

Mission IRFBD-LIBAN  
D-57  
ST/mg- Lc 30/5/1963

République Libanaise  
Bureau du Ministre d'Etat pour la Réforme Administrative  
Centre des Projets et des Etudes sur le Secteur Public  
(C.P.E.S.P.)

**LES HABITATIONS POPULAIRES AU LIBAN**

---

- 1 - Préambule, Conception et Définition
- 2 - Causes
- 3 - Procédure de travail
- 4 - Programmation en vue de la réalisation du Projet des habitations populaires.
- 5 - Standard des Constructions
- 6 - Financement et Moyens d'exécution
- 7 - Conclusion.

## Préambule, Conception et Définition :

Les autorités publiques, dans le but de parvenir à l'équilibre de la structure sociale, essayent de créer un milieu physique et psychique dans lequel les membres de la société trouvent la joie de vivre et de travailler.

Un tel milieu doit être par ailleurs viable des points de vue économique et technique et exige pour sa création l'adoption de mesures multiples législatives, administratives et financières.

L'élément fondamental de ce milieu est l'habitat; dont la conception moderne ne représente plus uniquement un abri contre les intempéries et un milieu fermé où l'homme garde ses possessions et se trouve assuré une sécurité pour lui et sa famille, mais une structure physique dans un cadre agréable et muni de tous les services nécessaires ou les équipements collectifs pour sa santé physique et psychique et le bien-être de sa famille. »

Une fraction de la population du Liban est en mesure de satisfaire par ses propres moyens ses besoins en habitations. L'autre fraction la plus grande n'a pas les moyens de le faire. Il incombe donc aux autorités publiques, pour parvenir à l'équilibre de la structure sociale, de fournir l'aide nécessaire à cette partie de la population pour lui permettre de satisfaire ses besoins en habitations.

Est-il besoin de souligner que ces habitations Populaires sont par définition les habitations où loge le peuple et que par conséquent elles doivent représenter le "milieu" physique et psychique auquel il a droit.

Causes

- 1 - La croissance rapide des centres urbains due à l'exode rural ou à l'afflux des réfugiés. L'exode rural est provoqué par la détérioration de la vie économique dans le milieu rural et par le manque des équipements collectifs et ménagers.
  - 2 - La création d'un centre industriel.
  - 3 - L'amélioration des conditions de vie matérielle et culturelle due à la planification de l'économie incitera les gens à demander une amélioration dans la qualité des constructions et leur adaptation au nouveau standard de vie.
  - 4 - La subdivision des ménages urbains en petits groupes indépendants.
  - 5 - Le développement et la modernisation des villes pour répondre aux besoins de l'urbanisme. Cette double opération requiert la démolition de groupes d'habitations pour faire place à de nouvelles routes, des places publiques, des terrains de parking, des parcs, ... etc.
  - 6 - La détérioration de l'état matériel des habitations existantes.
  - 7 - L'inadaptation des vieilles constructions aux besoins de la vie sociale moderne.
  - 8 - Le changement des aspects démographiques stimulés par l'urbanisation.
  - 9 - L'existence dans les villes du Liban des maisons incalibrées et des taudis.
-

### Procédure de travail

Le projet des habitations populaires établi pour les besoins présents et futurs doit prévoir des infrastructures (1) et des équipements collectifs indispensables (2) pour s'assurer le succès.

Vu l'importance des coûts des travaux à entreprendre et les investissements à long terme requis, le financement de ces habitations ne peut être envisagé qu'avec l'aide du trésor national et des fonds communaux.

Une étude approfondie de la structure démographique sociale et économique doit précéder toute tentative de programmation et de construction.

A la lumière des résultats obtenus par cette étude l'on pourra déterminer les genres de constructions requis et leurs emplacements dans le pays.

Les habitations Populaires sont l'un des atouts employés par le planificateur pour assurer le succès de l'aménagement du territoire par la stimulation du développement des pôles de croissance. Cet atout doit être exploité dans le but de canaliser le mouvement d'urbanisation de la population rurale. Il faut donc éviter d'entreprendre les mesures qui peuvent paraître urgentes mais qui en réalité vont à l'encontre du développement des pôles de croissance.

---

(1) routes, adduction d'eau potable, égouts, drainage, électricité, éclairage, téléphone...etc.

(2) marché, école, dispensaire, locaux de réunions, place de jeu, terrain de sport...etc.

Programmation en vue de la réalisation du projet des habitations populaires.

La structure démographique de la population est le facteur dominant du projet des habitations. Des enquêtes sérieuses doivent donc être menées sur place pour analyser et décrire les données démographiques. Le résultat de ces enquêtes servira de base à l'établissement de la programmation et de l'échelonnement des travaux.

Le rôle de l'Etat à ce stade consistera à échelonner les travaux fixés dans la programmation.

Les études de ce projet doivent tenir compte de ce qui suit :

- 1 - La construction d'habitations populaires équipées de ces réseaux d'infrastructure et de ses équipements collectifs devra précéder les investissements industriels dans les pôles de croissance.
- 2 - La construction des habitations populaires devra se faire une priorité dans les régions déshéritées du Liban.
- 3 - L'aide et le soutien de l'Etat aux autorités locales, aux sociétés industrielles, aux coopératives et aux particuliers en vue d'élargir le champ d'expansion des programmes de construction.
- 4 - La subvention de l'Etat aux catégories nécessitées telles que les vieillards et les étudiants.
- 5 - L'encouragement pour l'utilisation des ressources locales en main d'oeuvre et matériaux.
- 6 - Le maintien (l'arrêt de l'exode) sur place de la population rurale par la construction des habitations populaires ou au contraire son déplacement vers des pôles en la recrutant comme main d'oeuvre pour certains travaux. Dans ce cas, la politique du logement se trouve intimement liée à l'aménagement du territoire.

- 7 - La composition des familles à loger et la diversité de leurs structures exigent l'établissement des programmes variés et des cadres de résidence différents.
  - 8 - Les moyens de transport, les lieux de travail, ainsi que les loisirs doivent être considérés durant la première phase de la programmation en même temps que les écoles, les places de jeux, les marchés et les services publics, et doivent former une partie intégrale et cohérente du plan dans le but de faciliter l'ajustement mental des populations des nouvelles agglomérations.
  - 9 - Les sciences sociales en expliquant la relation entre les changements de la vie sociale et sa structure peuvent fournir la base pour l'établissement de ces programmes.
-

7 - Standard des constructions.

L'un des buts de la construction des habitations populaires est l'amélioration de la qualité de l'habitat et son adaptation aux standards de la vie moderne.

Il faut donc déterminer le standard des habitations en surfaces, volumes, équipements ménagers et finition.

La détermination de ce standard pose un problème complexe, car on doit tenir compte aussi des exigences sanitaires, esthétiques et fonctionnelles.

Il est également nécessaire de déterminer les besoins en équipements collective (social, sanitaire, culturel, cultuel, administratif, commercial et loisirs).

En général, la politique du logement doit éviter la construction d'habitations primitives ou de nouveaux taudis en remplacement des taudis démolis.

---

## Financement et Moyens d'abréviation.

Le rôle des autorités publiques est de créer un cadre légal et d'établir des principes pour l'acquisition de l'aide financière des ménages à la construction des habitations populaires. Seul le standard de la construction préalablement établi permettra la jouissance des crédits.

Ce standard déterminera le coût moyen de la construction d'un appartement pour une famille. Il doit être fixé à la lumière des possibilités économiques du Liban et des revenus individuels et des subventions gouvernementales allouées aux logements.

L'urgence de satisfaire les besoins présents posera de nouveaux problèmes dans le futur: Le niveau de vie se trouvant amélioré grâce à la planification de l'économie, les nouvelles habitations devront satisfaire les besoins futurs résultants de l'économie planifiée.

Le standard des habitations populaires peut être facilement déterminé quand la construction est financée par les fonds publics. Il peut être par ailleurs contrôlé quand c'est l'Etat qui le subventionne. Le secteur privé peut être intéressé aux habitations populaires s'il y est encouragé et si des mesures administratives sont adoptées simultanément pour freiner la construction des appartements luxueux.

La relation entre le coût de la construction et le loyer d'un appartement est un seuil que la majorité de la population n'arrive pas à franchir même dans les pays développés.

Il y a deux moyens pour franchir ce seuil:



- 1 - Soit en fixant le loyer au niveau le plus bas, ce qui entraîne des aides financières considérables de la part de la caisse nationale.
- 2 - Soit par l'allocation des subventions individuelles offertes aux propriétaires de ces habitations ou à leurs occupants ou la réduction des taxes imposées sur les matériaux de construction et les biens fonciers.

Des mesures semblables doivent être appliquées pour réduire le coût de construction des maisons privées: ce qui aura pour résultat de réduire le nombre des habitations populaires requises.

Sans l'aide gouvernementale, la majorité de la population se trouve incapable de profiter des avantages présentés par le standard élevé de ces habitations.

Une relation doit être établie entre l'investissement propre des habitations populaires et la construction des équipements collectifs et les infrastructures si l'on veut obtenir tous les avantages attendus de la construction des habitations populaires et de l'adoption d'une politique de logement.

La tâche des autorités publiques se divise en deux catégories:

- 1- La détermination et la coordination des programmes de construction des habitations populaires avec tous les investissements à faire dans le domaine des infrastructures et des équipements collectifs.
- 2- Le contrôle et la surveillance de l'exécution de ces programmes confiés aux autorités locales ou à des services publics ou privés.
- 3- La stimulation des conditions favorables à la construction de ces habitations.

CONCLUSION

La participation des autorités publiques aux problèmes de logement est une obligation. L'adoption d'une politique de logement devient nécessaire. Cette politique se fonde sur les critères suivants:

- 1 - Normes de surpopulation (nombre de personnes par chambre à coucher).
- 2 - Equipements ménagers indispensables (eau potable, électricité, évacuation des eaux usées, chauffages, salle de bain, cuisine avec frigidaire, four et balcon, chute des ordures...etc.)
- 3 - Espace Vital (surface minimum des pièces et des appartements.)
- 4 - Cadre et Environnement (infrastructures et équipements collectifs).
- 5 - Loyer et Revenu Individuel.

Le succès de l'application de cette politique dépendra de ce qui suit :

- 1 - Hausse du revenu individuel de la population intéressée.
- 2 - Loi sur la restriction du loyer.

République Libanaise  
Bureau du Ministère d'Etat pour la Réforme Administrative  
Centre des Projets et des Etudes sur le Secteur Public  
(C.P.E.S.P.)

- 3 - Aide financière à long terme et à taux d'intérêt peu élevé
  - 4 - Méthodes techniques rationnelles pour la production des éléments de construction.
  - 5 - Un bon code d'urbanisme et une bonne loi de construction
  - 6 - Adaptation des habitations populaires aux besoins physiques et psychiques des personnes intéressées.
-