

Extension urbaine intégrée de la Ville de Milot

Integrated urban expansion of Milot Town

Zone résidentielle, industrielle et sportive Orientation Cap-Haïtien | 2026–2028

Residential, industrial and sports district
Cap-Haitian corridor | 2026–2028

Auteur : **Marc-Donald VINCENT**

Directeur du territoire | MSc en gestion de projets, aménagement et architecture

Sous le Conseil municipal de :

1. **Wesner JOSEPH**
2. **Virmide DOLCINÉ**
3. **Kengson TOUSSAINT**



PANORAMA



Faire de l'extension un projet public négocié, résilient et finançable

Make the expansion a negotiated, resilient and financeable public project

Une réponse spatiale à un enjeu de développement, et non une simple ouverture de terrain.

16,05 ha

périmètre indicatif

User-provided Google Earth polygon

14–23 ha

besoin PCD à 2031

PCD-projected urban-extension need

26 mois

phase de réalisation

Illustrative implementation horizon

Décision sollicitée

Autoriser une phase préparatoire : études, concertation foncière volontaire, montage institutionnel et recherche d'investisseurs. Toute déclaration d'utilité publique éventuelle devra suivre la procédure compétente, l'évaluation, la consultation et les garanties légales applicables.

Requested decision: authorize the preparation phase. Any public-utility action must follow the competent legal process, valuation, consultation and applicable safeguards.

Milot est contrainte par son site, ses accès et la concentration de ses fonctions.

Milot is constrained by its setting, access and concentrated functions

- **Une urbanisation concentrée dans un noyau historique sensible**
Urbanisation concentrated in a sensitive historic core
- **La RC-300E demeure le principal axe structurant vers la RN3**
RC-300E remains the principal structuring link to RN3
- **Pression simultanée sur le logement, les services et la mobilité**
Simultaneous pressure on housing, services and mobility

Source : PCD Milot 2022–2027, pp. 76–79



Source : Image satellite fournie par Marc-Donald VINCENT, 2026.

L'enclavement et l'absence de maîtrise foncière limitent l'ouverture de Milot

Isolation and weak land management limit Milot's outward development

01

Tissu urbain

Noyau central dense, habitat précaire et offre résidentielle insuffisante.

Dense core, precarious housing and insufficient residential supply.

02

Infrastructures

Voirie, drainage, ponts et énergie ne répondent pas encore aux besoins futurs.

Roads, drainage, bridges and energy do not yet meet future needs.

03

Foncier & environnement

Terres privées ou agricoles : protéger les droits, éviter l'urbanisation anarchique et préserver la production.

Private/agricultural land: protect rights, avoid sprawl and preserve production.

Le PCD appelle à un plan de zonage et d'occupation du sol pour corriger les déséquilibres spatiaux et éviter la construction en zones à risque.

The PCD calls for land-use and zoning planning to correct spatial imbalances and avoid construction in risk zones.

Un nouveau quartier productif qui protège le patrimoine et élargit les opportunités

A productive new district that protects heritage and broadens opportunity

MILOT, PÔLE URBAIN OUVERT

Un quartier mixte, connecté et sobre en carbone : logements abordables, zone de transformation, stade, espaces publics et réseaux résilients.

A connected, low-carbon mixed district: affordable homes, processing zone, stadium, public spaces and resilient utilities.



Source : Image satellite fournie par Marc-Donald VINCENT, 2026.

Alignement PCD : destination touristique, économie compétitive, jeunesse épanouie, environnement sain et résilient.

PCD alignment: tourism destination, competitive economy, thriving youth, healthy and resilient environment.

Livrer les conditions d'un quartier pilote de 16 ha et plus, équipé et mobilisateur d'investissements

Deliver the conditions for a serviced 16-hectare pilot district that mobilizes investment

D'ici septembre 2028, aménager sur le périmètre indicatif de 16,05 ha un quartier urbain intégré, juridiquement sécurisé et techniquement viabilisé, comprenant une zone productive, une offre résidentielle, un stade international de football sur 20 à 30 hectares et des espaces publics, avec au moins 70 % des terrains sécurisés par accords volontaires, partenariats ou procédures légalement applicables.

By September 2028, develop a legally secure and serviced integrated district on the indicative 16.05 ha site, including productive, residential, sports and public-space uses, with at least 70% of land secured through voluntary agreements, partnerships or applicable legal procedures.

70 %

foncier sécurisé

Land secured

100 %

réseaux conçus

Utilities designed

1

stade intégré

Integrated stadium

≥ 500

emplois visés*

Target jobs*

* Cible indicative à confirmer par étude de marché et programmation industrielle.

Six résultats mesurables pour passer de l'idée au chantier

Six measurable outcomes to move from concept to construction

1 Foncier

Cartographier 100 % des parcelles et conclure un protocole de dialogue avec propriétaires et fermiers avant M3.

Map 100% of parcels and agree a landholder dialogue protocol by month 3.

3 Résilience

Finaliser EIES, étude hydrologique et plan de drainage avant les travaux.

Complete ESIA, hydrology study and drainage plan before works.

5 Économie

Signer au moins 3 lettres d'intention d'investisseurs/occupants productifs avant M18.

Secure at least 3 investor/tenant letters of intent by month 18.

2 Planification

Valider le schéma directeur, zonage et cahier de prescriptions avant M6.

Validate master plan, zoning and design code by month 6.

4 Réseaux

Mettre en service le premier lot de voirie, eau, énergie et assainissement avant M15.

Commission first package of roads, water, energy and sanitation by month 15.

6 Inclusion

Créer un mécanisme de plaintes et publier 2 bilans de concertation par an.

Operate a grievance mechanism and publish 2 consultation updates per year.

Quatre composantes complémentaires structurent une extension équilibrée

Four complementary components structure a balanced expansion



Source : Image satellite fournie par Marc-Donald VINCENT, 2026.

A

**Zone productive
& logistique**

30 %

B

**Habitat & services
de proximité**

35 %

C

**Stade international
& loisirs**

20 %

D

**Parcs, drainage
& réserves**

15 %

Répartition indicative, à ajuster après levé topographique, étude foncière, EIES, étude de mobilité et concertation.

Le quartier doit produire des services, des emplois et une meilleure qualité urbaine

The district must deliver services, jobs and improved urban quality

Zone productive	Ateliers de transformation, entrepôts légers, services aux entreprises, usines ou industries	≥ 500 emplois directs/induits visés*
Habitat & équipements	Lots viabilisés, habitat progressif, école/clinique de proximité à programmer	Offre résidentielle planifiée
Stade & sports	Stade répondant aux exigences à définir, terrain d'entraînement et commerces de jour de match	Jeunesse, événements et économie locale
Réseaux verts/bleus	Caniveaux, bassins, plantations, voies piétonnes et éclairage solaire	Réduction du risque et cadre de vie

* Indicateur de mobilisation : à confirmer par l'étude de marché, les engagements d'occupants et les contrats d'investissement.

* Mobilization indicator: to be confirmed through market study, tenant commitments and investment contracts.

Un parcours en six chantiers, avec des jalons de décision explicites

A six-workstream path with explicit decision gates

01

Préparation

Unité de projet, gouvernance, note de cadrage, plan de communication.

02

Foncier

Cadastre social, inventaire, négociation volontaire, mécanisme de plaintes.

03

Études

Topographie, géotechnique, hydrologie, EIES, marché, avant-projet.

04

Plan urbain

Zonage, lots, mobilités, prescriptions architecturales, plan de phasage.

05

Financement

Modèle économique, PPP, dossier investisseurs, appels à manifestation d'intérêt.

06

Travaux

Voirie et drainage, réseaux, espaces publics, équipements et mise en service.

Chaque passage au chantier suivant dépend d'une revue indépendante des risques fonciers, sociaux, environnementaux, techniques et financiers.

Each next workstream is conditional on independent review of land, social, environmental, technical and financial risks.

Sécuriser le terrain par le dialogue, la transparence et les garanties

Secure land through dialogue, transparency and safeguards

01

Écouter

Recenser les droits, usages, fermages et vulnérabilités ;

Publier les règles du dialogue.

Identify rights, uses, leases and vulnerabilities; publish engagement rules.

02

Négocier

Privilégier donation, bail, apport au projet, échange, achat négocié ou co-investissement.

Prioritize donation, lease, project contribution, swap, negotiated purchase or co-investment.

03

Protéger

Évaluation indépendante, compensation juste, accompagnement des personnes affectées et mécanisme de recours.

Independent valuation, fair compensation, support for affected people and grievance mechanism.

04

Régulariser

Examiner l'utilité publique uniquement avec les autorités compétentes et selon le droit applicable.

Consider public-utility action only with competent authorities and applicable law.

Engagement de principe : aucune acquisition, relocalisation ou contrainte ne sera engagée avant la diligence foncière, l'information publique et les garanties légalement requises.

Un projet par étapes, avec des jalons de contrôle

A phased project with control gates

0–3 M

Préparer

Gouvernance, concertation, foncier, diagnostic, termes de référence

Gate 1 : validation sociale

3–6 M

Concevoir

Études, EIES, plan directeur, zonage, modèle économique

Gate 2 : autorisations

6–10 M

Sécuriser

Accords fonciers, permis, investisseurs, appels d’offres, pilote réseaux

Gate 3 : clôture financière

10–26 M

Construire

Voirie/drainage, réseaux, espace public, zone productive, stade phase 1

Gate 4 : mise en service

Pilotage : Mairie • Comité foncier • Unité de projet • Autorités • Investisseurs • Partenaires techniques

Governance: Town Hall • land committee • project unit • authorities • investors • technical partners

Budget indicatif : 29,4 M USD à consolider

Indicative budget: USD 29.4M, subject to refinement



TOTAL INDICATIF
29,4 M USD

Base de travail : coûts 2026, hors taxes/douanes à préciser. Estimation non contractuelle.

Répartir les risques et attirer des capitaux autour d'actifs publics bien préparés

Share risks and attract capital around well-prepared public assets

Public

Mairie, MICT, MTPTC, MCI, MPCE, DINEPA, CIAT, EDH, ISPAN, MEF/DGI, autorités environnementales

Foncier, autorisations, réseaux structurants, régulation

Communautaire

Propriétaires, fermiers, CASEC/ASEC, associations, jeunesse, diaspora

Co-conception, accès au foncier, emplois locaux, contrôle social

Privé / PPP

Promoteurs, banques, opérateurs industriels, énergie solaire, télécoms, gestionnaires du stade, investisseurs internationaux

Construction, exploitation, financement, innovation

Bailleurs

Banque mondiale, BID, AFD, UE, agences ONU, fondations, coopération. Bailleurs internationaux

Études, garanties, résilience, inclusion, assistance technique

Proposition d'investissement : préparer un “data room” foncier et technique, puis lancer un appel à manifestation d'intérêt transparent par composante.

Investment proposition: prepare a land-and-technical data room, then issue transparent expressions of interest by component.

PROCHAINE ÉTAPE

Lancer la phase de préparation conjointe

Launch the joint preparation phase

- 1 **Créer l'Unité de projet et le comité de dialogue foncier**
- 2 **Valider les termes de référence des études et du schéma directeur**
- 3 **Organiser l'atelier public de lancement avec les propriétaires et partenaires**
- 4 **Préparer le dossier de mobilisation des investisseurs**

Référence principale : Plan Communal de Développement de Milot 2022–2027 (Mairie de Milot / MICT / MTPTC). Les chiffres, zonages, coûts et capacités de ce document sont indicatifs et requièrent validation technique, environnementale, foncière, financière et juridique.

