



**NATIONS
UNIES**

HSP



ONU-HABITAT

**Conseil d'administration du
Programme des Nations Unies
pour les établissements humains**

Distr.
GENERALE

HSP/GC/19/2/Add.3
17 mars 2003

FRANÇAIS
Original : ANGLAIS

Dix-neuvième session*

Nairobi, 5-9 mai 2003

Point 4 de l'ordre du jour provisoire**

Activités du

**Programme des Nations Unies pour les établissements humains:
rapport d'activités**

**ACTIVITES DU PROGRAMME DES NATIONS UNIES POUR LES ETABLISSEMENTS HUMAINS
(ONU-HABITAT) : RAPPORT D'ACTIVITE DE LA DIRECTRICE EXECUTIVE**

Additif

Rapport de la Directrice exécutive sur l'exécution de la résolution 18/12

Situation du logement dans les Territoires palestiniens occupés et création d'un Fonds pour les établissements humains en faveur de la population palestinienne dans les Territoires palestiniens occupés

Introduction

1. A sa dix-huitième session, en février 2001, la Commission des établissements humains a adopté la résolution 18/12 sur les établissements humains israéliens illicites dans les Territoires palestiniens occupés. Dans le paragraphe 4 de son dispositif, cette résolution a notamment prié la Directrice exécutive « d'organiser une réunion sur la création d'un fonds pour les établissements humains en faveur de la population palestinienne des Territoires occupés » et dans le paragraphe 5, de parachever et de mettre à jour un rapport complet « concernant la situation du logement dans les Territoires palestiniens occupés et les problèmes que posent les actions illicites d'Israël à cet égard... ». En application de cette résolution, le Programme des Nations Unies pour les établissements humains (ONU-HABITAT) a entrepris des activités sur le terrain dans les Territoires palestiniens occupés dans le cadre desquels des discussions ont été organisées avec de nombreuses parties prenantes des institutions publiques, de la société civile, du secteur privé et des organisations internationales.

* Par sa résolution 56/206 du 21 décembre 2001, l'Assemblée générale a transformé la Commission des établissements humains en Conseil d'administration du Programme des Nations Unies pour les établissements humains (ONU-HABITAT), organe subsidiaire de l'Assemblée générale. La présente session (première session du Conseil d'administration) a été désignée dix-neuvième session du Conseil pour marquer la continuité et les liens entre le Conseil d'administration et la Commission des établissements humains.

** HSP/GC/19/1.

K0360886

020503

2. Les activités sur le terrain dans les Territoires palestiniens occupés ont été menées en octobre et novembre 2002 par deux groupes de consultants, appuyés par une institution de recherche non gouvernementale ayant acquis une grande expérience dans le Moyen-Orient. L'appui fourni par le personnel d'ONU-HABITAT a comporté une mission conjointe avec les consultants ainsi que le soutien du siège. Les informations ont été acquises essentiellement dans le cadre de réunions consultatives avec les nombreuses parties prenantes et de l'examen des rapports publiés et d'autres documents écrits. Parmi les parties prenantes interviewées figuraient notamment : des ministères de l'Autorité palestinienne, des organisations publiques et privées; des organisations palestiniennes, israéliennes et internationales non gouvernementales; des organisations bilatérales, des institutions des Nations Unies et la Banque mondiale.

3. Le présent rapport fait fond sur le travail de terrain effectué par les consultants et sur d'autres informations dont dispose le secrétariat. Il comprend deux sections : la première partie, qui donne une évaluation de la situation du logement et les besoins en matière de logement dans les Territoires palestiniens occupés¹; et la deuxième partie qui contient la description d'un programme spécial des établissements humains en faveur des Territoires palestiniens occupés, qui sera financé par un fonds d'affectation spéciale pour la coopération technique². La deuxième partie a mis à profit les travaux d'une réunion d'un groupe d'experts convoqué par l'ONU-HABITAT en janvier 2003 pour examiner le fonds proposé pour les établissements humains. Des experts internationaux en établissement humain venant de l'ONU-HABITAT et d'autres organisations ont assisté à la réunion du groupe d'experts. La deuxième partie a également tiré avantage des résultats d'une réunion des représentants des gouvernements tenue le 20 février 2003 (voir paragraphe 53 de la deuxième partie).

Contexte du développement

4. Au cours de ces deux dernières années, l'impasse dans laquelle s'est trouvé le Processus de paix israélo-palestinien s'est transformé en conflit ouvert, provoquant l'escalade des hostilités. A la suite de l'occupation de la Cisjordanie et de la bande de Gaza par Israël en 1967, les établissements israéliens dans les Territoires palestiniens occupés se sont multipliés, passant de 20 établissements en 1977 (3 876 colons)³ à 128 actuellement (205 600 colons)⁴ dont 121 se trouvent en Cisjordanie et 7 dans la Bande de Gaza.⁵

5. En raison du conflit et des problèmes de gouvernance, les conditions dans les établissements humains n'ont cessé de se détériorer. Les restrictions imposées sur les mouvements de la population et les opérations militaires dans les Territoires palestiniens occupés ont été parmi les facteurs ayant contribué à la montée du chômage des Palestiniens. La pauvreté s'est aggravée, 55 % des habitants de la Cisjordanie et 70 % de ceux de la Bande de Gaza étant désormais classés comme pauvres.⁶

6. Le conflit qui a actuellement lieu dans les Territoires palestiniens occupés a eu des conséquences néfastes sur les établissements humains où un nombre important de maisons et de réseaux d'infrastructures connexes ont été détruits⁷. Depuis le début de la deuxième Intifada, environ 40 000 logements ont été soit endommagés, soit détruits.⁸

7. Il existe un problème grave touchant les établissements humains, qui a été exacerbé par le conflit, la pauvreté et l'insuffisance des capacités institutionnelles mises au service des Palestiniens. On estime environ à 59 000 le nombre de nouveaux logements qu'il faudrait produire pour réduire la surpopulation, alors que 71 000 autres logements ont besoin de rénovation ou d'agrandissement. Le déficit actuel de logements est encore plus important car l'on doit tenir compte du nombre de logements détruits ou endommagés en raison des hostilités en cours, ainsi que de ceux qui sont démolis parce qu'ils ont été bâtis sans permis de construire. Comblar le déficit du logement prendra de nombreuses années, à moins que le taux récent de construction de logements qui est en moyenne inférieur à 10 000⁹ logements par an, n'augmente considérablement.

8. Jusqu'à une date récente, l'économie des Territoires palestiniens occupés a été tributaire dans une large mesure de l'économie israélienne, car 96 % des exportations palestiniennes étaient destinées à Israël et les flux de main d'œuvre en Israël avant l'Intifada représentaient jusqu'au quart du total des effectifs des Palestiniens ayant un emploi. Lorsque les mesures de sécurité ont été assouplies en 1998, 1999 et au cours de la première partie de 2000, l'économie palestinienne a enregistré une croissance annuelle de 5 % du produit intérieur brut, démontrant ainsi les retombées positives potentielles d'un environnement libre de conflits.¹⁰

9. Le budget dont dispose l'Autorité palestinienne est de plus en plus utilisé pour payer des dépenses liées aux salaires, alors que la proportion consacrée aux investissements a baissé. Dans le même temps, les questions liées à la situation d'urgence ont bénéficié de l'attention des donateurs aux dépens du développement. En dépit de l'appui apporté au budget par les donateurs, l'Autorité palestinienne continue de faire face à un déficit financier, estimé à 371 millions de dollars en 2001.¹¹

10. La production industrielle a baissé d'au moins 65 % au cours des premières années de l'Intifada (2000-2001), enregistrant une perte de 556 millions de dollars.¹² De plus, les importations ont connu une baisse brutale, réduisant fortement les recettes d'impôt perçues par l'Autorité palestinienne. Les exportations de produits agricoles ont chuté de 30 % par rapport à leur valeur potentielle et les produits manufacturés aux fins de l'exportation ont perdu 24 % de leur valeur à la fin de 2001.¹³

11. Les autorités municipales ont été également soumises à des contraintes financières. Les transferts financiers à partir du centre n'étaient jamais considérables mais leurs montants connaissent actuellement une baisse considérable. Dans le même temps, les sources des recettes locales ont été entamées par un environnement politique et économique défavorable.

Première partie

SITUATION DU LOGEMENT DANS LES TERRITOIRES PALESTINIENS OCCUPES

Introduction

12. Cette partie, élaborée en application de la résolution 18/12 sur les établissements humains israéliens illicites dans les Territoires palestiniens occupés, donne une évaluation de la situation du logement et des besoins en matière de logement dans les Territoires palestiniens occupés.¹⁴ Elle fait fond sur les activités de terrain menées dans les Territoires Palestiniens occupés en octobre et novembre 2002, et d'autres informations communiquées au secrétariat.

I. PORTEE

13. Cette partie du rapport traite de la situation du logement des Palestiniens et s'efforce de donner un aperçu des conséquences des établissements israéliens et des problèmes associés sur la situation du logement dans la région en accordant une attention particulière à ce qui suit :

- a) La situation actuelle du logement, l'accent étant mis sur les problèmes liés aux terres, aux permis de construire, à la démolition des maisons, aux coûts du logement, à la densité d'occupation, à l'accès aux services d'infrastructures, et à la dégradation de l'environnement;
- b) Les procédures d'attribution de logements, notamment la construction progressive de logements dans les Territoires palestiniens occupés, la nécessité d'une politique du logement, et une description des principaux organismes du logement;
- c) Les défis majeurs en matière de logement;
- d) Des suggestions relatives à la voie à suivre.

II. EVALUATION

A. Situation actuelle du logement

1. Tendances démographiques

14. Le recensement de la population de 1997 indiquait qu'il y avait un peu plus de 2,8 millions de Palestiniens dans les Territoires palestiniens (tableau 1) répartis comme suit : 53 % vivaient dans les zones urbaines, 31 % dans les zones rurales et 16 % dans les camps de réfugiés.¹⁵ Environ 64 % de la population vivaient en Cisjordanie et le reste, 36 %, dans la bande de Gaza. Deux cent dix mille autres Palestiniens vivaient à Jérusalem Est. La population actuelle compte environ 3,3 millions de personnes et les projections indiquent que ce nombre augmentera pour dépasser les 4 millions vers 2010¹⁶ (tableau 1). Les femmes représentent 49,5 % de la population et les enfants (jusqu'à 15 ans) 46,8 %.¹⁷ L'augmentation du nombre de ménages, le principal déterminant des besoins en matière de logement, est estimée à plus de 151 000 au cours de la décennie 2001-2010, soit une moyenne de plus de 15 000 ménages par an.

15. La taille moyenne d'un ménage en 1997 était de 6,4 personnes, les ménages dans la bande de Gaza étant plus nombreux (6,9 personnes) qu'en Cisjordanie (6,1 personnes). De manière générale, il y a peu de variations du point de vue taille aussi bien à l'intérieur de la Cisjordanie que de la bande de Gaza. Toutefois, les camps de réfugiés ont des ménages plus nombreux que ceux des villages et des villes.¹⁸

16. Les caractéristiques démographiques des Territoires palestiniens occupés ont été énormément influencées par les mesures prises par Israël et l'expansion des colonies israéliennes.¹⁹

Tableau 1: Population et ménages, projection pour les années 1997-2010

Année	Population			Cisjordanie		Ménages Bande de Gaza		Territoires Palestiniens	
	Cisjordanie	Bande de Gaza	Territoires Palestiniens	Total des ménages	Nouveaux ménages	Total des ménages	Nouveaux ménages	Total des ménages	Nouveaux ménages
1997	1,822,021	1,010,158	2,832,179	298,692		146,400		442,528	
1998	1,869,394	1,048,039	2,917,144	306,458	7,766	151,890	5,490	455,804	13,276
1999	1,917,998	1,087,340	3,004,659	314,426	7,968	157,586	5,696	469,478	13,674
2000	1,967,866	1,128,116	3,094,798	322,601	8,175	163,495	5,909	483,562	14,084
2001	2,019,030	1,170,420	3,187,642	330,989	8,388	169,626	6,131	498,069	14,507
2002	2,071,525	1,214,311	3,283,272	339,594	8,606	175,987	6,361	513,011	14,942
2003	2,125,385	1,259,847	3,381,770	348,424	8,829	182,587	6,600	528,402	15,390
2004	2,180,645	1,307,092	3,483,223	357,483	9,059	189,434	6,847	544,254	15,852
2005	2,237,341	1,356,108	3,587,720	366,777	9,295	196,537	7,104	560,581	16,328
2006	2,295,512	1,406,962	3,695,351	376,313	9,536	203,907	7,370	577,399	16,817
2007	2,355,196	1,459,723	3,806,212	386,098	9,784	211,554	7,647	594,721	17,322
2008	2,416,431	1,514,462	3,920,398	396,136	10,039	219,487	7,933	612,562	17,842
2009	2,479,258	1,571,255	4,038,010	406,436	10,300	227,718	8,231	630,939	18,377
2010	2,543,719	1,630,177	4,159,150	417,003	10,567	236,257	8,539	649,867	18,928

Source: Tiltne, A. A. and Magembe E.²⁰

2. Conséquences sur les établissements palestiniens

17. En 1977, il y avait 20 établissements israéliens (3 876 colons)²¹ en Cisjordanie et dans la bande de Gaza. Actuellement, il en existe 128, dont 121 en Cisjordanie et 7 dans la bande de Gaza.²² Selon le Bureau central de statistiques d'Israël, il y avait 23 700 colons dans les Territoires palestiniens occupés en 1983 et 205 600 en 2001.²³ Bien que d'autres sources donnent des estimations différentes, elles confirment néanmoins l'idée générale d'une expansion rapide des établissements israéliens.²⁴

18. Les motifs sur lesquels repose la création d'établissements israéliens ont différé avec le temps par rapport aux raisons de sécurité invoquées pour la création des premiers établissements dans la Vallée du Jourdain. Certains établissements ont été mis en place pour des raisons historiques, d'autres pour répondre à la demande de logements à bon marché et de nouveaux établissements pour encore d'autres raisons. Mais quels que soient les motifs, les établissements ont été créés dans des zones qui séparent des agglomérations palestiniennes. La construction au cours de la décennie passée de nombreuses routes de contournement n'a fait que renforcer cette tendance.²⁵ Ces routes, tout en étant construites pour servir de voies de passage entre les établissements, les principales villes et les centres de communication en Israël ainsi qu'entre les grands établissements, ont entravé la libre circulation des Palestiniens et morcelé la Cisjordanie.²⁶

19. Le développement des établissements a eu des conséquences graves sur la situation du logement dans les Territoires palestiniens occupés et a été considéré par le Rapporteur spécial des Nations Unies comme une violation des normes des droits de l'homme, en particulier les droits économiques, sociaux et culturels. Le développement des établissements israéliens a également été largement responsable de l'épuisement des ressources en eau, ce qui a entraîné une distribution inéquitable de l'eau, et mis en évidence les droits du peuple Palestinien à l'eau.²⁷ Il a été observé que : « depuis l'avènement de l'*Intifada*, la situation en ce qui concerne l'eau s'est davantage détériorée pour les Palestiniens. Le bouclage des Territoires occupés a rendu extrêmement difficile le transport de l'eau aux villages qui dépendent de l'approvisionnement de l'eau par des camions citernes. Certains ménages doivent attendre deux ou trois semaines avant de remplir leur citerne ».²⁸

3. Conséquences du contrôle des terres et des permis de construire

20. Dans la mesure où elle n'administre qu'une très petite partie des terres dans les Territoires palestiniens occupés, ainsi qu'il est noté plus bas, l'Autorité palestinienne exerce une influence extrêmement limitée en matière de planification de l'occupation des sols, d'aménagement urbain et de politique du logement. Les mesures prises par les forces d'occupation ont entravé la création de nouveaux établissements palestiniens sur les terres situées au-delà des limites des villes, qui datent de 1967, ce qui constitue un problème grave étant donné la nécessité de répondre aux besoins d'une population croissante en matière de logement. Les restrictions imposées sur le développement des établissements ont :

- a) Contrarié le développement urbain dans les Territoires palestiniens occupés et l'aménagement physique des villes palestiniennes;
- b) Augmenté la demande de terres dans les centres urbains existants, provoquant ainsi une augmentation des prix des terrains;
- c) Rendu difficile pour les ménages à faible revenu d'obtenir des terrains et d'améliorer les normes de qualité de leur logement; et,
- d) Augmenté la densité d'occupation.²⁹

21. Les restrictions imposées sur la délivrance aux Palestiniens de permis de construire sont un problème particulièrement grave, car les maisons construites sans autorisation sont démolies, réduisant ainsi fortement l'offre de logements. La gravité de ces restrictions est fonction de la zone en question. L'accord sur Gaza-Jericho (Le Caire, 1994) et l'Accord intérimaire (Oslo II) (Taba, 1995) ont divisé les terres palestiniennes occupées en différentes zones, accordant aux Israéliens et aux Palestiniens des niveaux différents de juridiction. L'Accord sur Gaza-Jericho a défini la bande de Gaza et la ville de Jericho en Cisjordanie comme des régions palestiniennes autonomes, mais Israël a conservé la responsabilité en matière de sécurité dans certaines zones de la bande de Gaza (connues sous le nom de « zones jaunes »). L'Accord intérimaire a divisé la Cisjordanie en trois zones de contrôle : « dans six villes de la Cisjordanie (outre Jericho) l'Autorité Palestinienne a obtenu le contrôle de la sécurité civile et de la sécurité intérieure (zone A); dans 420 villages, l'Autorité Palestinienne a la responsabilité en matière d'affaires civiles, alors qu'Israël a conservé le contrôle de la sécurité (zone B), et a également conservé le contrôle exclusif du reste du Territoire (zone C). [...] En tout, la zone A représentait à peine 2 % de la Cisjordanie, la zone B 26 % et la zone C le reste, à savoir 72 % ».³⁰

22. En ce qui concerne les villes et villages de la zone A, la délivrance des permis de construire relève des municipalités Palestiniennes, ceux-ci étant normalement accordés lorsque le demandeur a un titre de propriété foncière. Toutefois, en raison du fait que l'établissement des titres fonciers en Cisjordanie et dans la bande de Gaza est loin d'être achevé, les propriétaires légitimes ne peuvent pas toujours présenter des documents justifiant leur statut de propriétaire. Dans la zone B, il est encore plus difficile d'obtenir des permis de construire, et il est extrêmement difficile d'en obtenir dans la zone C contrôlée par les Israéliens. Cependant, les colons Israéliens obtiennent facilement l'autorisation d'utiliser davantage de terrains et obtiennent le droit d'utiliser des terres à des fins agricoles et pour des raisons de sécurité.³¹ Les permis de construire coûtent généralement cher et se situent, selon les estimations entre 6 000 et 10 000 dollars au mois, et atteindront 25 000 dollars à Jérusalem.³²

23. Les conséquences des restrictions imposées sur la construction de logements sont bien étayées par le témoignage figurant à l'encadré 1, donné par le chef d'un conseil de village :

Encadré 1

Restrictions en matière de construction à Beit 'Inan : Naji Jamhour, chef du conseil de village³³

« La superficie actuelle de nos terres est de 12 000 *dounams* (3 000 acres). Elles appartiennent aux *waqf* [biens religieux inaliénables]. Notre population compte 5 000 personnes. Avant la guerre de 1948, les terres de notre village, avec celles d'Imwas et Yalu [des villages rasés après la guerre de 1967], s'étendaient jusqu'à la plaine côtière qui se trouve en contrebas. Notre village est connu pour ses oliviers et ses amandiers. Techniquement, nous nous trouvons dans la zone B [sous contrôle conjoint Israélien et Palestinien]. Nous souffrons des restrictions qui touchent la planification. Nous ne pouvons pas construire, excepté sur une zone très réduite – 750 des 12 000 *dounams*. Si des habitants construisent des maisons où ils le veulent, les Israéliens viennent et les démolissent. Les 750 *dounams* de terres agricoles sur lesquelles des constructions sont permises se trouvent en bas de cette vallée escarpée. Nous ne pouvons pas construire en haut de la colline. Seuls les colons Israéliens sont autorisés à construire sur le sommet des collines. ».

4. Maisons endommagées et maisons démolies

24. « On constate que la démolition des maisons et des biens est devenue une pratique systématique qui s'est imposée progressivement [dans les Territoires palestiniens occupés] ». ³⁴ En octobre 2001, durant l'invasion de zones sous le contrôle de l'Autorité Palestinienne, Israël a repris ses activités de démolition des maisons en tant que châtiment, une politique qu'elle avait abandonnée en 1997. Ces démolitions sont effectuées pour punir les Palestiniens suspectés d'avoir perpétré des attaques en Israël ou contre des établissements israéliens. C'est ainsi que, de 1987 à 1997, Israël a complètement démoli 449 maisons et en démoli partiellement 62 autres. Selon B'Tselem (le Centre israélien d'information pour les droits de l'homme dans les Territoires occupés), qui a donné ces informations, il n'est pas possible de déterminer avec précision l'ampleur des destructions effectuées par Israël dans la bande de Gaza; cela est dû au fait que dans certaines zones où les démolitions ont eu lieu, essentiellement dans les zones proches des établissements Israéliens, l'entrée est interdite, ce qui exclut toute enquête approfondie. L'Office de secours et de travaux des Nations Unies pour les réfugiés de Palestine dans le Proche-Orient (UNRWA) a signalé que les Autorités militaires israéliennes ont démoli 655 maisons dans les camps de réfugiés de la bande de Gaza depuis le début de l'Intifada. Le Comité international de la Croix Rouge a corroboré les chiffres avancés par l'UNRWA mais les autorités militaires israéliennes n'ont cessé de contester l'exactitude de ces estimations. Par ailleurs l'UNRWA a estimé à 800 le nombre d'habitations démolies et davantage encore endommagées dans le seul camp de réfugiés de Jénine, faisant 4 000 à 5 000 sans-abris.

25. En avril-mai 2002, il ressort d'une estimation de dommages qui a été menée grâce à des donateurs que 40 000 habitations privées ont été endommagées ou détruites depuis le début de la deuxième Intifada, dont 2 800 unités d'habitations avaient été totalement détruites lors d'activités militaires alors que le reste des habitations avait été modérément ou gravement endommagé. ³⁵ Le nombre d'habitations endommagées n'a cessé d'augmenter.

26. Les habitations sont également démolies en application d'ordonnances administratives si elles ont été construites sans autorisation officielle, et pourtant les permis de construire sont très difficiles à obtenir. Des problèmes insurmontables surgissent là où des plans directeurs sont appliqués rétroactivement, et utilisés par la suite comme fondement pour déclarer que des habitations sont non conformes et doivent donc être démolies. ³⁶ Depuis 1987, 2 450 maisons palestiniennes ont été démolies en Cisjordanie (y compris à Jérusalem Est) au motif que les permis de construire nécessaires n'avaient pas été obtenus. C'est ainsi que 16 700 palestiniens ont perdu leur logement. ³⁷ Il a été également signalé en 2002 qu'à Jérusalem 28 000 habitations palestiniennes étaient sous la menace de destructions « administratives ». ³⁸

27. Une pratique particulièrement punitive consiste à démolir les habitations sans donner de préavis. En effet, il a été signalé que dans la plupart des cas de démolition pour absence de permis « ... les autorités attendent jusqu'à ce que la construction d'un logement soit achevée avant de procéder à la destruction du logement en question, infligeant ainsi les pertes matérielles les plus lourdes possibles à la victime ». ³⁹

28. L'ampleur des dommages aussi bien financiers que physiques, a été étayée par des documents émanant du Ministère palestinien de la planification et de la coopération internationale et du Bureau central de statistique palestinien, et établis sur la base de données non publiées du Ministère du logement et des travaux publics (voir tableau 2).

Tableau 2: Nombre de bâtiments endommagés dans les Territoires palestiniens occupés entre le 28/9/2000 et le 20/8/2002 par gouvernorat/district, genre d'habitation et valeur estimée des dommages

Gouvernorat/ district	Valeur estimée (en million de dollars)	Total	No. de bâtiments de la sécurité endommagée	No. de bâtiments publics endommagés	No. de bâtiments complètement endommagés	No. de bâtiments complètement endommagés
Territoires palestiniens	260.4	39517	411	118	2639	36349
Cisjordanie	204.5	31081	74	117	1911	28979
Jénine	46.0	3863	6	1	845	3011
Tulkar	6.2	2141	4	22	20	2095
Qalqiliya	6.0	638	10	11	17	600
Salfit	4.6	423	1	1	6	415
Nablus	27.6	5502	14	26	874	4588
Ramallah/ AlBireh	17.1	4576	15	49	12	4500
Jericho	1.7	30	9	0	1	20
Bethlehem	18.6	7733	4	7	72	7650
Hebron	15.2	6175	11	0	64	6100
Bande de Gaza	55.9	8436	337	1	728	7370
Nord de Gaza	4.3	981	0	0	116	865
Gaza	29.0	1314	337	0	53	924
Deir Al- Balah	5.3	625	0	0	147	478
Khan Younis	5.2	2686	0	0	133	2553

Source: Ministère de la planification et de la coopération internationale

5. Un déficit du logement de plus en plus aigu

29. En 1997, les Palestiniens vivaient dans un peu plus de 401 000 habitations, mais ce parc aurait atteint 462 000 unités en 2002⁴⁰. Ce parc de logements étant partagé par 513 000 ménages, le déficit actuel est de l'ordre de 51 000 logements. Les estimations indiquent également que 79 000 logements sont inadéquats et ont besoin d'être rénovés. Ce déficit du logement est aggravé par la démolition de logements par ordonnance administrative, comme il a été déjà mentionné, ainsi que dans le cadre des activités des forces militaires israéliennes.

30. Le déficit du logement étant aggravé davantage par les conséquences du conflit, l'Autorité Palestinienne pourrait trouver extrêmement difficile de répondre aux futurs besoins en matière de logement si l'insécurité persiste. La baisse de la production de logements est estimée à 8 000 – 10 000 unités par an du fait du ralentissement des activités du secteur de la construction, qui est lui-même dû aux conflits. Pourtant, il faudrait quelque 15 000 nouveaux logements chaque année pour répondre aux besoins de la seule formation des ménages. L'estimation globale des besoins est beaucoup plus élevée, car elle doit tenir compte des déficits du logement actuel mentionnés plus haut.

31. La fourniture de logements est également contrecarrée par une législation inadaptée en matière de location qui empêche les transactions immobilières et le renouvellement du parc de logements. La Jordanian Renter and Owner Law (Loi jordanienne de la location et de la propriété immobilière (No. 62)) de 1953 est encore appliquée dans les Territoires palestiniens occupés. Selon le paragraphe 4-1 de cette loi, les

tribunaux ne peuvent pas prendre une décision aux fins d'obliger un locataire à quitter un logement loué, même si la date du contrat a déjà expiré. Une telle décision ne peut être prise que dans les cas suivants :

- a) Le locataire n'a pas payé le loyer dans un délai de 30 jours à partir de la date de réception d'une mise en demeure de la part du propriétaire ou d'un tribunal;
- b) Il a endommagé la maison ou laissé d'autres le faire;
- c) Il a utilisé le logement à des fins illicites;
- d) Il a sous-loué l'ensemble du logement ou une partie à d'autres personnes, ou laissé le logement inoccupé pour une période dépassant six mois;
- e) Le propriétaire a besoin du logement pour l'occuper, et le locataire a trouvé un autre logement comparable pour un loyer équivalent dans la même zone, que le tribunal a trouvé acceptable;
- f) Le propriétaire veut faire faire des travaux de rénovation importants consistant par exemple à faire reconstruire le logement, et en a informé le locataire par écrit six mois à l'avance; et
- g) Le locataire a fait construire son propre logement.

6. Bouclages et coût des logements

32. Les bouclages ont été définis comme un système de « points de contrôle et de barrages routiers divisant la Cisjordanie et la bande de Gaza et subordonnant le flux de personnes et d'échange à l'autorisation des autorités israéliennes »⁴¹ En raison des politiques de bouclage, le coût des logements a augmenté, entraîné par des coûts de transport plus élevés des prix de matériel de construction en augmentation. Selon la Banque mondiale, le coût des logements a augmenté de 12 % au cours des 15 premiers mois de la deuxième Intifada.^{42, 43}

33. En particulier, les mesures de bouclage ont gravement entravé le mouvement de personnel et augmenté les coûts de la fourniture de matériel de construction aux sites de construction. A son tour, l'aide aux investissements dans le logement et le secteur de la construction a baissé brutalement : la fabrication de matériel de construction a été ramenée ces dernières années à 65 % de sa capacité; et les coûts des retards et l'inflation dans l'industrie du ciment se sont traduits par une baisse de 230 millions de dollars pour les entreprises Palestiniennes.⁴⁴

7. Types de logements et propriété du logement

34. Les appartements sont devenus un type de logement plus courant au cours de la dernière décennie, en particulier dans les zones urbaines, malgré la préférence traditionnelle pour les maisons individuelles. Selon les estimations à plus de 50 % des ménages qui vivent dans des habitations collectives, mais il existe des variations locales importantes, avec moins de 3 % des ménages de la Cisjordanie vivant dans de telles habitations, contrairement à plus de 16 % des ménages de la bande de Gaza.

35. Plus de 80 % des ménages dans les Territoires palestiniens occupés sont propriétaires de leur logement. Bien que 90 % des ménages dans les camps possèdent leur logement, ils n'ont pas de titre de propriété, dans la mesure où les terres utilisées pour abriter les camps sont en général attribuées par l'Autorité palestinienne à l'UNRWA. Le type de logement initialement construit pour les ménages de réfugiés dans les camps (créés après la guerre Israélo-arabe de 1948) pour remplacer les tentes, étaient « des abris », ou des petits logements individuels. La plupart des réfugiés qui ont emménagé plus tard dans les camps ont soit acheté soit fait construire leur propre logement. L'UNRWA ne possède pas les maisons qui ont été construites dans un premier temps dans les camps, mais les réfugiés sont libres de les utiliser tant que l'UNRWA possède les terres sur lesquelles ces logements ont été construits. Le parc des logements des réfugiés dans les camps a changé considérablement au fil du temps et, lorsqu'ils ont eu les moyens et les

autorisations nécessaires, les réfugiés des camps ont remplacé ou modifié leur logement, et fait construire des logements supplémentaires.

8. Taille des logements et densité de peuplement

36. Quelque 24 à 30 % des ménages Palestiniens vivent dans des unités de logement comprenant une ou deux pièces, alors que 40 à 50 % d'entre eux occupent des logements de quatre pièces ou plus. Les ménages urbains (à l'exclusion des camps) résident dans des logements plus spacieux (en moyenne 3,5 pièces), viennent en suite les ménages ruraux (à l'exclusion des camps) (3,3 pièces), alors que les habitants des camps vivent dans des logements moins spacieux (3,1 pièces). Les ménages urbains occupent les logements les plus spacieux du point de vue surface de plancher (123 mètres carrés), suivis par les logements ruraux (109 mètres carrés), les ménages des camps disposant des logements les moins spacieux (103 mètres carrés).

37. Les densités par pièce d'habitation sont légèrement moindres en Cisjordanie (1,8 personne par pièce) que dans la Bande de Gaza (2,1 personnes par pièce). Dans l'ensemble, il y a peu de variation dans la densité des pièces dans les localités urbaines et rurales. Néanmoins, les conditions de vie dans les camps de réfugiés sont caractérisées par un espace plus particulièrement exigu, dans la mesure où les lopins sont petits (et l'espace extérieur limité), sans oublier que les passages entre les maisons sont étroits. On pourrait s'attendre à ce que la démolition continue de logements et l'aggravation du déficit du logement se traduiront par des densités plus élevées, la pratique de partage des chambres par les ménages se répandant.

9. Infrastructures et services sociaux

38. Une proportion limitée de ménages n'a pas accès aux services essentiels : 1,2 % à l'eau sous conduite; 0,6 % aux systèmes d'évacuation des eaux usées; et 0,8 % à l'électricité. Mais il existe des différences intra et interrégionales, les villes ayant un meilleur accès aux services publics que les villages. Les zones rurales de Gaza se distinguent par le fait de disposer d'une fourniture d'électricité particulièrement faible. De manière générale, les camps de réfugiés des deux régions sont mieux servis que d'autres zones, car les services sont la plupart du temps organisés par l'UNRWA ou dans le cadre de négociations assurées par celle-ci. En dépit d'un taux élevé de raccordement aux services d'infrastructure, les données empiriques indiquent que la qualité des services n'est pas satisfaisante : à Gaza, par exemple, la salinité élevée et en augmentation des eaux souterraines est préoccupante; alors que dans la ville de Gaza, environ 70 % des unités d'habitation sont raccordées au système d'évacuation des eaux usées, le réseau est l'objet de graves défaillances et a cruellement besoin de réhabilitation.⁴⁵

39. Les conséquences de l'occupation sur les services sociaux ont été également néfastes. Il a été signalé que les services de santé se détériorent de plus en plus, et un nombre important de cas de troubles psychiques a été noté.⁴⁶ La même source observe que la fréquentation des services de santé mentale à Gaza a doublé depuis l'an 2000. Dans une enquête portant sur 760 familles dans la bande de Gaza, environ 9 familles sur 10 ont signalé qu'un de leur membre avait des problèmes psychologiques.⁴⁷ Il a été également signalé que les taux de déchets scolaires sont en augmentation et que les habitants sont de moins en moins capables de payer les taxes qui financent la construction d'écoles et appuient le secteur de l'éducation.⁴⁸

10. Dégradation de l'environnement

40. Le conflit et la politique d'occupation ont contribué à la dégradation de l'environnement sur plusieurs fronts. L'un est la destruction des oliveraies et des plantations de citrus, qui est une source de préoccupation majeure pour les Palestiniens. En particulier, la construction d'une clôture de 110 kilomètres, pour laquelle une zone tampon large a été réservée, peut provoquer également la destruction de la végétation existante.⁴⁹ Par ailleurs, les terres agricoles ont été dégradées par les travaux de terrassement qui détruisent la couche arable.⁵⁰ D'autres pratiques qui nuisent à l'environnement comprennent l'enfouissement de déchets solides dans les terres Palestiniennes, la pollution des sols due aux eaux usées non traitées, et la mise en décharge de déchets chimiques et industriels non traités. Il a été signalé que de nombreux établissements israéliens en Cisjordanie ne traitent pas leurs déchets ménagers ou industriels et qu'aucune mesure n'a été prise pour résoudre ce problème.⁵¹

B. Processus de fourniture de logement

1. Construction progressive de logements

41. La construction progressive de logements, qui est tributaire du financement non structuré, représente l'essentiel de l'offre de logements. Le financement structuré du logement est hors de portée pour la majorité des habitants en raison du manque de garanties, des taux d'intérêt élevés et d'autres conditions de prêt. Le financement par les coopératives a augmenté, en particulier à Jérusalem Est et dans les grandes villes de la Cisjordanie, mais cette option a été largement ouverte uniquement aux ménages à revenu élevé et moyen. Etant donné l'accès extrêmement limité au financement structuré, il est très souhaitable d'appuyer les mécanismes non structurés/non conventionnels de financement.

2. La nécessité d'une politique du logement

42. Les moyens de formuler une politique du logement viables sont très limités dans la mesure où l'Autorité palestinienne exerce un contrôle limité sur la planification de l'utilisation des sols et l'octroi de permis de construire, mais lorsque les circonstances le permettront, une politique du logement sera nécessaire pour fournir un cadre aux fins suivantes :

- a) Solution des problèmes de surpeuplement des logements et des densités élevées d'occupation;
- b) Réglementation et rationalisation de l'utilisation des sols;
- c) Adoption de stratégies destinées à s'occuper des droits de propriété foncière, des droits des locataires et de la question des prêts hypothécaires;
- d) Mise au point de directives et de principes pour la mobilisation nationale et internationale des ressources et le développement du financement du logement;
- e) L'amélioration de l'accès aux services de base tels que la fourniture d'eau potable, l'assainissement et l'élimination des déchets solides.

3. Les principales institutions s'occupant du logement

43. Divers organismes du secteur public, des organisations de la société civile, des institutions du secteur privé et des organismes internationaux réalisent des activités intéressant directement ou indirectement les établissements humains. Ces institutions sont décrites brièvement ci-après et de façon plus détaillée dans la deuxième partie du présent rapport.

44. Les institutions publiques exerçant des fonctions centrales dans le secteur des établissements humains sont les suivantes : le Ministère du logement et des travaux publics (MOHPW), qui a financé la construction de logements par le passé, en particulier à Gaza; le Ministère des collectivités locales, qui est responsable de la planification générale; et les autorités municipales, qui sont chargées notamment des services d'infrastructure, de la planification physique, de la délivrance des permis de construire et de la facilitation de l'offre de logements. Le Ministère de la planification et de la coopération internationale (MOPIC), qui est responsable de la planification à l'échelle nationale et régionale, exerce une compétence indirecte dans le secteur des établissements humains. Un autre organisme important est le Conseil économique palestinien pour le développement et la reconstruction (PECDAR), qui a la charge des travaux d'infrastructure, comme les routes, les réseaux électriques, les réseaux d'alimentation en eau et d'assainissement et les bâtiments publics.

45. Plusieurs organismes issus de la société civile sont impliqués dans l'offre de logements, le Conseil palestinien du logement (PHC) jouant un rôle clé à cet égard. Le Conseil du logement est un organisme bénévole établi en 1992 pour fournir des crédits à des conditions de faveur aux ménages à faible et à moyen revenus. Il a financé pas moins de 1 178 appartements dans la bande de Gaza, 408 maisons en Cisjordanie, 231 maisons dans les zones rurales et 2 000 unités de logements à Jérusalem Est. Ses ressources financières

proviennent essentiellement de donateurs internationaux, qui ont jusqu'ici fourni plus de 95 millions de dollars pour le développement du logement. Le Conseil du logement a été critiqué pour n'avoir pas donné la priorité aux ménages à faible revenu. Les autres organismes de la société civile pouvant être mentionnés sont les suivants :

a) La Cooperative Housing Foundation International, organisation non gouvernementale américaine financée par l'Agency for International Development des Etats-Unis (USAID). Agissant par l'intermédiaire des banques commerciales locales, la Cooperative Housing Foundation International a consenti 4 300 prêts au logement (1995-2002), réussissant à répondre en priorité aux demandes des ménages à revenus modestes ;

b) La Welfare Association, organisation humanitaire établie en 1983 et enregistrée comme fondation à but non lucratif en Suisse. Cette organisation se spécialise dans la gestion des fonds et a un portefeuille important et diversifié de projets. Ses projets dans le domaine du logement visent les petits travaux de rénovation de maisons dans le centre des vieilles villes palestiniennes, en particulier Jérusalem Est;

c) Le Waqf, institution religieuse bien établie et renommée dans les territoires palestiniens occupés. Sa principale contribution est la fourniture de terrains pour la construction de logements, qu'il loue généralement pour de longue durée et pour un faible montant;

d) Les coopératives du logement.

46. Des organismes internationaux, comme le Programme des Nations Unies pour le développement (PNUD) et l'Office de secours et de travaux des Nations Unies pour les réfugiés de Palestine (UNRWA) ont concentré leurs efforts sur l'eau et l'assainissement, la réparation des habitations et la création d'emplois. L'UNRWA reconstruit les logements endommagés par les catastrophes naturelles ou induites par l'homme et réhabilite les habitations des familles démunies. Les institutions de Bretton Woods se sont surtout intéressées au financement du logement (Banque mondiale et Société financière internationale (SFI)) et au secteur financier au sens large (Fonds monétaire international). La Banque mondiale et la SFI ont parrainé des institutions spécialisées dans le financement hypothécaire en partenariat avec le secteur bancaire privé. Ces institutions sont notamment la Société palestinienne de crédit hypothécaire (PMHC) et ses deux filiales, la Société palestinienne de financement hypothécaire (PHFC) et le Fonds palestinien d'assurance hypothécaire (PMIF). La PMHC sert de mécanisme de refinancement pour la PHFC (qui consent des prêts hypothécaires) ainsi que pour les banques commerciales actives dans le secteur du crédit hypothécaire. Le PMIF assure les prêts hypothécaires. Ces intermédiaires financiers n'ont eu qu'un champ d'action limité jusqu'ici, détenant un portefeuille hypothécaire de seulement 100 logements et 50 prêts en cours (novembre 2002), ce qui souligne la nécessité de mettre en place un mécanisme de financement en mesure de répondre aux besoins de logements des ménages à faible revenu (voir paragraphe 113, élément 6 du programme).

C. Les principaux problèmes en matière de logement

47. Le problème essentiel en matière de logement est l'insuffisance du contrôle pouvant être exercé sur les terrains limités dont disposent les Palestiniens. Parmi les actions qui ont une incidence négative à cet égard dans les territoires palestiniens occupés, on peut citer les suivantes :

- a) Expansion des colonies israéliennes et construction de voies de contournement;
- b) Fermeture complète de terrains à des fins militaires et à d'autres fins;
- c) Confiscation de terres palestiniennes;
- d) Importantes restrictions à la délivrance de permis de construire;
- e) Démolition de maisons;

- f) Dégradation de l'accès aux services de base, en particulier l'eau;
- g) Dégradation de l'environnement.

48. Les autres problèmes tiennent aux nécessités suivantes :

- a) Etablir un équilibre approprié entre les activités d'urgence et les activités de développement;
- b) Mettre en place des capacités institutionnelles, en particulier au niveau municipal;
- c) Renforcer la coordination entre le secteur public, le secteur privé, la société civile et les institutions internationales;
- d) Formuler une politique du logement;
- e) Diversifier le financement formel du logement et étendre sa portée;
- f) Mettre en place un régime réglementaire approprié pour le financement et le marché du logement.

D. Les progrès possibles

49. Une stratégie globale du logement est nécessaire pour servir de cadre aux interventions en faveur des établissements humains dans les territoires palestiniens occupés. Quelles que soient les contraintes politiques futures prévisibles et non prévisibles, il importe que l'Autorité palestinienne et les autres parties prenantes dans les territoires palestiniens occupés élaborent une politique cohérente et une stratégie de mise en œuvre à la hauteur des besoins. Le MOHPW a clairement formulé son objectif : « Le Ministère ne doit pas s'occuper de fournir des logements à la population ; il a essentiellement une mission de facilitation et doit s'efforcer d'assurer des conditions propices pour le constructeur individuel »⁵². La position actuelle de l'Autorité palestinienne « de ne pas s'impliquer dans la construction de logements » a été unanimement soutenue dans les territoires palestiniens occupés.

50. Dans ce contexte, la communauté des donateurs et les autres organisations internationales, comme ONU-HABITAT, doivent fournir une aide pour l'élaboration de politiques et le renforcement des capacités, en tirant parti des initiatives menées antérieurement dans les territoires palestiniens occupés. Toutes les institutions gouvernementales et non gouvernementales, nationales et locales, s'intéressant aux établissements humains doivent participer activement à ce processus. Naturellement, le Ministère du logement et des travaux publics a un rôle essentiel de coordination.

III. RECOMMANDATIONS

51. Les recommandations ci-après, fondées sur l'évaluation qui précède de la situation du logement, visent à aider l'Autorité palestinienne à répondre aux problèmes posés par les établissements humains dans les territoires palestiniens occupés :

- a) Assistance technique : ONU-HABITAT devrait fournir une assistance technique à long terme dans le domaine de l'offre de logements et également sensibiliser les responsables palestiniens et la communauté internationale à l'importance économique et sociale du logement et à sa contribution potentielle à la consolidation de la paix à la stabilité politique ;
- b) Délivrance de titres de propriété : Malgré les contraintes actuelles, une aide devrait être apportée à l'Autorité palestinienne pour faciliter la délivrance de titres de propriété et l'enregistrement des appartements;

- c) Règlements en matière d'aménagement et de construction : Un cadre devrait être convenu pour optimiser à la fois l'élaboration des plans cadres régionaux et locaux et la délivrance de permis de construire;
- d) Stratégie en matière de logement social : Une aide devrait être fournie à l'Autorité palestinienne dans la formulation d'une stratégie pour les logements sociaux qui permette de répondre aux besoins de logement des groupes vulnérables;
- e) Régime réglementaire : Les lois et règlements régissant le fonctionnement des institutions financières devraient être revues de façon à élargir la portée et à diversifier les formules de microfinancement du logement;
- f) Capacités institutionnelles : Les capacités institutionnelles devraient être évaluées afin de :
 - i) Renforcer les mécanismes de financement du développement des établissements humains dans les territoires palestiniens occupés; et
 - ii) Encourager la coordination et la coopération entre les ministères et les autres organismes impliqués dans le développement des établissements humains ainsi qu'entre les échelons central, régional et local.

Deuxième partie

PROJET DE CREATION D'UN FONDS POUR LES ETABLISSEMENTS HUMAINS EN FAVEUR DE LA POPULATION PALESTINIENNE DES TERRITOIRES OCCUPES

Introduction

52. La présente partie a été établie en application de la résolution 18/12 sur les établissements humains israéliens illicites dans les territoires palestiniens occupés. Elle s'appuie sur plusieurs sources : un rapport préparé par un consultant à partir de recherches menées sur le terrain dans les territoires palestiniens occupés⁵³; les débats d'un groupe d'experts réuni en janvier 2003 ; et d'autres informations dont dispose le Secrétariat. Ont participé à la réunion du groupe d'experts des experts internationaux des établissements humains d'ONU-HABITAT et d'autres organisations.

53. Elle tient compte aussi des résultats de la réunion de représentants des gouvernements et d'autres participants organisée par la Directrice exécutive le 20 février 2003 pour examiner le rapport technique sur la création d'un fonds pour les établissements humains en faveur de la population palestinienne des territoires occupés. La Directrice exécutive a rendu compte à la réunion des activités préparatoires à l'établissement du document de travail dont était saisie la réunion. Un de ses représentants en a fait une présentation détaillée. Plusieurs représentants ont fait connaître leurs points de vue sur le rapport. La nécessité d'un programme spécial pour les établissements humains financé par un fonds spécial de coopération technique alimenté par des contributions affectées a été appuyée par plusieurs représentants, qui ont fait part de leur intention de verser des contributions financières à une telle initiative. Deux représentants ont signalé qu'un programme pour les établissements humains dans les territoires palestiniens occupés ne sera vraisemblablement soutenu que s'il est accepté par toutes les parties intéressées.

I. PORTEE

54. La conjugaison d'une situation de conflit et d'une situation de pauvreté a contribué à la dégradation des établissements humains dans les territoires palestiniens occupés. La présente section précise les grandes lignes d'un programme spécial pour les établissements humains visant à répondre aux problèmes les plus graves se posant dans ce domaine, en se concentrant sur les éléments suivants :

- a) Le cadre institutionnel existant pour les établissements humains;
- b) Le bien-fondé d'une intervention compte tenu de la nécessité de remédier aux lacunes et contraintes existantes;
- c) Le bien-fondé d'un programme spécial pour les établissements humains dans les territoires palestiniens occupés;
- d) Les objectifs, les stratégies et les priorités du programme spécial;
- e) La conception du programme spécial;
- f) La durabilité du programme spécial;
- g) L'opérationnalisation du programme spécial;
- h) Les principales recommandations.

II. CADRE INSTITUTIONNEL EXISTANT

55. Plusieurs organismes du secteur public, organisations de la société civile, institutions du secteur privé et organismes internationaux réalisent des activités qui intéressent directement ou indirectement les établissements humains dans les territoires palestiniens occupés.

A. Le secteur public

56. Les institutions exerçant des fonctions centrales dans le secteur des établissements humains sont le Ministère du logement et des travaux publics (MOHPW); le Ministère des collectivités locales (MOLG) ainsi que les autorités municipales; le Ministère de la planification et de la coopération internationale (MOPIC); et le Conseil économique palestinien pour le développement et la reconstruction (PECDAR).

1. Ministère du logement et des travaux publics

57. Le MOHPW a été constitué en octobre 2002 comme suite à une fusion entre le Ministère du logement (établi en 1994) et le Ministère des travaux publics. Il joue un rôle de coordination et de planification dans le secteur du logement, en plus de l'élaboration des lois et règlements relatifs au logement. Durant ses premières années d'existence, le MOHPW a été étroitement associé à la construction de logements, en particulier à Gaza, agissant essentiellement par le biais du Conseil palestinien du logement (PHC), examiné ci-après. Le Ministère a aussi joué un rôle dans les activités menées dans le secteur du logement par les entrepreneurs privés et les donateurs internationaux. Vers le milieu des années 1990, le Ministère a construit plusieurs appartements mais cet effort a été critiqué car il ne visait pas suffisamment les pauvres.

58. Faute d'une politique officielle du logement, l'Autorité palestinienne a du mal à coordonner les activités dans le secteur du logement et à établir des priorités. Cependant, l'Autorité palestinienne est actuellement en train d'élaborer un rapport d'orientation pour définir son mandat dans le domaine du logement, en mettant l'accent sur son rôle de facilitateur et de coordonnateur.

2. Ministère des collectivités locales et autorités municipales

59. Le MOLG élabore des plans cadres en coordination avec le MOPIC et les autorités municipales (examinés ci-après). Bien que ces plans cadres soient censés orienter les activités de construction, leur utilité a été sérieusement limitée par les restrictions imposées à l'utilisation des terrains par les autorités israéliennes. Ainsi, dans certains cas, des logements privés ont été construits dans des zones réservées pour l'usage public comme les parcs, ou dans des zones protégées en tant que sites historiques et patrimoine culturel.

60. Il a récemment été décidé que le MOLG devrait être décentralisé, le siège s'occupant essentiellement des plans régionaux, alors que les bureaux de district travailleraient avec les municipalités à l'élaboration des plans locaux⁵⁴. Comme cela est le cas pour les autres ministères, les opérations du MOLG sont gênées par les restrictions actuellement imposées à la mobilité, par le manque de ressources et par des circonstances politiques imprévisibles.

61. Les autorités municipales (et les conseils de village) sont réglementées par la loi municipale (jordanienne) de 1966. Parmi les responsabilités municipales figurent notamment la fourniture de services d'infrastructure, comme l'électricité, l'eau et les systèmes d'assainissement. Ce mandat a été confié à toutes les municipalités, s'appliquant dans une moindre mesure aux conseils de village qui n'ont pas les ressources nécessaires.

62. L'assiette de l'impôt municipal a diminué du fait de la dégradation des conditions économiques et politiques, alors que les transferts de l'administration centrale ont fortement diminué. Les communes ont donc été contraintes de s'appuyer essentiellement sur leurs propres sources de revenus, en particulier celles découlant de la vente d'eau et d'électricité. Cependant, compte tenu de l'aggravation de la pauvreté, la population a eu de plus en plus de mal à payer ses factures, ce qui a réduit encore plus les budgets municipaux. Pourtant, des ressources financières supplémentaires sont nécessaires pour développer les services d'infrastructure et améliorer la qualité des services fournis. La qualité et la couverture des services urbains (eau, assainissement et électricité) sont inadéquates et les réseaux de canalisations doivent faire l'objet d'une rénovation majeure.

63. Avant 2000, la communauté internationale n'accordait guère d'attention aux autorités locales dans les territoires palestiniens occupés. La situation semble s'améliorer, en particulier du fait de la réponse pragmatique des donateurs aux fermetures de zones par les israéliens et aux restrictions imposées à la mobilité. Bien que les donateurs aient commencé à faire face à certains des besoins d'urgence, il importe de bien définir les lacunes existantes.

64. Outre les services d'infrastructure, les autorités municipales sont chargées de la planification de l'utilisation des terrains, de la délivrance des permis de construire, de l'approbation des plans de reconstruction et de rénovation et de la facilitation de nouvelles constructions. Comme dans un grand nombre d'autres contextes similaires, elles n'ont pas été en mesure de fournir ces services de manière intégrée.

65. Les autorités municipales sont loin d'avoir toutes les mêmes capacités et compétences. Les villes de Gaza, Naplouse et Ramallah disposent de davantage de capacités pour ce qui est de la fourniture de services, de la planification de l'utilisation des terrains et de l'examen et de l'approbation des plans. Ces municipalités ont aussi en mesure de définir leurs priorités lors des discussions avec les organismes donateurs. Mais peu d'autres municipalités ont cette diversité de compétences et la nécessité d'un renforcement des capacités est mise en évidence. Généralement, les échelons inférieurs de l'Autorité palestinienne ne semblent pas avoir bénéficié des efforts de création d'institutions qui ont été réalisés au niveau central depuis l'Accord de paix d'Oslo. Pourtant, les autorités locales doivent être désormais davantage impliquées dans la planification et la prise de décisions afin de consolider et d'améliorer les efforts de développement de l'Autorité palestinienne. Le Programme de développement des Nations Unies (PNUD) signale que l'Autorité palestinienne n'a pas encore créé de « mécanismes permettant aux conseils locaux de remplir le rôle qui doit être le leur dans les processus de développement et d'administration »⁵⁵.

66. L'urbanisation rapide a fait apparaître avec plus d'acuité les problèmes du logement, mais il est implicitement entendu que l'offre de logements relève du secteur privé⁵⁶. Cependant, la politique de restriction des permis de construire a accentué les difficultés dans les zones déjà construites. L'urbanisation a aussi mis en évidence le rôle critique que les autorités municipales devraient jouer dans la planification de l'utilisation des terrains, faisant apparaître clairement qu'il ne saurait y avoir de développement urbain durable sans l'exercice par les Palestiniens d'un contrôle sur les terrains et leur utilisation.

3. Ministère de la planification et de la coopération internationale

67. Le MOPIC a élaboré des plans nationaux et régionaux comportant de vastes directives relatives au zonage et à la planification physique, y compris le logement. Cependant, l'utilisation de ces plans reste limitée. La participation à leur élaboration est insuffisante et, dans certains cas, les parties prenantes ne connaissent même pas leur existence. Bien que le MOPIC dispose de capacités et de compétences bien développées pour élaborer des plans, il n'est pas relayé au niveau municipal par une capacité suffisante de planification et de mise en œuvre.

4. Conseil économique palestinien pour le développement et la reconstruction

68. Le PECNDAR est un organisme de mise en œuvre qui rend compte directement au Président de l'Autorité palestinienne. Il réalise un large éventail de projets d'infrastructure qui sont financés essentiellement par les donateurs internationaux. Ces projets concernent généralement les routes, les réseaux électriques, les installations de stockage et d'alimentation en eau, les réseaux d'assainissement, les écoles et d'autres bâtiments publics. Bien que son rôle dans le logement soit limité, le PECNDAR fournit des services d'infrastructure dans les nouvelles zones résidentielles.

B. Institutions du secteur privé

69. Les principales institutions du secteur privé sont la Société palestinienne de crédit hypothécaire (PMHC) et les banques commerciales. La PMHC, qui est devenue opérationnelle en 1998, est un mécanisme de refinancement pour les prêts hypothécaires dans les territoires palestiniens occupés. Elle a été créée par la Banque mondiale et la Société financière internationale (SFI), en coopération avec l'Agence canadienne de

développement international. Les participants à la PMHC sont des organisations des secteurs public et privé ainsi que la communauté internationale. Cet organisme refinance sa propre filiale, la Société palestinienne de financement hypothécaire (PHFC) et les banques commerciales qui souhaitent mener une activité de prêt. Une autre filiale, le Fonds palestinien d'assurance hypothécaire (PMIF), assure les prêts hypothécaires.

70. L'objectif de la PMHC est de créer une infrastructure financière privée et commercialement viable visant à faciliter les apports de capitaux privés dans la construction de logements. Elle est financée par des prêts à long terme de la Banque mondiale et de la SFI. Cet accord de financement permet aux emprunteurs d'obtenir des prêts à taux fixes pour de longues périodes, les protégeant des risques associés aux prêts dont les taux d'intérêt changent périodiquement (prêts à taux variables) pour tenir compte de l'évolution des conditions du marché financier.

71. Le PMIF fournit une assurance contre les défaillances, assurant les prêts sur toute leur durée sur une base commercialement viable. L'assurance réduit le risque pour le prêteur et encourage l'investissement sur le marché hypothécaire palestinien. L'assurance des prêts permet aussi aux prêteurs participants de réduire les taux d'intérêt, de rallonger les périodes d'amortissement et de consentir des prêts représentant un plus grand pourcentage de la valeur du bien⁵⁷. En outre, les emprunteurs palestiniens bénéficient de conditions plus souples pour ce qui est des sûretés que ce n'est généralement le cas dans les territoires palestiniens occupés.

72. De par sa nature, la PMHC ne traite pas directement avec le public, laissant aux banques privées le soin de gérer les activités de prêt. Les banques refinancent leurs prêts hypothécaires auprès de la PMHC à un taux d'intérêt annuel de 5,5%. Les banques appliquent à leur tour des taux d'intérêt annuels s'élevant actuellement à environ 8,5%. Pour avoir droit à un prêt, l'emprunteur doit avoir un revenu mensuel équivalent à environ 850 dollars⁵⁸.

73. La PMHC compte neuf salariés à plein temps. Son portefeuille est d'environ 100 prêts d'une valeur assurée de plus de 5 millions de dollars, alors que 3 millions de dollars supplémentaires sont disponibles pour financer 50 nouveaux prêts (novembre 2002). Ce portefeuille de prêts n'est pas important compte tenu des gros besoins de logement dans les territoires palestiniens occupés. Bien que la PMHC soit à même de développer ses activités de prêt hypothécaire, celles-ci se sont considérablement ralenties depuis l'aggravation du conflit et la récession économique.

Secteur bancaire

74. Les banques commerciales dans les territoires palestiniens occupés sont relativement récentes, n'ayant commencé leurs activités qu'il y a huit ans. La plupart soit sont des banques palestiniennes soit ont leur siège dans les pays arabes voisins. On compte 23 banques en Cisjordanie et dans la bande de Gaza, 12 nouvelles banques palestiniennes et 11 banques étrangères, dont la majorité (huit) sont jordaniennes.

75. Les prêts bancaires sont assortis de conditions strictes, pour assurer la viabilité, et les pauvres souhaitant financer un logement n'y ont pas accès. De fait, les banques commerciales ne sont pas encore un important moyen de financement du logement, bien que leur rôle devrait s'accroître avec l'intervention de la PMHC.

76. L'ensemble du passif des banques commerciales (épargne et dépôts des ménages et des entreprises) est à court terme et il n'y a généralement pas de dépôts à long terme. Compte tenu de l'état actuel d'insécurité et d'incertitude économique, la confiance dans le secteur bancaire manque et les banques ont du mal à attirer des dépôts à long terme.

C. Organisations issues de la société civile

77. Le secteur de la société civile est puissant et dynamique et a des relations bien établies avec les fonctionnaires publics. Cependant, relativement peu d'organisations sont actives dans le secteur des établissements humains. Les exceptions sont le Conseil palestinien du logement (PHC), la Cooperative Housing Foundation et des organisations non gouvernementales de petite taille qui s'intéressent à certains aspects du secteur du logement. En outre des coopératives du logement assez informelles permettent de financer des habitations utilisées par plusieurs familles.

1. Conseil palestinien du logement

78. Le PHC, organisation bénévole établie en 1992, fournit une aide financière à ceux qui ont besoin d'un logement. Il a administré et soutenu divers programmes pour la construction de nouveaux logements, l'achèvement de maisons non terminées et la rénovation d'unités de logement de qualité médiocre. Il est administré par un conseil dont les membres représentent un large éventail de parties prenantes locales, y compris des organisations non gouvernementales. Le PHC a fourni une aide financière pour 1 178 appartements dans la bande de Gaza (34 000 dollars par unité), 408 maisons en Cisjordanie (41 000 dollars par unité), 231 maisons dans les zones rurales (prêt moyen de 11 700 dollars) et 2 000 maisons à Jérusalem Est (16 500 dollars par unité). Les donateurs internationaux restent la principale source de financement et, jusqu'ici, le PHC a investi environ 96 millions de dollars dans des projets immobiliers dans les territoires palestiniens occupés⁵⁹.

79. Dans la bande de Gaza, les immeubles d'appartements financés par le PCH ont été utilisés pour loger la force de police palestinienne et des fonctionnaires civils. Ce programme particulier a suscité des critiques pour ne pas avoir accordé la priorité à des ménages à faible revenu. Cependant, en coopération avec la Welfare Association, le PCH a récemment fourni à 85 familles pauvres (vivant dans les centres des vieilles villes) des subventions s'élevant en moyenne à 2 800 dollars pour la réhabilitation de leurs habitations⁶⁰. Les responsables du PHC ont aussi manifesté de l'intérêt pour des projets relatifs à des installations et à des services, qui constituent un meilleur moyen d'atteindre les pauvres (en raison du faible coût du projet par bénéficiaire).

80. Pour être admis à bénéficier d'un prêt, il faut détenir un titre de propriété foncière, présenter l'attestation du permis de construire et avoir un revenu minimum défini par le PCH. Le prêt est aussi plafonné. Ces conditions permettent d'améliorer la viabilité financière, mais elles tendent aussi à exclure les ménages à faible revenu de l'aide financière.

81. Depuis le début de la deuxième intifada, nombre de Palestiniens ont de plus en plus de mal à rembourser leurs prêts. Cette déconvenue et l'impossibilité de faire intervenir le système juridique pour obtenir le remboursement des créances ont affaibli la position financière de PCH.

2. Cooperative Housing Foundation International

82. La CHF est une organisation non gouvernementale américaine qui gère plusieurs programmes en Cisjordanie et à Gaza. Son programme d'amélioration des logements a débuté en 1995 dans la bande de Gaza et visait à aider les familles pauvres à achever ou à améliorer leurs habitations. Les opérations de la CHF sont financées par l'Agency for International Development des Etats-Unis (USAID) et elles devraient permettre d'assurer la viabilité financière au moyen de l'octroi de prêts d'un petit montant et abordables, d'une sélection stricte des bénéficiaires et la gestion prudente des prêts. De 1995 à 2002, la CHF a consenti 4 300 prêts d'une valeur moyenne de 4 000 dollars. Les banques commerciales locales contribuent financièrement aux projets de la CHF et gèrent aussi des activités de prêt au nom de la Fondation.

83. Pour obtenir un prêt, il faut :

- a) Posséder l'habitation et le terrain sur lequel elle est construite;
- b) Avoir un revenu régulier dépassant un certain montant (200-800 dollars par mois, en fonction de l'importance du prêt);
- c) Disposer dans la banque gérant le prêt au nom de la CHF d'un compte où est déposé directement le salaire de l'intéressé; et
- d) Avoir deux garants disposant d'un revenu régulier et d'un compte bancaire dans la même banque. La CHF accorde des prêts à taux fixes (9 pour cent par an) représentant jusqu'à dix fois le salaire de l'intéressé, le remboursement ne devant pas dépasser un tiers du salaire. La CHF a obtenu un taux de remboursement de 99 pour cent et relie son succès à l'application de critères stricts pour le choix de l'emprunteur et au suivi actif des bénéficiaires et des banques. Comme les autres prêteurs, la CHF a souffert du fait qu'il n'était pas possible de recourir au système juridique pour obtenir le remboursement des créances, mais le fait qu'elle utilise des conditions très strictes et applique des méthodes transparentes de remboursement des prêts a permis de limiter les pertes.

84. Le concept de prêt de la CHF est bien adapté au processus traditionnel de construction progressive du logement dans les territoires palestiniens occupés. Ses prêts sont généralement de faible montant et à courte échéance, mais plusieurs peuvent être obtenus successivement. Ils ont été très populaires et, bien qu'en diminution depuis octobre 2000, la demande est importante. Après son succès dans la bande de Gaza, le programme de prêt pour l'amélioration des logements de la CHF se développe aujourd'hui en Cisjordanie. Ce type d'opérations de crédit offre un gros potentiel dans le contexte palestinien et peut être très bénéfique, en particulier à court et à moyen terme.

3. Coopératives du logement

85. Un nombre croissant de coopératives du logement ont été constituées dans les territoires palestiniens occupés, en particulier à Jérusalem Est et dans les grandes villes de Cisjordanie. Généralement, ces coopératives sont constituées par des groupes de personnes ayant des besoins de logement identiques et décidant de regrouper leurs ressources en mettant leurs économies dans un « jamiyya » (club d'épargne). Les membres de la coopérative achètent ensemble un terrain, demandent les permis de construire, mobilisent les financements, organisent la construction et assurent les services d'infrastructure nécessaires pour construire une habitation dans laquelle vivront plusieurs familles. Ces coopératives sont généralement composées de personnes ayant des revenus moyens à élevés et entretenant un lien commun : même origine professionnelle ; voisins de longue date ; groupes d'amis.

86. Il n'y a ni organisation de tutelle pour les coopératives du logement ni cadre réglementaire. En général, une coopérative est dissoute après que les différentes unités ont été construites et achetées, sans laisser de mécanismes pour la gestion de l'après-vente. Etant donné que chaque coopérative opère de façon indépendante, il n'y a pas de transfert d'expérience d'une coopérative à l'autre. L'offre de logements gagnerait à ce que les coopératives perdurent après la construction initiale, permettant des transferts d'expérience. Le projet de programme spécial pour le développement des établissements humains dans les territoires palestiniens occupés, qui sera examiné plus loin, pourrait servir d'instrument pour le développement institutionnel des coopératives du logement (en vue de la construction de logements pour les familles à faible revenu) et le transfert de connaissances.

4. Welfare Association

87. La Welfare Association est une organisation qui a été établie en 1983 par un groupe d'hommes d'affaires et d'intellectuels palestiniens éminents en vue de fournir une aide humanitaire et une aide au développement au peuple palestinien. C'est une fondation à but non lucratif enregistrée en Suisse, qui se spécialise dans la gestion des fonds et a un portefeuille de projets diversifié et important. Outre ses propres

fonds, peu importants, la Welfare Association bénéficie de financements importants du Fonds arabe, de la Banque islamique, de l'AID des Etats-Unis et de la Banque mondiale. Les activités de logement visent les pauvres et consistent en de petites opérations de rénovation des maisons dans le centre des vieilles villes palestiniennes, afin de préserver l'héritage urbain. Des entretiens ont confirmé que la Welfare Association bénéficie d'une solide réputation, du fait de ses compétences professionnelles et de son solide enracinement dans les territoires palestiniens occupés.

5. Organisations religieuses

88. Le « Waqf », organisation caritative musulmane, est une institution bien établie et renommée dans les territoires palestiniens occupés. Sa principale contribution dans le secteur du logement consiste à mettre à disposition certains de ses terrains à des fins spéciales, en fonction de ses propres priorités. Dans grand nombre de cas, il loue les terres en question pour de longues périodes (30 ans) pour un loyer nominal.

6. Autres organismes

89. Il y a d'autres organismes dont les opérations ont une incidence sur les établissements humains, en particulier sur le soutien institutionnel, le renforcement de développement aux niveaux local et central. On peut citer comme exemples les efforts faits de longue date par l'Agence norvégienne pour le développement internationale (NORAD) pour renforcer la capacité de planification du MOPIC et le soutien de la FINAID à une organisation non gouvernementale locale, l'Institut de recherche appliquée de Jérusalem (ARIJ), pour la mise au point de méthodes de planification écologique. Certaines de ces initiatives passent par l'Autorité palestinienne ; d'autres sont des co-entreprises avec des agences internationales et locales ; et d'autres encore sont organisées individuellement projet par projet. La Société des études arabes, notamment, s'est spécialisée dans la mise au point de plans cadres, défendant avec succès les intérêts immobiliers des Palestiniens à Jérusalem Est.

D. Organisations internationales

1. Office de secours et de travaux des Nations Unies

90. Le principal rôle de l'UNRWA est de reconstruire les logements endommagés durant les catastrophes naturelles ou celles induites par l'homme et de réhabiliter et d'entretenir les habitations des familles vivant dans des conditions de pauvreté. Depuis la construction initiale d'abris pour les réfugiés, les conditions de logement des réfugiés dans les camps ont considérablement changé - de par nécessité puisque la population s'est accrue alors que les limites des camps n'ont pas changé. Lorsque les moyens et l'autorité leur en ont été donné, les réfugiés des camps ont remplacé et modifié leurs habitations et en ont ajouté d'autres.

2. Programme des Nations Unies pour le développement et autres institutions

91. Les questions d'urgence sont une priorité centrale des organismes des Nations Unies et des donateurs à l'oeuvre dans les territoires palestiniens occupés. Une attention particulière est accordée à l'eau, à l'assainissement et au logement. Le PNUD a notamment élaboré des plans pour fournir une aide d'urgence par l'intermédiaire de la Palestinian Water Authority avec une aide totale des Nations Unies estimée à plus de 18 millions de dollars. Pour ce qui est du logement, seuls les besoins des personnes dont les maisons ont été endommagées ou démolies sont couverts. Il est prévu que les activités de réparation et de construction créeront 10 000 emplois, avec un besoin total en ressources estimé à plus de 30 millions de dollars. Comme on l'a déjà souligné, les autres organismes importants sont les institutions de Bretton Woods (Banque mondiale et SFI) qui s'occupent essentiellement du financement du logement et du secteur financier au sens plus large (FMI).

E. Financement et marchés du logement

1. Financement du logement

92. Le financement informel est dominant dans le secteur du logement et les prêts hypothécaires ne jouent qu'un rôle marginal. Les sources informelles de financement en dehors des institutions financières sont la règle, les prêts et les autres apports financiers venant essentiellement de la famille et d'amis. A l'exception des familles à revenu élevé, les Palestiniens construisent leur maison de façon progressive et par leurs propres moyens. Généralement, un ménage économise pendant plusieurs années avant de pouvoir construire un premier niveau ou d'agrandir sa maison verticalement ou horizontalement. Les coûts de construction sont souvent financés par l'épargne, détenue selon les cas sous la forme d'or et d'autres actifs non financiers ; de dépôts dans une banque ; d'espèces déposées dans des clubs d'épargne (*jamiyya*). Les prêts informels sont généralement d'un petit montant et remboursables sur une courte période ; de sorte qu'il faudra plusieurs années pour achever une maison individuelle. Les clubs informels d'épargne en tant que source de financement du logement doivent être considérablement développés, en particulier pour les groupes à faible revenu. Ces clubs contribuent à la mobilisation des ressources, permettant aux familles d'accumuler le capital pouvant ensuite leur servir de garantie sur le marché financier formel. Les clubs d'épargne locaux contribuent aussi au processus de construction communautaire.

2. Marchés du logement

93. L'activité économique au quotidien dans les territoires palestiniens occupés a gravement souffert des blocages, du couvre-feu, de la récession économique et de l'insécurité et de l'instabilité politiques. Aucun marché du logement ne peut fonctionner adéquatement dans des conditions aussi peu propices et de graves déficiences demeureront tant que la paix n'est pas rétablie. Les autres obstacles entravant le bon fonctionnement du marché du logement sont notamment les suivants :

- a) Impossibilité de faire appliquer les décisions des tribunaux concernant les expulsions et les autres droits des propriétaires;
- b) Offre limitée de terrains pour de nouvelles constructions;
- c) Système inadéquat de délivrance de titres de propriété et de permis de construire;
- d) Incapacité des municipalités de faire appliquer les règlements cadastraux du fait du contrôle extrêmement limité qu'elles exercent sur les terrains.

III. PROPOSITION

A. Le bien-fondé d'une intervention

94. Il apparaît tout à fait justifié d'intervenir dans le secteur des établissements humains des territoires palestiniens occupés pour remédier à plusieurs lacunes et contraintes existantes; donner plus de visibilité aux activités concernant les établissements humains; et contribuer à la consolidation de la paix en améliorant les conditions de vie. Les lacunes et les contraintes auxquelles il faut remédier sont notamment les suivantes :

- a) Graves contraintes de capacité qui limitent l'aptitude des autorités centrales et locales, des organisations de la société civile et du secteur privé à faire face aux problèmes des établissements humains. Bien que des progrès impressionnants aient été réalisés dans le renforcement des institutions depuis l'Accord d'Oslo, de graves lacunes de capacité handicapent la mise en œuvre et la coordination des programmes;
- b) L'incapacité des autorités municipales de répondre adéquatement aux problèmes de planification des établissements humains, entre autres la gestion des terrains, la planification de l'utilisation des terrains, le zonage et la planification écologique;

c) L'absence d'objectifs définis concernant les établissements humains dans le grand nombre d'organisations non gouvernementales et d'organismes internationaux très divers à l'œuvre dans les territoires palestiniens occupés. De fait, pratiquement aucun de ces organismes ne s'intéresse aux questions de gestion et de planification urbaines au niveau municipal, ni ne soutient des programmes novateurs de logement pour les pauvres;

d) L'absence d'un véritable cadre pour la cession de terrains aux ménages palestiniens, rendant difficile l'établissement de droits fonciers et de droits au logement. Notamment, des obstacles majeurs entravent gravement l'accès à la terre et la délivrance de permis de construire;

e) Le champ de compétence restreint des institutions spécialisées de financement du logement, qui se limitent au crédit hypothécaire. Ce mandat étroit et les conditions strictes qui s'appliquent généralement aux prêts hypothécaires ne permettent pas à ces institutions de répondre aux besoins de logement des pauvres;

f) L'absence d'une approche intégrée des établissements humains du fait du caractère généralement sectoriel des interventions;

g) Le recours limité à des approches participatives du développement et de la gestion des établissements humains.

95. Il est proposé de mettre en œuvre un programme spécial pour les établissements humains, décrit ci-après, dans les territoires palestiniens occupés afin de remédier à ces lacunes et contraintes.

B. Le bien-fondé d'un programme spécial pour les établissements humains

96. Dans les territoires palestiniens occupés, les responsables locaux sont fermement persuadés qu'il faut s'efforcer de remédier de façon intégrée aux problèmes des établissements humains. C'est dans cette optique qu'une approche programmatique est proposée car elle offre les avantages suivants :

a) Elle permet aux organismes intervenant de travailler avec les organisations existantes, ou par leur intermédiaire, évitant les coûts associés à la création de nouvelles institutions;

b) Les coûts de démarrage du programme peuvent être maintenus à un bas niveau, permettant la mise en œuvre échelonnée des activités et leur accélération progressive, au gré de l'expérience accumulée et des ressources mobilisées;

c) Les territoires palestiniens occupés seront en mesure de tirer parti de la grande expérience d'ONU-HABITAT dans la réalisation de programmes dans les situations de conflit, d'après conflit et de stabilité;

d) Des stratégies de sortie, une fois que les objectifs ont été accomplis, seront faciles à formuler et à mettre en œuvre.

97. Compte tenue de l'évolution rapide de la situation dans les territoires palestiniens occupés, il ne serait pas prudent de créer pour le moment une institution financière autonome pour faire face au problème des établissements humains. De fait, il serait plus efficace par rapport aux coûts de tirer parti des institutions existantes pour acheminer à la fois l'aide financière et l'aide programme aux territoires palestiniens occupés. En l'occurrence, il est recommandé, pour remédier aux problèmes des établissements humains dans les territoires palestiniens occupés, d'élaborer un programme spécial pour les établissements humains, financé par un fonds spécial de coopération technique, alimenté par des contributions affectées. Un financement initial de 5 millions de dollars est proposé pour le fonds d'affectation spéciale. Ce fonds serait alimenté par les contributions des donateurs et son développement se ferait au gré de l'expansion, graduelle, du programme spécial pour les établissements humains. A long terme, à mesure que la situation politique et

économique évolue, d'autres options pourraient être étudiées, notamment l'établissement d'un véritable fonds palestinien de reconstruction des établissements humains.

98. Le programme spécial pour les établissements humains :

- a) Contribuerait à accroître la priorité accordée aux questions relatives aux établissements humains dans les débats sur le développement;
- b) Contribuerait de façon déterminante à assurer une action intégrée et efficace face aux problèmes des établissements humains;
- c) Mettrait en place les capacités locales, en particulier au niveau municipal, pour répondre aux enjeux posés par les établissements humains ;

99. Le programme collaborerait avec les organismes internationaux (au sein du système des Nations Unies et en dehors de celui-ci) ainsi qu'avec des organisations publiques et privées locales pour réaliser une grande diversité d'activités et notamment les suivantes :

- a) Appuyer la formulation et la mise en œuvre de politiques;
- b) Soutenir la fourniture efficiente, par les autorités municipales, de services d'infrastructure : alimentation en eau, assainissement, déchets solides et drainage;
- c) Développer un marché viable du logement en encourageant la fourniture de logements par le secteur privé;
- d) Appuyer les activités de reconstruction et de réhabilitation des logements;
- e) Soutenir les efforts faits pour répondre aux besoins de logement des pauvres et des autres groupes vulnérables.

Fonds de reconstruction pour les territoires palestiniens occupés

100. La paix rétablie, il sera indispensable de reconstruire l'infrastructure à la fois physique et institutionnelle dans les territoires palestiniens occupés afin de réparer les dommages infligés aux établissements humains par de nombreuses années de conflit. Comme on l'a déjà souligné, ce fonds pourrait être le prolongement du fonds d'affectation spéciale pour la coopération technique qui est envisagé, tirant parti de l'expérience accumulée durant la période de transition. Le fonds de reconstruction servirait de mécanisme de financement concerté permettant à une diversité de donateurs de soutenir les activités de reconstruction des établissements humains et de développement durable. Il pourrait être établi en tant qu'organisme financièrement indépendant doté de ses propres structures de gouvernance, y compris un conseil d'administration et un secrétariat. L'Autorité palestinienne et les autres principales parties prenantes au niveau local seraient totalement impliquées dans l'ensemble des activités conduisant à l'établissement du fonds.

C. Objectifs, stratégies et priorités du programme spécial pour les établissements humains

1. Objectifs

101. Les principaux objectifs du programme spécial pour les établissements humains qui est envisagé seraient les suivants :

- a) Œuvrer avec les partenaires en faveur de la mobilisation de ressources financières nationales et internationales pour le développement et la gestion des établissements humains dans les territoires palestiniens occupés;

b) Renforcer la capacité des institutions locales, de façon à leur permettre de trouver des solutions aux problèmes des établissements humains.

2. Stratégies

102. Dans les situations de conflit, la nécessité de relier les activités d'urgence et les activités de développement est largement admise et soutenue par la communauté du développement. Autrement dit, les interventions d'urgence et les actions de développement se chevauchent et il n'y a pas de frontière nette entre elles.

103. Les territoires palestiniens occupés sont confrontés à l'urgente nécessité de répondre à la fois à des problèmes immédiats et à des problèmes de développement dans leurs établissements humains⁶¹. Ainsi, le programme envisagé devra concevoir une stratégie qui permette de faire face de façon adéquate à ces deux types de problèmes. Etant donné que le soutien fourni actuellement par la communauté internationale vise plutôt les besoins d'urgence, le programme pourrait concentrer ses efforts sur les actions de développement mais en coordination avec les opérations d'urgence en cours et envisagées des autres organisations.

104. Cette stratégie d'ensemble, qui permet de répondre à la fois aux problèmes d'urgence et aux problèmes de développement, devra être régulièrement testée et validée dans le contexte des conditions effectives - et se modifiant rapidement - des territoires palestiniens occupés. Par exemple, le programme pourrait ne pas jouer un rôle direct dans le remplacement des infrastructures détruites, car d'autres organismes sont plus directement concernés par cette tâche, mais il pourrait y contribuer indirectement en renforçant la capacité des autorités locales de répondre aux besoins en matière d'infrastructures. Il pourrait aussi être très utile de démontrer, en collaboration avec l'UNRWA, les options envisageables pour reconstruire les établissements détruits. Ces arguments mettent en évidence la nécessité pour le programme envisagé de rester adaptable et de répondre avec souplesse et rapidement aux conditions sur le terrain, tout en ne perdant pas de vue les objectifs de développement.

105. Le principal avantage de l'approche recommandée ici, qui associe les actions immédiates aux activités de développement, est qu'elle permet de faire rapidement la preuve de l'impact du programme, sans nuire à ses objectifs de développement. Notamment, les actions immédiates constitueraient un point d'entrée, renforceraient la crédibilité et amélioreraient la mobilisation des ressources. On peut citer comme exemple la formation ciblée à la planification et la gestion urbaines, qui pourrait être suivie d'activités à part entière de renforcement des capacités (y compris des projets de démonstration), programmées pour débiter lorsque les conditions dans les territoires palestiniens occupés le permettent.

3. Priorités

106. Les priorités devraient être établies avec la participation des parties prenantes locales de façon à couvrir :

a) Le renforcement des capacités pour une bonne gouvernance aux niveaux central et municipal dans l'optique :

i) D'une planification et d'une gestion écologiquement rationnelles, y compris l'élaboration de plans locaux pour les quartiers palestiniens;

ii) De la formulation et de la mise en œuvre de stratégies pour accélérer la mise à disposition de terrains;

b) La coordination institutionnelle des activités intéressant les établissements humains;

c) Le soutien à une offre durable de logements abordables pour les pauvres;

d) La mobilisation de ressources pour soutenir les interventions dans le domaine des établissements humains.

107. Parmi les nombreux besoins, deux peuvent être distingués. Le premier est la capacité limitée des autorités locales de s'occuper du développement des établissements humains. Il sera donc indispensable de renforcer les moyens dont disposent les autorités municipales pour remédier aux problèmes se posant dans ce domaine, en particulier par la mise à disposition de terrains, la planification de l'utilisation des terres, la fourniture de services et la gestion urbaine.

108. Deuxièmement, des mécanismes viables doivent être mis au point pour assurer la mise à disposition de logements abordables aux ménages à faible revenu. Les principales stratégies viseront à :

- a) Favoriser l'accélération de la mise à disposition de terrains par des réformes générales et législatives ainsi que par une assistance technique pour améliorer les cadastres et l'enregistrement foncier;
- b) Mettre en œuvre des projets pilotes d'amélioration et diffuser les enseignements qui en sont tirés;
- c) Soutenir le secteur du financement informel du logement, en s'appuyant sur les enseignements tirés des dispositifs de microfinancement déjà utilisés dans des conditions similaires ainsi que de ceux tirés des interventions en cours des coopératives du logement.

109. Pour améliorer les conditions de vie dans les territoires palestiniens occupés, il faudra remédier à d'autres goulets d'étranglement et problèmes : entre autres, les imperfections du marché du logement découlant des contraintes institutionnelles, juridiques et politiques et les besoins des groupes vulnérables comme les enfants, les mères célibataires et les personnes âgées.

110. Si les besoins en matière de services d'infrastructure physique sont importants, un large éventail d'organismes internationaux, comme l'Union européenne, la Banque mondiale et le PNUD, s'efforcent aujourd'hui d'y répondre. Certains besoins ne sont pas satisfaits, toutefois, et une étude attentive des niveaux actuels d'assistance devrait faire apparaître les domaines d'intervention possibles du programme spécial pour les établissements humains, notamment en ce qui concerne les services municipaux et le logement.

D. Conception du programme spécial pour les établissements humains

111. Le programme doit être conçu en tenant compte des graves contraintes politiques et économiques auxquelles sont confrontées les territoires palestiniens occupés. Ces contraintes influenceront sur la structure du programme et son aptitude à faire face aux priorités identifiées plus haut. Les principales lacunes d'information qui devront être comblées avant de concevoir le programme sont les suivantes : dresser la liste de toutes les institutions importantes actives dans le domaine des établissements humains et faire point de leurs opérations actuelles et programmées dans les territoires palestiniens occupés et rassembler des données socio-économiques, essentiellement auprès de sources secondaires, de façon à disposer d'indications fiables des niveaux de revenu et de pauvreté.

112. Initialement, on envisage un programme sur deux ans, les phases ultérieures dépendant des résultats d'une évaluation à réaliser à la fin de la première phase. La conception du programme sera déterminée par les facteurs suivants :

- a) Nécessité de commencer par des interventions limitées mais visibles;
- b) Nécessité de concevoir des installations qui répondent à différents scénarios dans le paradigme secours et développement;
- c) Possibilité de commencer les activités opérationnelles dans la « Zone A », compte tenu de la marge de manœuvre dont dispose l'Autorité palestinienne en matière de planification dans cette zone. Ce ciblage géographique permettrait à l'Autorité palestinienne d'acquérir une expérience utile pour une action dans d'autres zones à mesure que la situation évolue.

113. La répartition initiale envisagée des ressources du programme est indiquée dans le tableau ci-après :

	Elément du programme	Budget en dollars des Etats-Unis
1.	Renforcement de la capacité institutionnelle : évaluation de la capacité institutionnelle, mise en évidence des lacunes, renforcement de la capacité, formation du personnel, etc.	2 000 000
2.	Etablissement d'un mécanisme de coordination institutionnel	250 000
3.	Aide aux institutions de recherche dans la collecte de données socio-économiques aux niveaux central et municipal grâce à la création d'observatoires urbains locaux et centraux	1 000 000
4.	Aide à l'élaboration d'une politique palestinienne des établissements humains (visant un logement adéquat et des établissements humains durables)	250 000
5.	Etablissement du cadre institutionnel nécessaire pour l'établissement d'un cadastre fondé sur un système d'information géographique pour les territoires de la "Zone A"	500 000
6.	Mise en œuvre de projets pilotes de rénovation des logements et des établissements et aide au microfinancement du logement	1 000 000
	Total	5 000 000

114. L'objectif de développement des activités relatives au renforcement de la capacité institutionnelle est de renforcer la capacité institutionnelle actuelle des Palestiniens dans la gestion des établissements humains. L'objectif immédiat de cet élément est de revoir et d'évaluer la capacité institutionnelle actuelle, de mettre en évidence les déficiences de capacité existantes et de renforcer la capacité par des réformes institutionnelles et la formation du personnel. Les bénéficiaires sont les responsables de l'autorité centrale et des autorités locales. Les bénéficiaires ultimes seront les autorités palestiniennes locales dans la « Zone A ».

115. L'objectif de développement de la création de mécanismes de coordination institutionnelle est de rationaliser les cadres institutionnels pour les interventions dans le domaine des établissements humains afin de maximiser l'incidence des programmes des diverses entités centrales et locales impliquées dans le développement des établissements humains. L'objectif immédiat est d'intégrer les divers programmes des entités d'aide extérieure - à la fois dans le domaine des secours et dans le domaine du développement - avec les activités des organismes publics et non gouvernementaux palestiniens aux niveaux central et local. Le bénéficiaire ultime sera l'Autorité palestinienne qui pourra compter sur une meilleure coordination, efficacité et incidence des interventions centrales et locales dans le domaine des établissements humains.

116. L'objectif de développement du troisième élément du programme est de constituer une solide base de données socio-économiques aux niveaux central et local comme instrument de décision. L'objectif immédiat est de faire participer les universités, les autorités locales et les groupes représentatifs intéressés de la société civile à l'établissement d'observatoires urbains locaux et d'un observatoire urbain national afin de collecter un ensemble complet de données socio-économiques pertinentes (données transversales et chronologiques) et de créer de larges mécanismes consultatifs pour un renforcement des processus de décision sur les établissements humains. Les bénéficiaires ultimes seront l'Autorité palestinienne, les gouvernorats et les autorités locales qui pourront s'appuyer sur des processus décisionnels fondés sur des données fiables aux niveaux central et local.

117. L'objectif de développement du quatrième élément du programme est d'aider l'Autorité palestinienne à mettre en place des cadres cohérents pour les interventions dans le domaine du logement et des établissements humains au moyen de politiques interdépendantes du logement et des établissements humains, ancrées dans les autres politiques macro-économiques. L'objectif immédiat est de préparer le terrain à l'élaboration de versions préliminaires des politiques pour la « Zone A ». Le bénéficiaire ultime sera l'Autorité palestinienne qui sera mieux à même d'élaborer des politiques du logement et des établissements humains qui orienteront les interventions futures dans ces secteurs.

118. L'objectif de développement de l'établissement d'un cadre institutionnel nécessaire à l'établissement d'un cadastre fondé sur le système d'information géographique (SIG) pour les territoires de la « Zone A » est de permettre à l'Autorité palestinienne de créer et de maintenir un cadastre global, complet et exact. L'objectif immédiat est de fournir à l'Autorité palestinienne un instrument fiable pour la gestion foncière dans la « Zone A ». Les bénéficiaires ultimes sont l'ensemble des Palestiniens, qui pourront bénéficier de titres de propriété et avoir en conséquence accès aux mécanismes formels de crédit au logement pour lesquels ils doivent être en mesure de présenter des garanties.

119. L'objectif de développement de la mise en œuvre des projets pilotes de rénovation des logements et des établissements est de résorber l'important volume de travaux en retard dans le domaine de la réhabilitation des logements et des établissements humains. Les objectifs immédiats sont les suivants : contribuer à réduire le grand nombre de besoins non satisfaits dans le domaine de la rénovation dans la « Zone A » grâce à des projets pilotes de renforcement de la capacité locale et d'amélioration des méthodes ; et mobiliser des ressources pour faciliter le microfinancement du logement. Les bénéficiaires ultimes seront l'ensemble de la population palestinienne qui bénéficiera de l'extension des projets pilotes à des segments de plus en plus larges de la « Zone A ».

E. Durabilité du programme spécial pour les établissements humains

120. A court terme, les activités du programme seront peut être difficiles à maintenir, en particulier si les conditions actuelles de conflit, d'insécurité économique et de pauvreté ne s'améliorent pas. Mais les activités initiales prépareront la voie à des établissements humains durables en renforçant la capacité institutionnelle des organes centraux et municipaux, l'amélioration des mécanismes de coordination, la promotion de la sécurité d'occupation et l'aide à des programmes de fourniture de logements abordables pour les pauvres.

121. La gestion du programme et la gestion financière seront réalisées de manière transparente et efficiente et soumises aux procédures de vérification des comptes externes et internes de l'Organisation des Nations Unies, conformément aux politiques, réglementations et pratiques pertinentes.

F. Opérationnalisation du programme spécial pour les établissements humains

122. Durant les deux premières années, le programme spécial pour les établissements humains représentera environ 5 millions de dollars (voir paragraphe 113 ci-dessus), son expansion ultérieure étant fonction de la disponibilité des ressources, de l'augmentation de la capacité de mise en œuvre et de l'évolution de la situation politique et économique. Les travaux sur le terrain ont confirmé qu'il serait prudent de mobiliser des capitaux de démarrage pour soutenir la mise en œuvre sans tarder des activités du programme. Cette stratégie permettrait de démontrer rapidement l'efficacité du programme et augmenterait les chances d'un soutien financier supplémentaire par la communauté des donateurs.

123. ONU-HABITAT devrait lancer les travaux préparatoires et d'autres actions, comme recommandé ci-après, afin de mobiliser les contributions des donateurs internationaux pour le financement du programme spécial pour les établissements humains. Des contributions financières des Etats Membres au programme dépendront les progrès qui pourront être faits.

IV. PRINCIPALES RECOMMANDATIONS

124. Les principales recommandations sont les suivantes :

a) ONU-HABITAT devrait formuler le projet de programme spécial pour les établissements humains en pleine coopération avec l'Autorité palestinienne et les autres parties prenantes, en ayant pour priorité de :

i) Renforcer les capacités pour une bonne gouvernance aux niveaux central et municipal;

ii) Encourager la sécurité d'occupation, y compris le développement des titres de propriété sur les terrains et les logements;

iii) Mobiliser des ressources pour faciliter la mise à disposition de logements abordables pour les pauvres;

b) ONU-HABITAT devrait établir le fonds d'affectation spéciale pour la coopération technique qui est envisagé;

c) ONU-HABITAT devrait mener une campagne active auprès des Etats Membres de l'Organisation des Nations Unies et de l'ensemble de la communauté de donateurs internationaux pour collecter des contributions financières pour le programme. Il devrait notamment dans ce contexte :

i) Lancer un appel immédiat pour que les pays qui ont déjà manifesté leur intérêt pour le programme versent des capitaux de démarrage au fonds d'affectation spéciale;

ii) Lancer un appel aux institutions financières, en particulier dans le Moyen-Orient, pour qu'elles versent des contributions supplémentaires pour le programme dans le cadre de son fonds d'affectation spéciale;

d) Le projet de programme spécial pour les établissements humains devrait être développé progressivement, au gré des ressources disponibles et de l'augmentation de la capacité de mise en œuvre.

Notes

- ¹ Selon Tiltne, A. A. et Magembe (2003) « Housing Situation and Housing Needs Assessment in the Occupied Palestinian Territories ». Rapport à l'ONU-HABITAT. Voir document d'information disponible en anglais.
- ² Selon Ruden A. (2003) « Proposed Human Settlements Fund for the Palestinian People ». Rapport à l'ONU-HABITAT. Voir document d'information disponible en anglais.
- ³ Tufajki, K. (2000) « Settlements: A Geographic and Demographic Barrier to Peace » *Palestine-Israel Journal*, volume 7, numéros 3 et 4, pp. 52-58.
- ⁴ ICBS (2002) *Statistical Abstract of Israel 2002*, numéro 53 Jerusalem: Bureau central des statistiques d'Israël; un chiffre plus élevé (plus de 160 établissements) a été donné par Graham, S. (2002) « Clean Territory: Urbicide in the West Bank ».
- ⁵ PASSIA (2002) *The Palestine Question in Maps, 1878-2002*, Jerusalem: PASSIA (Palestinian Academic Society for the Study of International Affairs)
- ⁶ UNSCO (2002) *The Impact of Closure and other Mobility Restrictions on Palestinian Activities*, 1 January 2002 – 30 June 2002, October, Office of the United Nations Special Co-ordinator (UNSCO)
- ⁷ United Nations (2002a) *Humanitarian Plan of Action for the Palestinian Territory*. UN's Technical Assistance Mission, October 2002.
- ⁸ United Nations *ibid*.
- ⁹ Tiltne, A. A. and Magembe *op. cit*.
- ¹⁰ Banque mondiale (2002a) *Long-Term Policy Options for the Palestinian Economy*, July, Jerusalem: World Bank West Bank and Gaza office.
- ¹¹ Development Studies Programme (2002) *Palestine Human Development Report 2002*. Birzeit University
- ¹² PCBS, and Industry and Labour Statistics, cited in McDowall, D. (2003) *Losing Ground: Israel, poverty and the Palestinians*. Christian Aid.
- ¹³ Banque mondiale (2002b) *Fifteen Months – Intifada, Closures and Palestinian Economic Crisis: An Assessment*. March 2002.
- ¹⁴ Tiltne, A. A. and Magembe *op. cit*.
- ¹⁵ PCBS (2000) *Population, Housing and Establishment Census 1997 – Pocket Book*, January, Ramallah: Palestinian Central Bureau of Statistics, Table 3.
- ¹⁶ Projections fondées sur un taux moyen de croissance de 3 % par an : 2,6 % pour la Cisjordanie et 3,75 % pour la bande de Gaza.
- ¹⁷ Development Studies Programme *op. cit*.
- ¹⁸ Recensement de 1997.
- ¹⁹ Kothari, M. (2002) « Rapport du Rapporteur spécial sur le droit à un logement convenable en tant qu'élément du droit à un niveau de vie suffisant ». Rapport d'une visite dans les territoires palestiniens occupés, 5-10 janvier 2002; 10 juin 2003, E/CN.4/2003/5/Add.1 2002:
- ²⁰ Source: Tiltne, A. and Magembe, E. *op. cit*.
- ²¹ Tufakji, K. *op. cit*.
- ²² PASSIA *op. cit*.
- ²³ ICBS *op. cit*. Table 2.7
- ²⁴ a) Selon le rapport sur le développement humain en Palestine, par exemple, le nombre d'établissements (à la fin de 2000) était de 150 en Cisjordanie et de 17 dans la bande de Gaza; et le nombre de colons israéliens, à la fin de juillet 2000, était de 390 039. Voir Development Studies Programme *op. cit*. b) Ainsi qu'il a été déjà signalé, Graham, S. *op. cit* a également situé le nombre total d'établissements à plus de 160.
- ²⁵ Chazan, N. (2000) « Towards a Settlement without Settlements », *Palestine-Israel Journal*, Vol. 7, No. 3 & 4: pp. 46-51; Shtayyeh, M. (2000) *Scenarios on Jewish Settlements in the West Bank and Gaza Strip*, Al-Bireh: The Palestinian Center for Regional Studies (PCRS); entretiens avec des experts de Peace Now.
- ²⁶ Chazan, N. *op. cit*; Shtayyeh, M. *op. cit* ; entretiens avec Peace Now.
- ²⁷ Kothari 2002 *op. cit*. p.10
- ²⁸ McDowall, D. (2003) *Losing Ground: Israel, poverty and the Palestinians*. Christian Aid.
- ²⁹ Salman, N. (2000) *Urban development challenges in the Middle east Arab ountries: Concepts and spatial strategies with reference to land use and housing towards a sustainable city development: Bethlehem/Palestine*, Stuttgart: Fakultät 1, Architektur und Stadtplanung Städtebau-Institut, Universtaat Stuttgart SCBS 200, *Statistical Abstract* 2001, Syria's Central Bureau of Statistics; interviews menés sur le terrain.
- ³⁰ PASSIA *op. cit*. pp. 74-77.
- ³¹ LAW 1998; entretien avec les personnel de Peace Now.
- ³² JCSER (2001) *Occupied Jerusalem, a new Soweto?*, August, Jerusalem: Jerusalem Center for Social and Economic Rights; interview with senior representatives of PHC.
- ³³ McDowall, D. *op. cit*.

- ³⁴ Giacomelli, G. (2001) Question of the Violation of Human Rights in the Occupied Arab Territories, Including Palestine. Mise à jour du rapport de la mission sur la violation par Israël des droits de l'homme dans les territoires palestiniens depuis 1967. Rapport présenté par le Rapporteur à la Commission des droits de l'homme.
- ³⁵ United Nations (2000a) *op. cit.*
- ³⁶ Kothari (2002) *op. cit.*
- ³⁷ Kothari, *ibid.* p. 6
- ³⁸ Kothari, *ibid.*
- ³⁹ Kothari, *ibid.* p. 7.
- ⁴⁰ Tiltnes, A. A. and Magembe, E. *op. cit.*
- ⁴¹ McDowall, D. *op. cit.* p. 58
- ⁴² Banque mondiale (2002b) *op. cit.*
- ⁴³ Banque mondiale (2002a) *op. cit.*
- ⁴⁴ Banque mondiale (2002c) "One year of *Intifada*," Jerusalem, February 2002, p.23, cited in Kothari *op. cit.* p.14
- ⁴⁵ Entretiens avec le personnel de la municipalité de Gaza.
- ⁴⁶ McDowall, D. *op. cit.*
- ⁴⁷ McDowall, D. *ibid.*
- ⁴⁸ Development Studies Programme *op. cit.*
- ⁴⁹ Graham, S. *op. cit.*
- ⁵⁰ Document établi par l'Attaché de direction du Bureau du Procureur de l'Etat d'Israël Yehuda Shaefer, 17 janvier 2001, cité dans Kothari *op. cit.* p. 9
- ⁵¹ PNUE (2003) Document ayant trait à une étude théorique sur l'environnement dans les territoires palestiniens occupés. Note du Directeur exécutif. UNEP/GC.22/INF/31
- ⁵² Entretien avec le Ministre adjoint.
- ⁵³ Ruden A, *op. cit.*
- ⁵⁴ Entretiens ; agents du MOLG.
- ⁵⁵ PNUD (2002), *Rapport sur le développement humain dans les pays arabes*, New York : Programme des Nations Unies pour le développement, Bureau régional pour les Etats arabes.
- ⁵⁶ Entretien avec un responsable, Municipalité de Gaza.
- ⁵⁷ Coefficient prêt/valeur du bien.
- ⁵⁸ Entretien, Banque arabe.
- ⁵⁹ PHC 2002 "The Palestinian Housing Concil: 10 years of achievements: 1992-2002".
- ⁶⁰ Entretien, PHC.
- ⁶¹ Un groupe de travail spécial des Nations Unies a examiné récemment l'ensemble des problèmes urgents qui se posent en Palestine. Les questions concernant les logements et d'autres aspects connexes ont été bien documentées mais dans la perspective des interventions de l'UNRWA et des besoins en logement dans les camps de réfugiés ; les questions urgentes de logement dans d'autres zones de la Cisjordanie et de la bande de Gaza n'ont pas été traitées, ce qui illustre bien la nécessité d'une aide dans ce secteur.

Liste des sigles et des abréviations

ARIJ	Applied Research Institute Jerusalem - Institut de recherche appliquée Jérusalem
CHF	Cooperative Housing Foundation International
ICBS	Israeli Central Bureau of statistics - Bureau central israélien de statistique
JCSER	Centre de Jérusalem pour les droits sociaux et économiques
LAW	Société palestinienne pour la protection des droits de l'homme et de l'environnement
MOHPW	Ministry of Housing and Public Works – Ministère du logement et des travaux publics
MOLG	Ministry of Local Government – Ministère des collectivités locales
MOPIC	Ministry of Planning and International Cooperation – Ministère de la planification et de la coopération internationale
PASSIA	Palestinian Academic Society for the Study of International Affairs – Académie palestinienne pour l'étude des affaires internationales
PCBS	Palestinian Central Bureau of Statistics – Bureau central palestinien de statistique
PECDAR	Palestinian Economic Council for Development and Reconstruction – Conseil économique palestinien pour la reconstruction et le développement
PHC	Palestinian Housing Council – Conseil palestinien du logement
PMHC	Palestinian Mortgage Housing Company – Société palestinienne de crédit hypothécaire
PSEH	Programme spécial pour les établissements humains
PNUD	Programme des Nations Unies pour le développement
ONU-HABITAT	Programme des Nations Unies pour les établissements humains
UNRWA	Office de secours et de travaux des Nations Unies pour les réfugiés de Palestine
BCSNU	Bureau du Coordonnateur spécial des Nations Unies
USAID	Agency for International Development des Etats-Unis
