

République Libanaise
Ministère du Plan
Service de Planification

N° 4/67

E.W./

Texte Provisoire

=====

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 besoins de logements
au
L I B A N

Mars 1967

Table des matières

- I- Introduction
- II- L'évaluation des besoins de logements
 - A- Besoins de logements découlant de l'accroissement de la population
 - a) la projection de la population résidente
 - b) la dimension moyenne du ménage
 - B- Besoins de logements découlant du remplacement des logements vétustes
 - a) Généralités
 - b) le stock de logements au Liban
 - 1) la superficie autorisée
 - 2) la superficie construite
 - 3) la superficie d'immeubles principalement d'habitation
 - 4) l'offre annuelle de logements
 - 5) l'estimation du stock de logements
 - C- l'élimination de la pénurie de logements
 - a) logements nécessaires pour l'élimination du surpeuplement
 - b) logements nécessaires pour l'élimination des logements insalubres
 - D- Total des logements nécessaires
- III - Conclusion
- IV - Annexes

I - Introduction

Le présent document est un essai d'évaluation des besoins de logements au Liban de 1967 à 1980. Cette évaluation servirait à quantifier l'offre de logements dont la construction serait nécessaire au cours des années à venir. La confrontation des besoins annuels futurs avec l'offre annuelle passée permettrait d'éclairer la politique du logement qu'il convient d'adopter au Liban.

L'on distingue, généralement, trois composantes principales des besoins de logements : l'accroissement de la population, le remplacement des logements vétustes et l'élimination de la pénurie ou du déficit actuel.

Pour être plus complet, il faudrait tenir compte d'un certain taux de logements vacants, du nombre de logements détruits en conséquence des travaux d'urbanisme, des inondations des incendies. Cependant, dans notre étude, à l'instar des publications émanant du Conseil Economique et Social des Nations Unies (I), nous ne retiendrons que les trois premiers facteurs.

(I) Nations Unies, Rapport sur la situation du logement dans le monde et évaluation des besoins de logements, 1965.

II - L'évaluation des besoins de logements.

Nous commencerons par évaluer les besoins de logements découlant de l'accroissement de la population puis nous passerons à l'étude des deux autres composantes des besoins de logements.

A) Besoins de logements découlant de l'accroissement de la population.

Les logements qui seront nécessaires pour faire face à l'accroissement démographique futur attendu représentent, au Liban, le facteur principal des besoins de logements. L'évaluation du nombre de ces logements suppose la connaissance du chiffre de la population résidente à l'année terminale de la projection et de la dimension moyenne du ménage.

a) La projection de la population résidente.

La projection de la population résidente suppose la connaissance de l'effectif de cette population à l'année de base de la projection.

L'effectif de la population résidente à l'année de base de la projection.

Les deux plus récents recensements de la population résidente remontent à 1932 et 1943. Depuis, on a procédé exclusivement à des estimations. D'après la dernière en date de ces estimations, (1) la population résidente au Liban, s'élèverait, au 1er Janvier 1965, à 2.200.000 habitants (à quelque 10% près) (2), chiffre qui servira de base à notre projection de l'effectif de la population résidente en 1980.

(1) Estimation faite par le Service des Activités Régionales - Ministère du Plan.

(2) Ce chiffre n'englobe pas les Palestiniens vivant dans les Camps dont le nombre atteint, en 1963, 65.000 personnes.

La projection de la population implique l'adoption d'un taux de croissance et son application à l'effectif de la population de l'année de base. Le taux de croissance naturel annuel de la population libanaise varierait entre 2,4% et 2,7%. On pourrait émettre l'hypothèse que, de 1967 à 1980, le taux moyen de croissance annuel serait sensiblement égal à 2,5% dans la mesure où la baisse possible du taux de natalité serait compensée par une baisse parallèle du taux de mortalité.

Mais, l'augmentation de la population urbaine en valeur absolue relative entraînera nécessairement une baisse du taux de croissance global, le taux de croissance naturel de la population urbaine étant plus faible que le taux correspondant de la population rurale.

Ces conditions étant posées, nous avons choisi un taux de croissance dégressif.

2,5% de 1965 à 1970

2,4% de 1971 à 1975

2,3% de 1976 à 1980 (I)

Compte tenu de cette hypothèse, l'évolution de la population résidente au Liban est donnée par le tableau de la page suivante.

(I) Claude Mazure, Démographie : Bilan et Prospective, Ministère du Plan, Commission de Planification, Juin 1964.

Liban-Accroissement prévisible de la population résidente
(en milliers) (I)

Année	Taux de moyen annuel (en%)	naturel	perspectives d'évolution de la population résidente
1er Janvier 1966	2,5		2.250
" " 1967	"		2.310
" " 1968	"		2.370
" " 1969	"		2.430
" " 1970	"		2.490
" " 1971	2,4		2.550
" " 1972	"		2.610
" " 1973	"		2.670
" " 1974	"		2.740
" " 1975	"		2.800
" " 1976	2,3		2.870
" " 1977	"		2.930
" " 1978	"		3.000
" " 1979	"		3.070
" " 1980	"		3.140

La population résidente, estimée à 2.310.000 habitants en 1966, augmente de 60.000 habitants en moyenne par an jusqu'en 1975 (et de 70.000 hab, après) pour atteindre le chiffre de 3.140.000 habitants en 1980 (de 1967 à 1980 elle augmenterait donc de 830.000 habitants).

(I) Les chiffres du tableau ci-dessus ont été arrondis à l'unité supérieure ou inférieure.

b) la dimension moyenne du ménage

La formation de nouvelles familles ou de nouveaux ménages représente la demande potentielle de nouveaux logements et l'accroissement de la population signifie un accroissement du nombre de ces unités sociales, bien que le nombre de ménages et l'effectif de la population ne s'accroissent pas nécessairement au même taux (I). Cependant, en l'absence, au Liban, d'une ~~corrélation~~ entre l'accroissement de la population et la formation de nouveaux ménages, on se servira, pour estimer le nombre de logements nécessaires par suite de l'accroissement de la population, de la méthode basée sur la dimension moyenne du ménage,

Il n'existe pas, au Liban, de statistiques exhaustives relatives à la dimension moyenne du ménage libanais. La seule donnée dont nous pourrions disposer est le résultat de l'enquête sur le budget familial, menée à Beyrouth par la Direction Centrale de la Statistique. Sous réserve des résultats définitifs qui seront fournis par cette Direction, on peut avancer, en se basant sur le dépouillement de 600 questionnaires, que la dimension moyenne du ménage, à Beyrouth, s'élève à 5,4 personnes.

Nous présentons, dans la page suivante, à titre comparatif, les données relatives à la dimension moyenne du ménage dans certains pays.

(I) Nations Unies, World Housing Conditions and Estimated Housing Requirements, 1965, P.I.

Tableau comparatif de la dimension moyenne du ménage

Pays	Année	Nombre de personnes par ménage
Liban	1965 - 1966	5,4
Chypre	1960	4,0
Maroc	1960	4,8
R.A.U.	1960	4,8
Jordanie	1961	5,3
Syrie	1961 - 1962	5,9
Grèce	1961	3,8
Italie	1961	3,6
Espagne	1950	3,7
France	1962	3,1
Suisse	1960	3,3
R.F. d'Allemagne	1960	2,9
Suède	1960	2,8
Norvège	1960	3,1

Source: Nations Unies, Annuaire Statistique, 1965

La lecture du tableau ci-dessus nous permet de remarquer que la dimension moyenne du ménage libanais est élevée relativement aux autres pays. Cela est dû à ce que dans la définition.

(I) Chiffre non définitif avancé par la Direction Centrale de la Statistique.

du ménage étaient inclus les domestiques et les personnes qui ont sous-loué des chambres dans les logements visités par les enquêteurs. C'est pourquoi, nous adopterons, dans notre étude, le chiffre de 5 personnes comme dimension moyenne du ménage libanais.

La dimension moyenne du ménage tendrait à diminuer en période de développement économique et social, Néanmoins nous supposons que la dimension moyenne du ménage dans la population nouvelle à loger serait du même ordre que la dimension moyenne actuelle.

Le nombre de logements nécessaires pour faire face à l'accroissement de la population de 1967 à 1980 serait de $830.000 = 166.000$ logements, soit en moyenne 12770 logements par an $\frac{166.000}{13}$

La demande potentielle de logements ainsi déterminée correspond à l'équivalent d'un certain nombre de nouvelles unités de logement et n'exigera pas nécessairement la construction du-dit nombre de nouvelles unités car on pourra par exemple, satisfaire, en partie, les besoins nouveaux en agrandissement les logements actuels pour réduire le surpeuplement.

B- Besoins de logements découlant du remplacement des logements vétustes.

a) Généralités

Le second facteur dont dépendent les besoins de logements est la nécessité de pourvoir au remplacement des logements existants à mesure qu'ils sont retranchés de l'inventaire immobilier pour cause de vétusté. Le remplacement des logements vétustes est un facteur particulièrement difficile à évaluer car le rythme auquel les logements deviennent inutilisables est conditionné par leur "durée technique et social", ainsi que par la possibilité économique et la volonté que l'on a de les remplacer (I).

La "durée social" d'un logement dépend beaucoup du niveau plus élevé des normes que les populations espèrent légitimement pouvoir atteindre par suite du développement économique (I).

En ce qui concerne la "durée technique", la situation varie d'un pays à l'autre suivant la vétusté des édifices, la mesure dans laquelle ils ont été bâtis conformément à des règlements modernes de construction, les matériaux utilisés et les efforts faits pour encourager ou favoriser la réfection des bâtiments existants (I).

Le rythme du vieillissement dépend aussi de facteurs d'ordre économique et Social. Par exemple, là où la population rurale diminue, on sentira moins, du point de vue social, le besoin ou le désir de remplacer les vieilles maisons du fait qu'on s'attend moins à ce qu'elles continuent à être occupées. Il arrive qu'un logement soit maintenu en état plus longtemps qu'il ne le faudrait du point de vue technique ou social, parce que son occupant pas les moyens de le remplacer ou que les autorités publiques ne peuvent pas l'aider à le faire. Tous ces facteurs entreront fortement en jeu lorsque des logements normalement occupés et salubres feront gravement défaut ou bien lorsqu'un accroissement de la population exercera une pression sur l'offre de logements (I).

(I) Nations Unies, Situation du logement dans le monde et évaluation des besoins de logements, 1963 PP. 2-3.

L'adoption d'un taux trop élevé de remplacement sur un certain nombre d'années entraîne la destruction de logements encore capables de fournir des niveaux de vie, acceptables, alors qu'un taux trop faible demanderait que l'on affecte des ressources à des frais d'entretien et d'amélioration de plus en plus coûteux plus longtemps que cela n'est justifié du point de vue de la rentabilité. Ce taux peut naturellement varier avec le temps, partant d'un taux faible jusqu'à ce que le nombre de logements produits par le pays commence à rattraper le déficit existant et parvenant progressivement au point où l'on remplace non seulement les logements trop vétustes pour répondre à la norme minimale d'aujourd'hui mais aussi les logements qui répondent à cette norme ou qui ont été portés à son niveau dans l'intervalle mais qui ne sont pas susceptibles d'être améliorés de façon rentable pour atteindre les normes probablement plus élevées qui seront de règle à cette date future (1).

En supposant que la durée moyenne des logements, au Liban, est de 100 ans, le taux annuel de remplacement des logements serait de 1%.

Le nombre de logements vétustes à remplacer annuellement sera obtenu par l'application de ce taux au stock de logements existants au Liban.

Il n'existe pas, au Liban, de recensement relatif au stock de logements. Toutefois, deux estimations ont été faites l'une par l'expert Eric Carlson, dans son rapport sur "Le financement de l'habitat et des facilités communales y relatives dans les pays arabes" (2), l'autre par le bureau d'éradication du poludisme.

(1) Nations Unies, Rapport du Secrétaire Général, Méthodes pour déterminer les objectifs et établir des normes dans le domaine de l'habitation et de l'aménagement du milieu, 1965, P.71.

relevant du Ministère de la Santé Publique. D'après la première estimation, il ressort que le nombre de logements, au Liban, s'élèverait, en 1963, à 360.000 unités tandis que d'après la deuxième estimation, le nombre de logements s'élevait dans les quatre Mohafazats (à l'exception de Beyrouth), à la fin de l'année 1962, à 308.923 unités. Comme nous ne connaissons pas la méthode suivie par l'expert des Nations Unies pour faire son estimation, nous adopterons le chiffre résultant de la deuxième estimation qui a été faite sur la base du recensement de 1359 villages.

Partant de l'effectif du stock de logements, en 1962, nous avons estimé la stock de logements existants à la fin de l'année 1966 de la manière suivante:

1) Superficie autorisée (toutes catégories de construction)

Les statistiques relatives à la superficie pour laquelle des permis de construire ont été délivrés sur tout le territoire libanais n'existent que pour quatre années : 1962, 1963, 1964 et 1966. Pour les années antérieures à 1962, c'est-à-dire 1960 et 1961, les statistiques ne sont disponibles que pour quatre Mohafazats (les statistiques de la superficie autorisée au Liban-Nord n'existent pas). Pour l'année 1965, nous ne disposons que de statistiques concernant les villes de Beyrouth, Tripoli, Saida et Zahlé. Il fallait donc estimer la superficie pour laquelle les statistiques manquent. En ce qui concerne le Liban-Nord, nous avons calculé la proportion que représentait, en 1962, la superficie autorisée dans les Mohafazats de Beyrouth,

(2) Nations Unies, Working paper on financing of housing and related community facilities in the Arab States, 1 December 1963 P.16

du Mont-Liban, du Liban-Sud et de la Békaa par rapport à la superficie totale autorisée et nous avons appliqué le coefficient ainsi obtenu à la superficie autorisée en 1960 et 1961.

En vue d'estimer la superficie autorisée, en 1965, nous avons calculé la proportion que représentait, en 1962, 1963 et 1964, la superficie autorisée à Beyrouth, Tripoli, Saïda et Zahlé par rapport à la superficie totale autorisée, les coefficients ainsi obtenus nous est servi à calculer le coefficient moyen des trois années, coefficients que nous avons appliqué au total de la superficie autorisée; en 1965, dans les capitales précitées. La superficie autorisée au Liban au cours de la période 1960-1966, apparaît dans le tableau suivant :

1960	Liban-Superficie autorisée (en m ²) (I)					
	1961	1962	1963	1964	1965	1966
2194654	2266165	184200	2308000	3689000	3770000	3602188

De la lecture du tableau ci-dessus, il ressort que la superficie autorisée, au Liban, a baissé en 1962, elle s'est accrue en 1963, 1964 et 1965 mais elle a légèrement baissé en 1966. (voir le graphique dans l'annexe de l'étude).

(I) La superficie des années 1960, 1961 (sauf la superficie du Liban-Nord) et de 1966 a été relevée des ~~statistiques~~ statistiques établies par l'ordre des Ingénieurs et architectes de Beyrouth.

- Les statistiques relatives à la superficie des années 1962, 1963 et 1964 nous ont été communiquées par la Direction Centrale de la Statistique.

Si la connaissance de la superficie autorisée peut nous servir de matière première, elle ne peut nous servir directement à estimer l'offre annuelle de logements, au Liban, pour les raisons suivantes :

- La superficie autorisée n'est pas entièrement construite car des permis délivrés peuvent ne pas être exécutés.
- Les permis délivrés en une année ne sont pas nécessairement exécutés au cours de cette même année.
- La superficie construite n'est pas entièrement destinée au logement, une partie revêtira la forme d'autres constructions.

2) La superficie construite (toutes catégories de construction)

La Direction Centrale de la Statistique a déjà calculé les coefficients de la superficie des permis exécutés en 1962, 1963 et 1964, au Liban-Nord et au Liban-Sud. Les coefficients relatifs aux trois autres Mohafazats seront connus dans un proche avenir. Entre-temps, nous nous sommes servis de la moyenne des coefficients de ces deux Mohafazats pour l'appliquer à la totalité de la superficie construite au Liban. En outre, nous avons appliqué aux années antérieures (1960, 1961) et aux années postérieures (1965, 1966) la moyenne des coefficients des années 1962, 1963, 1964, les coefficients ainsi obtenus (voir l'annexe de notre étude) nous ont permis de calculer la superficie totale construite durant la période 1963 - 1966.

Liban-Superficie construite (toutes catégories de construction)
(en m²)

1963	1964	1965	1966
1.844.599	2.470.194	2.312.919	4.062.479

L'on remarque, en lisant le tableau ci-dessus que la superficie construite s'est accrue, en 1964, elle a légèrement baissé, en 1965, pour s'accroître fortement, en 1966 (voir le graphique dans l'annexe de l'étude).

3) La superficie d'immeubles principalement d'habitation

L'estimation de la superficie revêtant la forme d'immeubles principalement d'habitation a été faite à l'aide de coefficients calculés en rapportant la superficie des immeubles construits à la superficie totale de toutes les constructions. Les coefficients ainsi obtenus ont été appliqués à la superficie construite durant la période 1960-1964. Pour les années 1965 et 1966, les coefficients utilisés sont la moyenne des coefficients de cette période.

Liban-Superficie construite (Immeubles principalement d'habitation)
(en m²)

1963	1964	1965	1966
1.729.214	2.368.921	2.205.295	3.745.657

L'on remarque l'évolution de la superficie d'immeubles principalement d'habitation est analogue à celle de la superficie construite (toutes catégories de construction). En effet, la superficie construite, après s'être accrue en 1964, a baissé en 1965 pour accuser une forte hausse en 1966. (voir le graphique dans l'annexe de l'étude)

4) L'offre annuelle de logements

Connaisant la superficie globale des logements construits annuellement, nous pouvons estimer l'offre annuelle de logements en utilisant une dimension moyenne du logement qui a été évaluée, durant la période 1960-1963, à 90 m² (I). En supposant que cette moyenne n'a pas varié durant la période 1963-1966, le nombre de logements construits, annuellement, au Liban devient comme suit :

Liban-Offre Annuelle de logements.

1963	1964	1965	1966
19.200	26.300	24.500	41.600

De la lecture du tableau ci-dessus, il nous apparaît que le nombre de logements construits, en 1964, est plus élevé que celui de 1963. En 1965, le nombre de logements construits baisse par rapport à 1964, pour atteindre le chiffre record de la période d'étude, en 1966 (voir le graphique dans l'annexe de l'étude.)

(I) Revue Al Mouhandess, 2 Mai 1964

5) L'estimation du stock de logements

L'estimation de l'offre annuelle de logements étant faite, le stock de logements, à la fin de l'année 1966, a été estimé de la façon suivante :

Stock de logements dans les quatre Mohafazats (sauf Beyrouth) à la fin de 1962	308.900
Plus logements construits en 1963 (sauf à Beyrouth)	13.200
Total	<u>322.100</u>
Moins retrait dû à l'obsolescence	<u>3.221</u>
Stock de logements à la fin de 1963 (sauf à Beyrouth)	318.879
Plus logements construits en 1964 (sauf à Beyrouth)	21.100
Total	339.979
Plus stock de logements à Beyrouth fin 1964	<u>83.760</u>
Total	423.739
Moins retrait dû à l'obsolescence	<u>4.237</u>
Stock de logements au liban fin 1964	419.502
Plus logements construits en 1965	24.500
Total	<u>444.002</u>

Total de la page précédente	444.002
Moins retrait dû à l'obsolescence	<u>4.440</u>
Stock de logements fin 1965	439.562
Plus logements construits en 1966	<u>41.600</u>
Total	481.162
Moins retrait dû à l'obsolescence	<u>4.811</u>
Stock de logements fin 1966	476.351

Connaissant l'effectif du stock de logements à la fin de 1966 et en lui appliquant le taux d'obsolescence annuel de 1/ % , le nombre de logements qui seraient retirés annuellement du stock s'élèverait à 4763 logements, soit, en arrondissant le chiffre 4.806 logements. (de 1967 à 1980, le nombre de logements à remplacer en raison de leur vétusté serait donc

$$4.800 \times 13 = 62.400 \text{ logements};$$

C- L'élimination de la pénurie de logements

La quantité de logements qu'il faut construire chaque année si l'on veut éliminer la pénurie ou le déficit existants est le troisième facteur dont dépendent les besoins de logements. La pénurie est mesurée par le nombre de logements nécessaires pour loger la partie de la population qui, selon les données dont on dispose, a besoin d'être relogée parce qu'elle vit dans des logements surpeuplés ou insalubres.

a) Logements nécessaires pour l'élimination du surpeuplement

La taille du logement doit, en principe, s'adapter à la dimension du ménage. Cependant, des facteurs psychologiques et surtout des facteurs économiques peuvent faire obstacle à cette adaptation d'où le surpeuplement des logements.

Le nombre de logements nécessaires pour éliminer le surpeuplement s'obtient par la différence entre le nombre de logements requis pour loger la population actuelle et le stock de logements disponibles.

Logements nécessaires pour loger la population actuelle

La projection de la population que nous avons faite antérieurement nous a permis de chiffrer la population résidente, au Liban, au 1er Janvier de 1967 à 2.310.000 habitants. En supposant que la dimension moyenne du ménage libanais est de 5 personnes, le nombre de logements requis pour loger cette population devient::

$$\frac{2.310.000}{5} = 462.000 \text{ logements.}$$

5

De la comparaison du chiffre ainsi obtenu avec le stock de logements existants à la fin de l'année 1966, on pourrait s'apercevoir de l'existence d'un équilibre entre les besoins actuels de logements et le stock de logements disponibles. Cet équilibre a pu être réalisé grâce à l'expansion spectaculaire de la production annuelle de logements, expansion dont on saisira l'importance par la comparaison de l'effort libanais en matière de construction de logements à celui déployé par certains pays.

12

Logements achevés pour 1000 habitants - 1963

Liban	11,9	(1954)	(1)
Royaume - Uni	5,9		
Etats - Unis	8,6		
Bélgique	5,6	(1961)	
Suisse	9,3		
Danemark	7,1		
Canada	6,8		
Pays-Bas	6,7		
Norvège	7,8		
Suède	10,7	(2)	
R.F. d'Allemagne	9,9		
Irlande	2,6		
Autriche	5,7		
Espagne	6,7		
France	7,0		
Portugal	4,0		
Italie	8,1		

Source : L'observateur de l'O.C.D.E. N°21/Avril 1966 P.15

L'on remarque, en lisant le tableau ci-dessus, que le Liban vient en tête de liste avec 11,9 logements achevés pour 1.000 habitants. Les pays européens qui ont les taux de productio

(1) Le chiffre relatif au Liban résulte de notre estimation

(2) Constructions neuves seulement à l'exclusion des restaurations, agrandissements et transformations

de logements les plus élevés sont la Suède et la République Fédérale d'Allemagne. Les pays européens où la production de logements est la moins élevée sont le Portugal et l'Irlande.

Cependant, l'observation de l'un des indicateurs des marchés du logement, le taux de logements vacants, révèle à la fois un surplus et un déficit de logements.

Un surplus de logements

Il s'agit d'un surplus de logements que la loi libanaise sur les loyers classe sous la catégorie "logements luxueux". Le nombre de logements vacants de cette catégorie s'élèverait, à Beyrouth, d'après une étude faite par le Bureau d'Etudes et de Recherches Syndicales au Liban, à 950 logements (1) sur un total de 22.941 logements, soit un taux de logements vacants de 4,14% (2)

Un déficit de logements

Le déficit se manifeste par une insuffisance de logements ne tombant pas sous la catégorie de logements luxueux, ces logements "Ordinaires" comptent 2098 logements vacants sur un total de 72.590 logements, soit un taux de logements vacants de 2,89%.

Le déséquilibre de l'offre étant qualitatif plutôt que quantitatif, nous évaluerons la pénurie par le nombre de logements insolubles.

(1) Bureau d'Etudes et de Recherches Syndicales au Liban, le problème du logement à Beyrouth.

(2) On considère généralement, comme normal un taux de logements vacants de 4%.

b) logements nécessaires pour l'élimination de logements insalubres

Les logements insalubres sont formés de baraques et de logements étroits habités par des personnes nécessiteuses (I). En attendant la connaissance du chiffre global des logements insalubres, existant au Liban, nous présenterons, ci-après, les résultats des enquêtes menées par le Service de l'Habitat au Ministère des Affaires Sociales.

Liban-Logements insalubres

<u>Région</u>	<u>Nombre</u>
Beyrouth et Quarantaine	3.300
Bourj Hammoud	1.500
Tripoli	2.000
Tyr	1.199
Total	<u>7.999</u>

Source: Ministère des Affaires Sociales - Service de l'Habitat

D) Total de logements nécessaires

Il convient, à présent, de connaître le chiffre global de logements découlant de chacune des composantes des besoins de logements. A cette fin, nous dressons le tableau suivant :

(I) Pour la définition de la personne nécessiteuse, voir notre rapport préliminaire sur les Habitations Populaires P. 13.

Logements nécessaires pour loger l'accroissement de la population	165,800
Logements nécessaires pour remplacer les logements vétustes	62,400
Logements nécessaires pour remplacer les logements insalubres	8,000
Total	<hr/> 236,200

Il faudrait construire, de 1967 au 1er Janvier de l'année 1980 environ 236.000 logements, soit un chiffre moyen annuel d'environ 18.000 logements.

Il est important, cependant, de faire à propos du chiffre moyen que nous avons obtenu la réserve suivante ; le chiffre avancé est sous-estimé et étant le resultat d'une estimation temporaire, il sera ajusté dès que des statistiques exhaustives concernant les logements insalubres au Liban seront disponibles.

III) Conclusion

L'étude que nous venons de faire des besoins de logements au Liban, en dépit de ses imperfections, s'est révélée utile en ce sens qu'elle nous a permis.

- De quantifier l'offre annuelle de logements et le stock de logements.
- De faire une estimation grossière, mais valable, des besoins de logements au Liban dans les années à venir.
- De déceler un déséquilibre sur les marchés du logement.

L'offre annuelle de logements nous paraît satisfaisante avec une moyenne annuelle, durant la période 1963-1966, d'environ 28.000 logements. Cependant, cette offre, ~~satisfaisante~~ du point de vue quantitatif ne l'est pas du point de vue qualitatif en raison de la prépondérance de logements à loyers élevés. Il est donc nécessaire, si l'on veut résoudre la crise du logement, non seulement de construire des habitations populaires, mais aussi de prendre des dispositions législatives susceptibles d'équilibrer les marchés du logement.

Notre étude ne constitue qu'un point de départ. Elle pourrait être suivie par une autre étude portant sur la place de la construction dans l'économie libanaise et par d'autres études relatives au secteur de la construction. Cependant, de telles études supposent l'existence de statistiques relatives à l'emploi dans le secteur de la construction, à la taille des logements, à leur équipement; à leur âge, à leur statut d'occupation (propriété ou location) etc..., statistiques qui font défaut à l'heure actuelle.

Superficie totale construite (en m²) (I)

Année	Superficie totale autorisée (en m ²)	1933	1934	1935	1936
1930	2.194.554	110.950			
1931	2.255.155	401.004	122.625		
1932	1.640.000	1.227.593	30.705	430.25	
1933	2.300.000	215.952	1.559.452		21.550
1934	3.509.000		527.130	1.550.530	1.040.290
1935	3.770.000			527.000	2.293.507
1936	3.502.100				504.303
Total		1.644.599	2.470.194	2.312.919	4.062.479

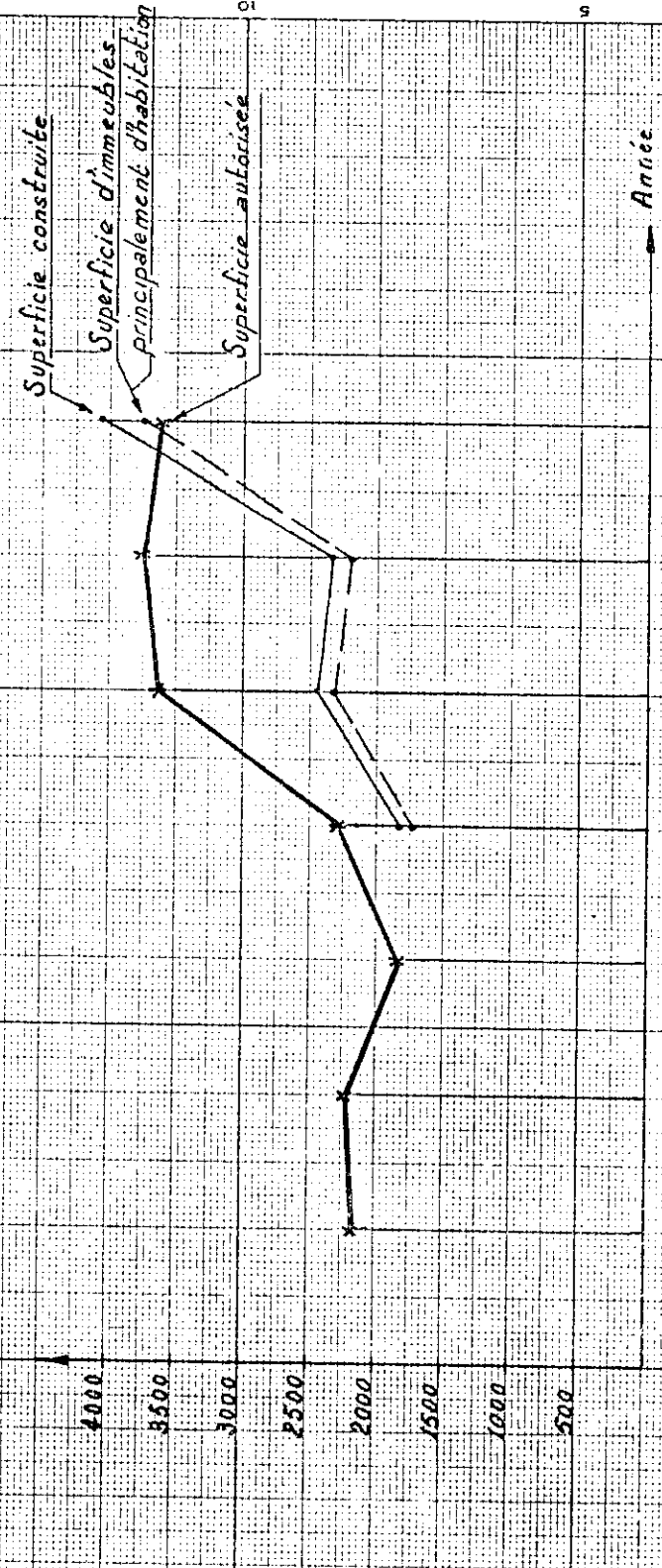
annexe
Superficie construite (Immeubles Principalement d'habitation)
(en m²)

Année	1953				1954				1955				
	Superf. constr.	%	Superf. habitat.	Superf. constr.	%	Superf. habitat.	Superf. constr.	%	Superf. habitat.	Superf. constr.	%	Superf. habitat.	Superf. constr.
1950	210950	60,3	55507										
1951	220004	79	44393	222247	79	57003							
1952	247393	97,9	240922	30713	97,9	55509	23025	97,9	42542				
1953	253554	99,7	209793	2259454	99,7	2104990	232553	99,7	227225	232553	99,7	227225	232553
1954				247230	99,9	50709	233053	99,9	2579592	233053	99,9	2579592	233053
1955							527000	90,2	475540	527000	90,2	475540	527000
1956													
Total			2749424			4630642			4405295			504303	

Annexe IV

Evolution de la superficie autorisée, de la superficie construite et de la superficie d'immeubles principalement d'habitation.

Superficie (milliers de m²)



1960 1961 1962 1963 1964 1965 1966

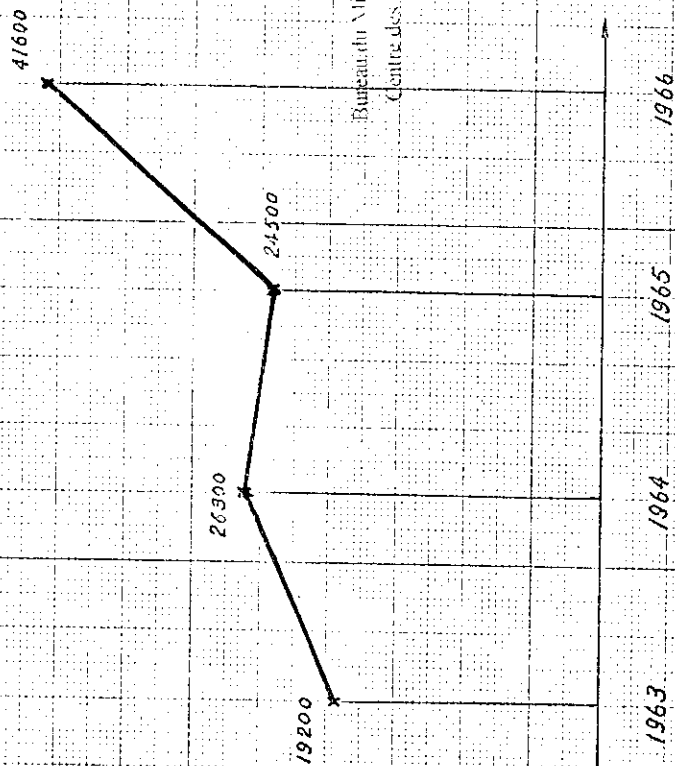
Année

Annexe V

Evolution de la production de Logements

Nombre de Logements

45000
40000
35000
30000
25000
20000
15000
10000
5000



Années

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.)