

Les Zones Economiques Intégrées en Haïti

Résumé Exécutif

Décembre 2011

La Société Financière Internationale



*En partenariat avec les Pays-Bas et la Wallonie, ainsi qu'avec le financement supplémentaire de FIAS,
le service consultatif multi-donateur du climat d'investissement*

© Société financière internationale [2011]. Tous droits réservés.
2121 Pennsylvania Avenue, N.W.
Washington, DC 20433
Internet: www.ifc.org

Le contenu de cet ouvrage est protégé par des droits de reproduction ou d'auteur (*copyright*). La reproduction et / ou la transmission tout ou partie de ce travail sans autorisation pourrait constituer une violation de la loi applicable. La SFI encourage la diffusion de ses travaux et, normalement, accorde la permission de reproduire des passages de l'œuvre sans tarder, et lorsque la reproduction est pour des fins éducatives et non commerciales, sans frais, sous réserve des attributions et ces avis que nous pouvons raisonnablement exiger.

La SFI ne garantit pas l'exactitude, la fiabilité ou l'exhaustivité des contenus inclus dans ce travail, ou pour les conclusions ou les jugements décrits au présent rapport, et décline toute responsabilité quant aux éventuelles erreurs ou omissions (y compris, sans limitation, des erreurs typographiques et les erreurs techniques) dans le contenu que ce soit ou pour leur fondement. Les frontières, les couleurs, les dénominations et d'autres informations figurant sur aucune carte dans ce document n'impliquent aucun jugement de la part de la Banque mondiale concernant le statut juridique d'un territoire ou de l'approbation ou l'acceptation de ces frontières. Les résultats, les interprétations et les conclusions exprimées dans ce volume ne reflètent pas nécessairement les vues des Administrateurs de la Banque mondiale ou des gouvernements qu'ils représentent.

Le contenu de ce travail sont destinés aux fins générales d'information seulement et ne sont pas destinés à constituer des conseillers juridiques, de titres ou d'investissement, ou un avis concernant la pertinence d'un placement ou une sollicitation de tout type. La SFI ou ses sociétés affiliées peuvent avoir un investissement dans, fournissent des conseils ou des services à, ou sinon, avoir un intérêt financier dans, certaines des sociétés et des parties (y compris les sociétés et les parties nommées au présent rapport).

Toutes les autres requêtes sur les droits et licences, incluant les droits subsidiaires, doivent être adressées au Département des relations comparatives de la SFI, 2121 Pennsylvania Avenue, NW, Washington, DC 20433.

Pour information sur le projet, veuillez contacter:

Armando E. Heilbron, Spécialiste du développement du secteur privé, Génération d'investissement,
+1 202 458-5775, aheilbron@ifc.org
Société financière internationale, 2121 Pennsylvania Ave., NW, Washington, DC 20433.

A propos de la SFI

La SFI, membre du Groupe de la Banque mondiale, est la plus grande institution de développement global axé sur le secteur privé dans les pays en développement. Nous créons des opportunités pour les gens de sortir de la pauvreté et d'améliorer leurs vies. Nous le faisons en fournissant un financement pour aider les entreprises emploient plus de personnes et de fournir des services essentiels, en mobilisant des capitaux des autres et en fournissant des services consultatifs pour assurer le développement durable. Dans une époque d'incertitude économique mondiale, nos nouveaux investissements ont atteint un montant record de 18 milliards de dollars des États-Unis d'Amérique pendant l'exercice 2010. Pour plus d'informations, visitez le site www.ifc.org.

Table des matières

1. Qu'est-ce qu'une Zone Economique Intégrée et pourquoi en créer ?	2
1.1 Pourquoi aménager des zones économiques	4
2. Pourquoi Haïti devrait-il appuyer les Zones Economiques Intégrées ?	6
3. Où implanter les Zones Economiques Intégrées en Haïti ?	6
3.1 Sites de haute performance.....	7
3.2 Stratégie sur les sites destinés à l'aménagement de zones économiques intégrées	9
4. Comment les Zones Economiques Intégrées auront du succès en Haïti ?	10
4.1 Qu'est-ce qu'une Zone Economique Intégrée performante ?.....	10
4.2 À quoi pourrait ressembler une Zone Economique Intégrée performante en Haïti ?	11
4.3 Quels sont les facteurs clés contribuant au succès d'une Zone Economique Intégrée ?	11
5. Que faire pour que les Zones Economiques Intégrées soient performantes en Haïti ?	13
5.1 La zone franche, le parc industriel, les politiques d'investissement et le cadre réglementaire existant en Haïti	14
5.2 Approche et stratégie de réforme en vue de la mise en place d'un cadre moderne pour les Zones Economiques Intégrées en Haïti	16

Figures

Figure 1 : Types de zones économiques	2
Figure 2 : Concepts de zones franches en Amérique latine et aux Caraïbes	5
Figure 3 : Régions potentiellement ciblées pour le développement industriel et touristique.....	7
Figure 4. Sites de haute performance en zone métropolitaine	8
Figure 5. Sites de haute performance au nord et nord-est	8
Figure 6 : Stratégie d'aménagement foncier pour les Zones Economiques Intégrées en Haïti	9
Figure 7. Les écarts des prix entre locataires et développeurs	13
Figure 8 : Performance d'Haïti par rapport aux meilleures pratiques concernant les zones franches	14
Figure 9. Résumé du plan de reforme recommandé.....	17

Sigles

AECOM	AECOM International Government Services
AHZEI	Autorité Haïtienne des Zones Economiques Intégrées
BOT	Contrat pour construire, opérer et transférer
CFI	Centre de Facilitation des Investissements
CI	Code des investissements
CNZF	Conseil National des Zones Franches
DZF	Direction des Zones Franches
GH	Gouvernement d'Haïti
HOPE	La Loi d'Opportunité Hémisphérique pour Haïti à travers le Partenariat pour l'Encouragement
MCI	Ministère du Commerce et de l'Industrie
OIT	Organisation Internationale du Travail
PI	Parc industriel
PIM	Parc Industriel Métropolitain
PPP	Partenariat Public-Privé
SFI	Société Financière Internationale
SONAPI	Société Nationale des Parcs Industriels
TVA	Taxe sur la valeur ajoutée
USD	Dollars des États-Unis d'Amérique
ZED	Zone Economique de développement
ZEI	Zone Economique Intégrée
ZES	Zone économique spéciale
ZF	Zone franche

Le gouvernement d’Haïti peut créer en partenariat avec le secteur privé 380 000 emplois et 100 000 sites d’accueil au cours des 20 prochaines années grâce à l’aménagement, à la promotion et à la gestion de 2000 hectares de zones économiques intégrées. Dans un tel programme, les deux partenaires peuvent espérer obtenir des rendements économiques et financiers satisfaisants. Les zones pourraient exploiter le vif intérêt des investisseurs dans l’industrie du prêt-à-porter stimulé par l’accès aux États-Unis en franchise de droits prévu par le *Help Act* et le *Hope Act*. Elles seraient dans un premier temps situées à proximité de l’agglomération de Port-au-Prince et dans le nord du pays mais pourraient ensuite être implantées dans le sud lorsque l’infrastructure le permettra. Pour garantir le succès d’un programme de ce type, le gouvernement devra réformer le climat d’investissement de sorte à répondre aux attentes des investisseurs internationaux concernant un environnement juridique et réglementaire simple, fiable et souple, ainsi que mettant à de la terre et/ou des bâtiments industriels où s’installer.

Ce résumé prend en compte les 5 rapports que la SFI a réalisés sur les ZEI en Haïti. Les rapports sont à disposition des intéressés.

1. Qu’est-ce qu’une Zone Economique Intégrée et pourquoi en créer ?

Le concept de Zone Economique Intégrée a évolué avec le temps et peut prendre des formes très variées (Figure 1), avec des objectifs, des marchés et des activités divers :

Figure 1 : Types de zones économiques

Type de zone	Objectif de développement	Configuration physique	Implantation typique	Activités admissibles	Marchés	Exemples
Zone franche (Zone de libre-échange)	Promouvoir les échanges	Taille < 50 hectares	Port d’entrée	Activités d’entreposage et de commerce	National, réexportation	Zone franche de Colon, Panama
Zone industrielle d’exportation traditionnelle	Industries manufacturières orientées vers l’exportation	Taille < 100 hectares ; l’intégralité de la zone est désignée zone industrielle d’exportation	Aucune	Production ou transformation	Exportation pour la plus grande part	Zone industrielle d’exportation de Karachi, Pakistan
Zone industrielle d’exportation hybride	Industries manufacturières orientées vers l’exportation	Taille < 100 hectares ; une partie seulement de la zone est désignée zone industrielle d’exportation	Aucune	Production ou transformation	Marchés intérieur et extérieur	Complexe industriel de Lat Krabang, Thaïlande
Zone industrielle d’exportation à usine unique	Industries manufacturières orientées vers l’exportation	Désignation pour des entreprises uniques	Dans l’ensemble du pays	Production ou transformation	Marché extérieur	Maurice Mexique Madagascar
Zone Economique Intégrée /Zone économique	Aménagement intégré	Taille > 100 km ²	Aucune	Utilisations multiples	Marchés intérieur et	Zone économique spéciale

Type de zone	Objectif de développement	Configuration physique	Implantation typique	Activités admissibles	Marchés	Exemples
spéciale/Port franc/Zone économique franche					extérieur	d'Aqaba, Jordanie et celle de Panama.

Les **zones franches** sont de petites zones en franchise de droits dotées d'installations d'entreposage, de stockage et de distribution destinées à des opérations de commerce, de transbordement et de réexportation, que l'on trouve dans la majorité des ports d'entrée du monde. La zone franche de Colon, à Panama, en est un excellent exemple.

Les **zones industrielles d'exportation** sont des complexes industriels offrant des incitations et des installations destinées à des activités manufacturières et connexes visant essentiellement les marchés de l'exportation. On en distingue généralement deux types. Dans le modèle de zone industrielle d'exportation traditionnelle, l'intégralité de la zone est exclusivement consacrée à des entreprises exportatrices autorisées. C'est le cas de la nouvelle loi d'Haïti sur les zones franches, matérialisée par la CODEVI.

Les **zones industrielles d'exportation hybrides** comprennent au contraire généralement une zone générale ouverte à toutes les industries, qu'elles soient ou non orientées vers l'exportation, et une zone industrielle d'exportation distincte, réservée aux entreprises exportatrices autorisées à cette fin.

Les **zones industrielles d'exportation à usine unique** correspondent aux cas où des entreprises spécifiques bénéficient de mesures d'incitation quel que soit leur lieu d'implantation ; les usines ne doivent pas être situées dans une zone désignée pour bénéficier d'incitations et de privilèges¹. Parmi les pays utilisant exclusivement un dispositif à usine unique, citons Maurice, Madagascar, le Mexique et les Fidji ; les pays comme le Costa Rica, les États-Unis et le Sri Lanka peuvent accueillir aussi bien des zones de type parc industriel que des zones à usine unique.

Les **Zones Economiques Intégrées ou spéciales** correspondent à un concept élargi, englobant généralement des zones nettement plus grandes, prévoyant toutes sortes d'activités (industrie, commerce, tourisme, vente au détail, etc.), autorisant la résidence sur le site et offrant un éventail nettement plus vaste d'incitations et d'avantages. Les grandes Zones Economiques Intégrées de Chine sont bien connues mais ce concept a également été introduit avec succès au Panama.

¹ Les programmes de zones industrielles d'exportation à usine unique peuvent être apparentés aux programmes de transformation de marchandises durant leur séjour en entrepôt de douane, bien qu'ils bénéficient généralement d'un plus large éventail d'avantages et de contrôles plus souples.

Les Zones Verts reflètent une des tendances qui vont être importantes pour attirer de l'investissement et contourner les défis du changement climatique en parallèle. Ces Zones intègrent des principes de contrôle de la pollution et la gestion environnementale, de réutilisation et recyclage des ressources. Ce type de zones sont conçues, développées et opérées dans un cadre de respect pour l'environnement et la réduction des émissions².

1.1 Pourquoi aménager des zones économiques

Dans les pays en développement, les zones économiques ont toujours répondu à des impératifs de politique générale et des besoins d'infrastructures. Les trains de mesures généralement associés aux zones économiques (exonération des droits à l'importation et à l'exportation, simplification des procédures et contrôles douaniers et administratifs, politiques libérales en matière de change et incitations fiscales) ont pour objet d'améliorer la compétitivité des investissements et de réduire les frais d'entrée et d'exploitation des entreprises.

La mise en place de zones économiques dans les pays en développement répond à quatre impératifs classiques en matière de politique générale :

- *Favoriser une vaste stratégie de réformes économiques* : Vues sous cet angle, les zones industrielles d'exportation sont un simple outil permettant à un pays de développer et de diversifier ses exportations. Elles permettent de réduire les obstacles à l'exportation sans toutefois remettre en cause les mesures de protection. Les zones industrielles d'exportation de Taïwan et de Corée du Sud s'inscrivent dans ce cadre.
- *Servir de « soupapes de décompression » pour atténuer la montée du chômage* : Les programmes de zones industrielles d'exportation de la Tunisie et de la République dominicaine sont fréquemment cités comme exemples de solides programmes générateurs d'emplois constituant des enclaves ayant peu de liens avec leurs économies hôtes.
- *Servir de laboratoires expérimentaux en vue de l'application de nouvelles politiques et approches* : Les zones économiques spéciales de la Chine en sont de bons exemples. Des politiques financières, juridiques, de travail et de fixation des prix ont été mises à l'essai dans la zone économique spéciale avant d'être appliquées dans le reste du pays.
- *Attirer des investissements étrangers directs* : La majorité des nouveaux programmes de zones industrielles d'exportation, en particulier au Moyen-Orient, a été conçue pour attirer des investisseurs étrangers.

Le nouveau concept de Zone Economique Intégrée proposé pour Haïti est axé sur l'amélioration de la compétitivité et l'intégration des zones dans l'économie nationale au même temps que sur la création de milliers de postes de travail pour les Haïtiens.

² Thomas Farole and Gokhan Akinci, *Special Economic Zones: Progress, Emerging Challenges, and Future Directions*, World Bank Group, 2011

Ce type de zones entièrement viabilisés, dotés d’installations à vendre ou à louer (usines classiques, par exemple) et destinés à améliorer la compétitivité des fabricants et des prestataires de services et à tirer parti des avantages découlant de la concentration d’industries dans une zone géographique. Ces avantages comprennent entre autres les gains d’efficacité en matière de supervision gouvernementale des entreprises, la fourniture d’infrastructures délocalisées, l’amélioration des contrôles environnementaux et le développement des relations d’approvisionnement et de sous-traitance entre les industries. Ces questions d’infrastructure comptent parmi les principales raisons motivant la création de zones dans les pays dotés d’infrastructures insuffisantes.

Le rôle des zones dans le développement économique est aujourd’hui considéré sous un nouveau jour. Les objectifs de développement associés aux premières zones économiques ont été envisagés dans le cadre d’économies fermées ou restrictives en matière de commerce international. Ces zones avaient pour objet de promouvoir les exportations, de créer des emplois et de transférer les technologies dans le cadre de relations en amont. Le rythme soutenu de la mondialisation et de la libéralisation des échanges favorise une vision beaucoup plus large des zones, de leurs objectifs de développement et des attentes associées. Les zones sont de plus en plus souvent envisagées comme un mécanisme essentiel pour promouvoir des échanges bilatéraux et faciliter la libéralisation et la modernisation de l’économie hôte. Ceci est illustré à de nombreux niveaux : trains de mesures applicables aux zones économiques, approches d’aménagement du territoire, structures de gouvernance, etc. Mais l’exemple le plus frappant est celui de l’expansion du type de zones. Les pays de la région facilitent la mise en place de zones pour cibler des objectifs et des marchés-cibles spécifiques. Comme l’illustre la Figure 2, les zones industrielles d’exportation traditionnelles sont de plus en plus souvent complétées, voire remplacées, par de nouveaux dispositifs plus souples.

Figure 2 : Concepts de zones franches en Amérique latine et aux Caraïbes

Zone franche (Zone de libre-échange)	Zone industrielle d’exportation traditionnelle	Zone industrielle d’exportation hybride	Zone industrielle d’exportation à usine unique	Zone Economique Intégrée /Zone économique spéciale/Port franc/Zone économique franche
Argentine Bahamas Belize Brésil Colombie Curaçao Panama	Argentine Bahamas Belize République dominicaine Guatemala Jamaïque Nicaragua Pérou Trinité-et-Tobago Uruguay Venezuela	Bolivie Brésil Colombie Costa Rica Cuba Équateur El Salvador Haïti Honduras	Jamaïque Mexique Costa Rica	Bahamas Chili Colombie Panama

Des cas de succès mondiaux de ZEI incluent aussi Subic Bay Freeport aux Philippines et le Aqaba Special Economic Zone (SEZ) en Jordanie.

2. Pourquoi Haïti devrait-il appuyer les Zones Economiques Intégrées ?

Haïti suscite un fort intérêt de la part des investisseurs, qui pourraient créer 380 000 emplois d'ici 2030. De par sa main-d'œuvre abondante et bon marché et sa proximité aux États-Unis, Haïti pourrait à court terme attirer de nouveaux investissements dans les secteurs de l'habillement, de l'agroalimentaire, du bâtiment et des matériaux de construction, de la logistique et du tourisme, tout en se convertissant à plus long terme à d'autres industries et services à plus forte valeur ajoutée avec des moyens de production et des compétences complémentaires. Pour créer des emplois grâce à de nouveaux investissements, plus de 2000 hectares de terrains viabilisés seront nécessaires au cours des 20 prochaines années dans ces secteurs (600 ha dans les prochaines 5 années)..

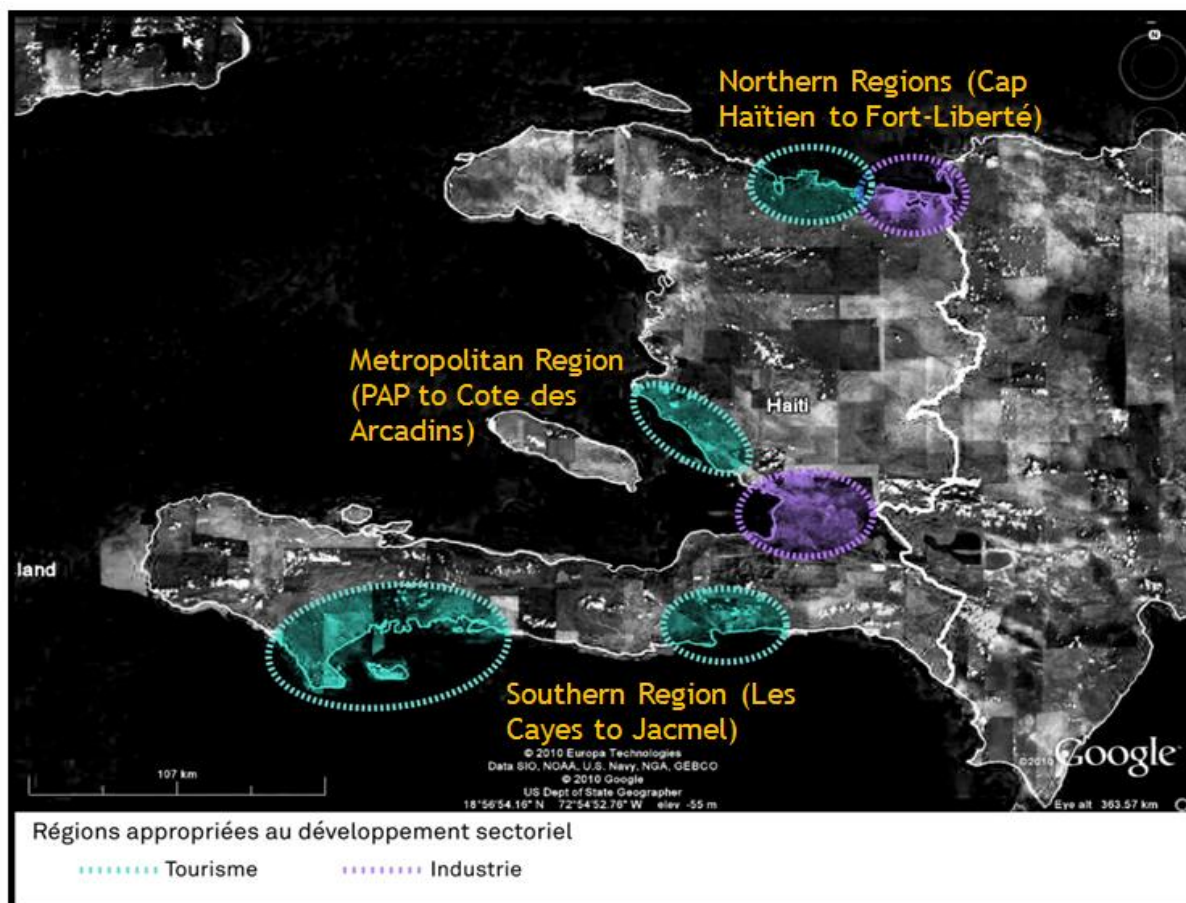
Grâce à l'accès préférentiel aux marchés dont bénéficient les articles d'habillement dans le cadre de la loi américaine *Haiti Economic Lift Program* (HELP), les fabricants actuels et futurs implantés en Haïti sont bien placés pour accroître leur part du marché américain et y vendre chaque année jusqu'à 35 millions d'articles tricotés (T-shirts, hauts et bas en coton) et 80 millions d'articles tissés (pantalons, jeans et uniformes) à des prix compétitifs. Compte tenu des avantages uniques dont bénéficie Haïti (quotas triples ou presque et règles d'origine libéralisées) pour ses exportations de vêtements vers les États-Unis dans le cadre de la loi HELP, les fabricants de vêtements pourraient être à l'avant-garde de l'investissement en Haïti au cours des cinq prochaines années, et ainsi jeter les bases pour d'autres investissements. L'agroalimentaire et les matériaux de construction sont deux autres secteurs qui stimuleront l'investissement dans les Zones Economiques Intégrées en raison des ressources agricoles et des besoins de reconstruction d'Haïti. L'amélioration des compétences de la main-d'œuvre et du climat économique permettra l'augmentation des investissements et une transition vers d'autres industries à plus forte valeur ajoutée telles que l'assemblage de produits électroniques³.

3. Où implanter les Zones Economiques Intégrées en Haïti ?

La majorité de la demande de terrains industriels en Haïti devrait se matérialiser dans l'agglomération de Port-au-Prince et au nord/nord-est du pays. La demande touristique est répartie sur l'ensemble du territoire (voir Figure 3). On estime qu'environ 600 hectares de terrains viabilisés seront nécessaires au cours des cinq prochaines années.

³ La loi américaine HELP prévoit l'accès au marché américain en franchise de droits jusqu'en 2020 pour les articles tricotés/tissés dûment autorisés, produits en Haïti et en République dominicaine, quelle que soit l'origine des matières utilisées.

Figure 3 : Régions potentiellement ciblées pour le développement industriel et touristique



3.1 Sites de haute performance

A travers d'un analyse de 65 sites, sept sites de haute performance suivants ont été recensés à l'issue d'un processus d'évaluation : Ganthier, Laffiteau, Corail (NABATEC), Zone franche des Antilles, Fort-Liberté, Cap Haïtien et Parc Hispaniola⁴. Les avantages et inconvénients de chacun de ses sept sites ont été analysés et les projets nécessaires à leur mise en place sous forme de Zones Economiques Intégrées ont été recensés. Ces sites présentent des avantages, tels qu'un bon accès au réseau routier et à la main-d'œuvre, mais certains doivent encore relever des défis tels que l'occupation et l'utilisation des terres, le financement, l'importance du cadre informel et l'accès aux sources d'énergie.

⁴ Les sept sites ont été présentés au gouvernement d'Haïti et aux autres parties concernées en fonction de leur potentiel de développement lors de l'atelier organisé à Port-au-Prince le 18 septembre 2010. Les participants à cet atelier, représentant les postes élevés de l'administration, les entreprises privées, les associations de la société civile et la communauté des donateurs, ont été invités à s'exprimer sur cette analyse et ont fourni leurs observations par écrit et par oral. Ils ont dans l'ensemble souscrit aux principales conclusions de l'évaluation des sites.

Figure 4. Sites de haute performance en zone métropolitaine



Figure 5. Sites de haute performance au nord et nord-est



3.2 Stratégie sur les sites destinés à l'aménagement de zones économiques intégrées

Un dispositif de Zones Economiques Intégrées souples et à vocations multiples permettrait au gouvernement d'Haïti et au secteur privé d'aménager différents types de zones, y compris des zones de développement du tourisme, des zones franches et des zones industrielles. Ces zones seront mises en place en priorité sur les sites où la création d'emplois à court terme et l'efficacité des investissements sont les plus élevées, à savoir l'agglomération de Port-au-Prince, où l'infrastructure primaire existante peut être utilisée. Parallèlement, pour développer le nord du pays, le gouvernement devrait accorder la priorité à la décentralisation et au développement de l'infrastructure primaire (énergie, eau, eaux usées, télécommunications, etc.) et créer une ou deux Zones Economiques Intégrées à court et moyen termes. Outre le parc industriel de Caracol au nord d'Haïti (appelé auparavant PIN), une Zone Economique Intégrée pourrait être implantée dans la baie de Fort-Liberté pour les activités touristiques, résidentielles et autres. D'autres Zones Economiques Intégrées pourraient être implantées dans cette région à mesure que s'améliore le réseau routier reliant la côte sud. Parallèlement, des zones de développement du tourisme — qui représentent un outil de développement connexe mais différent — pourront être conçues et aménagées à proximité des principales destinations touristiques, y compris celles ayant d'importants atouts culturels, tels que Jacmel et Cap Haïtien. L'aménagement progressif de zones pourrait ainsi veiller à la bonne répartition régionale de leurs avantages économiques entre de nombreuses franges de la population haïtienne.

Figure 6 : Stratégie d'aménagement foncier pour les Zones Economiques Intégrées en Haïti

Zone géographique	Court terme	Moyen terme	Long terme
Stratégie nationale	Recenser les sites prêts à être aménagés pour obtenir des résultats rapides Entamer la sélection des sites à plus long terme	Veiller à ce que les plans régionaux prévoient des infrastructures pour les zones économiques intégrées Aménager des grands sites décentralisés	Encourager la croissance des Zones Economiques Intégrées à proximité des nouveaux ports Utiliser les Zones Economiques Intégrées pour permettre à Haïti de participer à de nouveaux secteurs à plus forte valeur ajoutée
Stratégie de Port-au-Prince	Étendre le PIM Aménager la Zone franche des Antilles ou le Parc Hispaniola	Aménager de nouvelles Zones Economiques Intégrées au nord ou à l'est de Port-au-Prince (par exemple, Ganthier, Laffiteau, Corail)	Aménager de nouvelles Zones Economiques Intégrées à proximité du nouveau port
Stratégie de la région nord	Aménager le parc industriel du nord Caracol (auparavant PIN) Préparer un plan de développement régional	Établir des zones de développement du tourisme à Cap Haïtien Élaborer le concept d'une Zone Economique Intégrée à Fort-Liberté comprenant des installations touristiques, résidentielles portuaires et logistiques	Développer le tourisme et les autres services à valeur ajoutée Aménager la Zone Economique Intégrée de Fort-Liberté
Stratégie de la région sud	Préparer un plan de développement régional avec des centres touristiques et des aménagements associés	Établir des zones de développement du tourisme Construire l'infrastructure	Diversifier les Zones Economiques Intégrées en incluant la transformation agroalimentaire et

Zone géographique	Court terme	Moyen terme	Long terme
		primaire Construire des lieux de vacances	d'autres industries à mesure que se développent les installations portuaires

4. Comment les Zones Economiques Intégrées auront du succès en Haïti ?

Etant fournies un certain nombre de conditions surtout de la part du gouvernement, Haïti peut avoir du succès dans l'implémentation des ZEI qui pourraient créer 380,000 postes de travail en 20 ans.

4.1 Qu'est-ce qu'une Zone Economique Intégrée performante ?

Pour commencer un important effort pour le pays, une zone pilote de près de 150 ha serait aménagée et gérée dans le cadre d'un partenariat public-privé (PPP) à un coût de USD 270 millions⁵ de dollars et située dans la zone périurbaine de Port au Prince (remplissant les critères du rapport sur les Sites).

Le gouvernement d'Haïti pourrait aménager le site pilote en terrains viabilisés puis le louer à un gestionnaire/promoteur/aménageur privé qui construirait les bâtiments requis par les locataires, louerait les bâtiments et les terrains viabilisés au prix du marché et promouvrait, gèrerait et administrerait le site. Les loyers perçus par le gouvernement auprès du gestionnaire du secteur privé seraient établis par appel d'offres pour la concession du PPP. Le gouvernement ne louerait pas de terrains résidentiels à l'aménageur principal et toutes les ventes de terrains résidentiels seraient directement gérées par le gouvernement. En supposant que les loyers demandés par le gouvernement soient appropriés, les deux parties pourraient enregistrer des bénéfices satisfaisants : le gouvernement car il pourra souscrire des emprunts en dessous du cours du marché, et le responsable du site car il pourra louer le site auprès du gouvernement en dessous du cours du marché dans le cadre du PPP.

Le gouvernement en tant qu'aménageur principal pourra s'attendre à un rendement supérieur à 15 % – ce qui est tout à fait satisfaisant pour un investissement public – pour un investissement en capital de 30 millions de dollars avec une période d'amortissement de 6 ans stimulé par le revenu des loyers inférieurs à 2 \$ par an par mètre carré facturés au partenaire privé pour les sites industriels et commerciaux viabilisés. Le secteur privé, avec un investissement en capital de 60 millions de dollars pour la construction des bâtiments, pourrait s'attendre à un rendement de plus de 15 % avec une période d'amortissement de 6 ans après avoir complété la phase II. Les autres 180 millions seraient l'objet d'un prêt d'une institution financière nationale ou internationale. Le partenaire privé ayant pleine possession du site et ne dépendant pas de versements publics pour la viabilité des sites, ce montage pourrait attirer des promoteurs internationaux et être très intéressant car il promet des rendements positifs aux deux parties de la concession de PPP, à savoir le gouvernement et le partenaire privé.

⁵ Ceci n'inclus pas l'infrastructure hors site tel que les routes, l'électricité, le logement mais inclus la génération d'électricité et le logement dans le site.

La zone pilote, avec un rendement économique estimé à plus de 30 % et un rapport coûts-avantages économiques d'environ 1,4 pourrait être économiquement viable et apporter une contribution importante (217 millions de dollars en valeur actuelle nette) au PNB d'Haïti pendant sa durée de vie. Elle serait par ailleurs directement responsable de l'emploi annuel de 24 000 personnes dans les zones industrielles et commerciales. Ceci équivaut à environ 480 personnes par hectare aménagé.

4.2 À quoi pourrait ressembler une Zone Economique Intégrée performante en Haïti ?

Plus spécifiquement, pour être performante une Zone Economique Intégrée pilote devrait être planifiée comme une zone industrielle et résidentielle mixte de 150 hectares, être située au nord ou à l'est de Port-au-Prince et bénéficier de bonnes liaisons avec Port-au-Prince, la République Dominicaine et leurs ports. Elle devrait être située à moins de deux heures d'un port. Compte tenu des infrastructures électriques limitées à proximité immédiate, de nouvelles centrales électriques devraient être construites pour la région ou spécifiquement pour le site. Celui-ci devrait par ailleurs disposer de sa propre infrastructure d'approvisionnement en eau douce pour garantir une alimentation adéquate aux fins industrielles et résidentielles. La main-d'œuvre locale serait relativement limitée, de même que la présence industrielle dans la région. Des résidences pourraient être construites pour les employés et la main-d'œuvre se rapprochera du site à mesure que l'agglomération continuera de se développer au fil des ans.

4.3 Quels sont les facteurs clés contribuant au succès d'une Zone Economique Intégrée ?

Stabilité des prix

Le gouvernement et les institutions compétentes doivent utiliser les instruments pertinents pour contrôler l'inflation. Avec un taux actuel d'environ 10 %, nettement supérieur à celui des marchés potentiels, les coûts sont susceptibles d'augmenter plus vite que les recettes d'exportation.

Diversification des activités industrielles attirées par les Zones Economiques Intégrées en Haïti

Pour être performante en Haïti, une Zone Economique Intégrée devra continuer attirer des entreprises de prêt-à-porter qui créent le plus de postes de travail. Toutefois, le modèle d'assemblage du prêt-à-porter « coupe, montage et finitions » répandu chez les entreprises susceptibles de s'installer dans une Zone Economique Intégrée en Haïti est de moins en moins compétitif au niveau mondial et dépend en grande partie pour survivre d'un accès au marché américain en franchise de droits, ainsi que des coûts de travail et de location bas. Cette situation a des incidences importantes sur la soutenabilité présente et future de tout ZEI en Haïti. Au même temps que recevant les investisseurs traditionnels, le pays devra diversifier ses principaux secteurs, en développant de nouveaux créneaux à forte valeur ajoutée afin de diversifier les risques pour la ZEI et le pays dans son ensemble.

D'autres industries à valeur ajoutée, telles que l'agroalimentaire tourné vers l'exportation et la logistique haut de gamme, sont moins sensibles à des loyers et des coûts de main d'œuvre élevés.

Conditions de travail, productivité et prix de loyers dans le secteur du prêt-à-porter en Haïti

La productivité de la main-d'œuvre dans le secteur du prêt-à-porter en Haïti est estimée à 35 % dans un environnement mondial visant une productivité de 70 %, où la norme est supérieure ou égale à 50 %. Ceci entraîne une augmentation des frais de personnel par pièce mais également des frais de fonctionnement par pièce, y compris les loyers et l'amortissement. Vu que les frais de personnel ne peuvent pas être directement réduits, les fabricants haïtiens devront diminuer leurs frais de fonctionnement s'ils veulent préserver leur rentabilité. Le pays doit s'investir dans des initiatives visant à augmenter la productivité des entreprises et la compétitivité générale du pays dans son entier (électricité, routes, ports, logistique) avant que les coûts du travail et la construction soient à la hausse. Concernant les conditions de travail, le gouvernement doit s'assurer qu'elles sont conformes aux dispositions du programme IFC-OIT *Better Work*.

Coûts d'aménagement des sites

Depuis le tremblement de terre, Haïti a enregistré une augmentation massive de la demande de matériel de génie civil et de matériaux de construction, demande qui à ce jour n'a toujours pas été satisfaite. Cette demande excédentaire a entraîné l'augmentation des coûts de construction, à tel point que les coûts d'aménagement des sites et de construction des usines en Haïti sont actuellement au moins 50 supérieurs aux normes internationales.

Ceci représente une charge importante pour les aménageurs. Comme indiqué précédemment, les locataires potentiels ont une capacité financière faible et peuvent choisir entre une multitude d'autres sites dans la région et au-delà. Les aménageurs de zones ont en général du mal à répercuter ces coûts d'aménagement et de construction élevés sur les loyers. La stabilité macroéconomique et une compétitivité accrue peuvent abaisser ces coûts.

Coût du capital ou charges d'intérêts

Malheureusement, tout grand projet d'infrastructure en Haïti, tel qu'une Zone Economique Intégrée, présente des risques du fait du climat politique local actuel et de la nature de la clientèle. Il est normal pour les entreprises de prêt-à-porter d'acheter des terrains ou de signer des baux de 30 ans pour y construire leur propre usine. En Haïti, ces entreprises désirent toutefois signer des baux ne dépassant pas trois ans pour une usine standard, du fait des risques généralement associés à une implantation dans ce pays. Ces risques pourraient augmenter le taux d'intérêt du marché facturé pour les emprunts commerciaux nécessaires au financement de ce projet et ainsi en menacer la viabilité financière. Encore une fois, la stabilité macroéconomique, sociale et politique devraient contribuer à réduire ces coûts au long terme.

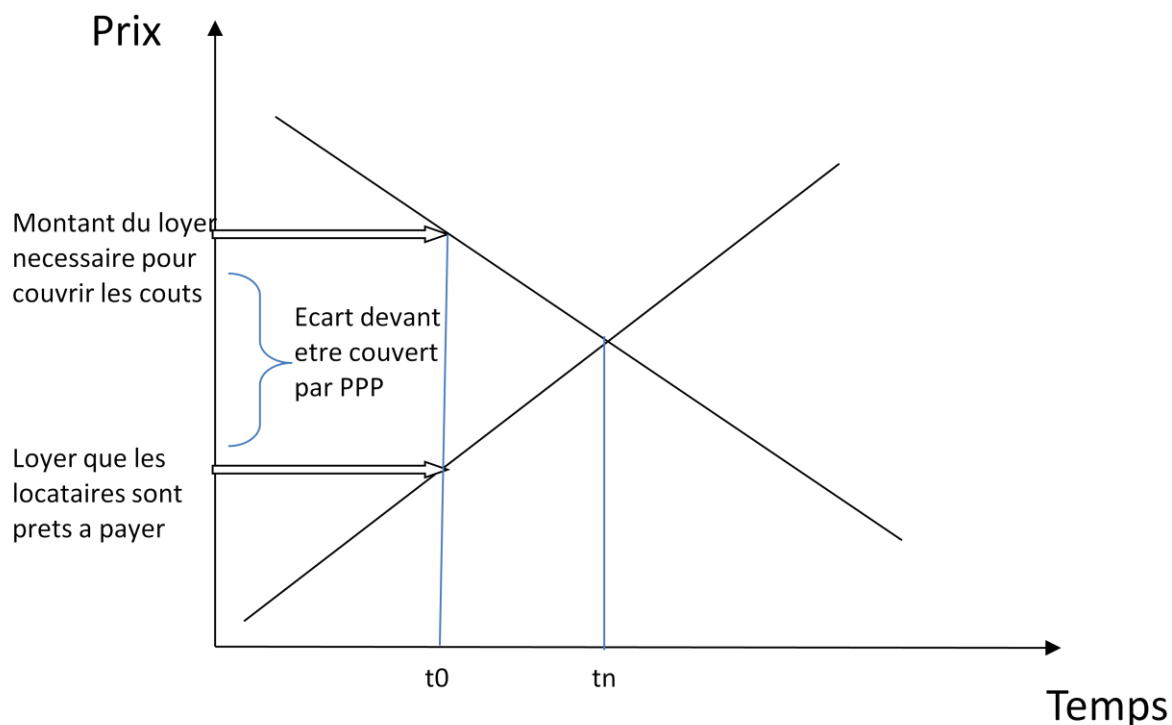
Liquidité Globale

Etant donné le ralentissement économique mondial et l'instabilité dans les marchés internationaux, les investisseurs ont besoin d'être rassurés par les pays d'accueil. Le gouvernement d'Haïti devrait dans ce sens de donner des signaux clairs à la communauté internationale à propos de son engagement pour attirer de l'Investissement étranger et améliorer le climat de l'investissement pour soutenir des projets d'investissement créateurs de postes de travail et soutenable dans l'avenir.

Un mécanisme de PPP efficace pour combler les écarts du marché

Pour les raisons exposés antérieurement les marchés de location et utilisation ne marchent pas correctement en Haïti. On observe actuellement un écart ou un déséquilibre entre les loyers devant être perçus pour couvrir les coûts de l'aménagement d'une Zone Economique Intégrée et ceux que les locataires sont prêts à payer. Un PPP efficace devrait être mis en place pour combler cet écart. Avec le temps, l'augmentation de la confiance dans le pays, l'augmentation de la compétitivité et l'évolution vers des activités et industries à valeur ajoutée permettront à terme de réduire cet écart, de sorte que locataires seraient prêts à payer des loyers plus hauts au prix de marché. Au fur et à mesure que ces deux convergent le PPP puisse progressivement être abandonné pour laisser la place au libre marché.

Figure 7. Les écarts des prix entre locataires et développeurs



5. Que faire pour que les Zones Economiques Intégrées soient performantes en Haïti ?

Plusieurs contraintes importantes entravent la réalisation d'investissements potentiels dans des Zones Economiques Intégrées en Haïti. Les principaux obstacles à l'investissement sont les suivants :

1. Un processus contraignant de création et d'autorisation d'entreprises ;
2. L'absence de système cadastral formel et d'enregistrement des biens fonciers ;
3. Une administration douanière complexe ;
4. Des coûts prohibitifs et la disponibilité limitée de terrains et d'installations viabilisés ainsi que de services publics de distribution ;
5. L'absence de code de construction moderne ;
6. L'absence de mécanisme contemporain de médiation ou d'arbitrage international ;
7. L'absence de mesure adéquate de protection des investisseurs concernant les droits de propriété privée ; et
8. Des structures juridiques, réglementaires et institutionnelles incohérentes, fragmentées et redondantes régissant les zones franches, les parcs industriels et l'investissement en Haïti. Celles-ci doivent être modernisées pour atteindre les standards des ZEI modernes.

La mise en place d'un système national de Zones Economiques Intégrées est un mécanisme simple, ciblé et puissant que le gouvernement d'Haïti pourrait envisager d'adopter pour engager les réformes juridiques/réglementaires/institutionnelles nécessaires à court et moyen termes.

Un nouveau système de zones économiques intégrées, pouvant être appliqué dans deux sites pilotes en Haïti, attirera de nouveaux investissements en offrant des structures juridiques, réglementaires et institutionnelles compétitives au niveau international pour des investisseurs privés étrangers et haïtiens, en fournissant des terrains viabilisés, des installations, des infrastructures et d'autres éléments favorables à une activité commerciale, et en encourageant la participation du secteur privé au développement de l'infrastructure. Les Zones Economiques Intégrées pourraient servir de « cas appelé à faire jurisprudence » pour d'éventuelles réformes nationales en Haïti.

5.1 La zone franche, le parc industriel, les politiques d'investissement et le cadre réglementaire existant en Haïti

Les régimes politiques et réglementaires régissant actuellement la zone franche, le parc industriel et le code d'investissement d'Haïti ne sont généralement pas susceptibles d'attirer de nouveaux investissements créateurs d'emplois et de permettre aux investisseurs de tirer parti des avantages comparatifs du pays. Ces politiques et pratiques médiocres ont entraîné une certaine confusion chez les investisseurs, qui est en partie responsable de la mauvaise performance des zones haïtiennes par rapport à celles des concurrents voisins, dont la République dominicaine et le Nicaragua.

Figure 8 ci-dessous résume les politiques existantes concernant la zone franche, le parc industriel et le code d'investissement d'Haïti.

Figure 8 : Performance d'Haïti par rapport aux meilleures pratiques concernant les zones franches

Meilleures pratiques concernant les zones franches		Note d'Haïti
● = Bonne pratique ○ = Pratique inférieure aux normes exigées		
Incitations fiscales à l'investissement et cadre réglementaire		
Liens avec l'économie nationale		●
Exterritorialité aux fins douanières		●
Licences et permis		◐
Contrôles douaniers		◐
Règlement des différends		○
Admissibilité aux avantages et privilèges généraux associés aux zones franches		◐
Exemptions/incitations fiscales et douanières		◑
Réglementation des terrains des zones franches		
Lutte contre la spéculation		●
Enregistrement des titres fonciers/système cadastral		○
Autres questions relatives à la propriété foncière		○
Dispositions socio-économiques		
Réglementation environnementale		○
Normes du travail		◐
Aménagement du territoire et pratiques de gestion		
Permis de construire		○
Droits et obligations du secteur privé en matière d'aménagement		◐
Critères d'implantation des zones économiques intégrées		◐
Infrastructures et installations sur site		◐
Structures institutionnelles concernant les zones		
Autorité et autonomie administratives		◐
Accords interinstitutions concernant la prestation de services aux investisseurs		○
Participation privée aux comités de direction		◐

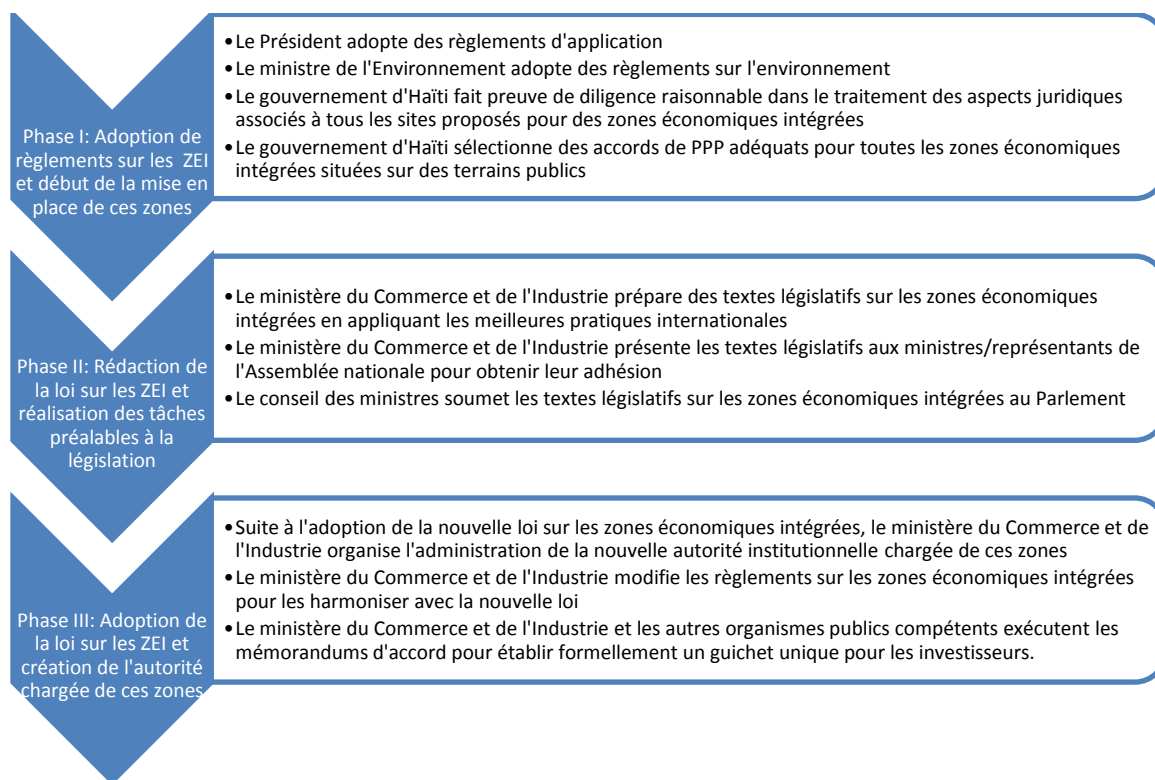
Meilleures pratiques concernant les zones franches	Note d'Haïti
Partenariats public-privé	○

De plus, la complexité de la structure juridique/réglementaire/institutionnelle des systèmes concernés a par ailleurs entretenu la confusion chez les investisseurs. Premièrement, trois lois distinctes, pouvant présenter des chevauchements et des divergences, s'appliquent aux zones franches, parcs industriels et projets d'investissement en Haïti. Deuxièmement, de multiples entités publiques ont des mandats parfois divergents et contradictoires sur les zones franches.

5.2 Approche et stratégie de réforme en vue de la mise en place d'un cadre moderne pour les Zones Economiques Intégrées en Haïti

Le gouvernement national devrait envisager d'adopter une approche en deux étapes pour établir un nouveau cadre juridique/réglementaire/institutionnel applicable aux Zones Economiques Intégrées en Haïti et propice à la réglementation d'une nouvelle génération de zones dans ce pays. Dans le cadre de l'étape 1 (stratégie à court terme), le gouvernement d'Haïti pourrait promulguer par décret présidentiel de nouvelles lois sur les Zones Economiques Intégrées en conformité avec les lois haïtiennes existantes. Dans le cadre de l'étape 2 (stratégie à moyen terme), le gouvernement d'Haïti pourrait promulguer une nouvelle loi-cadre sur les Zones Economiques Intégrées englobant toutes les classes ou tous les types possibles, créer une autorité institutionnelle autonome régissant ces zones en Haïti, codifier les réformes réglementaires sous forme de lois et entreprendre des réformes pouvant uniquement être adoptées par voie législative. Toute réforme doit être en accord avec les normes environnementales, du travail et sociales internationales et nationales.

Figure 9. Résumé du plan de réforme recommandé



Au même temps qu'elles remplissent un vide dans le cadre réglementaire, l'adoption des règlements sur les Zones Economiques Intégrées pourrait permettre d'atteindre les objectifs concrets suivants à court terme, qui auraient pour effet de faciliter l'investissement en Haïti :

- Consolidation et harmonisation de la zone franche, du parc industriel et des lois sur l'investissement d'Haïti dans un cadre réglementaire unique ;
- Rationalisation des structures relatives à la zone franche, au parc industriel et au code d'investissement et définition des capacités, obligations, fonctions et responsabilités administratives de la DZF, du CNZF, de la CII et de la Société nationale des parcs industriels (SONAPI) ;
- Création d'un « guichet unique » au sein de la DZF et/ou de la SONAPI ou CFI;
- Création d'un processus de délivrance de permis et de sélection de zones conforme aux meilleures pratiques et définition de droits et d'obligations précis pour les aménageurs/opérateurs, utilisateurs et résidents des zones ;
- Mise à l'essai des réformes nécessaires dans les domaines des douanes, de l'environnement et du bâtiment, en vue de leur éventuelle application au reste du pays à une date ultérieure.