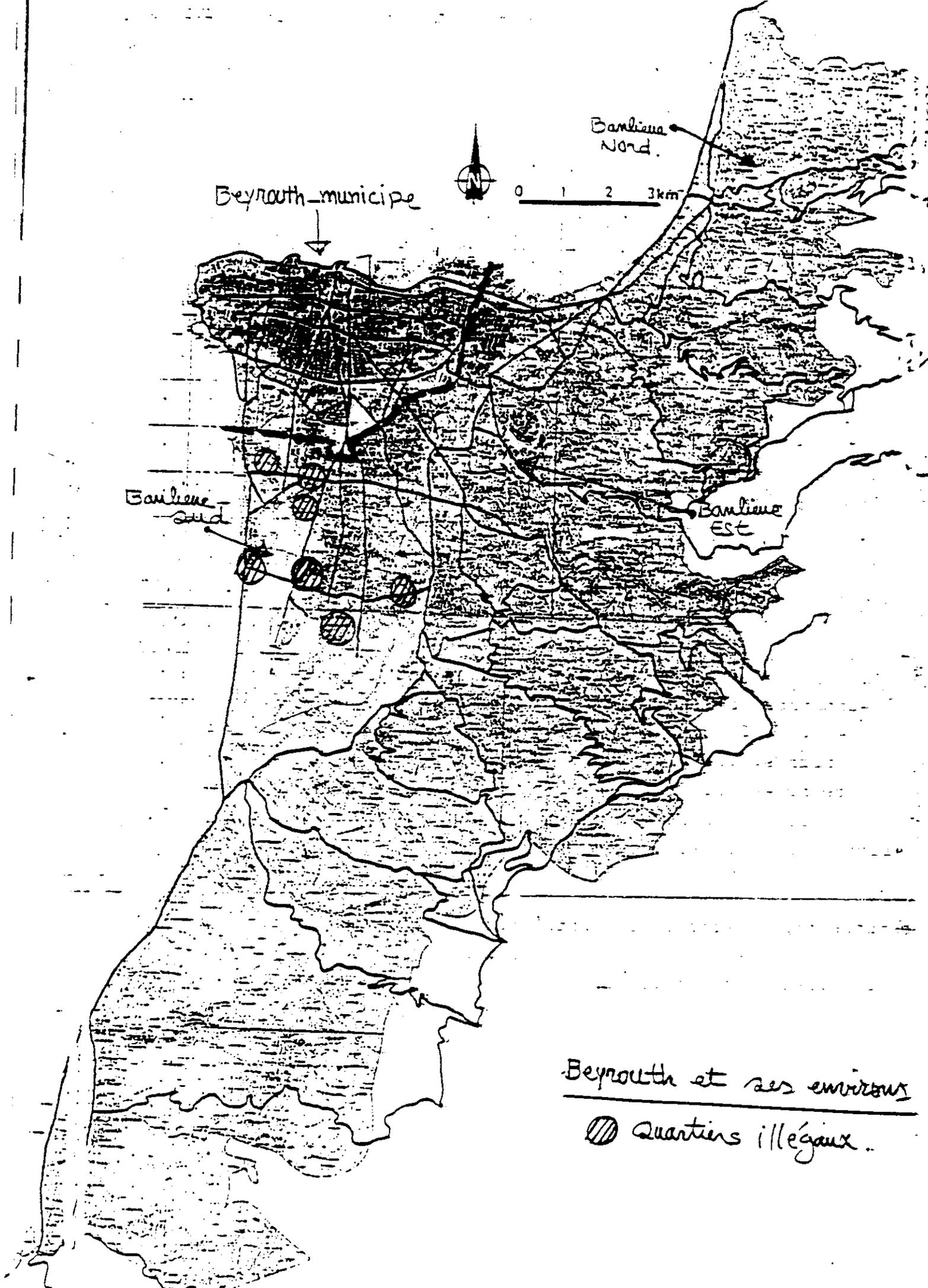


LES ESPACES PUBLICS DE BEYROUTH EN 1990
VIE QUOTIDIENNE, GESTION DES SERVICES URBAINS
ET PROJETS DE RECONSTRUCTION
27 - 28 - 29 NOVEMBRE 1990

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.)

L'HABITAT ILLEGAL
LE PROBLEME DE SA RESORPTION

Texte préparé par Wafa CHARAF EDDINE ROUHANA
Architecte urbaniste chargée d'études au C.D.R
(Conseil du Développement et de la Reconstruction)
Beyrouth LIBAN



Beirouth et ses environs

⊗ Quartiers illégaux.

AVANT - PROPOS

Dans une interview avec la mère d'une famille habitant depuis trente ans au voisinage du quartier illégal Rami dans un petit appartement d'un immeuble locatif ancien, je demandai, entre autres questions, "pourquoi, étant à proximité de lieux vacants et ayant vu les autres venir occuper des terrains, y construire et y habiter, n'avez-vous pas fait comme eux, au lieu de rester dans vos 35m²" et cette dame de me répondre avec un brin de jalousie : "Ces gens affichent une apparence de pauvreté; mais nous savons tous qu'ils sont plus riches que nous. La preuve, c'est qu'ils ont pu se construire une maison bien plus grande que la nôtre. Il ne leur manque rien." puis d'ajouter : " Après 1976, j'avais découpé un morceau de terrain, un peu plus haut, vers l'ouest et j'y avais dessiné les limites avec des pierres. Mais lui (le père, son époux) m'a désapprouvée, allant jusqu'à enlever les pierres et "libérer" le terrain. Dieu, a-t-il dit, interdit ce genre de choses ! Il est hâg, enchaîne la mère, il m'affirme que la prière dans une maison construite sur un terrain d'autrui occupé illégalement n'était pas acceptée de Dieu."

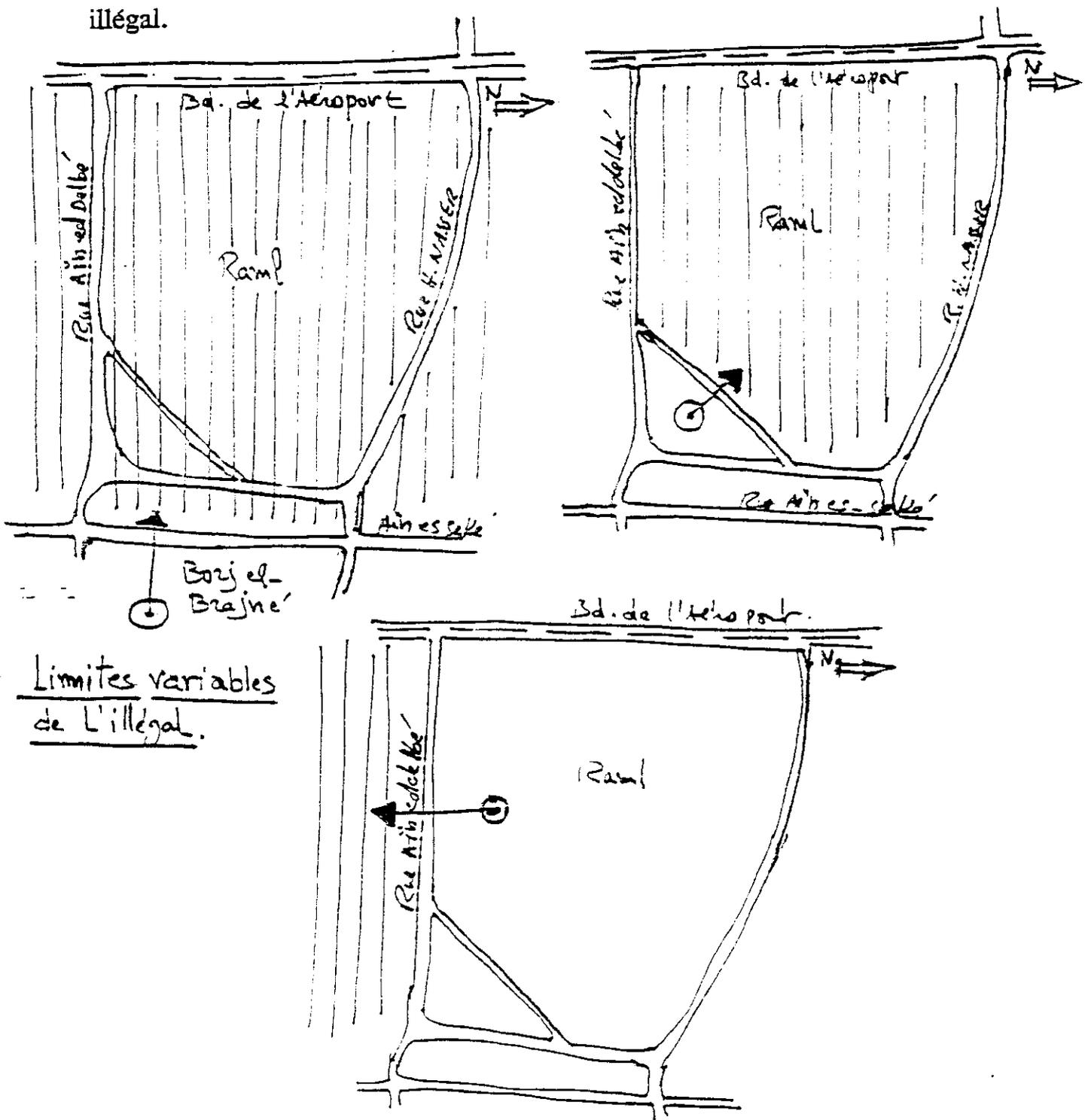
Il y a cinq ans, les habitants du secteur traditionnel de Borj al-Barājni affirmaient que tout ce qui se trouve à l'ouest de la rue Ayn as-Sikki était illégal (y compris le camp palestinien de Borj).

Un père de famille habitant le triangle Est le plus ancien dans la partie dite illégale à l'ouest de cette même rue citée ci-dessus nous assure quant à lui que l'habitat illégal se situait en vérité au-delà de la rue limitant ce triangle (voir schéma).

Selon un chef de famille habitant le centre du quartier Rami, l'habitat illégal s'étend au sud de la rue Aïn ad-Dilbi (à savoir qu'au sud de cette rue se situe le secteur plus récent de Rami.(voir schéma)).

Dans un autre entretien, un chef de famille, habitant sur un terrain acheté ou plutôt dont il avait payé le droit ou une sorte de pas de porte à l'ancien occupant, insiste sur le fait que son droit sur ce terrain était incontestable "contrairement à ceux qui habitent plus haut...". Selon lui, la limite du secteur illégal commence juste au-delà de sa maison.

Finalement, à une certaine époque, notamment après février 1984, si l'on demandait à un Beyrouthin sunnite de désigner les quartiers illégaux, il répondrait sans aucune hésitation que tout ce qui se trouvait au sud de Chatila (c'est à dire au-delà des limites de la ville, entendre: la banlieue-sud) était illégal.



A-PANORAMIQUE SUR UN CHANTIER PERMANENT

Des poteaux en attente; des barres d'acier sortant des dalles sans relevés; des quantités de tas de sables et de cailloux étalés ici et là derrière les maisons ou bien dans les passages; des ruelles à moitié défoncées canalisant les égouts éventrés; une densité étourdissante de passants à pieds ou motorisés; des bouquets touffus de fils électriques agrippés aux poteaux s'acheminant en groupes vers les immeubles; des placettes constituées d'espaces résiduels, entourées de magasins ou d'entreprises qui se répètent tout au long des axes routiers, des rues et même des ruelles (1)

Tel est le schéma que retiendrait un passant qui traverse Raml ; Jnâh; Horch Tabet ; Horch al-Quatil ; Ouzaï; Hay as-Sollom ; ces quartiers dits illégaux dans la banlieue — sud de Beyrouth. Là le rythme de la construction s'accélère, et l'on peut presque observer à vue d'oeil, en pleine action, les quartiers qui s'étendent horizontalement et verticalement(2)

1 - Les rues et ruelles vont de 2,5 à 4 mètres de largeur, tandis qu'entre les immeubles et maisons un espace de séparation est découpé allant de 90 cm. à 1 mètre. Ces espaces donnent le plus souvent sur la cuisine des maisons ou parfois sur les chambres à coucher. Autrement, ils servent tout simplement de poubelles. Les magasins et entreprises se rangent tout au long des axes et des rues existants. L'axe du quartier Ouzaï par exemple présente des deux côtés quelques 500 magasins et petites entreprises.

2 - Une enquête que j'ai effectuée en 1987 montre que l'extension horizontale (en surface) passe de 240 ha en 1984 à 340 ha. en 1987 alors que la densification verticale (à Raml par exemple) passe de R+1 à R+3 ou (à Hay as-solloum) de R+2 à R+4. En trois ans, entre le printemps 84 et le printemps 87, le nombre de logements construits illégalement dans la banlieue sud est égal à celui des logements illégaux construits sur une trentaine d'années .



Détail d'un immeuble à Roum (quartier illégal)

(Ph. 8/1984)



Vue générale du quartier Roum (illégal)

(Ph. 3/1984)

B- CARACTERISTIQUES ET SPECIFICITES DES QUARTIERS ILLEGAUX

Elles sont 150.000 personnes environ à vivre dans des quartiers illégaux; soit le 1/3 des habitants de la banlieue-sud de Beyrouth, selon les estimations les plus raisonnables. Ces mêmes quartiers couvrent environ 340 ha., soit une densité proche de 450 personnes à l'hectare, constituant ainsi 40 % de l'emprise de l'habitat ^{dans la banlieue sud}. Cette population est installée dans des constructions en dur, construites - plus ou moins illégalement selon les quartiers et les cas - sur des terrains privés ou publics.

Le phénomène d'illégalité ici se distingue de ceux observés autour des grandes villes du Tiers - monde dans ce sens que :

- Les constructions sont en dur et de qualité souvent, si j'ose dire, acceptable.
- L'existence en abondance d'entreprises dans ces quartiers qui assurent du travail sur place d'un nombre important d'habitants.
- Ces quartiers se situent sur des terrains stratégiques bien desservis et d'une grande valeur économique.
- La dynamique de l'occupation illégale du foncier s'est toujours liée et directement au politique.
- La poussée spectaculaire de l'illégalité eut lieu durant la guerre civile. Elle variait selon le développement militaire et politique dans le pays.

Secteur	Municipa- lité concernée	terrains occupés			ter- rains en ac- tions	Su- per- fi- cie en ha 1984	Nb de popu- la- tion	Début de la cons- truc- tion ill.
		privés	étant muni- cipaux	publics				
1. Jnah	Ghobeiri		x	x		23	10000	1975
2. Ouzai	Borj el Brajné	x		x	x	50	35000	1952/66
3. Bir Hassan Horch Al Kattil	Ghobairi	x	x	x		15	10000	1975
4. Raml	Boej el Brajné	x		x	x	50	30000	1952/56
5. Hay es Seilom Aamrou Ssié	Ghneifate			x	x	70	55000	1956 1975
6. Layia- ké	Hadath			x	x	7	10000	1972
Total						240	150000	

Caractéristiques des terrains occupés, superficie,
Nb. d'habitants des quartiers illégaux.



NORD

Un quartier illégal

Ramat Ram

Photo aérienne (Avril 1983)

Ech: = 1/5000



OUZEJ (quartier illégal littoral)
Photo serienne (Avril 1983)
Ech. = 1/5000 \uparrow N

C- HISTORIQUE DE L'OCCUPATION ILLEGALE

Ni ces quartiers illégaux ni d'ailleurs les habitants ne se sont trouvés ici du jour au lendemain. Et s'il est vrai que le gros de ce phénomène s'accomplit pendant la guerre, entre 1976 et 1987, notamment entre 1984 et 1987, il convient toute fois de préciser que la squatterisation au Liban est d'un quart de siècle antérieur à la guerre civile.

I - LES QUARTIERS ILLEGAUX EXISTANTS AVANT 1975

Le noyau des quartiers illégaux de Rami, Ouzai et Hay as-solloum existait déjà depuis les années cinquante. Mais à l'origine, le phénomène n'avait pas suscité de problèmes. Au contraire, il était plutôt encouragé par certains responsables municipaux pour des raisons principalement politico-confessionnelles. En effet, les terrains dits ar-Roumcouï (dunes de sable), sur lesquels sont édifiés les deux quartiers illégaux Rami et Ouzai étaient et sont toujours d'ailleurs objets de litiges. Selon le registre du Cadastre et la décision du tribunal, en date de 1953, ces terrains sont des propriétés privées (milk). Or dans la pratique, rien n'est résolu puisque l'occupation et la construction, toutes les deux illégales, s'étaient poursuivies de plus belle faisant fi des protestations de la municipalité concernée qui se retrouve démunie de ses terrains.

La confusion provient du fait que ces domaines étaient à l'époque ottomane des propriétés publiques (amma). Les habitants de la région pouvaient alors louer à l'autorité locale et ce pour une durée de 10 ans un terrain ne dépassant pas les 300m², à un prix de location fixé à 1 liv./m²/an, pour y construire et y habiter. Aussi, un nombre de locataires possèdent-ils encore aujourd'hui une attestation de location datant de cette époque là.

Vers la fin des années quarante, l'Etat décide d'implanter l'Aéroport International de Beyrouth sur une partie des terrains ar-Roumoul. A cette même époque, apparaissait le projet de création d'une zone nouvelle urbanisée en villas de luxe et en grands équipements entre l'Aéroport et la ville de Beyrouth, en l'occurrence le Golf Club; la Cité Sportive ; l'Hippodrome. Ce projet lance immédiatement la spéculation sur les terrains situés entre l'Aéroport et la ville de Beyrouth. De grands capitalistes habitant, pour la plupart, en dehors de la région en question achetèrent en effet un très grand nombre de terrains à ar-Roumoul par l'intermédiaire d'agents locaux à de très bas prix. Les parcelles achetées étaient souvent légalement occupées. Des procès furent alors intentés par les nouveaux propriétaires, d'une part et de l'autre, par les locataires. La municipalité, de son côté, déposait plainte sur plainte, y mettant en cause des transactions illégales qui menaçaient réellement son droit sur ces mêmes terrains.

Ainsi que je l'ai signalé plus haut, l'arrêté du tribunal de 1953, n'arrêta ni ne limita l'occupation illégale des propriétés d'autrui. Celle-ci fut, au contraire, tolérée par le Conseil Municipal dont le président habitait, à l'époque, une maison construite sur un terrain occupé.

Le député de Bourj al Barâgné (banlieue sud) M. AMMAR, Chiite et membre du Bureau Politique d'al-Ahrâr, parti du Président chrétien de la République de l'époque C. CHAMOUN, élargissait, quant à lui, la liste de ses électeurs en incitant implicitement ses alliés à occuper la vaste parcelle 1245 (3,5ha environ) appartenant à la belle soeur de l'adversaire le plus en vue de Chamoun, l'ancien Président de la République B.el-KHOURY.

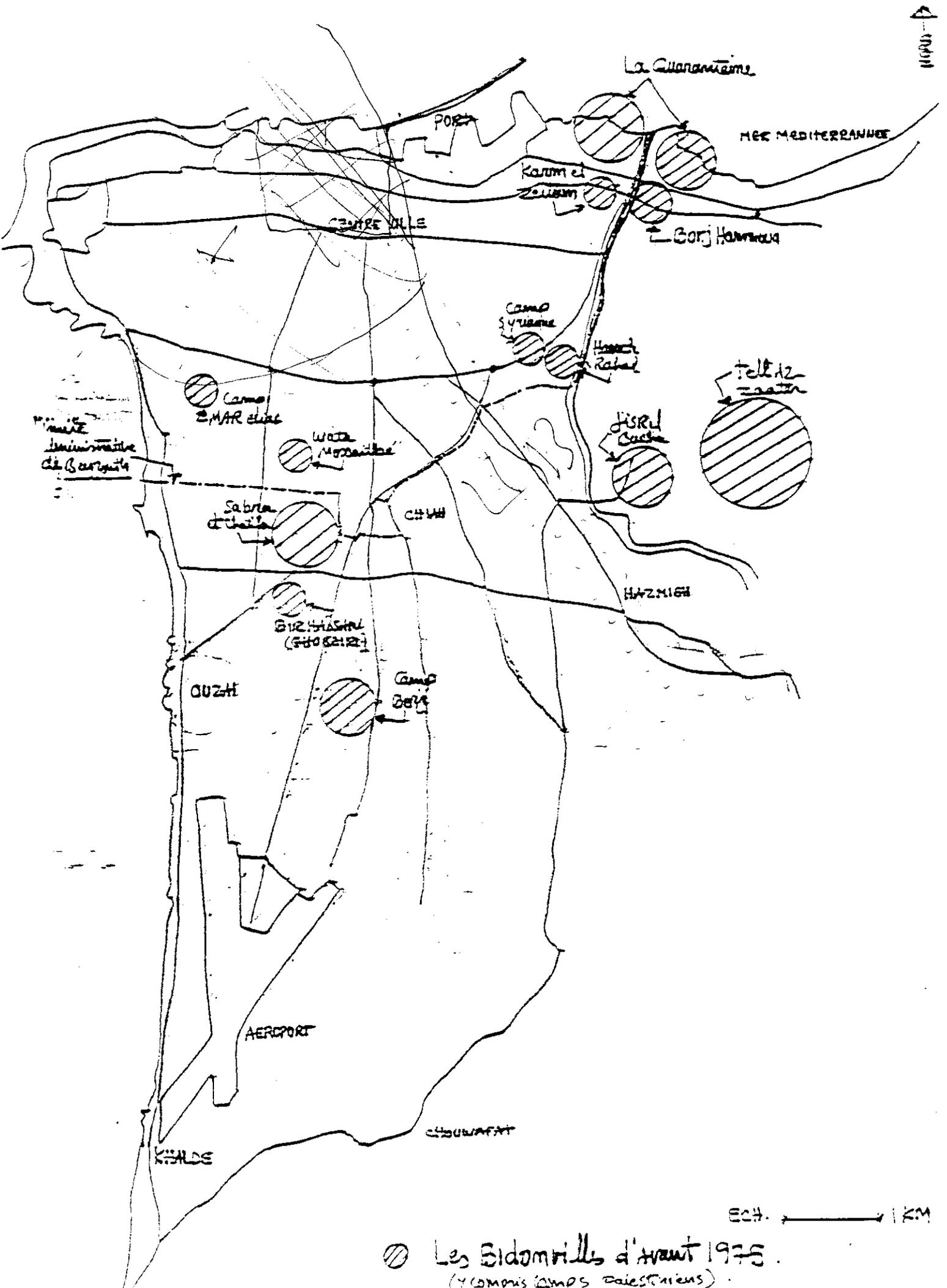
Le projet des grands équipements des années cinquante élaboré et mis en exécution sous le Président CHAMOUN devait, en vérité, entraîner une importante vague d'émigration de la main d'oeuvre du sud du pays en majorité, venue s'installer auprès de ces lieux d'embauche ainsi qu'aux alentours du camp des réfugiés palestiniens de Bourj dont l'existence dans cet endroit précisément attribuait pratiquement aux terrains de la localité le qualificatif de terrains de refuge.

Le noyau des quartiers illégaux était donc là lorsque le Général F.CHEHAB succéda à CHAMOÛN à la Présidence. Il fut le premier chef d'Etat libanais à essayer de moderniser l'Administration et à mettre sur pieds un projet d'envergure visant, d'une part à atténuer les effets du développement inégal des régions libanaises, et de l'autre, réduire l'exode rural vers la capitale et ses banlieues. C'est enfin durant son mandat que l'Etat accorda quelques services élémentaires aux quartiers illégaux de la banlieue - sud (transformateurs d'électricité, eau potable, réseaux d'égouts).

La loi sur l'Urbanisme sortie en 1964 donna lieu à la légalisation des constructions sans permis de construire effectuées avant cette date. Les habitants de Raml et Ouzai recourent alors à la municipalité afin d'en obtenir une attestation certifiant qu'ils habitaient déjà là avant 1964. Ils se croyaient acquérir ainsi une certaine légalité dont seront privés ceux qui sont venus s'y installer ultérieurement.

Hay as-Sciloum. le Sième quartier est considéré illégal au même titre que les autres bien qu'il jouisse d'un statut différent, dans ce sens que la nature et le degré des infractions commises ici sont différents. Il s'agit en effet de grandes parcelles agricoles privées achetées légalement en actions et où les acheteurs construisirent leurs maisons sans plans de lotissement et sans égards aux règlements d'urbanisme et de construction propres à cette zone.

Jusqu'en 1975, date à laquelle se déclencha la guerre civile, l'illégalité constatée dans ces trois quartiers, encore en état de noyau, répétons-le, n'a pas suscité de réactions hostiles. En réalité, ces petits quartiers, abritant une main d'oeuvre précieuse et surtout récupérée politiquement, n'inquiétait pas vraiment les dirigeants. Ce n'était pour eux qu'une sorte de grignotage sans danger. L'acte ou l'infraction, dans ce sens, représente une atteinte aux règlements d'urbanisme, sans plus. Ils n'y percevaient pas, à l'époque, un problème social potentiel, infiniment plus important que celui des bidonvilles ou la ceinture de misère à l'Est de la capitale. Laquelle ceinture marqua les années soixante dix à tel point que dès les premiers mois de combats elle fut complètement rasée par les milices chrétiennes au terme d'une bataille puis d'un massacre d'une violence rare.



● Les Bidonvilles d'avant 1975.
 (Y compris camps palestiniens)

II- L'ILLEGALITE APRES 1975

Les combats entre l'armée libanaise et la Résistance Palestinienne à Beyrouth et dans sa banlieue sud en 1973 constituèrent en quelque sorte l'avant goût de ce qui allait se produire après 1975 quant à l'extension phénoménale des quartiers illégaux de la banlieue sud de Beyrouth. En effet, la victoire de l'OLP, soutenue aussi bien par les partis de gauche que par la communauté musulmane et ses dirigeants en général, confirmait, une bonne fois pour toutes, l'existence d'un puissant pouvoir parallèle à l'Etat libanais dans lequel se reconnaissait l'opposition politique au sens large du terme. Avant même la fin des combats, le quartier Raml connût une forte poussée de constructions illégales, encouragée par le débordement du camp palestinien de Bourj de son territoire officiellement loué par l'UNERWA, vers les terrains avoisinants, alors qu'à l'intérieur du camp, les maisons en dur se substituaient aux baraques en planches et en plaques ondulées. Le grignotage des terrains avait donc commencé avant la guerre. Il s'est développé entre 1975 et 1982 grâce aux flux des migrants qui arrivaient principalement des bidonvilles rasés, des villages frontaliers au sud du Liban, victimes de l'invasion israélienne en 1978, puis des quartiers de la banlieue exposés, plus que les autres, aux tirs pendant les combats et, enfin, des localités, à majorité chiite, atteintes par les guerres entre 1975 et 1983.

Après 1975, de nouveaux quartiers illégaux furent par conséquent créés.

1- Jnâh, se développe sur des terrains municipaux et publics situés au sud de la limite municipale de Beyrouth Ville. La construction au début de la guerre d'un hôpital grâce à des fonds chiites sur un terrain offert par la municipalité de Ghobayri à Jnâh suscita une nouvelle vague d'occupation et de construction illégales.

Résultat : un nouveau quartier de 35 ha.

2 - Horch al-quatil et Horch Tabet sont également créés sur des terrains publics et privés proches du camp palestinien de Chatila.

3 - Laylaki et Amroussiya se trouvent au Sud-Est de la banlieue sud, sur des terrains publics et privés, au voisinage de la Faculté des Sciences de l'UL. (hors de service depuis 1978).

II.4. L'ILLEGALITE EN DEUX PHASES : 1975-1983 ET APRES 1984

L'urbanisation illégale après 1975 a passé par deux phases dont une année charnière 1983. Ces deux phases sous-entendent deux types de fonctionnement de l'illégalité.

J'avais auparavant précisé qu'avant 1973 l'illégalité s'accomplissait plus ou moins discrètement et faisait partie intégrante des tiraillements politiques à l'intérieur même du pouvoir en place. Néanmoins, l'aspect politique des infractions commises alors était sciemment gommé. Celles-ci étaient plutôt jugées comme étant des fautes sans gravité et par ce fait même méritaient d'être pardonnées.

Après 1975, les infractions devenaient de plus en plus voyantes et si j'ose dire osées au vu protecteur ou sinon indifférent de l'OLP. Le processus s'interrompt en 1982 à cause de l'invasion israélienne. Les militaires palestiniens quittent Beyrouth et la banlieue-sud tandis que les Phalangistes de la famille Gemayel prennent le pouvoir.

En 1983, se pose le problème des Chiites déshérités vivant en situation illégale dans la banlieue-sud de Beyrouth:

- Congrès du Conseil Supérieur Chiite (en Avril 1983) dont l'ordre du jour mettait en priorité le problème de l'habitat illégal avec, à l'appui, une enquête par estimation effectuée pour le compte du Conseil.
- Une Etude, la deuxième sur ce même sujet, établi par l'ODS (Office de Développement Social) met en relief le problème de l'habitat et des activités économiques illégaux.
- Pendant des semaines, le problème des déshérités de la banlieue-sud demeure à la une dans la presse écrite à Beyrouth Ouest.

Le soulèvement du problème de l'habitat illégal et de la banlieue-sud reflétait, dans un sens, la poussée politique de la communauté chiite appelée, en vérité, à se substituer à l'OLP quant à la gestion de la banlieue-sud ainsi que d'une partie de la région Ouest de Beyrouth. Les effets de la révolution islamique en Iran sur les Chiites libanais commençaient à se faire sentir.

Ayant, entre-temps monté sa propre milice avec l'aide précieuse de la plus puissante organisation palestinienne le FATAH, la communauté chiite devait passer impérativement par ce qu'on appelle le baptême du feu. L'occasion se présente en 1982. Les miliciens chiites participent très activement aux combats contre l'armée israélienne à Khaldé à l'entrée sud de Beyrouth. Le premier pas vers la consécration de la puissance de la communauté chiite au Liban vient d'être franchi. Le second ne tardera pas à venir.

En Octobre 1982, le président phalangiste A. Gemayel inaugure son mandat, en ce qui concerne la banlieue-sud, par une tentative de destruction des constructions illégales situées sur les axes principaux d'ar-Roumoul et de Ouzaï. L'action se heurte à une résistance populaire massive à Raml, juste en face de la grande mosquée d'ar-Rassoul al-A'zam récemment édifiée par une association chiite pro-iranienne.

Gemayel change, alors, de tactique allant même jusqu'à effectuer des visites surprises dans la banlieue-sud, sous prétexte d'inspecter l'état des services mis à la disposition de cette population démunie. Il a même mobilisé une partie de l'armée pour nettoyer les rues de la banlieue-sud; commandé à ses spécialistes une étude sur la R.M.B(Région Métropolitaine de Beyrouth) dans laquelle une bonne partie sera consacrée à l'illégalité dans la banlieue; créé un Comité de Développement de la Banlieue-Sud (présidé par un militaire) qui devait effectuer une étude approfondie aboutissant à un schéma, le tout devant s'achever à la fin de 1983. Le schéma ne fut jamais exécuté. Le dernier texte officiel concernant les constructions illégales fut publié par le gouvernement de Gemayel, en Janvier 1983 (décret-loi N°13). D'après ce texte, "seront démolies, sans indemnisation aucune, les constructions ou les parties des constructions édifiées:

- Sur les propriétés publiques.
- Sur les zones d'expropriation et à l'intérieur des tracés approuvés des projets d'intérêt public.
- Sur les propriétés privées de l'Etat, des municipalités ou des institutions publiques."

La guerre de la montagne entre la communauté druze, d'une part et l'armée libanaise avec les miliciens des Forces Libanaises (chrétiennes), de l'autre ; puis ensuite, un an plus tard, en 1984, le soulèvement armé réussi de l'opposition à Beyrouth et dans sa banlieue-sud contre les militaires du gouvernement Gemayel et par la même voie contre le pouvoir de ce dernier sur la partie Ouest de la capitale mettent fin à toute cette comédie.

II.2. L'ILLEGALITE APRES 1984

Les affrontements sanglants de Février 1984 qui se sont achevés par l'évacuation de l'armée libanaise de Beyrouth-Ouest et de sa banlieue-sud, permirent aux miliciens des trois principales communautés musulmanes, chiite, sunnite et druze de se partager le pouvoir entre eux sur les quartiers de Beyrouth-Ouest; la banlieue-sud demeurant toutefois sous contrôle chiite. Le partage n'était en réalité qu'une sorte de découpage de ce qui restait de la ville de Beyrouth en quartiers ou parfois en mini-quartiers selon la confession des habitants quitte à se livrer plus tard, irrésistiblement, à une longue et terrible guerre d'extermination mutuelle. L'objectif: prendre Beyrouth-Ouest.

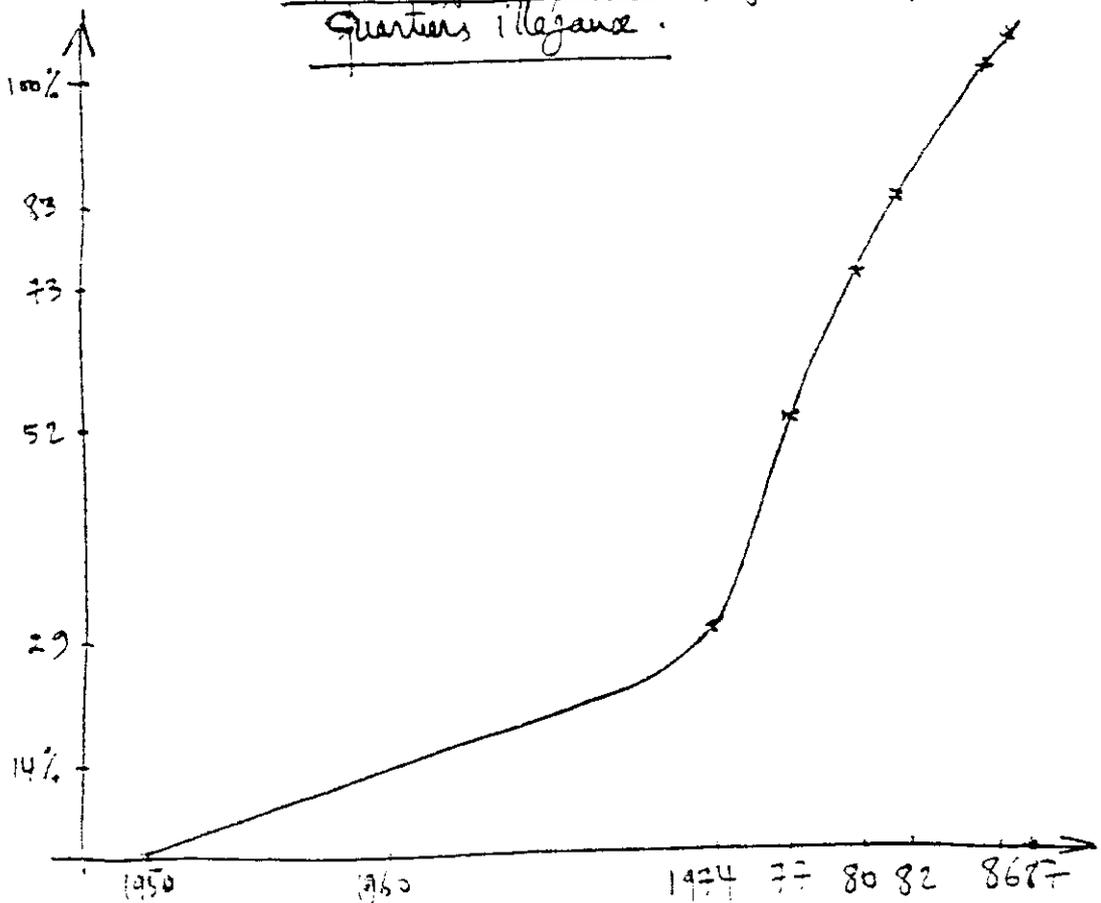
Les conséquences matériels des affrontements avec l'armée libanaise furent épouvantables dans la banlieue-sud: 6000 logements détruits; 200 morts et 700 blessés; 61 petites industries et fabriques dévastées; 12 maisons de production artisanale, 335 entreprises commerciales et 24 écoles gravement endommagées.

Ce bilan venait aggraver encore plus le problème de l'habitat dans cette agglomération chiite d'origine rurale. L'occupation illégale des maisons et terrains encore vacants à l'intérieur et aux alentours des quartiers illégaux reprit à une très grande échelle. Trouver sur le champ un abri était vital pour les milliers de foyers qui se sont retrouvés du jour au lendemain sans logement.

L'occupation des terrains et la construction illégale ne constituent plus une infraction. Elles deviennent une sorte de droit légitime. C'est, à présent, l'Etat et ses lois qui, sont jugés illégitimes. Et toute action opposée à ceux-ci est naturellement légitime. C'est parfaitement logique. C'est du moins la logique des gens qui essaient ainsi de justifier leur recours à "l'illégalité".

	1984 (en ha)	1987 (en ha)
1. Jnah	23	30
2. Ouzai	50	70
3. Bir Hassan Horch Al Katil	15	20
4. Raml	50	55
5. Hay es Sellom Aamroussié	70	115
6. Laylaké	7	10
Total	240	340

Developpement de superficies occupées par les
Quartiers illégaux.



Courbe de l'accroissement du no. de constructions
(Quartiers illégaux anciens)

Les travaux à la grande mosquée d'ar-Rassoul al-A'zam reprirent et s'achevèrent durant cette période précisément. L'édifice imposante témoignait, d'une part de la puissance de la communauté chiite libanaise, et de l'autre, ratifiait voire bénissait tout le territoire qui s'étend derrière elle. Dorénavant, la source de la légitimité se situera ailleurs que dans les lois de l'Etat libanais en place.

Dès Février 1984, se déclencha dans la banlieue-sud une très forte extension de l'habitat illégal à partir du noyau de tous les quartiers créés. Le développement du nombre des constructions (logements ou magasins) s'est opéré de la façon suivante:

- Extension horizontale sur l'ensemble des terrains disponibles dans les quartiers ou dans leur voisinage.
- Densification verticale par l'ajout d'étages.

La densification verticale a pu être exécutée suite à des changements dans l'aspect et la structure du bâti modifié:

En structure :

ajout de poteaux; poutres; murs de soutènement; fondations; etc.

En aspect :

En agrandissant le R.D.C et en équipant les cuisines et les salles d'eau.

Ces modifications architecturales et structurales atteignent, par ailleurs, le statut même du logement jusqu'à le transformer complètement. Le refuge provisoire constitué d'une seule pièce construite à la hâte, sans fondations ni structure, devient un appartement dont la qualité et l'aspect sont plus ou moins identiques à ceux des logements dans les quartiers légaux de la banlieue-sud.

Le marché légal d'offre de logements locatifs étant bloqué, le marché illégal se voit submergé par une très forte demande. Les quartiers illégaux se densifient de plus en plus. Et, curieusement, la majorité écrasante des habitants dans ces quartiers sont devenus locataires - quoique illégalement.

Ce marché d'offre de logements locatifs de très bas standing, dans le secteur illégal, résulte de l'intervention d'une catégorie d'investisseurs habitant dans les quartiers illégaux ou venant des quartiers légaux voisins.

Il est évident que ce processus complique encore plus le problème concernant le droit des deux parties concernées par ce marché sur le terrain occupé, bien que, pour les locataires, il fût l'unique choix intéressant possible. Nous nous retrouvons ainsi devant quatre catégories d'infractions:

- Les habitants qui se considèrent propriétaires de leur logement ou entreprise prétextant qu'ils l'ont bel et bien acheté (ou qu'ils ont payé un pas de porte) même à titre illégal.
- Les locataires qui payent le loyer d'un appartement illégal, sans contrat officiel de location, à un propriétaire illégal.
- Les squatters.
- Les locataires qui payent un loyer à l'ancien occupant illégal de l'appartement ou de l'entreprise.

D - TYPES DES LOGEMENTS ANCIENS ET NOUVEAUX

Essayons, à présent, d'observer de plus près le fruit de la construction illégale dans ces quartiers illégaux de la banlieue sud de Beyrouth, d'un point de vue architecturale.

En gros, ressortent deux types de bâtiments qui correspondent à deux époques différentes; l'une, ancienne (entre 1950 et 1970) et l'autre, récente (1970/1990). Elles se distinguent sensiblement entre elles et se réfèrent, chacune, à un style architectural spécifique.

La première catégorie

Ce sont les maisons dont la composition architecturale s'inspire étroitement des constructions traditionnelles dans les villages d'origines des occupants. Elles se répartissent en trois groupes.

- Les maisons dont la composition en plan est rectangle, avec plusieurs variantes.
- Les maisons en carré ou presque avec une cour ou une grande terrasse.
- Les maisons dont la composition est un mélange des deux, rectangle et carré, avec une extension verticale.(voir schémas)

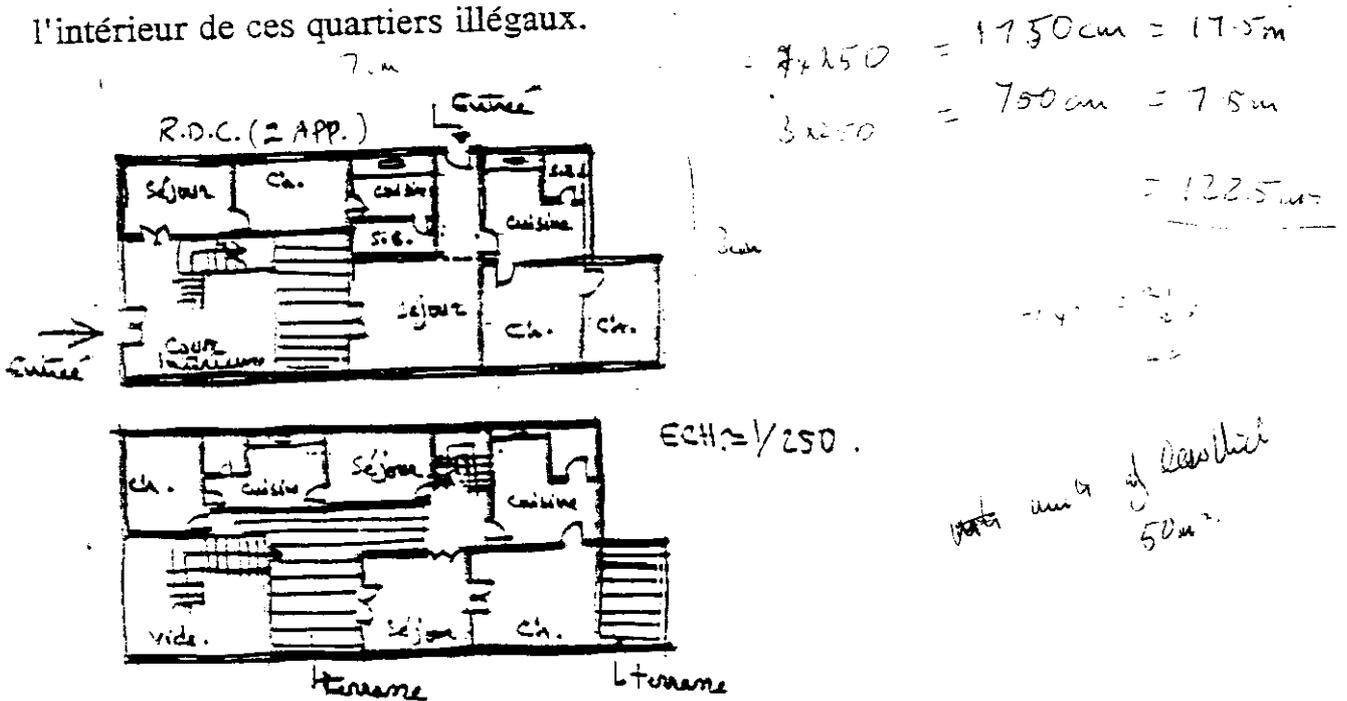
Cette première catégorie se caractérise par la non-séparation des fonctions à l'intérieur des logements et par l'inexistence d'un espace de dégagement ou d'un couloir. Par contre on y trouve de grands espaces extérieurs dont la fonction est essentielle dans le mode de vie au village, en l'occurrence, des terrasses et de grands balcons.

La deuxième catégorie

cette catégorie regroupe les immeubles construits après 1970 notamment. Ce sont des logements dont la composition architecturale s'inspire essentiellement de celle pratiquée dans le marché immobilier légal dans la banlieue-sud.

Le plan reproduit une série de pièces qui se suivent le long d'un couloir central, selon le principe des rangées des pilotis parallèles appliqué par les maçons.

Cette deuxième catégorie destinée essentiellement à la location porte l'empreinte des investisseurs de la banlieue-sud et de leurs maçons quant à la conception architecturale répétitive et l'exécution médiocre des constructions à l'intérieur de ces quartiers illégaux.



1er étage (2 appartements).
Une maison ancienne (1ère catégorie)
regroupe 4 familles.

$$\begin{array}{r} 17.5 \\ \times 7 \\ \hline 122.5 \\ 122.5 \\ \hline 855 \end{array}$$

$$\begin{array}{r} 250 \\ \times 3 \\ \hline 750 \end{array}$$

$$\begin{array}{r} 250 \\ \times 7 \\ \hline 1750 \\ 1750 \\ \hline 1750 \end{array}$$

E - UNE SOLUTION JUSTE OU JUSTE UNE SOLUTION ?

Si aujourd'hui, au Liban, l'illégalité se confond, dans la tête de plusieurs centaines de milliers de gens, avec la légitimité, cela ne voudrait absolument pas dire que cet état de fait ne constitue pas, objectivement, le cas échéant, une contrainte principale à la normalisation socio-politico-économique dans le pays. Cela bien sûr dans le cas où le pouvoir, à qui incombera cette tâche, oeuvrerait dans une perspective de réunification et surtout de dé-cantonisation.

Comment s'y prendra-t-il ? Optera-t-il pour le déplacement des masses en situation illégale, par la force ? pour la résorption ?

La légalisation des infractions ou certaines d'entre elles ? Lesquelles ? Dans quelle quotité ? Selon quelles lois et avec quels moyens ?

Ce sont là des questions qui se rapportent toutes à une problématique d'ordre essentiellement politique.

Un pouvoir central réformé, avec un plus juste partage au sommet, entre les différentes communautés religieuses réunies, serait-il en mesure de prétendre à une politique de réunification et de dé-cantonisation, au vrai sens du terme, tout en sachant bien que cette politique passe obligatoirement par un retournement radical des rôles entre le pouvoir de l'Etat et celui des différentes communautés qui le composent ? En d'autres termes, serait-il capable, par exemple, de briser l'incarnation, dans Beyrouth même, des différents pouvoirs et rapports confessionnels qui ont transformé la capitale en une sorte de quartiers juxtaposés, fermés sur eux-mêmes et rattachés directement à la banlieue ou à la région correspondante ? C'est à dire également et par la même voie ressouder la ville de Beyrouth de manière à en et y créer un centre unifié et unificateur ?

Un Etat dont le pouvoir sied sur un partage entre des communautés religieuses en guerre les unes contre les autres serait-il réellement apte à et capable de conduire à son bon terme une oeuvre de cette taille et de cette nature ?

Les protagonistes au pouvoir sauraient-ils se surpasser pour s'entendre sur une politique impartiale de développement socio-économique et sur la démocratisation complète des droits et des devoirs des citoyens, tous les citoyens, sans égards à leur appartenances religieuses et/ou confessionnelles respectives ?

Les dirigeants pourraient-ils s'accorder tous sur une seule définition s'agissant ^{de} la légalité, la légitimité et la justice sociale ?

Et, finalement, sur un niveau urbanistique, comment les axes routiers qui relient les différentes régions libanaises à la capitale seront-ils retracés ? Beyrouth constituera-t-elle le centre principal de la Région Métropolitaine ? Dans l'affirmatif, quelle seront les fonctions de la banlieue ? demeurera-t-elle l'abri des ghettos religieux et/ou confessionnels homogènes encerclant une capitale multi-confessionnelle ? La banlieue demeurera-t-elle la banlieue d'une ville qui n'existe plus ou, au contraire, s'intégrera-t-elle dans le Grand Beyrouth à tous les niveaux ?

F - DES AMELIORATIONS FAUTE DE SOLUTIONS

Les propositions que j'avance ici n'ont par conséquent et en attendant les réponses à toutes ces questions qu'un seul objectif: rendre plus ou moins humaine la vie dans la majorité des quartiers de la banlieue de Beyrouth ainsi que dans la partie la plus défavorisée de la capitale. Ce sont donc des solutions à court et à moyen terme et de nature purement urbanistique, voire technique.

A court terme il faudra envisager la mise en place de toute une chaîne de services de première nécessité tels les réseaux d'égouts, d'eau potable et d'électricité... au risque d'encourager les habitants à ne plus vouloir partir.

A moyen terme, un programme de résorption peut être élaboré en s'appuyant sur la particularité des types d'illégalité existants (puisque la population est constituée en majorité de familles déplacées à cause de la guerre ou des agressions israéliennes, et qu'une grande partie des terrains occupés sont stratégiques. ...).

Ce programme comprendra les volets suivants:

- Régulariser juridiquement le problème foncier à partir d'un consensus entre l'Etat, les collectivités locales, les habitants et les propriétaires.
- Réexaminer les plans du zoning des quartiers concernés ainsi que les règlements en vigueur. *Revoir les tracés projetés (voir schémas)*.
- Freiner l'extension du bâti et restructurer les quartiers en les désenclavant et les reliant aux autres quartiers voisins par l'intermédiaire de routes.
- Aérer le tissu urbain par la création de places et d'espaces plantés.
- Réaliser des équipements de base, en liaison avec les quartiers voisins.

Exp. des tracés projetés

①

ENREGISTRÉ

OUZAI

EXTENSION DE

L.A.I.B.

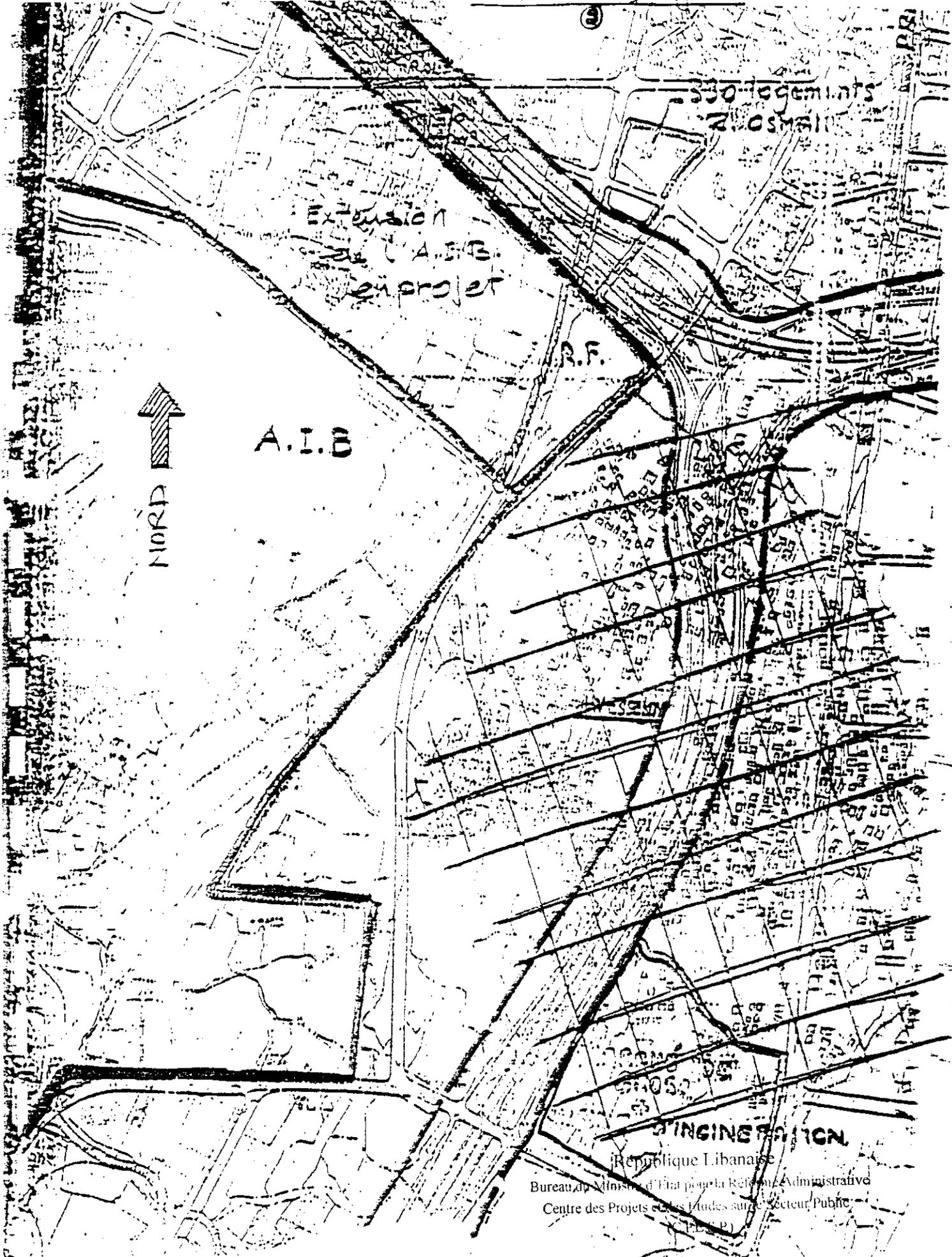
LIMITE D'EXPROPRIATION

A.I.B.

XXXX : Quartier illégal
--- : voiries décretees

Ech : 1/10000





NORD ↑

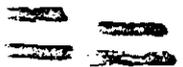
A.I.B.

Extension de l'A.I.B. en projet

330 logements
Z. Osmani

INGENIERIE

Republique Libanaise
Bureau d'Administration de l'Etat pour la Reforme Administrative
Centre des Projets et des Etudes du Secteur Public

-  Quartier illégal Hay Hasslem
-  Autostrades decretées ou en projet

1/10000