

Conception des Logements de Réinstallation

Note d'Information de SRA

Philosophie de Conception



Diversité

Les conceptions doivent refléter autant que possible la diversité des logements affectés, y compris en termes de style architectural, de superficie du logement / de la parcelle, du nombre et des types de pièces, du niveau de services, et – le cas échéant – des matériaux de construction.



Équivalent

Les politiques d'indemnisation doivent prévoir un remplacement « à l'identique », c'est-à-dire le remplacement des parcelles et des logements affectés aussi fidèlement que possible (par exemple, pièce pour pièce et/ou surface pour surface), de sorte que chaque logement et parcelle de réinstallation soit de nature et qualité similaire (voire supérieure) à celui perdu, tant sur la forme que sur la fonction.



Contexte et climat

Les conceptions doivent être sensibles au contexte local et aux changements climatiques. Les opportunités d'adaptation appropriées localement – telles que le chauffage / refroidissement passif, la collecte / gestion des eaux pluviales – ainsi que d'atténuation – comme les énergies renouvelables et les latrines à compost – doivent être pleinement explorées.



Flexibilité

Les conceptions doivent offrir la possibilité d'extension et de modification dans le temps, par exemple l'ajout de pièces ou le changement d'usage, selon l'évolution des besoins des résidents.



Facilité de construction, d'utilisation et d'entretien

Les compétences nécessaires à la construction, à l'exploitation et à l'entretien doivent être largement disponibles, et les technologies et matériaux associés doivent être largement compris et facilement accessibles. Les exigences d'exploitation et de maintenance doivent être minimisées.



Restauration des moyens de subsistance

Les conceptions des parcelles et logements doivent autant que possible faciliter la restauration des moyens de subsistance existants, par exemple par la mise à disposition d'un espace suffisant pour un potager, de petits animaux ou le stockage de denrées.



Abordable

Les conceptions doivent être abordables pour le promoteur en phase de construction, mais également pour les ménages réinstallés en phase d'utilisation et d'entretien.



Transfert

Les conceptions doivent faciliter un processus de transfert efficace, à travers lequel les parcelles de réinstallation, les logements et les infrastructures associées sont remis à leurs nouveaux propriétaires. Une formation suffisante doit être assurée pour permettre aux ménages de s'acquitter de leurs nouvelles responsabilités, suivie d'une période de soutien adaptée.



Législation et normes applicables

Les conceptions doivent respecter les lois et réglementations nationales, ainsi que les normes internationales et celles de l'entreprise. Cela a souvent des implications significatives sur les matériaux de construction, les types / tailles de pièces, et les niveaux de service.



Choix

Un nombre suffisant de conceptions doivent être développées pour offrir un choix aux personnes réinstallées, en tenant compte de leurs besoins spécifiques, préférences et considérations culturelles. Cela passe souvent par la mise à disposition de plusieurs modèles standards, tailles, couleurs, finitions, etc. (Notez que dans certains cas, des logements personnalisés peuvent être nécessaires / adaptés.)



Genre et vulnérabilité

Les conceptions doivent expressément tenir compte des besoins et préférences des filles, des femmes, des personnes âgées et autres personnes potentiellement vulnérables.



Créativité

Dans certains cas, une option d'auto-construction peut être adaptée, les ménages réinstallés étant alors responsables de la conception / construction de leur propre logement. Dans d'autres cas, une option « tout en espèces » peut être appropriée, les ménages étant alors responsables de l'achat de leur logement avec l'indemnisation en espèces reçue du promoteur. Dans les deux cas, des mesures de protection suffisantes doivent être mises en place pour éviter le risque de sans-abrisme et pour garantir que les logements de remplacement respectent les normes convenues.

Conception des Logements de Réinstallation

Note d'Information de SRA

Étapes Clés du Processus

- **Réaliser une enquête détaillée:** Réaliser un inventaire détaillé des biens immobiliers dans le cadre de la collecte des données de référence. Cet inventaire doit consigner les dimensions des parcelles, les normes de construction, la taille des maisons, le nombre et l'usage des pièces, le niveau de services, et toute autre information pertinente.
- **Mener des études complémentaires:** Compléter l'inventaire par des enquêtes qualitatives, telles que des entretiens et des groupes de discussion, pour comprendre comment les résidents utilisent leur logement actuel, leurs parcelles et les équipements collectifs, en identifier les forces et faiblesses, ainsi que leurs besoins et préférences. Cela orientera la gamme de conceptions à développer.
- **Analyser l'industrie locale du bâtiment:** Réaliser un examen détaillé des entrepreneurs, ouvriers, matériaux et pratiques de construction disponibles localement. Élaborer des études de compromis sur les matériaux de construction clés pour éclairer la prise de décision, en tenant compte des normes culturelles, de la disponibilité, de l'accessibilité financière et de la facilité d'entretien.
- **Comparer avec d'autres projets de réinstallation:** Analyser d'autres projets de réinstallation dans la région, en portant une attention particulière aux logements, y compris les politiques d'indemnisation, les conceptions, les matériaux utilisés, ainsi que les processus d'autorisation, de construction et de transfert. Identifier les leçons apprises.
- **Collaborer avec les autorités locales:** Engager le dialogue avec les autorités locales le plus tôt possible dans le processus de conception, afin de recevoir leurs conseils, leurs contributions et leur adhésion bien avant les processus d'approbation officiels.
- **Impliquer les personnes affectées:** Mener une concertation étroite avec les personnes déplacées pour parvenir à une compréhension commune des conditions de référence, capitaliser sur les conseils des autorités locales, et – en fin de compte – développer les conceptions des parcelles et logements de manière participative. Ce processus est souvent intégré à une négociation structurée qui établit les conditions générales du processus de réinstallation (aboutissant à un Plan d'Action de Réinstallation), puis applique ces conditions à chaque ménage (avec à la clé un Accord de Réinstallation signé).
- **Finaliser les conceptions, traiter les autorisations et lancer les appels d'offres:** À mesure que les négociations progressent, en particulier au niveau des ménages, élaborer un jeu final de plans de conception des parcelles, types de logements et infrastructures. Utiliser ces plans pour obtenir les autorisations nécessaires et lancer les appels d'offres pour la construction. Garder à l'esprit que ces processus peuvent être particulièrement chronophages.
- **Construire et transférer les logements de réinstallation:** Superviser la mise en place des nouvelles parcelles, logements et infrastructures. Veiller à des processus de contrôle qualité rigoureux. Une fois les vérifications satisfaites, transférer les biens construits aux ménages réinstallés, en accompagnant ce transfert d'une formation adaptée, d'un soutien post-transfert, et – le cas échéant – d'une garantie de sécurité foncière.

Contacter SRA

Si vous avez des questions ou des commentaires sur ce Compendium ou sur tout autre sujet lié à l'accès à la terre et à la réinstallation, veuillez nous envoyer un courriel à l'adresse suivante : info@steynreddy.com.

Visitez le site www.steynreddy.com pour en savoir plus sur SRA et accéder à notre archive d'expertise technique.

Suivez SRA sur LinkedIn pour vous tenir au courant de nos dernières réflexions et autres nouvelles.



À propos de nous

SRA aide ses clients à acquérir les terres dont ils ont besoin, dans les délais et les budgets impartis. Nous travaillons en collaboration avec les équipes de nos clients et les communautés concernées afin d'identifier, d'évaluer et de gérer les impacts du déplacement d'une manière pratique, responsable et durable.

L'équipe expérimentée de SRA:

- A géré des centaines de projets d'accès à la terre et de réinstallation dans le monde entier.
- A des antécédents en matière de réalisation de solutions gagnant-gagnant-gagnant pour nos clients, les communautés et les gouvernements d'accueil.
- Applique les normes internationales et les meilleures pratiques de manière pragmatique, innovante et adaptée au contexte local.
- Travaillant essentiellement sur les sites des projets avec les clients et d'autres personnes, notre vision est pratique et orientée vers les résultats.
- Sont des leaders d'opinion reconnus dans le domaine, co-auteurs d'un guide bien connu et éditeurs d'une série de publications très appréciée.