



**HAL**  
open science

## L'habitat informel en Syrie : le cas de Damas

Main Kafa

► **To cite this version:**

Main Kafa. L'habitat informel en Syrie : le cas de Damas. Géographie. Université de Lorraine, 2013. Français. NNT : 2013LORR0314 . tel-01750488

**HAL Id: tel-01750488**

**<https://hal.univ-lorraine.fr/tel-01750488>**

Submitted on 29 Mar 2018

**HAL** is a multi-disciplinary open access archive for the deposit and dissemination of scientific research documents, whether they are published or not. The documents may come from teaching and research institutions in France or abroad, or from public or private research centers.

L'archive ouverte pluridisciplinaire **HAL**, est destinée au dépôt et à la diffusion de documents scientifiques de niveau recherche, publiés ou non, émanant des établissements d'enseignement et de recherche français ou étrangers, des laboratoires publics ou privés.



## AVERTISSEMENT

Ce document est le fruit d'un long travail approuvé par le jury de soutenance et mis à disposition de l'ensemble de la communauté universitaire élargie.

Il est soumis à la propriété intellectuelle de l'auteur. Ceci implique une obligation de citation et de référencement lors de l'utilisation de ce document.

D'autre part, toute contrefaçon, plagiat, reproduction illicite encourt une poursuite pénale.

Contact : [ddoc-theses-contact@univ-lorraine.fr](mailto:ddoc-theses-contact@univ-lorraine.fr)

## LIENS

Code de la Propriété Intellectuelle. articles L 122. 4

Code de la Propriété Intellectuelle. articles L 335.2- L 335.10

[http://www.cfcopies.com/V2/leg/leg\\_droi.php](http://www.cfcopies.com/V2/leg/leg_droi.php)

<http://www.culture.gouv.fr/culture/infos-pratiques/droits/protection.htm>

UNIVERSITE DE LORRAINE  
FACULTE DES LETTRES ET SCIENCES HUMAINES  
ÉCOLE DOCTORALE « FERNAND BRAUDEL »  
CENTRE DE RECHERCHE EN GEOGRAPHIE

# L'HABITAT INFORMEL EN SYRIE

## LE CAS DE DAMAS



Thèse de Doctorat en géographie

Préparée par Main KAFA  
Sous la direction du Professeur André HUMBERT

Jury composé de :

M. le Professeur Marcel BAZIN, Université de Reims  
M. le Professeur Hassan BENHALIMA, Université d'Agadir (Maroc)  
M. le Professeur André HUMBERT, Université de Lorraine  
M. le Professeur Jean-Pierre HUSSON, Université de Lorraine

Décembre 2013

**Photographie de la couverture :**  
Zone non réglementaire de Tadamoun à Damas.  
*Cliché : A. Humbert, mars 2010.*





**UNIVERSITÉ DE LORRAINE**  
**FACULTÉ DES LETTRES ET SCIENCES HUMAINES**  
École doctorale « FERNAND BRAUDEL »  
Centre de recherche en géographie

**L'habitat informel en Syrie**  
**Le cas de Damas**

**Thèse de doctorat en géographie**

**Préparée par :**

**Main KAFA**

**Sous la direction du Professeur**

**André HUMBERT**

**Décembre 2013**



## Remerciements

Je tiens à adresser mes plus chaleureux remerciements à mon directeur de thèse, Monsieur le Professeur André HUMBERT. Toujours disponible, bienveillant, je le remercie notamment pour sa confiance, son soutien, ses conseils avisés, sa relecture pertinente, et sa présence à mes côtés même dans les moments de doute.

Je me sens très honoré de la présence de Messieurs les Professeurs Marcel BAZIN, Hassan BENHALIMA et Jean-Pierre HUSSON, qui ont accepté de juger ce travail. Qu'ils reçoivent mes plus sincères remerciements.

Je tiens aussi à remercier toute l'équipe de l'IFPO à Damas, et plus particulièrement Mohamad ALDBYIAT, Fabrice BALANCHE, et Valérie CLERC, avec qui j'ai eu la chance de collaborer. J'ai vraiment apprécié nos échanges qui ont été très enrichissants, et les remercie vivement pour tous les documents mis à ma disposition. Merci également à l'équipe du laboratoire CERPA pour son accueil et sa sympathie. Je tiens également à remercier Madame Colette Renard-Grandmontagne pour son soutien et encouragement.

J'adresse toute ma reconnaissance et mes remerciements à mes anciens collègues du Ministère de l'Habitat, tout spécialement à Mohammed, Radwan et Saad-Allah. Merci encore pour tous nos échanges et tous les documents auxquels ils m'ont permis d'accéder.

J'adresse toute ma gratitude à tous mes amis et à toutes les personnes qui m'ont aidé dans la réalisation et l'aboutissement de ce travail. Je tiens à remercier plus particulièrement Maude, Stéphanie et Yves pour leur relecture.

Toute ma reconnaissance va aussi à tous les interlocuteurs rencontrés dans les quartiers informels. Ils m'ont été d'une grande aide lors de mes enquêtes de terrain.

Je tiens à exprimer tout mon affection à ma famille en Syrie, ainsi qu'à ma femme et à mes enfants, pour leur patience tout au long de ses années et pour leur soutien.

Je dédie ce travail à ma chère patrie, la Syrie, et en hommage au peuple syrien dans son combat pour une vie meilleure.

Nancy, octobre 2013

Main KAFA

## Sommaire

### INTRODUCTION GENERALE

#### Première partie

Les déterminants socio-économiques de la croissance et de la crise du logement à Damas

**Chapitre I :** Organisation fonctionnelle de la ville de Damas et de sa Ghouta

**Chapitre II :** La crise du logement et le dynamisme de la croissance démographique

**Chapitre III :** La politique d'aménagement et de la croissance urbain l'agglomération damascène

#### Deuxième Partie

**L'habitat non réglementaire périurbain : une nouvelle forme d'urbanisation**

**Chapitre I :** Structure urbaine et processus de formation des quartiers non réglementés

**Chapitre II :** Les mécanismes de lotissements clandestins et les nouveaux acteurs fonciers

**Chapitre III :** Typologie de l'habitat non réglementaire.

#### Troisième partie

**Vers une intégration des quartiers non réglementaires ?**

**Chapitre I :** Les services urbains : répondre aux besoins de base

**Chapitre II :** L'intervention des pouvoirs publics

**Chapitre III :** L'habitat non réglementaire à Damas : de la crise du logement à la crise de la guerre





## Introduction générale et problématique

La Syrie est un État-Nation qui se caractérise par une forte centralisation : Damas, centre névralgique du pays, concentre presque toutes les fonctions. Selon le recensement officiel de 2004, il y avait 17 920 844 habitants en Syrie. Le bureau central de statistique donnait une estimation de 22 530 746 pour 2011. La décennie 2000 a été marquée par d'importantes transformations sociales et spatiales urbaines, en particulier dans le domaine du logement. La libéralisation économique, s'est accélérée et a favorisé les investissements nationaux et internationaux, notamment dans l'immobilier de luxe dans la capitale. L'afflux d'immigrés irakiens fuyant les combats à partir de 2003<sup>1</sup> a contribué à accroître la demande de logements, faisant flamber les prix de l'immobilier. La construction réglementée a fortement repris, principalement dans la périphérie. Les logements construits, de moyen et haut standing, représentaient surtout des placements spéculatifs : une grande partie d'entre eux reste vide ou inachevée, la demande de logement venant des ménages à faibles revenus. Dans le même temps, en réponse à cette demande, la construction de logements informels s'est poursuivie, s'accéléralant dans la seconde moitié des années 2000, en dépit d'un renforcement de la pénalisation

L'habitat informel, apparu dans les années 1960, concerne aujourd'hui 40% de la population des grandes villes telles que Damas et Alep et contribue fortement à la croissance urbaine<sup>2</sup>.

---

<sup>1</sup>DORAÏ M-K., 2009. *L'exil irakien à Damas* », consulté le 05 août 2013. URL : <http://echogeo.revues.org/10976> ;

<sup>2</sup>BALANCHE F., 2009. " L'habitat illégal dans l'agglomération de Damas et les carences de l'État ", *Revue Géographique de l'Est*, consulté le 20 octobre 2013. URL : <http://rge.revues.org/1980>

Les quartiers informels, désignés en Syrie comme zones d'infraction collective (*manateq al-moukhalafat al-jamiaeh*), représentaient en 2004, pour l'ensemble du pays, environ 45 % de la population urbaine. A Damas, ces quartiers abritent environ 1,3 millions d'habitants dans 240 000 logements, pour une agglomération d'alors 3 millions d'habitants (Government of Syria, 2010). Cette forte croissance des quartiers informels depuis les années quatre-vingt manifeste l'insuffisance et l'inadéquation des politiques publiques de logement du gouvernement syrien, malgré de nombreux programmes et projets entamés. À partir de 2000, le thème de l'urbanisation incontrôlée en Syrie fait l'objet de nombreuses recherches. Malgré l'importance de ces travaux, il apparaît que l'urbanisation dite tantôt spontanée, informelle, ou anarchique reste un phénomène méconnu. Bien reconnaissables à leur forme urbaine, les quartiers informels damascènes ne sont toutefois pas aisés à définir, quantifier et localiser avec précision. La loi ne définit pas ces quartiers, mais des bâtiments en infraction (*moukhalafat*), les bâtiments construits sans permis de construire (*al-bina al-muKhalf et achwaeiyat*). Pour désigner les quartiers informels, on parle couramment de zones d'infractions collectives (*manateq almoukhalafat al-jamia*), qui regroupent principalement des bâtiments construits sans permis

Ce type d'urbanisation est l'objet de mythes et de fantasmes, tant parmi les Syriens que chez les étrangers. Alors que les quartiers non réglementaires sont le lieu de résidence de presque de moitié des habitants du l'agglomération damascène, ils sont vus comme une « tumeur » de la ville, un phénomène à enrayer de toute urgence. Depuis quelques années, certaines recherches insistent sur les compétences et la solidarité des habitants de ces quartiers. Toutefois, ces travaux restent minoritaires et le rôle des habitants est encore trop souvent sous estimé.

Face à ce constat, nous nous demanderons si l'urbanisation non réglementaire en Syrie, effectuée par les habitants eux-mêmes, ne constitue pas davantage une solution à la crise du logement qu'une conséquence négative de celle-ci ?

Certes, l'accroissement de la population urbaine a été rapide dans le passé, mais l'ampleur actuelle du phénomène est sans précédent. Ce mouvement général s'est

matérialisé dans le paysage urbain à travers de larges secteurs d'habitat non réglementaire, constituant une nouvelle forme d'appropriation de l'espace et de production du cadre bâti. Il apparaît comme le produit des mécanismes qui caractérisent le fonctionnement du système urbain et comme le reflet de changements sociaux, économiques et culturels. Composante essentielle de l'espace périurbain de la plupart des villes de Tiers Monde, ce phénomène s'est imposé aux décideurs comme un fait structurel et durable.

Cette forme d'urbanisation se caractérise par le fait qu'elle ne respecte pas les règles édictées par la législation et la réglementation en vigueur soit qu'elle s'effectue sur des terres dont l'usage est interdit à la construction, soit que, se produisant dans des zones où l'urbanisation est autorisée, elle ne respecte pas les règlements de lotissements et ou les règlements de construction.

A l'instar de nombreux pays en développement, l'expansion des métropoles syriennes soulève, entre autres problèmes, celui de la mise à la disposition des populations d'un logement convenable, de services adéquats et d'un environnement sain, éléments déterminants de l'amélioration de leur bien-être.

Cependant, ce statut d'illégalité a cumulé les effets négatifs, allant de la précarité de l'installation au sous-équipement et à l'absence de viabilités, en raison du manque de prise en charge de la municipalité. Il est responsable d'un étalement spatial important des agglomérations urbaines, qui se traduit par un grignotage rapide des espaces périurbains de mise en valeur agricole, et par un développement des friches sociales en périphérie<sup>3</sup>.

A Damas, la marée de cet habitat empiète sur les riches terres agricoles de la Ghouta ou part à l'assaut de la montagne, constituant une couronne continue qui englobe totalement la ville<sup>4</sup>. A Tunis, c'est une véritable ceinture qui cerne la ville vers

---

<sup>3</sup> EL-KADI G., 1987, *L'urbanisation spontanée au Caire*, Tours, Urbama, Collection de Recherches, n° 18, 376 p

<sup>4</sup> BIANQUIS A.-M., 1980, "Damas et la Ghouta ", dans RAYMOND A., (dir), *La Syrie d'aujourd'hui*, CNRS, Paris, p. 359-383

l'intérieur ; à Alep, elle s'interrompt dans le secteur ouest de la ville ; au Caire, seuls les secteurs trop arides échappent à l'urbanisation non réglementaire. Ce phénomène, un des aspects les plus criants de la crise urbaine, s'est accéléré dès le début des années 1970. Agissant hors des procédures légales, les lotisseurs clandestins, soucieux de rentabiliser au mieux et au plus vite leurs capitaux densifient autant que faire se peut la surface à bâtir.

Le résultat est sans surprise : voiries trop étroites, insalubrité, absence d'équipements collectifs, manque d'entretien, réseaux d'adduction d'eau, d'assainissement, d'électricité, et d'évacuation des eaux usées, inexistantes ou réduites à leur plus simple expression.

L'ampleur du phénomène trahit l'échec de la politique urbaine. Qualifié de non réglementaire, cet habitat n'en demeure pas moins le plus important quant à la production de logements puisqu'au cours des années 1990-2013, dans différentes villes, plus de 50 % des logements construits relevaient de cette catégorie.<sup>5</sup>

Ces agglomérations qui se sont formées année après année, portent profondément la marque de leur développement spontané, des milliers de constructions ont été édifiées sans permis de construire sur les parcelles achetées à prix peu élevé, en dehors des limites légales du plan directeur de la ville ou squatter sur la montagne. Ces habitations sont toutes construites en dur, en pierre ou en moellons de ciment avec une dalle de béton armé. La plupart de ces maisons sont à l'origine, au ras du sol et les maisons qui dépassent ce niveau ont deux voire trois étages construits successivement en fonction de l'acquisition de nouveaux moyens financiers et pour satisfaire de nouveaux besoins.

L'insuffisance voire parfois l'absence des services d'équipements de base caractérise ces quartiers illégaux.

---

<sup>5</sup> Chiffres estimatifs

Ces quartiers qui se sont développés année après année, représentent aujourd'hui l'essentiel des nouvelles extensions urbaines. Il s'agit, en effet, de véritables villes satellites par leur taille ; leur développement est devenu un phénomène ayant sa forme et ses caractères, et sujet pour les cercles d'étude, et le débat autour de cette question demeure toujours ouvert.

### **Méthodologie et sources d'information**

L'urbaniste peut apporter des réponses techniques partielles à certains de ces problèmes. Il est en effet possible d'imaginer des solutions urbaines pures aux problèmes de transport, de logement, ou d'organisation des zones industrielles, moyennant des investissements quelque peu hypothétiques. Mais comme va le montrer l'étude présente, les solutions des problèmes fondamentaux ne dépendent pas de l'urbaniste, ce qui est normal. L'urbaniste n'étant finalement qu'un technicien ordonnant des moyens mis à sa disposition ; la solution des différents problèmes urbains de Damas ne peut se faire qu'au plan politique au sens le plus large du terme, c'est à dire, par des décisions fondamentales régissant l'organisation de la société syrienne.

Une limitation physique fondamentale interdit l'extension indéfinie de la ville et de ses activités : les terrains constructibles et l'eau dont, non seulement les ressources renouvelables sont presque totalement utilisées, mais dont les réserves s'épuisent par le fait de pompages intensifs. Et ceci est indépendant de la complexité et du coût inhérents aux grandes métropoles.

Toutes les solutions fondamentales proposées doivent tenir compte de cette limite largement dépassée, et toutes les réponses politiques se ramènent d'une manière ou d'une autre, à la décentralisation administrative, économique, industrielle et humaine de l'économie syrienne le rôle de l'urbaniste en ce domaine se limitant à faire toucher du doigt ce problème et à tenter d'apprécier cette limite.

C'est dans cet esprit que l'analyse a été faite, et que nous avons essayé d'établir une certaine méthodologie de travail. Le choix des méthodes représente une étape



importante dans l'élaboration d'une étude. Selon les modalités d'application de telle ou telle méthodologie sur le terrain, les résultats obtenus seront variables et plus ou moins crédibles. Ainsi, pour mener cette étude à terme, nous avons adopté une méthodologie qui se présente en plusieurs formes ayant chacune une fonction qui lui est propre.

## **1- Documentation bibliographique**

Si des études précises et approfondies existent sur des sujets spécifiques comme la vieille ville de Damas, ses monuments ou l'ancien réseau d'eau, les données sont souvent lacunaires dans les domaines démographique, social et économique. Toutes les études font plus ou moins directement référence aux annales et études de l'Office Central de Statistiques, dépendant du Conseil des Ministres, et c'est sur les chiffres directement extraits de ces différentes annales que nous nous sommes essentiellement fondé par souci d'homogénéité

Malgré le travail important fourni par l'Office Central de Statistiques, ces chiffres sont souvent entachés d'erreurs ou d'incohérences qui sont dues à la difficulté de collecte de tels renseignements en pays du Tiers-Monde.

Des ouvrages existants, concernant le sujet abordé, ont été classés en plusieurs thèmes selon l'intérêt de notre sujet. En effet, plusieurs études ont été menées sur le phénomène de l'habitat non réglementaire dans certaines villes et métropoles.

## **2- Plan et cartographie**

La méthode cartographique permet de rapporter et de synthétiser sur un plan des données concrètes : morphologie de l'espace urbain, schéma des circulations, schéma de l'évolution générale de la ville, localisation des quartiers non réglementaires, etc ... En outre, les enquêtes sur du terrain permettent de vérifier les renseignements et de réactualiser les informations sur les plans qui souffrent parfois d'un manque de mise à jour. En ce qui concerne la perception de l'espace, nous avons été amené à faire des clichés, montrant des vues d'ensembles de la ville, des différents types de quartiers, leurs caractéristiques, le style du cadre bâti, etc.

### **3- Entretiens avec les responsables**

Cette source d'information est utile pour la compréhension du rôle des acteurs de l'aménagement urbain sur le développement de la ville et le déferlement de l'habitat non réglementaire ainsi que leurs problèmes. Elle permet également d'évaluer les problèmes d'ordre économique qui ne sont pas visibles sur le terrain. En effet, nous avons privilégié le vécu et la perception de l'espace par les usagers, autrement dit les habitants, en réalisant des enquêtes.

### **4- Les enquêtes et les difficultés rencontrées**

La difficulté majeure que nous avons rencontrée est le manque de documentation cartographique, statistique et d'études d'ensemble ou de détail, notamment sur les quartiers non réglementaires.

Pour compléter cette étude, nous avons mené des enquêtes personnelles sur le terrain, dont l'essentiel a été fait dans les zones non réglementaire de Tadamoun, Uch Alwarwar, Hay Tichrine et Mazzé 86.

En effet, nous n'avons pas délimité au préalable ni un échantillon, ni un questionnaire. C'est au fur et à mesure de l'avancement de nos investigations et de la multiplication des visites sur le terrain que nous avons pu élaborer les questionnaires et déterminer les interlocuteurs susceptibles de nous apporter des renseignements utiles. Les questions destinées aux ménages permettent de recueillir des informations précises sur :

- L'origine des habitants (né dans la ville, dans la zone, migrant récent, etc.) Et la date de leur installation dans la zone.
- Les caractéristiques démographiques des ménages, en détaillant la structure par sexe et par âge.
- Le statut d'occupation du logement (locataire, propriétaire), les procédures d'acquisition du terrain, le mode de construction et de financement, ainsi que la durée de la construction.

- Le salaire et la fonction du chef de ménage et de ses enfants.
- Le niveau de confort des ménages en matière de services divers (assainissement, eau potable, électricité) et d'appareils ménagers.
- le moyen par lequel ils se rendent à leur travail ?, etc.

Les habitants de ces quartiers éprouvent en général une grande méfiance. Pour eux, chaque question cache un piège. Ils ont l'habitude de n'être sollicités que pour des demandes de règlements de dette ou pour améliorer leur situation dans le cas des plus pauvres. Nous avons donc devant nous des gens méfiants, capables de falsifier toutes les réponses, si en cas ils ne refusent de répondre.

Le choix d'un échantillon représentatif bien sélectionné ne se posait pas. L'eussions-nous voulu, cela aurait été matériellement impossible.

Les ménages enquêtés ont été choisis selon l'hospitalité et les disponibilités. Notre échantillon comprend 220 bâtiments abritant 610 ménages dans les ensembles des quatre quartiers.

Il est à souligner que nous avons malgré tout choisi nos interlocuteurs parmi les habitants des petites maisons à 1 étage, des maisons à 2 étages et des immeubles à 3 étages. Nous estimons avoir couvert presque tous les types de ménages et de logements qui caractérisent les zones.

Malgré les difficultés énoncées, l'enquête de terrain s'est avérée très bénéfique car elle nous a apporté des renseignements utiles sur les quartiers en question et sur les différents intervenants.

**Première partie**

**Les déterminants socio-économiques de la croissance et de la crise du logement à  
Damas**



## **Chapitre I**

### **Organisation fonctionnelle de Damas et de sa Ghouta**

#### **Introduction**

La capitale syrienne se transforme : impact de la mondialisation et des migrations, mutations spatiales et sociales, extension urbaine rapide, évolution des marchés fonciers et immobiliers, nouveaux projets urbains et plans d'urbanisme, apparition de quartiers neufs, progression de l'informel...

Derrière ces nouveaux visages de Damas, la ville fait face à de nombreux problèmes auxquels il faut trouver des solutions durables et efficaces : les transports, la gestion des déchets, la demande énergétique, les espaces verts, l'assainissement des eaux ou encore les logements informels.

Dans ce chapitre, nous présentons une description de l'organisation fonctionnelle de la ville de Damas dans la première section. La deuxième section est consacrée à la Ghouta, sa place et ses atouts dans l'histoire de la ville de Damas à travers ses activités agricoles et l'impact de l'évolution économique, démographique et sociale de la ville de Damas sur la Ghouta. La troisième section présente les différentes parties de la ville de Damas à travers leurs quartiers : leurs caractéristiques, atouts et difficultés. Dans la dernière section, nous détaillons les services publics ainsi que les équipements de la ville de Damas en mettant l'accent sur les dysfonctionnements et les besoins spécifiques qu'ils devraient couvrir.



## A. Organisation fonctionnelle de la ville de Damas

Damas est l'une des plus anciennes villes du monde, restant encore vivante et dynamique depuis 5000 ans. Damas est reliée à une trilogie d'existence représentée par la rivière du Barada, le mont Qassioun et la Ghouta, l'oasis qui entoure la ville. Damas se trouve à l'extrémité ouest d'un large bassin situé au nord de la colline de Haurane. Elle est entourée, au nord et à l'ouest, par les chaînes de Qalamoun et de l'Anti-Liban, au sud et à l'est, par des hauteurs volcaniques<sup>6</sup> (figure 1).

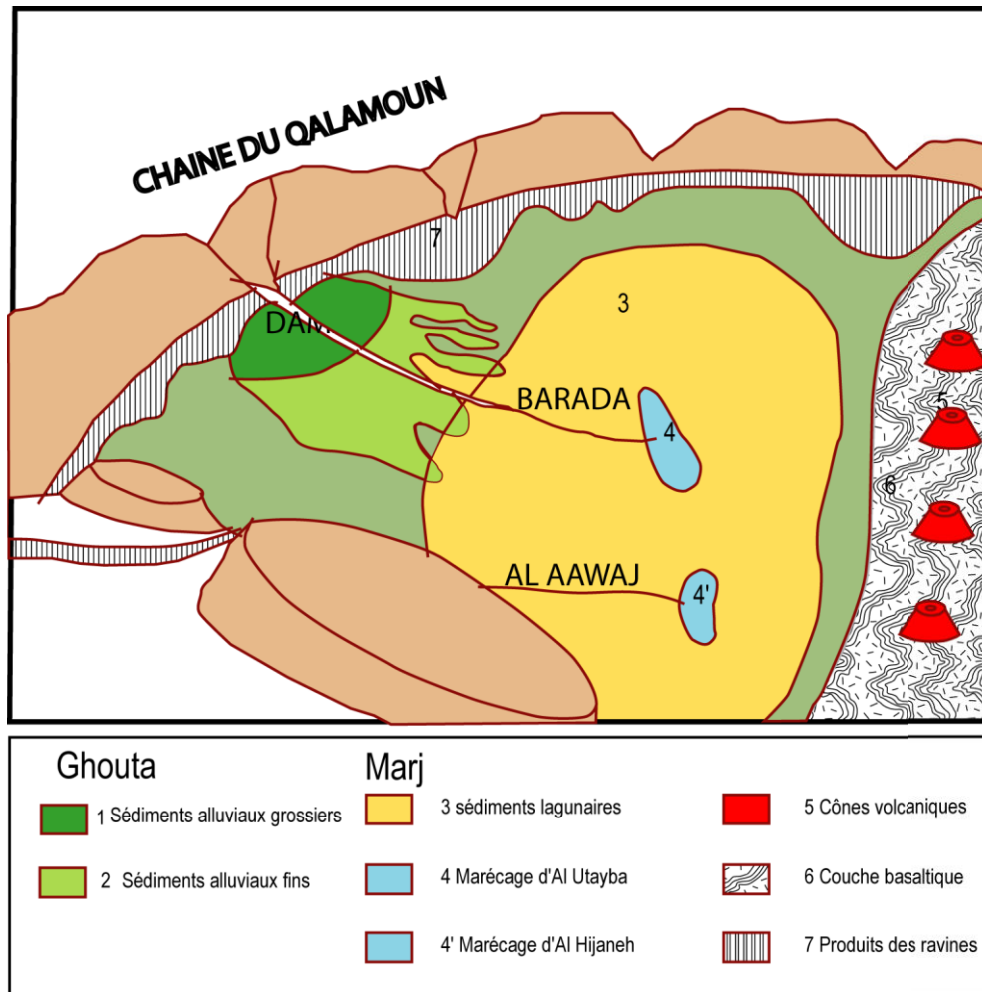
La ville occupe une grande étendue allant des pieds des monts «Qassioun» et «Barzé», au nord, jusqu'à la gorge de « Raboué » sur la rive sud de la rivière «Barada» et le pied de la chaîne «Mazzé», au sud. Il est difficile de déterminer exactement les limites de la ville à cause de sa grande étendue et de l'entrelacement de ses limites avec celles des villes et villages voisins.

La ville connaît une grande immigration venue de la campagne et des autres villes, en plus de la grande croissance démographique naturelle. La population est répartie dans des quartiers résidentiels où la distinction urbaine et sociale diminue progressivement après le développement culturel et technique qu'a connu le pays à l'époque moderne.

L'agglomération de Damas possède une taille relativement considérable avec environ 4 millions d'habitants soit plus de 20 % de la population syrienne (estimée à 19 millions d'habitants en 2008). La Mohafaza de Damas, quant à elle, compte 1,9 millions d'habitants.

---

6 VAN LIERE WJ., 1965, Syria - *Classification and rational utilization of soils - Report to the government*, EPTA Report n° 2075, 145 P



**Figure 1 : Géologie du bassin de Damas.** Le site de Damas se divise en deux grandes zones. Sur le plan géologique, la Ghouta aux sédiments grossiers et perméables, le Marj aux sédiments fins et compacts, très peu perméables. (Source VAN LIERE WJ, 1965). Carte redessinée par Main KAFA

La ville de Damas pourrait être vue comme la conjonction de trois villes sous-jacentes, (figure 2):

- La vieille ville, centre ancien et encore vivant, qui se trouve sur la rive sud du Barada, qui est presque à sec. A l'intérieur des remparts se trouvent plusieurs monuments comme – pour n'en citer que quelques exemples - la mosquée des Omeyyades et le palais Al Azem. Rues ou ruelles sont couvertes et bordées de boutiques, les souks (souk Al-Hamidiyya, souk Medhatt Basha, et souk Bzouriye). Le vieux centre représente un noyau originel qui forme un système urbain homogène, cohérent, fini, en raison de son caractère intraverti. Il possède une grande cohérence fonctionnelle grâce à la présence des axes commerciaux, des activités artisanales et

traditionnelles privilégiées et à son rôle historique et religieux. La vieille ville est le cœur de la grande capitale et en raison de l'existence de grands et de divers marchés. Elle est considérée comme un centre commercial et artisanal.

- Le centre ville moderne qui regroupe la majorité des établissements administratifs et culturels, des universités et des commerces. La partie moderne de Damas a commencé à se développer pendant la période du Mandat français (1920-1945), le développement urbain a pris d'autres aspects avec la construction de bâtiments publics influencés par la civilisation européenne. Puis de nouveaux quartiers furent édifiés afin d'intégrer les habitants et les activités diverses.
- Une ville informelle qui comporte les zones d'habitat informel. De nouvelles zones d'habitat avoisinant le centre ville moderne se sont développées en périphérie et, dans une certaine mesure, envahissent l'oasis de la Ghouta. Ces zones sont caractérisées par une forte densité de population, des dysfonctionnements au niveau des infrastructures et une pénurie de services publics (Cliché1).

## **B. Description et transformation de la Ghouta**

La Ghouta est le nom donné aux oasis de Syrie et particulièrement à celle de Damas. La Ghouta de Damas est une verte ceinture agricole autour de la ville du sud et à l'est<sup>7</sup>de celle-ci. Elle regroupe plus de 23 000 hectares de jardins cultivés et abritait, en 1990, plus de 300 000 habitants dans une centaine de villages. Elle est indissociablement liée à Damas dont elle est l'écrin de verdure. En organisant son développement, la ville s'est assurée les bases d'une prospérité qui permettait à son tour l'extension de l'oasis. La Ghouta correspond au cône de déjection du Barada, rivière permanente née dans l'Anti-Liban<sup>8</sup>.

---

<sup>7</sup> BIANQUIS A M., 1977. Le problème de l'eau à Damas et dans sa Ghouta, dans : *Revue de Géographie de Lyon*. Vol, 52 n°1, p. 35-53.

<sup>8</sup>BALANCHE. F., 2005. Damas la tentaculaire In : <http://www.ifporient.org/node/418>



**Cliché 1 : Vue générale de Damas.** On peut distinguer la partie moderne de la ville avec sa verdure et des zones informelles au fond de la photo, des maisons spontanées a été construites sans aucun règle, entassées, privées des verdure, sur le versant de la montagne de Qassioun. Cliché : Main KAFA, Mars 2010

Dans les gorges de Raboué, en amont de Damas, le Barada se divise en sept canaux qui se dispersent en éventail à la sortie des gorges et se ramifient en une multitude de canaux qui irriguent le bassin de Damas, aussi loin que le permet leur débit. Les canaux les plus anciens datent de l'époque araméenne (Ier millénaire) : le plus important est le Thora. Le Kanawat est d'époque romaine et le dernier canal, le Yezid, fut construit sous les Omeyyades<sup>9</sup>. L'irrigation est intermittente, à heures et jours déterminés : la répartition de l'eau s'effectue selon un cycle traditionnel.

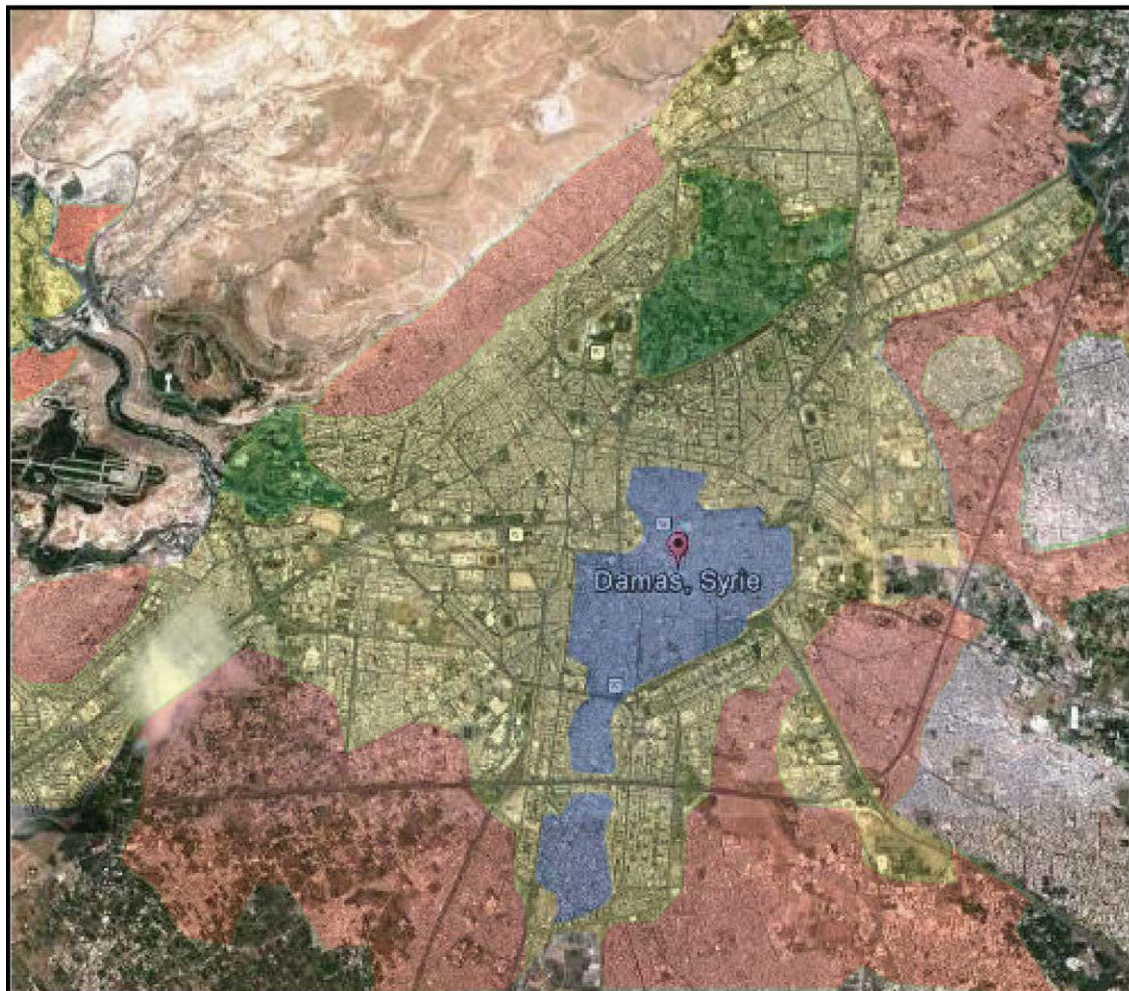
La Ghouta, oasis qui sépare la ville de la steppe syrienne, a fourni à ses habitants, une variété de céréales, de légumes et de fruits pendant des milliers d'années. *"À Damas, située en milieu aride, l'oasis de la Ghouta offrait depuis des siècles, sur ses 23.000 ha, un élément d'équilibre et de complémentarité à la vie citadine. Elle était tout à la fois source de produits alimentaires frais, source de fraîcheur estivale et, tout*

---

<sup>9</sup> BIANQUIS A M., 1977. "Le problème de l'eau à Damas et dans sa Ghouta". *Revue de géographie de Lyon*. Vol. 52 n°1, p. 35-53.



comme les vergers d'Alep, une composante indissoluble de l'image de la cité. L'espace agricole de la Ghouta est aujourd'hui en totale désorganisation"<sup>10</sup>. Alors que les traces humaines dans la région remontent aux temps les plus anciens, un développement incontrôlé de la zone de la Ghouta a pris place tout au long des dernières décennies<sup>11</sup>.



**Figure 2 : Structure urbaine de la ville de Damas.** La ville peut être vue comme constituée de trois parties bien distinctes. L'ancienne ville en est le cœur. Elle est entourée par la ville moderne et ses quartiers construits selon les plans de 1937 et de 1967. Et enfin les zones d'habitat informel qui forment une ceinture autour de la ville. Dessin de Main KAFA selon le plan de 1968 et des enquêtes personnelles menées de 2006 à 2011 sur un fond de carte de Google Earth 2013.

<sup>10</sup> CLAUDE CHALINE, 1996, *Les villes du mode arabe*, Arman Colin, , p. 113

<sup>11</sup> BALANCHE F., 2005, *Damas la tentaculaire*, dans : <http://www.ifporient.org/node/418>

L'augmentation de la demande alimentaire est due à la croissance rapide de la population de la capitale. L'urbanisation et le développement industriel sont à l'origine d'une expansion non contrôlée sur les terres agricoles<sup>12</sup>.

L'agriculture est l'exploitation prédominante des terres dans la Ghouta de Damas, caractérisée par une mosaïque de champs relativement petits et d'une distribution hétérogène des différentes cultures<sup>13</sup>. Cette hétérogénéité dans l'utilisation des sols s'applique également à une échelle temporelle : types et densité de végétation subissant des changements saisonniers prononcés.

Dans la Ghouta de Damas, la saison des récoltes est vivace. Les différentes cultures ont leurs saisons, mais les grandes cultures, les légumes - bien différents - sont cultivées toute l'année et principalement irriguées par les différents types d'irrigation, essentiellement les puits. Les légumes, les céréales et les cultures fourragères sont cultivées comme seule culture dans les champs ou bien ils sont cultivés sous les plantations fruitières. Les bords des routes, les fossés ainsi que les bords des canaux d'irrigations sont plantés de peupliers et de noyers. Le coton est inséré dans le cycle des cultures dans plusieurs secteurs. Les cultures fourragères sont le maïs, la luzerne et un peu d'orge et de blé vert. L'élevage, principalement par des petits exploitants agricoles pour la production laitière, aussi commun.

L'espace urbain s'est de plus en plus étendu sur les terres agricoles de la Ghouta. Une comparaison des images satellite d'une partie de la région a montré que la tache urbaine de l'agglomération de Damas a augmenté de près de 300 % entre 1970 et 2005 (Figure3). La situation dans le bassin du Barada est aussi critique, la croissance de l'agglomération de Damas se faisant au détriment des terres agricoles de la Ghouta, submergées par l'urbanisation, mais aussi au détriment des ressources en eau. La surface agricole irriguée s'est réduite car la périphérie n'a plus assez d'eau. Les agriculteurs coupent les arbres fruitiers et abandonnent le maraîchage pour des cultures pluviales.

---

<sup>12</sup> BALANCHE F., 2005. art.cité, p.7.

<sup>13</sup> BALANCHE F., 2005. art.cité, p.7.

Pour ce qui est des implantations industrielles dans la Ghouta, de petites unités dispersées de production de briques ou de fabrication de meubles sont trouvées partout dans la région<sup>14</sup>. De nombreuses petites et parfois plus grandes tanneries sont localisées dans la zone du Zablatani du côté est de la ville. Du côté sud-est de la ville et en aval du fleuve Barada se sont implantées des usines en grand nombre pour le textile, la peinture et la fabrication de nylon ; la plupart d'entre elles sont localisées au bord du Barada. Les unités de produits pharmaceutiques, de fabrication de crayons et de plastique de taille moyenne ou grande sont localisées le long du Canal Zebdini. Cette expansion s'est faite au détriment non seulement des terres fertiles de l'oasis mais encore des ressources en eau de celle-ci.

## 1. Ressources et risques

Pénurie d'eau : La Ghouta reçoit seulement une moyenne de 100 à 260 mm de précipitations annuelles<sup>15</sup> avec une augmentation de l'aridité vers l'est. Avec une évapotranspiration annuelle de 1 600 mm, l'agriculture dépend donc de l'irrigation pour assurer le haut rendement des cultures et la variété des produits cultivés sur ces sols fertiles. En outre, la croissance de la demande en eau de près de 4 millions d'habitants et le développement de l'industrie dans la grande région de Damas, doit être prise en considération. Rappelons que les ressources renouvelables dans le bassin du Barada sont estimées à 450 millions de m<sup>3</sup>, or la consommation domestique et industrielle est de 375 millions de m<sup>3</sup> et la consommation agricole de 1 200 millions de m<sup>3</sup><sup>16</sup>. Certes, les eaux retraitées de l'agglomération alimentent les canaux d'irrigation de la Ghouta, mais seule une minorité d'exploitants utilise cette eau de médiocre qualité, car la majorité possède des puits, le plus souvent illégaux, avec lesquels ils irriguent leurs jardins tant que le niveau de la nappe phréatique le permet. Autrefois, l'eau apportée de l'Anti-Liban par les deux petits fleuves Barada et Aawaj était suffisante pour satisfaire à la fois la demande de la ville de Damas et celle des agriculteurs.

---

<sup>14</sup> SALEH F., 1983, *L'expansion de la ville de Damas*, thèse de doctorat, Univ. Paris XII.

<sup>15</sup> Direction de la météorologie de Syrie.

<sup>16</sup> SOCIÉTÉ DES EAUX D'AIN AL-FIJEH, 2010. *Rapport annuel de la Société des eaux d'Ain Al-Fijeh*, (en arabe), Damas

De nos jours, de graves pénuries d'eau se produisent au cours des mois d'été et qui touchent à la fois l'approvisionnement en eau domestique et l'agriculture. Un grand nombre de puits a été creusé pour avoir une source supplémentaire d'eau d'irrigation, mais actuellement, la consommation d'eau dépasse de loin la reconstitution naturelle. Un déclin rapide de la nappe phréatique a été enregistré dans une grande partie de la Ghouta. Sources et puits sont asséchés dans de nombreuses zones et la productivité des puits a diminué. Ainsi, dans la Ghouta, la nappe s'abaisse d'un à deux mètres<sup>17</sup> chaque année depuis vingt ans et sur le plateau de Yaafour, au nord de Damas, les puits vont désormais chercher l'eau à plus de 200 mètres contre quelques dizaines de mètres auparavant. Devant cette situation critique de l'approvisionnement en eau, la contamination de l'eau disponible et les ressources en sols est un problème critique.

La pollution provenant de la circulation, de l'industrie, des déchets et les eaux usées est partout présente dans la ceinture agricole de la Ghouta. Certaines industries de la Ghouta déchargent leurs déchets directement dans la rivière voisine, sans traitement préalable sur leur site. Ceci est particulièrement grave dans le cas des nombreuses tanneries, avec leur taux élevé de métaux lourds.

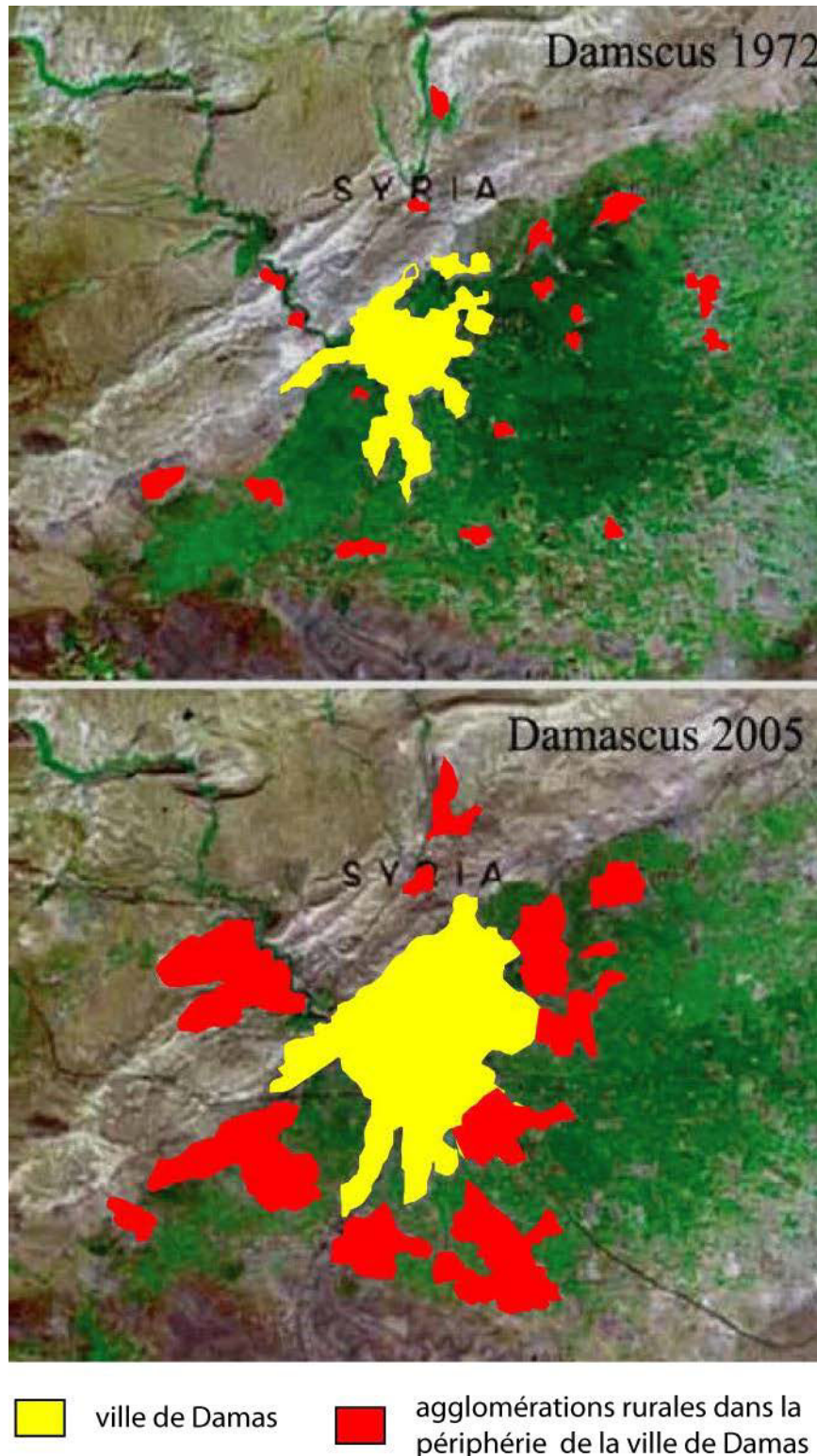
Une station de traitement des eaux domestiques usées de Damas a été créée en 1996 à Adra, à environ 15 km au nord-est de la ville. De là, les eaux usées traitées sont de nouveau pompées dans le nord et le centre de la Ghouta et utilisées pour l'irrigation.

Malgré ces progrès, des inquiétudes subsistent quant à savoir si les cycles de traitement sont suffisants pour fournir de l'eau sans danger pour la réutilisation dans l'agriculture. En outre, un certain nombre de villages et de zones d'habitation situées dans les environs de la ville ne sont pas encore connectés aux stations de traitement des eaux usées.

---

<sup>17</sup>SOCIÉTÉ DES EAUX D'AIN AL-FIJEH, 2010. *Rapport annuel de la Société des eaux d'Ain Al-Fijeh, (en arabe)*, Damas.





**Figure 3: Evolution spatiale de l'agglomération Damascène.** Deux images satellite de la Ghouta illustrent l'extension de la ville de Damas et des agglomérations rurales dans la périphérie de Damas sur les sols agricoles de la Ghouta. On constate que la ville a plus que doublé sa surface en une trentaine d'années. Les anciens villages qui entourent la ville ont multiplié leur taille plusieurs fois, et sont devenus des petites villes. Dessin de Main Kafa à partir des photos fournies par la Mohafaza.

En aval de Damas, à la fois les eaux traitées et les eaux non traitées sont prises en compte. Elles sont la source essentielle des cours d'eau de la plaine, des canaux et des fossés au cours de l'été chaud et sec, quand les eaux de surface sont rares. En plus d'un captage intensif et incontrôlé de l'eau de la nappe phréatique, cette eau de surface "artificielle" est entièrement utilisée pour l'irrigation dans environ 60 % de la région de la Ghouta. La mauvaise qualité de l'eau d'irrigation constitue une grave menace pour les ressources d'eau et pour la nappe phréatique dans la région : l'utilisation excessive de produits agrochimiques et d'engrais par les agriculteurs, la pollution atmosphérique - par la combustion d'hydrocarbures - et les déchets conduit à une entrée soutenue des agents nocifs. En conséquence, les polluants s'accumulent continuellement dans la couverture des sols, menaçant la production agricole et des organismes dans les eaux souterraines sur le long terme<sup>18</sup>.

L'eau potable pour Damas est actuellement fournie principalement par le fleuve Fijeh et par certains puits le long de la rivière Barada. Cette source relativement "propre" d'approvisionnement a toutefois peu de chance de suivre le rythme du développement de la région. En raison de la future demande de plus en plus élevée de la ville, les eaux du fleuve Barada et des sources du Fijeh sont strictement réservées à la ville de Damas, mais cela ne suffit pas pour éviter la pénurie aux citoyens. L'eau n'est coupée que le soir à Damas, mais plusieurs jours par semaine dans les banlieues qui, elles, n'ont pas accès à l'eau de la source Fijeh. Dans de petites villes comme Jdaydeh Artouz, Moadamieh et Sahnaya, situées à une dizaine de kilomètres à l'ouest et au sud de Damas, les habitants ne sont alimentés que deux heures par semaine et doivent acheter l'eau de camion-citerne pour les tâches ménagères et des bonbonnes d'eau potable pour la consommation. L'eau moins contaminée sera disponible pour la production agricole ou même de l'eau potable sera tirée de la Ghouta. De grandes parties de la banlieue s'accroissant rapidement dépendent d'ores et déjà des eaux souterraines souvent de faible qualité. L'avenir de l'approvisionnement en eau de la capitale syrienne est étroitement lié à la situation de l'environnement dans la Ghouta de Damas. Des

---

<sup>18</sup>SOCIÉTÉ DES EAUX D'AIN AL-FIJEH, 2004. *Rapport annuel de la Société des eaux d'Ain Al-Fijeh* (en arabe), Damas,

concepts appropriés de gestion pour l'utilisation durable des ressources en eaux souterraines et des sols doivent être élaborés et mis en œuvre.

Par ailleurs, selon Anne Marie Bianquis, les activités agricoles n'ont plus qu'une importance marginale dans l'économie de la Ghouta. Il est bien plus facile de s'enrichir en spéculant sur les terrains ou en créant des commerces de type urbain dans les anciens villages<sup>19</sup>, devenus villes-dortoirs ou en se lançant dans des fabrications artisanales que de gagner sa vie avec l'agriculture. Les salaires ont augmenté et les enfants, autrefois main-d'œuvre nombreuse et quasi gratuite, refusent aujourd'hui de travailler la terre. On trouve aisément des financements ailleurs que dans le Souq Al-Hall (*Marché de grossiste*). Les liens tissés par l'histoire entre l'agriculture de l'oasis et certaines familles urbaines de négociants sont-ils définitivement condamnés ?

## **C. Les quartiers, leurs fonctions et leurs problèmes spécifiques**

### **1. La vieille ville**

Cœur de Damas, d'un poids sentimental et historique incontestable, les anciennes demeures arabes avec une cour offrant la possibilité de loger de nombreuses familles ensemble. A côté de ses activités commerciales à caractère local très important, la vieille ville est aussi le siège de nombreux ateliers artisanaux épars bénéficiant de la structure de l'habitat, facilement transformables en dépôts et ateliers, de la proximité des souks et de différents facteurs historiques. Mais ces bâtiments, bas et difficiles à entretenir au cœur d'une ville où le terrain est si rare, ont servi de prétexte à certains promoteurs qui installent, çà et là, quelques bâtiments à plusieurs étages en matériaux modernes ; habitants et responsables songent souvent à ouvrir de larges avenues pour faciliter la circulation automobile. Des projets coûteux de préservation et de mise en valeur existent, mais pour les spéculateurs, violations et incendies providentiels ou volontaires semblent constituer des solutions plus sûres et plus rapides.

---

<sup>19</sup> BIANQUIS A M., art, cité, p. 3

Grâce à son architecture, son commerce et ses activités artisanales et traditionnelles privilégiées et grâce à son rôle historique et religieux, Damas a été inscrite sur la liste du Patrimoine mondiale de l'UNESCO en 1979. Néanmoins, les dirigeants de Damas ainsi que les Damascènes sont plutôt tournés vers le centre ville moderne (Cliché 2).



**Cliché 2 : Souq Al Hamidiyeh dans la vieille ville de Damas.** Il constitue une exposition permanente de l'ensemble des produits fabriqués par les artisans locaux. Ce souk s'étend entre la citadelle ayyoubite de Damas et la magnifique mosquée des Omeyyades et offre ainsi, à la population, un choix extraordinaire de produits et de biens divers. Les magasins, qui sont insérés dans des travées rythmées par des colonnes doriques, sont en biais par rapport à l'axe de circulation, sans doute pour montrer aux passants le maximum de marchandises. Cliché : Main KAFA, Juillet 2009

Le développement et la croissance de la ville ainsi que les aspects manifestes de la modernité ont mené la population à l'exode hors de la vieille ville (Tableau1), qui ne répondait plus à leurs nécessités. Alors commença le développement des habitations dans les nouvelles régions, vers la fin du XIX<sup>e</sup> siècle, et l'on commença à utiliser le mode européen ouvert vers l'extérieur. Actuellement, la vieille ville fait l'objet d'un intérêt particulier de la part de certains investisseurs qui transforment les anciennes demeures en restaurants, hôtels, ou galeries d'art. Le marché foncier est florissant avec de nombreuses perspectives immobilières. L'exploitation des immeubles, les agressions

dont sont victimes les maisons d'habitation pour répondre aux nouveaux besoins croissants, ainsi que les problèmes d'environnement (la pollution et le manque d'infrastructures) ont poussé l'État à accorder un intérêt particulier à l'élaboration de projets<sup>20</sup>, de plans et de règles pour leur développement et ceci, dans le but de conserver l'identité de la vieille ville. Un comité pour la protection de la ville ancienne a été formé<sup>21</sup>, un système de gestion des constructions a été établi et la ville a été inscrite sur la liste du Patrimoine mondial de l'humanité, mais elle a toujours un besoin urgent d'un plan d'organisation particulier, d'un schéma directeur, en dépit des projets importants de restauration.

Actuellement, un plan d'organisation et de restauration a été mis en place et des travaux de restauration et sont déjà entamés tout au long de la route est-ouest, autour de la mosquée des Omeyyades et de la Citadelle. Des mesures ont été mises en place pour interdire le bruit et le stationnement dans la totalité de la vieille ville. Par ailleurs, dans le cadre du projet pilote de MAM dont le but ultime est la préservation et la restauration de la vieille ville, plusieurs chantiers ont été lancés : réseau des eaux usées, réseaux électriques, réseaux d'eaux. Mais, il est évident que Damas ne serait pas ce qu'elle doit être sans une vieille ville racée et vivante.

Surface (km2)	Population			Densité de Population (h/ha) 2004	Taux de croissance démographique	
	1981	1994	2004		1981-1994	1994-2004
1,41	38 788	28 975	24 721	176	-25,29	-14,68

**Tableau 1 : Evolution des habitants de la vieille ville de Damas de 1981 à 2004<sup>22</sup>**, On remarque que, le nombre d'habitants de la vieille ville a diminué à cause du coût très élevé de la restauration des bâtiments. Source : JICA 2008<sup>23</sup>

<sup>20</sup> ABDULAC S., 2008, *Invasion de restaurants dans la vieille ville de Damas*, Conférence internationale de l'icomos – Québec 2008

<sup>21</sup> Le Département de la vieille ville dans le Mohafaza de Damas a été installé dans un bâtiment historique (Maktab Anber) en vieille ville

<sup>22</sup> JICA, 2008, *The Study on Urban Planning for Sustainable Development of Damascus Metropolitan Area in the Syrian Arab Republic, Final Report Volume 2*, Damas.

<sup>23</sup> JICA: Japan International Cooperation Agency.



## 1. Les quartiers du centre

Le quartier qui s'étend tout au long de l'ancienne rue Salhyié entre la ville et la ville haute continue à regrouper toutes les activités commerciales modernes et récréatives de la ville. Les pas de porte ayant fini par atteindre des prix astronomiques<sup>24</sup> et malgré les mezzanines et les passages commerciaux aménagés, cette rue finit par exploser et se dédoubler sur une partie de son parcours (rue Alhamara et Shaallan). De plus, pour des raisons historiques (grands bâtiments administratifs du temps des Turcs et des Français) et de prestige (quartiers élégants proches), l'essentiel des administrations se trouve dispersé de part et d'autre de cette voie. Tous les transports en commun débouchent donc sur celle-ci, en particulier sur la partie finale à la sortie de la vieille ville.

Même l'université se trouve à proximité. Alors, que ce soit pour étudier, travailler, acheter, faire des démarches ou même s'amuser, toute la ville converge vers cette voie unique et les souks de la ville qui se trouvent à son extrémité. La multiplication des voitures privées a rendu les embouteillages inextricables en toutes saisons et à toute heure. De plus, le réseau téléphonique est énormément surchargé dans cette zone à cause de la multiplication des entreprises et les bureaux. Il est donc aussi difficile d'obtenir une ligne que la tonalité. À la fin des années 90 et avec l'apparition de deux sociétés privées de télécommunication téléphonique le problème de surcharge des réseaux téléphoniques a commencé à trouver des solutions.

## 2. Les quartiers de la montagne

Muhajirin, Akrad, Rukn-Al-Din et Barzé forment une enfilade de quartiers considérés comme les seuls à Damas à bénéficier d'un air salubre. Très peuplés et en expansion rapide, ils jouent essentiellement le rôle de quartiers dortoirs, au sens le plus strict du terme. Par exemple, dans les quartiers modernes de Rukn-Al-Din, il n'existe pas une seule administration d'État, pas un hôtel.

---

<sup>24</sup>Damas....the world's ten most expensive office locations cummins, Chip. "Damascus Revels in Its New Allure to Investors". *The Wall Street Journal*. Consulté le 28 November 2009.

Au nord-ouest, la montagne raide constitue une barrière naturelle. Un projet gouvernemental en cours y crée un boisement en terrasse qui stabilisera les ravines. Ces quartiers bénéficient encore d'une latitude d'expansion vers le nord-est. Après quoi, leur pression s'exercera sans doute sur la zone agricole maintenue entre eux et la partie basse de Damas.

Un fait inquiétant est que ces quartiers ont été construits le long de la faille de Damas<sup>25</sup>. La jeunesse de cette faille est attestée par la raideur des pentes et son activité par plusieurs tremblements de terre d'intensité assez faible survenus ces trente dernières années. Les bâtiments sont si proches de la faille dont les matériaux de remplissage sont creusés de carrières, que plusieurs bâtiments s'y sont enfoncés d'un seul coup de quatre étages<sup>26</sup>. Les bâtiments sont ancrés à même la roche et, à notre connaissance, il n'existe pas de mesures parasismiques particulières mises en place lors de leur construction et aucune mention n'est faite à ce sujet dans le rapport d'Ecochard (1967). Mais, les problèmes qui se posent aux habitants, sont plus quotidiens. Ils se résument essentiellement à la recherche de moyens de transport leur permettant de descendre dans la ville basse.

L'extension à l'est de cet ensemble, la zone de Barzé, contient un site d'immeubles préfabriqués, le parc de la zone est de 180 km<sup>2</sup>, ainsi que l'école d'agriculture de l'Université de Damas. Les agriculteurs continuent de vivre et de cultiver la terre à côté d'un zoo situé sur la zone sud-ouest du parc. Elle est reliée à l'ancienne ville et à la Ghouta-Est ainsi qu'aux zones industrielles actives de Kaboun par une voie directe allant d'Al Tal aux zones informelles, le long de cette route. Il se trouve aussi des logements informels dans Ush Alwarwar (Huriyeh), sur les pentes du mont Barzé, principalement peuplé par des personnes défavorisées avec des risques de chutes de pierres et d'effondrement des maisons, (*Dar-s*).

---

<sup>25</sup>CLERC V., 2011, "Développement urbain durable et quartiers informels à Damas : évolution des paradigmes et contradictions des réformes", dans P.-A Barthel. et L. Zaki (dir.), *Expérimenter la « ville durable » au sud de la Méditerranée, Chercheurs et professionnels en dialogue*, Paris, Éditions de l'Aube, collection Villes et territoires, 2011, p. 175-199.

<sup>26</sup> Effondrement d'un bâtiment à Rukn al-Din, 2010, (en arabe), <http://www.chamtimes.com/42545.html>

### 3. Les beaux quartiers

Les maisons à architecture aérée, au centre de la ville, ont vu leurs prix grimper de manière vertigineuse. Un simple appartement (*Chakkeh*) de 4 ou 5 pièces vaut plus de mille fois le salaire mensuel d'un professeur du secondaire, ce qui est une indication de l'inadéquation des revenus salariés et des revenus commerciaux. La création d'un équipement quelconque dans cette zone se heurte à la cherté de la terre et, souvent, l'État a recours à la location ou à l'achat d'appartements dans cette zone pour répondre à ses besoins.

Le prestige de ces quartiers et leur proximité par rapport à la voie de Salhyié permet à de nombreuses entreprises commerciales de s'étendre vers cette zone. De plus, la plupart des administrations syriennes (ministères, universités, musées nationaux, etc.) et les ambassades étrangères en Syrie se sont installées dans ces quartiers de Abu Romanné, Malkey, Mazzé, et Koussour (Cliché3).



**Cliché 3 : Quartier Malkey.** Le plus cher à Damas, il était construit selon le plan de 1937, au fond de l'image, les quartiers non réglementaires escaladent la montagne de Qassioun. Cliché : Main KAFA, Mars 2010



#### 4. Les extensions de Damas

Si le Midan joue un rôle commercial régional traditionnel, Yarmouk et Mazzé, quant à eux, jouent un rôle de dortoir similaire à celui du quartier Akrade. Mais, la planification (*Tanzime*) et la création de toute pièce hors de la zone arrondie naturelle du quartier de Mazzé, sur 1035 hectares, a permis à l'État de réserver de vastes zones pour les équipements collectifs (écoles, cités sportives, ...) et pour l'habitat populaire. Cependant, la privatisation des appartements entraîne naturellement l'envol des prix des logements une fois acquis.

L'extension, d'une façon formelle, de la ville de Damas a commencé dans la direction de l'ouest sur l'Anti Liban ; plusieurs quartiers ont été construits (Dummar à coté de la vallée du Barada) similaires au quartier de Mazzé, et Dahiat Qoudssaia, en cours de construction, et qui abrite déjà des centaines de familles. (Cliché 4).



**Cliché 4 : Dahiyat Qoudssaia.** Dans l'Ouest de Damas, un quartier, conçu pour loger 100 000 habitants, a été planifié selon les normes occidentales : bâtiments de quatre étages, tours jusqu'à dix étages et nombreux espaces verts. Cliché : Main KAFA, Mars 2010

De vastes autoroutes aboutissent au centre-ville et permettent aux bus de déverser la population au point du trafic le plus dense de la ville. Après quoi, le périple commence

De l'autre côté, l'extension informelle et périphérique entoure la ville de Damas dans toutes les directions, d'une façon spontanée, surtout sur la terre agricole de la Ghouta. (Cliché 5).

## **D. Les équipements et services publics**

### **1. Les transports**

Si nous abordons la question des moyens de transport en premier, c'est que (pour les Damascènes) ils constituent le problème le plus critique et le plus immédiat après celui de logement.



**Cliché 5 : Quartier non réglementaire de Kaboun.** Il s'est étendu sur les terres de la Ghouta-Est. Cliché Main KAFA, Mars 2010.

### a. Le réseau Ecochard<sup>27</sup>

Le plan d'Ecochard a été établi, au début des années soixante, au moment où le nombre des voitures particulières était de 12 096 en 1964 ; il n'était encore que 160 000 voitures en 1984, soit une voitures pour 9 habitants, ce qui paraissait insuffisant au vu des normes européennes.

La première route périphérique de Damas entourait la ville et formait une sorte de ceinture dans les années soixante-dix. De nos jours, cette route périphérique est devenue une route intérieure suite à l'extension de la ville. La deuxième route périphérique, au sud-est, devait constituer une autoroute faisant bénéficier les habitants de « l'ivresse » de ce périphérique dans les déplacements de quartier en quartier. Sur ce périphérique, se branchaient, par des échangeurs, les autoroutes d'Alep, de l'aéroport, d'Amman, de Qunaytra et de Beyrouth. A partir de cette route, des voies pénétrantes menaient les habitants aux lieux de leurs choix. La Mohafaza de Damas a commencé à construire ce périphérique dans les années quatre-vingts, elle a été achevée au début de 2003, seulement à cause des zones d'habitat informel de Tabaleh, Dweila'a et Jobar qui se sont installées sur la partie sud-est de cette route. Des raisons financières ont été aussi à l'origine de ce long délai de réalisation.

Pour les y accueillir, des parkings devraient apparaître partout, dans les quartiers résidentiels, à raison d'une place pour 5 habitants du milieu aisé, une pour 10 habitants du milieu moyen et une pour 20 habitants du milieu populaire. Et dans les quartiers commerciaux du centre ville et de la vieille ville à raison d'une place de parking pour 120 m<sup>2</sup> de surface construite.

Mais les parkings coûtent trop chers, un appartement étant infiniment plus rentable en centre ville ; quelques immeubles nouveaux ont bien remplacé une partie de leurs jardins par un genre de parking ouvert (ou fermé) en rez-de-chaussée, mais ces surfaces bitumées surchauffées en été constituent un petit désert local bien incommode.

---

<sup>27</sup> Nous détaillerons les plans d'Ecochard dans le chapitre III.

Le seul problème est que les habitants ne se déplacent pas de quartier en quartier, mais essentiellement entre leurs quartiers et le centre ville.

### **b. Les voitures à usage privé**

La voiture privée est un bien importé, coûteux en termes d'échanges extérieurs et de consommation et on ne peut tabler sur une systématisation de ce type de transport, surtout dans des pays du Tiers-Monde. D'ailleurs, il existe de lourdes taxes à l'importation sur ces véhicules (entre 45-60% actuellement et jusqu'à 200 % avant 2000)<sup>28</sup> et une petite voiture européenne vaut cent fois le salaire d'une professeure de secondaire. Les seuls à avoir accès à ce luxe sont les personnes à revenu commercial, ceux ayant séjourné quelques temps dans les pays de Golfe, enfin les bénéficiaires de voitures de fonction.

La Syrie, et Damas en particulier, ont vu une augmentation en nombre de voitures après les années 2000. D'une part, avec l'ouverture économique de la Syrie, se sont installées deux usines pour monter des voitures. D'autre part, la baisse des taxes sur les voitures a permis à beaucoup de monde de posséder une voiture, surtout avec les crédits bancaires (privés ou étatiques).

Selon des informations publiées par le département des transports, chaque jour, 250 nouveaux véhicules sont immatriculés dans la ville de Damas et de 70 à 80 mille chaque année. Actuellement, le nombre de voitures en Syrie est estimé à un million et demi (voitures privées, publiques et de fonction). Avec la baisse des prix des voitures, le taux d'augmentation annuel du nombre de voitures devrait être de 20 à 30%, ce qui peut être considéré comme un véritable désastre à cause de la pénurie des infrastructures et un réseau routier qui n'est pas adapté pour absorber un tel nombre de voitures. D'autant que le nombre de voitures en Syrie en 1990 n'était que d'environ 244 000 alors qu'il y en avait environ un million et demi en 2008. Le nombre de voitures privées constitue plus d'un quart de ce dernier chiffre, il est de 358 000 voitures. Damas et ses environs a un tiers du nombre total de véhicules en Syrie, ce qui peut-être l'indicateur le

---

<sup>28</sup> Département de transports de Damas.

plus important de la congestion des rues de la ville et cela nous amène aux chiffres des accidents : 26 418 accidents, qui ont coûté la vie à 2 756 personnes tandis que près de 16 000 personnes ont été blessés. En 2007, dix mille accidents environ ont été enregistrés à Damas et ses environs<sup>29</sup>.

### c. Les transports en commun

Le transport public urbain et inter-urbain était assuré par 12 000 minibus (12-16 voyageurs) et près de 26 000 taxis dans la Mohafaza de Damas et la Mohafaza de Rif Damas (l'agglomération de Damas hors de la commune de Damas).

#### ❖ *Le minibus (Alservice)*

Depuis le début la dernière décennie du siècle dernier, les minibus remplacent tout autre moyen de transport en commun (les bus et l'ancien tramway de Damas). Cette mesure peut être considérée comme la pire proposition pour résoudre le problème du transport dans la capitale et ses campagnes comme le transport dans les autres villes syriennes. Cette solution s'est rapidement transformée en un problème en raison de la grande consommation de carburant, des tarifs qui n'ont pas cessé d'augmenter, des problèmes d'embouteillage, de pollution et de bruit<sup>30</sup>. Avec l'augmentation spectaculaire du prix du gazole qui a doublé, les tarifs de ces minibus ont augmenté de 90 à 100 %, obligeant ainsi les syriens à payer en moyenne entre 15 à 20 % du salaire pour le transport (Cliché 6).

La plupart de ces minibus est de propriété privée et ce réseau privé correspond à l'investissement de petits capitaux. Souvent un minibus est possédé par plusieurs actionnaires, mais confié à un seul parmi eux. Le problème que crée ce phénomène de minibus est qu'ils circulent sans arrêt jour et nuit, mais d'une manière complètement anarchique. En l'absence d'horaires précis, ils se suivent en paquets compacts, se dépassent pour collecter les clients et ils se font concurrence la nuit après 22 h pour les rares clients restants.

---

<sup>29</sup> <http://www.champress.net/index.php?q=ar/Article/view/19248> (article en arabe)

<sup>30</sup> BIANQUIS A.M. 1995, " Transports en commun et aménagement dans l'agglomération de Damas au XXème siècle ", *Bulletin d'Etudes Orientales*, n°X VII, IFEAD, p.37-68.



Que ce soit pour les réseaux de transport en commun publics ou privés, le problème est le même : en général, les réseaux du type «quartiers-centre-ville» ont un point de convergence unique au centre ville (sauf pour deux lignes «Dawar Shamali» et «Dawar Jenoubi»). Toutes les lignes passant par un tronçon commun, l'amorce de la voie de Salhyié, au centre ville, est complètement encombrée. Les voitures privées y forment une masse compacte et sonore dans laquelle il est impossible de circuler. En dehors des heures de pointe du matin et du début d'après midi, déjà, les minibus et les bus passent plus de temps à parcourir ces quelques centaines de mètres qu'à effectuer le reste de leur trajet.



**Cliché 6 : Centre de rassemblement des minibus.** Il est situé à côté du musée national au centre ville de Damas. Les minibus desservent la partie Ouest de la ville et une partie ouest de la banlieue. Cliché : Main Kafa, Mars 2010

Ainsi, une simple redéfinition pourrait aisément multiplier par deux les fréquences de passage. De toute façon, il y a une impossibilité de base. Si l'en tient compte des nombreux commerçants, des 120 000 étudiants d'université et de quelques 100 000 fonctionnaires et employés du secteur public de Damas qui ont besoin de se

déplacer chaque matin, on s'aperçoit que leur nombre est supérieur à la capacité totale de tous les minibus des lignes intérieurs. Or, on a déjà vu que les voitures privées ne jouaient qu'un rôle marginal dans le transport. Les emplois de l'État sont généralement ceux qui les exercent situés sur l'axe vieille ville-Salhyié et qui habitent en général dans les quartiers d'ortoirs ; la concentration des activités productives et administratives dans le centre ville constituera donc toujours un frein au bon déplacement des gens.

#### ❖ *Les autobus*

Le réseau de transport actuel est partagé entre lignes réservées à l'État (Société générale de transport intérieur) et les lignes à exploitation privées (les minibus). On a assisté à un revirement soudain dans le système de transport à Damas : les minibus ont remplacé les autobus de transport interne au début des années quatre-vingt-dix et au début de l'année 2000. Un autre changement s'est produit à l'inverse du premier : l'État a commencé à remplacer les minibus privés par les bus de la Société générale de transport intérieur. Cette nouvelle décision a été incompréhensible : comment une telle société qui était sortie du marché pour avoir perdu plus de 600 millions livres syriennes et dont les bus les plus récents ont plus de 20 ans, sans aucune maintenance, peuvent-ils revenir sur le marché pour résoudre le problème de transport à Damas ?

Le directeur général de la Société générale de transport intérieure indique que l'âge réel du matériel du transport par autobus ne doit pas dépasser 5 à 8 ans et que l'entretien et la remise en état de ces bus est d'un coût très élevé. Actuellement, sur 240 autobus qui circulent sur huit lignes, il y en a 140 loués au réseau privé. Cela à cause du manque d'argent et de chauffeurs de la compagnie publique. Bien que la compagnie ait mis en place le renouvellement d'une partie des 600 autobus, elle va les répartir sur plusieurs villes (Damas, Alep, Hama, Homs)<sup>31</sup> et ces nouveaux bus consomment plus de gasoil que les anciens.

---

<sup>31</sup> En arabe in [http://www.syria-news.com/readnews.php?sy\\_seq=63665](http://www.syria-news.com/readnews.php?sy_seq=63665)

---

*❖ Les taxis*

Leur tarification est, en théorie, contrôlée par un compteur numérique, mais la majorité des chauffeurs ne se contente pas du tarif donné par le compteur et demande un supplément. Les tarifs de transport par taxi se sont envolés ces dernières années et représentent en gros 10 à 20 fois le tarif d'autobus pour le même trajet. Parfois, ces taxis peuvent fonctionner collectivement en transportant plusieurs personnes à la fois sur les lignes de bus. L'anarchie qui règne là aussi fait qu'ils fonctionnent collectivement aux heures creuses quand la demande est moins présente tout en se faisant une concurrence très dure.

Aux heures de pointe, quand les tarifs s'envolent, les taxis préfèrent alors passer à l'exploitation « privée », ne transportant qu'un petit nombre de personnes au total.

Nous voyons donc que les transports en commun ne peuvent réellement leur rôle dans l'état actuel des choses.

**d. Les autres projets**

Etant donné cette situation, certains responsables se lancent dans une fuite en avant. Rares sont ceux qui pensent à une nouvelle répartition des activités, des horaires et des lignes, malgré l'effort fait par la Mohafaza de Damas pour organiser et résoudre le problème de transport intérieur. Il a commencé à réaliser plusieurs projets comme des tunnels dans certains points dans la ville (tunnels) Umaween, Abbassien et Bâb charki<sup>32</sup> ainsi que des parkings souterrains, mais il est toujours loin d'être capable de contrôler et d'organiser les transports en commun et de réduire les embouteillages dans les rues de Damas.

En effet, après plus de 20 ans de projets, un projet de tramway et de métro sort des tiroirs de la Mohafaza de Damas. Le projet de métro de Damas a été lancé, une partie des études a été faite. En effet, le projet est constitué de plusieurs étapes et la dernière étape est planifiée pour être achevée entre 2012 à 2016, une date que tout le

---

<sup>32</sup> Les trois tunnels sont en fonction depuis 2007



monde espère définitive<sup>33</sup>. La Banque européenne d'investissement devrait participer au financement du Metro Damas pour un montant de 400 millions d'euros<sup>34</sup>.

### e. La circulation réelle

Nous avons donc constaté que les voitures à usage privé ne jouent qu'un rôle marginal dans le transport, mais essentiel dans les embouteillages. Ces embouteillages et la nature des déplacements des habitants font que les transports en commun sont dans l'incapacité de remplir correctement leur rôle. C'est pourquoi les grandes entreprises ont recours à des ramassages particuliers à l'aide de bus ou minibus. Mais, étant donné le prix de ces investissements, seuls les services de l'État et les grandes entreprises publiques ont les moyens de le faire.

Mais un problème supplémentaire s'ajoute aux précédents, celui de l'anarchie de la circulation, multipliant les embouteillages et surtout les accidents. Nous ne possédons pas de statistiques propres à Damas, mais sachant que plus d'un tiers des véhicules se trouve dans la Mohafaza de Damas et dans celle de Rif Damas<sup>35</sup> et que c'est dans cette ville et sur les routes y menant qu'il y a le plus de problèmes, nous pourrions prendre le chiffre global de la Syrie et quelques données récentes de Damas. (Tableau 2).

Année	1999		2000		2001		2002		2003		2008	
	Syrie	Damas	Syrie	Damas	Syrie	Damas	Syrie	Damas	Syrie	Damas	Syrie	Damas
N° total d'accident	13 145		14 261		14 135		14 609		14 574	4 088	26 418	≈10 000

**Tableau 2 : Répartition des accidents routiers entre Damas et le reste de la Syrie.** On voit clairement que Damas recense plus d'un tiers des d'accidents en Syrie<sup>36</sup>. Source : Extrait des annales du ministère des transports en Syrie

<sup>33</sup> Vue de l'état de guerre qui règne en Syrie, la plupart des projets étatiques sont arrêtés depuis fin 2011.

<sup>34</sup> L'Agence de Presse Arabe Syrienne, 2009, (en arabe). <http://sana.sy/ara/2/2009/07/02/493454.htm>

<sup>35</sup> Mohafaza de Rif Damas : Mohafaza de la Campagne de Damas

<sup>36</sup> DEPARTEMENT DE TRANSPORT, 2008, *Rapport annuel*, ministère des transports en Syrie.

En conclusion, nous pouvons donc affirmer que la distance constitue un handicap majeur dans toutes les activités où un déplacement est nécessaire. En particulier l'éloignement entre la zone de travail et l'habitat peut compromettre la création ou le déplacement d'industries artisanales dans certaines zones industrielles. (Transfert des administrations du centre ville vers les nouvelles extensions de la ville).

La circulation automobile est l'une des causes majeures de la pollution atmosphérique dans la capitale Damas, Le parc automobile est passé de 400 000 voitures en 2003 à 1,5 million en 2008. Les véhicules sont souvent mal entretenus et le carburant utilisé est de mauvaise qualité. La Syrie a ratifié le protocole de Kyoto fin 2005 et les autorités syriennes réfléchissent aux mécanismes pour un développement propre (MDP). Déjà en 2003, le Plan d'Action National du Ministère de l'Environnement préconisait une amélioration de la qualité des carburants, le remplacement des véhicules anciens, une meilleure gestion de la circulation, un contrôle des véhicules lors d'inspections annuelles, une réglementation spécifique à l'émission des véhicules.

Les principales sources de pollution atmosphérique en Syrie sont la circulation automobile, l'industrie (cimenteries, raffineries...) et le chauffage domestique. En 2004, un rapport de la Banque Mondiale et du METAP<sup>37</sup> indiquait que la pollution de l'air en milieu urbain en Syrie causerait la mort prématurée de 3 500 personnes<sup>38</sup> par an et le coût économique annuel des dégâts causés par la pollution atmosphérique (sur la santé et sur la productivité agricole) serait de 1,27 % du PIB, soit plus de 310 million DUS. Un récent rapport de la Commission Economique et Sociale de l'ONU pour l'Asie Occidentale explique que l'on trouve 749 µg/m<sup>3</sup> de Particules Solides en Suspension (TSP, responsables de la pollution de l'air) dans les zones de Damas où la circulation

---

<sup>37</sup>Le programme METAP de la Banque Mondiale «Programme d'Assistance Technique pour l'Environnement Méditerranéen » est un programme de la Banque Mondiale pour la région méditerranéenne.

<sup>38</sup>Rapport annuel 2008 (en arabe), Ministère de l'environnement en Syrie.

est intense. Dans les zones résidentielles de la capitale, cette concentration est de 333 µg/m<sup>3</sup>, alors que la concentration maximale autorisée par l'OMS est de 120 µg/m<sup>3</sup><sup>39</sup>.

Différentes mesures ont été prises pour préserver l'environnement et améliorer la qualité de l'air : délivrance de licences dans le domaine industriel après étude de l'impact complet du projet sur l'environnement, nouvelles réglementations prévues dans le secteur des transports, utilisation rationnelle de l'énergie dans les bâtiments industriels, commerciaux et résidentiels, promotion de l'utilisation du gaz dans l'industrie, promotion de l'exploitation des énergies renouvelables, élaboration de lois et de décrets afin de combattre la pollution environnementale et établissement d'un réseau intégré de stations de mesure de la pollution atmosphérique.

#### **f. Les transports de marchandises**

La plus grande partie du transport des marchandises est assurée par camion. Le trafic atteint en 2001 la valeur de 7 705 172 t/km.<sup>40</sup>

Le parc damascène assure en partie ce trafic ; ce sont près de 26 192 camions, dont 22 319 de propriété privée, 982 citernes dont 275 propriétés privées et 68 574 pick-up légers dont 63 307 privés<sup>41</sup>.

D'ailleurs, plusieurs sociétés possédées par des Syriens sont immatriculées dans des pays voisins où la fiscalité plus libérale, et assurent les transports internationaux de Damas. En fait, l'essentiel du transport privé de marchandises à l'intérieur de Damas est assuré par une multitude de pick-up et la hausse du prix du pétrole rend très coûteux le transport inter villes. C'est une des raisons majeures qui font que les industries de Damas sont destinées à la consommation locale, Damas n'ayant pas de matière première abondante.

---

<sup>39</sup> <http://www.missioneco.org>.

<sup>40</sup> DIRECTION DE TRANSPORT DE DAMAS, 2002. *Rapport annuel* (en arabe), Ministère des transports en Syrie.

<sup>41</sup> Idem.

L'amélioration des réseaux routiers qui a commencé depuis plus d'une vingtaine d'années, pourrait faciliter les transports de marchandise entre les villes syriennes. Par contre, l'utilisation du chemin fer sert essentiellement aux pondéreux appartenant au secteur étatique. Le secteur privé n'utilise pas le chemin de fer, trop rigide dans ses mouvements tout comme dans sa gestion.

## 2. Les réseaux divers

### a. L'adduction d'eau

La plupart des quartiers de Damas est rattachée aux réseaux d'eau potable. Grâce à la source de d'Ain Fijeh et du Barada, l'agglomération de Damas est relativement à l'abri de la pénurie d'eau. Néanmoins, depuis une dizaine d'années, la Société des eaux d'Ain Fijeh (la société d'eau potable de Damas) a creusé des dizaines des puits dans la ville de Damas et plus de 13 puits dans la Vallée de Zabadani et plusieurs puits à l'ouest et à l'est de la ville près de Moadamieh et Jaramana pour alimenter la capitale en période d'étiage : de juillet à décembre. De plus, la croissance démographique et économique de l'agglomération de Damas oblige la Société des eaux d'Ain Fijeh à rechercher de nouvelles sources. L'agglomération de Damas compte 4 millions d'habitants, le centre ville 1,9 millions ; il est entouré par une vaste banlieue de 2 millions d'habitants<sup>42</sup>. La consommation de l'eau a été multipliée par plus de trois depuis 1995, (Tableau 3).

	1995	2000	2005	2009
Production locale (Ain Fijeh, Barada, puits)	270	290	300	470
Besoin de l'agglomération de Damas	240	310	390	675
Déficit de l'agglomération de Damas		94	77	205

Tableau 3 : **Production et besoins en eau de l'agglomération de Damas** (en milliers de mètres cubes).  
Source : Société des eaux d'Ain Fijeh

<sup>42</sup> Extrait de l'annale statistique 2010 (en arabe), Bureau central de statistiques.

Alors que la pénurie quotidienne est de 205 000 m<sup>3</sup>, un plan de rationnement de l'eau de 15 heures par jour, économisant 150 mille m<sup>3</sup>, a été appliqué au cours l'été de 2009. Depuis l'été 2000, une politique de rationnement partielle a toujours été appliquée. Nous pouvons souligner le fait qu'une raison principale du manque d'eau dans l'agglomération de Damas est le fait des fuites considérables d'environ 45% dans les réseaux de l'eau potable<sup>43</sup>.

La croissance démographique de la ville de Damas est plus forte que celle qui était attendue et donc le nombre d'utilisateurs du réseau de l'eau potable de 315 000 d'abonnés est en hausse de 43 000 d'abonnés pour la seule année 1999-2000 et cette augmentation a été deux fois plus élevée que la moyenne des augmentations annuelles antérieures. Par contre, les petites villes de l'agglomération de Damas situées en dehors des limites administratives ne bénéficient pas de la source de d'Ain Fijeh et du Barada. Le réseau de l'eau potable de la Mohafaza de Damas et celui du Rif Damas n'étaient pas connectés jusqu'en 2009. Il y a même certaines zones et des parties des zones d'habitat informel à Damas qui ne sont pas connectées aux réseaux d'eau Ain Fijeh (c'est le cas du quartier de Hy Tichrine). Par ailleurs les eaux des puits qui approvisionnent la Mohafaza du Rif Damas sont de médiocre qualité ; des arrêtés municipaux interdisent la consommation de l'eau de ces puits comme à Jaramana. Les habitants ont donc recours à des camions citernes qui vendent de l'eau potable.

En 2006, un prêt de la Banque Européenne d'Investissement – BEI, d'un montant de 45 millions d'euros, a permis de financer un projet de distribution d'eau courante dans 14 municipalités de la banlieue de Damas, au bénéfice d'une population de 200 000 habitants.

Le Plan quinquennal 2006-2010 réserve au secteur de l'eau 89 millions livres syriennes, dont 37 millions de livres pour les projets d'assainissement et 52 millions pour les projets d'adduction d'eau potable<sup>44</sup>. La consommation d'eau est de l'ordre de 146,5 litres par jour et par habitant. L'eau potable représente 8 % de la consommation

---

<sup>43</sup> Société des eaux d'Ain Fijeh 2009. *rapport annuel* (en arabe), Damas.

<sup>44</sup> Le Plan quinquennal 2006-2010 (en arabe), <http://www.planning.gov.sy/SF/files/FypChapter15Ar.pdf>

totale, l'utilisation industrielle 2 %. Le secteur le plus demandeur en eau reste l'agriculture qui consomme 90 % de la ressource<sup>45</sup>. Un budget de 2 millions d'euros est inscrit dans le Xème Plan quinquennal (2006-2010) pour le Ministère de l'Irrigation : 292 millions d'euros devraient être consacrés à la réhabilitation des réseaux<sup>46</sup>.

### **b. L'évacuation des eaux usées**

Le réseau de type gravitaire classique manque de moyens matériels, devant le développement exponentiel de la ville. L'État pare au plus pressé en raccordant les nouvelles constructions aux réseaux existant et à leurs prolongations. De nombreux incidents et infiltrations illustrent le manque d'entretien et de dessablage.

Pour faire face à la croissance de la demande, la Syrie a recours, depuis le milieu des années 90, au traitement des eaux usées. Mais les infrastructures sont largement insuffisantes. Le pays ne dispose que de 7 stations d'épuration (4 dans les principales villes et 3 en milieu rural) qui desservent 35 % de la population. Le Xème Plan de Développement Economique et Social (2006-2010) prévoyait la construction de 200 nouvelles stations d'épuration<sup>47</sup>.

La station principale de traitement des eaux usées de la ville de Damas est à Adraa, à 20 kilomètres à l'est de Damas. Mais, cette station géante rencontre quelques problèmes qui compromettent son bon fonctionnement. La station reçoit toutes les eaux usées de la capitale. L'eau est souvent polluée par des hydrocarbures qui tuent les bactéries chargées de retraiter l'eau, ce qui met hors service la station pendant de longs mois.<sup>48</sup> Mais, d'un autre côté, la plupart des petites villes attachées à la Mohafaza de Rif Damas, n'ont pas de stations de traitements des eaux usées, surtout les petites villes dans la vallée du Barada et, dans la Ghouta au sud et à l'est de Damas, ce qui augmente la pollution de l'eau du Barada et de la nappe phréatique.

---

<sup>45</sup> Idem

<sup>46</sup> <http://www.missioneco.org>

<sup>47</sup> Le Xème Plan de Développement Economique et Social, (en arabe), Damas, <http://www.planning.gov.sy/index.php?act=554&cat=91>

<sup>48</sup> BALANCHE F., 2006, "Damas : chronique d'une pénurie annoncée", *Confluences Méditerranée*, n°58, p. 91-101.

Pour cela, en 2007, le gouvernement syrien a lancé un projet de pré-qualification et la mise en norme de quatre usines de traitement des eaux usées dans la Mohafaza de Rif Damas (Al-Kissweh, Jdeidet Artouz, Kanaker, Khiaret Dannoun), au sud de la ville de Damas. Ces quatre stations devraient couvrir 14 municipalités de la Mohafaza de Rif Damas<sup>49</sup>. Le gouvernement a autorisé le secteur privé à intervenir dans ce secteur. Désormais, les Mohafaza et les municipalités peuvent faire appel à des sociétés privées pour installer de petites stations d'épuration, beaucoup plus efficaces que les grandes infrastructures et, surtout, plus rapides à installer. Une vingtaine de stations d'épuration sont actuellement en chantier dans l'agglomération de Damas et l'État syrien vient de signer un accord de coopération avec la Malaisie pour la construction de 24 stations d'épuration destinées à des agglomérations de 5 000 à 10 000 habitants<sup>50</sup>. Une station a été offerte par la Malaisie à titre de projet pilote. Les autorités syriennes recherchent des sources de financement pour plusieurs projets.

### **c. La collecte des ordures**

Quoique ne correspondant pas un équipement particulier, nous avons tenu à parler de ce service spécial car il est assez emblématique à Damas.

Le trajet suivi par les déchets ménagers est le suivant : les boîtes à ordures sont disposées sur les trottoirs, les éboueurs les chargent sur des camions (généralement camions poubelles et, dans certain cas, dans quelques zones d'habitat informel où les rues sont très étroites, on utilise les pick-up ou des motos à trois roues pour collecter les ordures ménagères) et les amènent dans des décharges secondaires d'où d'autres camions les amènent vers la station de traitement.

Le conditionnement des ordures (en conteneurs à ordures) n'a pas été très développé, ce qui pose un grave problème sanitaire et esthétique car le nouveau métier pour plusieurs milliers d'habitants est de chercher et collecter dans les ordures, tout ce qui peut être utile et se vendre. A l'origine, existent la difficulté de surveillance et

---

<sup>49</sup> Rapport annuel 2008 (en arabe), Ministère de collectivités locales

<sup>50</sup> Idem

l'absence de pénalisation efficace en la matière, mais, surtout l'indiscipline totale et les habitudes acquises d'une population, en grande partie urbanisée depuis peu. Mais les citadins d'origine sont aussi largement en cause ; dans l'habitat traditionnel à faible densité, et dans l'esprit d'autarcie et d'économie qui régnait alors, les ordures ne posaient pas de problèmes majeurs. Dans la ville moderne, ce n'est plus le cas.

Le responsable de la collecte des ordures ménagères, en général, est la municipalité avec ses camions ; le secteur privé commence à entrer dans ce domaine avec des contrats signés avec la Mohafaza pour fournir de nouveaux camions et assurer la collecte des ordures ménagères dans certains quartiers à Damas ; dans le centre moderne et la vieille ville et même dans la plupart des quartiers d'habitat informel.

En 2008, la ville de Damas a produit 475 000 tonnes de déchets solides, soit une moyenne de 1 300 tonnes par jour. La capacité de l'usine de recyclage qui appartient à l'État à Jarounieh est de 250 tonnes par jour ; en revanche, il existe une autre usine de recyclage du secteur privé, détenue par EverClean, qui trie près de 500 tonnes de déchets par jour. Mais, le plus souvent, les décharges sont, soit recouvertes par terre, soit, de temps en temps, brûlées, (Tableau 4). Les déchets médicaux ne font l'objet d'une collecte sélective qu'à Damas (5 tonnes/jour)

Type de déchets	%
Papier et cartons	6.6
Plastique	6.9
Matières organiques	57.3
Verre et céramique	2.9
Métaux	4.2
Bois	2.2
Tissus	2.4
Matériaux de construction	9.1
Autres (tanneries.....)	8.4
Total	100

**Tableau 4 : Répartitions des déchets de Damas par nature.** Source : Mohafaza de Damas 2006



En l'absence de plan étatique de recyclage et de gestion des déchets solides, une étude réalisée par l'entreprise française Trivalor a permis d'établir un scénario échelonné sur 10 ans pour l'amélioration des décharges publiques selon les normes européennes et la généralisation des unités de tri/compostage sur l'ensemble du territoire. Cette étude a établi les besoins du pays en matière de gestion des déchets et estimé le coût de la mise de la place de ce vaste projet à 22 millions de livre syriennes. La priorité absolue reste cependant la mise en place d'une collecte séparée des déchets dangereux (batteries, déchet médicaux, solvants...).

#### **d. Le réseau électrique**

La quasi-totalité des logements a le courant électrique. En Syrie, le nombre des abonnés sur le réseau électrique est 4,9 millions et autour de 500 000 dans l'agglomération de Damas. La production d'électricité a augmenté grâce à l'installation d'équipement hydro-électriques et des dizaines de centres pour la production d'électricité qui fonctionnent au gaz et au fioul et d'autres carburants. En 2010, la puissance théorique totale des équipements électriques étant de 45,11 GW.h et la consommation approximative de 43,67 GW.h. Mais l'électricité utilisable n'est pas en relation directe avec la puissance installée et, ceci, pour de nombreuses raisons : la première tient aux travaux de requalification en cours dans plusieurs centres de production, la deuxième vient des pertes dans le réseau que l'on estime à 3,21% de la production à l'acheminement ; il convient d'ajouter le vol de courant électrique (on parle de 40 000 procès-verbaux) et, de plus, le réseau est très ancien, ce qui augmente les pertes diverses<sup>51</sup>.

La consommation domestique représente une part très importante de la consommation totale. Sa croissance exceptionnelle est en rapport avec la croissance démographique et avec l'équipement des logements en appareils électriques.

---

<sup>51</sup> Etablissement général pour la production et la transmission d'énergie électrique en Syrie, 2010, *Rapport annuel* 2009, (en arabe), Ministère de l'électricité

La consommation industrielle est en concurrence directe avec la consommation domestique. Une augmentation de 10 % de cette dernière signifie, dans l'état actuel des choses, l'obligation pour l'industrie de recourir à la production thermique d'une quantité équivalente d'énergie. La faiblesse des ressources d'énergie possibles de la Syrie rend cette solution coûteuse.

La Syrie a commencé depuis 2000 à essayer de renouveler le réseau électrique et d'ajouter plusieurs centres de production, avec l'aide de l'Union Européenne et des fonds koweïtiens pour remplacer l'ancien réseau et construire des nouvelles centrales<sup>52</sup>.

### e. Le réseau téléphonique

L'État a fourni un grand effort d'équipement dans le domaine téléphonique. Le nombre total de lignes téléphoniques de toute la Syrie est passé de 1 588 121 lignes en 1999, à 2 411 127 en 2003, soit un taux d'augmentation plus de 50 %. Une grande part de ces efforts a été consacrée à Damas qui, en 1979, possédait 79 232 lignes, soit 41% du nombre total des 190 328 lignes en la même année (Annales statistiques)<sup>53</sup>. En 2003, le nombre total des lignes téléphoniques était 475 688 pour la ville de Damas et 308 205 lignes pour la Mohafaza de Rif Damas, soit encore une ligne pour 8 habitants. Ce dernier chiffre nous indique que les besoins restent énormes, ce qui explique les longs délais d'attente pour obtenir une ligne.

Les statistiques donnent un indice supplémentaire du rôle centralisateur de Damas dans l'économie syrienne. En 2003, les communications de Damas et celle de Rif Damas avec l'étranger représentaient 48% du total syrien en nombre et 46% en temps, alors que les communications interdépartementales à partir de Damas et celle de Rif Damas ne représentaient que 25% du total syrien en nombre et 31% en temps. Une statistique des destinations d'appel aurait sûrement montré la prédominance de Damas.

---

<sup>52</sup> Anne-Cécile Auguin, European Investment Bank, dans : <http://www.eib.org/projects/press/2000/2000-127-eur-75-mio-for-modernisation-of-syrian-electricity-network.htm?lang=-fr>

<sup>53</sup> Annales statistiques de 1984 à 2004

Dans le milieu des années quatre-vingt-dix, deux opérateurs de téléphonie mobiles ont fait leur entrée sur le marché syrien<sup>54</sup>. On ne peut que donner un chiffre approximatif de 5 million d'abonnés selon plusieurs sites d'information non officiels.

### **3. Les bâtiments publics et les autres équipements**

Dans cette section, nous abordons les différents types de bâtiments publics à Damas ainsi que les équipements qui y sont disponibles.

#### **a. Les bâtiments récréatifs**

Pour desservir les quatre millions d'habitants de son agglomération, Damas ne possède que cinq centres culturels arabes, une grande bibliothèque publique, quatre théâtres et une quinzaine de salle de cinéma presque tous regroupées au centre ville, au point névralgique de la voie de Salhyié. Elle possède plusieurs musées nationaux, particulièrement riches et intéressants. La foire internationale de Damas qui se déroule annuellement sur un mois, constitue aussi un centre attractif pour toute la région et une promenade très appréciée des damascènes. Elle était située à l'ouest de la voie Salhyié mais on l'a déménagée au début de l'année 2000 vers la Ghouta à côté de l'autoroute qui mène à l'aéroport, cette autoroute, qui accueille sur ses rives, depuis le milieu des années quatre-vingt, plusieurs équipements comme la foire de Damas, le Palais des congrès, des parcs d'attraction et une dizaine des restaurants et hôtels. La plupart de ces équipements existaient déjà en 1990 et même, pour la foire, de 1960 ; aucune tentative d'implantation de tels équipements (sauf les centres culturels arabes) dans les quartiers nouveaux lointains n'a eu lieu ce qui a aggravé le caractère « dortoir » de ces quartiers, ainsi que les embouteillages du centre ville. Mais cet afflux permet aux salles de spectacle de garder un caractère populaire et bon marché et de fonctionner en permanence à plein.

---

<sup>54</sup> Il n'a pas été possible de trouver des statistiques sur le nombre d'abonnés dans les deux sociétés, ni celle du nombre de communications internes et externes

Quant aux équipements sportifs, Damas possède plusieurs complexes sportifs. Le plus ancien est celui d'Abbassienne ; les cités sportives de Faihaa, de Tichrine et de Mazzé sont équipées de piscines olympiques. Il existe aussi quelques piscines privées dans la Ghouta qui ouvrent en été et ferment en hiver.

### **b. Les industries**

Le choix des lieux d'installation des industries n'a pas été bien contrôlé. Il était pratiquement laissé à l'initiative individuelle jusqu'à ce que le plan de 1965 tente d'introduire un semblant d'ordre en entérinant les choix individuels.

Ce choix obéissait à plusieurs facteurs. Si la possession préalable du terrain a pu jouer un certain rôle dans le choix entre deux emplacements équivalents, ce rôle n'a pu être que mineur. Beaucoup plus important était celui de la présence d'eau nécessaire à de nombreuses industries. Mais ce rôle a diminué progressivement au fur et à mesure que tarissait le débit du Barada. Les grandes usines ont pu se libérer en partie de cette contrainte grâce aux puits, mais les entreprises artisanales comme les tanneries sont obligées de rester à proximité de la rivière. La facilité d'accès à la nappe phréatique pousse les industries à rester dans le domaine perméable de la Ghouta.

Le coût élevé du transport, aussi bien des hommes que des matières, a joué un rôle essentiel dans la constitution des zones industrielles au sein des vergers de la Ghouta, surmontant ainsi le coût foncier de l'installation. C'est ainsi le cas de la cimenterie installée sur l'ancienne route de Damas-Beyrouth, dans la vallée de Barada, à l'Ouest de Damas. Cette usine a été fermée au début des années quatre-vingt-dix et remplacée par une autre, plus récente et de meilleure qualité, capacité et productivité, à environ 25 km à l'est de la ville de Damas à Adra.

Les usines se sont accumulées aux différentes sorties de Damas. Le Plan directeur de 1965 (on parle toujours de ce plan parce que, jusqu'à maintenant, aucun autre plan n'a été approuvé) délimita approximativement les zones d'accumulation principales comme zones industrielles et établit la liste des industries autorisées qui tenait compte pourtant de celles qui existaient auparavant. Les zones éloignées n'eurent

pas de succès auprès des petites entreprises privées, essentiellement à cause des problèmes d'eau et de transports. C'est ce qui explique l'extension naturelle et illégale des zones industrielles anciennes dans les villages environnants de la Ghouta. Ces installations industrielles spontanées auront des effets ; les plus importants sont les différentes nuisances et pollutions. Il suffit de dire que ces zones industrielles, plus les zones d'influence de leurs pollutions (aval des tanneries par exemple) sont les seules que l'empiètement de Damas n'atteint pas, malgré les grands dommages subis par l'agriculture et les vergers en particuliers et malgré l'abaissement consécutif de la valeur des terrains.

Le plan général de l'État en Syrie pour résoudre les problèmes d'installation industrielle et activer ce secteur, a été de faire appel à des sociétés internationales pour la construction de quatre villes industrielles (Adra à l'est de Damas, Hussiaa au sud de la ville de Homs, Shikh Najar à côté de la ville d'Alep et celle de Dir-zzour). Les travaux ont déjà commencé, surtout sur les trois cités de l'axe nord-sud du pays. En ce qui concerne Damas, la ville industrielle d'Adraa est à 35 km à l'est de Damas ; sa superficie totale est de 7 000 hectares ; le coût approximatif total est de 21 milliards de L.S. ; la période de la construction a été divisée en 12 étapes à partir de l'an 2000. La première étape, qui concerne une superficie de 400 hectares, a été achevée en 2005. Ensuite, la deuxième étape, achevée en 2007, concerne 1 003 hectares. Cela se traduit par 2 600 parcelles prêtes avec leurs infrastructures pour accueil des différentes installations industrielles. Quant à la troisième étape, les travaux ont commencé au début de 2008 ; la fin était prévue pour la fin de 2011<sup>55</sup>.

Un effort gouvernemental pour le transfert des industries déjà installées dans le Ghouta vers la cité industrielle d'Adra a déjà commencé, surtout les établissements polluant le Ghouta comme les tanneries.

L'installation des industries damascènes dans cette zone éloignée est une nécessité pour l'économie et l'urbanisme de Damas. Surtout que les transports des

---

<sup>55</sup> La direction de la ville industrielle à Adra.

marchandises seront plus faciles qu'avant par l'embranchement de la ligne ferrée Homs-Damas. De plus, la petite ville qui déjà existait, à côté de la ville industrielles d'Adra, pour accueillir les nouvelles ouvrières ; avec son extension prévue pour 3 346 appartements (cette ville a subi des problèmes de pollution à cause de la cimenterie, et des unités de traitement des eaux usées de Damas). Il est prévu une unité de traitement des eaux usées et un centre de traitement des déchets de ces usines dans la ville industrielle : 200 usines sont déjà commencé leur production et 1 656 usines sont en cours de construction.

## **Conclusion**

La nécessité d'un aménagement à long terme. Ainsi, un développement explosif de la population causé, d'une part, par une démographie galopante et, d'autre part, par une centralisation excessive, a engendré une extension spectaculaire des constructions. De plus, les grands programmes d'urbanisme et de construction populaire dans les différents plans quinquennaux sont un échec. Ainsi, les autres plans n'ont absolument pas pu répondre aux besoins les plus élémentaires de la population en matière de transport, de travail, de récréation ou de pollution.

L'extension de Damas prend essentiellement une forme d'empiétement légal ou illégal sur les vergers qui l'entourent et sur les montagnes voisines, et même la forme légale est subie plus qu'organisée. Elle a consisté, au début, à entraîner l'urbanisation en demi-cercle autour de Damas et maintenant, à accepter et à planifier le développement des bourgs ruraux en périphérie de la ville.

Cette extension, aussi bien par son volume que par sa forme, constitue une atteinte très grave aux ressources naturelles. Ceci est dû à l'absence d'un objectif global urbain et économique défini d'une manière claire et saine. Au contraire, le développement sauvage et échevelé d'une ville, quelque soit le contexte économique et naturel et en dépit de tout bon sens, semble donc être assimilé, par beaucoup, à une fatalité du progrès. Mais, dans le contexte d'équilibre écologique délicat et fragile de Damas, les destructions, la pollution et l'épuisement rapide des ressources naturelles

vont fatalement aboutir, à court terme à la désertification et à la disparition de la Ghouta. Ce qui rend coûteuses et très difficiles les conditions de vie des habitants et prive la ville de la verdure qui l'a fait naître et qui constitue toujours un élément et un atout important de son économie.

Il est vrai que, dans le contexte de sous développement de la Syrie, un certain nombre de facteurs échappent à maîtrise de l'État. En particulier, il est plus difficile et plus coûteux d'assurer l'équipement et la gestion d'une grande ville que de plusieurs villes regroupant pourtant au total une même quantité de population. Aucune accommodation, aucun « bricolage » n'est possible dans les grandes métropoles. Mais un problème essentiel peut et doit être pris à bras le corps par l'État : des violations des règlements et leur légalisation. Tant que la mise en responsabilité ne constituera pas la sanction minimale et systématique de ces violations, l'ensemble des réglementations ne sera perçue, en pratique, que comme une forme de prélèvement de taxes supplémentaires.

Depuis plus de quarante ans et, malgré tous les vergers abattus, les zones planifiées et les zones illégales qui grimpent sur la montagne de Damas comme sur la terre agricole de la Ghouta, la pression démographique a dépassé les efforts de construction. En l'absence de l'organisation d'un marché foncier par l'État, il y a toujours eu une pression intense sur les terrains. D'abord à proximité du centre-ville, et maintenant, sur toute la ville. Les revenus du secteur tertiaire (commercial et promotion immobilière), alimentés par une masse extérieure dépassant de loin les revenus industriels et agricoles ont marqué de leur inflation le niveau des prix fonciers. Le prix de l'habitat constitue un élément majeur du coût de la vie et l'inadéquation entre les salaires ouvriers et ce coût artificiel rend très difficile sinon impossible la possibilité d'avoir un logement légal dans la ville.

## Chapitre II

### La crise du logement et le dynamisme de la croissance démographique

#### A. La crise de logement

Le problème du logement en Syrie préoccupe les Syriens depuis longtemps et il est toujours d'actualité à cause de la croissance démographique importante et de l'échec de l'État à trouver des solutions efficaces et durables. Depuis des décennies, les Syriens, notamment dans les grandes villes, rencontrent des difficultés à trouver un logement. Cette crise du logement a commencé à prendre de l'ampleur à cause, de la baisse des revenus<sup>56</sup> qui a commencé au début des années quatre-vingt et qui continue de nos jours<sup>57</sup>. Mais, surtout, en raison du grand écart entre les revenus et le prix des logements dû au taux très élevés de l'inflation ainsi qu'à la stagnation des salaires depuis 1994. L'on peut ajouter à cela l'opacité des lois de l'immobilier, de la construction et de la location de logement qui a aggravé la crise et étendu l'écart entre l'offre et la demande des citoyens dont le pouvoir d'achat ne cessait de diminuer.

Face à une demande de logement ne cessant de s'accroître, l'on peut trouver sur le marché deux types d'offres incapables de répondre à cette demande : une quantitativement limitée pour les gens aux revenus modestes et une très importante en nombre de villas et grands appartements pour les gens avec d'importants moyens

---

<sup>56</sup>[The report's principal finding is that, in 2003-2004, almost 2 million individuals in Syria (11.4 per cent of the population) could not obtain their basic food and non-food needs. Using the higher expenditure poverty line, overall poverty in Syria rises to 30.1 per cent, representing almost 5.3 million individuals (see Appendix for details on the methodology for estimating the poverty line)] EL LAITHY H., ABU-ISMAIL K., 2005, *POVERTY IN SYRIA: 1996-2004 (DIAGNOSIS AND PRO-POOR POLICY CONSIDERATIONS)*, rapport officiel, United Nations Development Programme.

<sup>57</sup> Le salaire individuel était de 1750 Dollars en 1983 et de 1050 en 1999, il a récemment augmenté et atteint environ 1300 Dollars.



financiers. Parallèlement, l'on peut constater qu'il existe un grand nombre de logements vacants non proposés ni à l'achat ni à la location dont la surface totale dépasse 20 % de la surface habitable; le nombre de logements vacants était de 218 828 dans les années quatre-vingt et de 438 001 dans les années quatre-vingt-dix, ce qui a été le résultat d'une augmentation des prix de 300% des biens immobiliers au début de l'année 2003<sup>58</sup>. Ce nombre élevé de logements vacants est essentiellement dû aux défaillances des lois de location, à la spéculation, à la cupidité des propriétaires pour "chasser" le touriste, et à l'inaction de l'État pour trouver des remèdes à ce phénomène et proposer des logements correspondant à la demande des citoyens alors que seulement 10% de cette demande a été satisfaite par le secteur public<sup>59</sup> et coopératif.

Toutes ces circonstances ont poussé les personnes cherchant un logement à essayer d'en trouver un, même sous une forme informelle, surtout dans les grandes villes (Damas et Alep). Le phénomène d'habitat informel a pris une dimension importante avec ses effets négatifs : encombrement des réseaux d'eau et d'électricité et des équipements sanitaires, infractions, épidémies car ces logements manquaient des éléments les plus élémentaires en matière de sécurité et d'hygiène. L'arrivée des immigrants, notamment les Irakiens, a davantage accentué le problème du logement dans les secteurs informels et formels. Plus concrètement, le nombre de logements en Syrie était de 3 368 342<sup>60</sup> en 2004 et 3 479 110<sup>61</sup> en 2005 soit une augmentation de 110 768 logements. En revanche, le nombre des Irakiens arrivés en Syrie<sup>62</sup> en 2004 et 2005 a été estimé à environ 1,3 millions<sup>63</sup>; un nombre à prendre d'autant plus en considération que la croissance démographique en Syrie est d'environ 400 mille personnes chaque année.

---

<sup>58</sup> Quotidien AL-THAWRA (la révolution) 27/03/2012, *les logements vacants à Damas* (en arabe), Damas.

<sup>59</sup> Dixième plan quinquennal, Syrie.

<sup>60</sup> Recensements officiel 2004.

<sup>61</sup> Annales statistiques de 2006.

<sup>62</sup> Dorai M-K., 2009, "*L'exil irakien à Damas*", consulté le 05 août 2013. URL : <http://echogeo.revues.org/10976>.

<sup>63</sup> Bureau Central des statistiques 2008, Damas.

## **1. L'écart entre le nombre de logements proposés et celui des personnes à loger**

Dans le recensement de 2004, le nombre de personnes, en Syrie, ayant plus de vingt ans a été estimé à environ 9 millions, alors que le nombre des logements occupés et vacants a été estimé à 3,37 millions (un tiers du nombre de personnes ayant plus de vingt ans). Si l'on suppose qu'un adulte sur deux ayant plus de vingt ans est logé chez ses parents, cela veut dire qu'un adulte sur deux ayant plus de vingt ans reste sans logement (au moins 3 millions de personnes). Si l'on suppose que 50 % de ces trois millions sont des femmes<sup>64</sup>, alors, cela veut dire que 1,5 millions de personnes ont besoin d'un logement. Malheureusement, l'offre ne couvre que 10 % de cette demande chaque année alors que par exemple, le nombre de logements en 2005 a augmenté de 110 800 par rapport à l'année 2004 ce qui montre le grand écart existant entre l'offre et la demande. L'analyse des données sur le processus de construction en Syrie, montre que pour maintenir la surface habitable par personne telle qu'elle est actuellement et ceci jusqu'en 2010, l'État aurait dû fournir 433 500 logements aux cours du quinquennat jusqu'à la fin de 2010, c'est-à-dire 86 700 logements en moyenne. Ce qui ne devrait pas réduire l'écart entre l'offre et la demande mais plutôt le maintenir et l'empêcher d'augmenter. Pour ce faire, il va falloir augmenter considérablement, pendant un certain nombre d'années, le nombre de logements fournis pour réduire cet écart puis augmenter le nombre de logements construits d'une façon adéquate avec la croissance démographique et la demande réelle de logements.

Vu que l'État et le secteur coopératif ont constamment échoué à trouver des solutions à la crise de logement, ceci devrait être le rôle du secteur privé.

### **a. L'habitat informel et son rôle dans le marché du logement**

Malgré tous les inconvénients que pose ce type d'habitat, entre 1981 et 1994 l'habitat informel a participé à la satisfaction de 65 % de la demande de logement à

---

<sup>64</sup> Généralement, les filles restent au foyer parental jusqu'au mariage et ne cherchent donc pas à avoir un logement indépendant.

Damas et à 50 % de la demande totale de la Syrie. Les habitants du secteur informel représentent 36% des habitants à Damas, 32 % à Alep, et 40 % à Homs<sup>65</sup>.

Le phénomène des logements informels, qui encerclent les villes et déforment le visage urbain est ce qui explique son appellation de « ceintures de misère ». Il a connu ses débuts, il y a plusieurs décennies, avec l'exode rural et celui des habitants des régions occupées et il s'est largement intensifié pendant les deux dernières décennies.

Les prix très élevés des logements réglementaires et la localisation des activités dans les grandes villes ont fait qu'une large catégorie de population n'avait qu'une seule issue pour se trouver un logement dans ces villes, à savoir bâtir sur des terrains agricoles ou sur d'autres non prévus pour la construction ; ces bâtis ne se soumettant à aucune mesure de sécurité ou d'hygiène, rues, jardins et bâtiments publics ne font pas partie de ces quartiers qui ne possèdent aucune structure architecturale.

Ces quartiers informels ont surchargé pendant longtemps, les réseaux d'eau et d'électricité et les équipements publics des secteurs réglementaires ; ils manquent de ressources et sont considérés comme un fardeau pour les quartiers réglementaires avant qu'ils soient connectés à ces réseaux.

Le logement informel est l'un des principaux défis du gouvernement syrien. La négligence a amplifié ce phénomène et l'on dénombre plus de 1,2 millions de logements informels dont le budget de réhabilitation s'élève à 1 200 milliards de livres syriennes. La surface occupée par ces logements informels à Damas est estimée à 1 430 hectares<sup>66</sup>.

Une étude a révélé l'existence d'une zone de 10 km de long et de 20 à 30 m de large, s'étendant de l'hôpital de Tichrine jusqu'à Mazzé 86 et passant par plusieurs autres quartiers<sup>67</sup>. Elle repose sur toute une chaîne des cavités souterraines formées par la dissolution des couches de calcaire. De nombreux logements ont été construits au-

---

<sup>65</sup> DIRGHAM D., 2001, *Le phénomène d'habitat en Syrie, 2001*, (en arabe) Institut de sciences économiques. Damas.

<sup>66</sup> TAMIM K., 2007, *Habitat et lois de propriété et habitat informel* (en arabe). Séminaire à l'institut de sciences économiques. Damas.

<sup>67</sup> SALEH.F., 1983, *L'expansion de la ville de Damas*, thèse de doctorat, univ. Paris XII. p 310.

dessus de ces poches de dissolution en n'étant séparés celles-ci, dans certain cas, que par quelques mètres. Ces logements s'écrouleraient sans doute avec toute tentative de réaménagement.

### **b. Les coopératives de logement (*Jamayet Sakanyet*)**

Les coopératives de logement ont pour objectif d'offrir des logements à des prix modérés avoisinant les coûts de construction (loi n° 13 des coopératives de logement de 1981). Une législation qui n'a pas suivi l'évolution des législations générales de la construction et du logement et est restée donc plus proche de la théorie que de la réalité.

Le secteur coopératif du logement est chargé de fournir des logements de meilleure qualité à moindre prix et est censé rester hors des pratiques du courtage et de la spéculation. En réalité, de telles coopératives n'ont laissé qu'une impression négative chez la plupart de leurs adhérents. Leurs problèmes commencent par la difficulté d'acquérir du terrain pour la construction et se poursuivent par la lenteur des chantiers et l'absence de suivi du processus d'équipement en services. Ce qui poussent ces coopératives à essayer de « boucher les trous » par la construction d'étages supplémentaires et ceci pour contrebalancer la hausse des prix des matériaux de construction. Une hausse résultant des délais importants qui s'accumulent pendant la construction. Parmi toutes les défaillances du système coopératif, son principal problème réside dans la difficulté d'acquérir le terrain de construction.

Bien que certaines coopératives aient réussi partiellement à atteindre leurs objectifs, la plupart d'entre elles ont été sujettes à corruption et à dérèglement. Une image aggravée par l'apparition de coopératives fictives, ce qui leur a fait perdre toute crédibilité. A titre informatif, le nombre de coopératives de logement en Syrie était estimé à 1 800 à la fin de 2006, dont 700 à Damas et 230 à Alep et, parmi ces dernières, selon certains rapports, 112 n'ont pas encore pu avoir de terrains<sup>68</sup>.

---

<sup>68</sup> Rapport annuel, 2007, Ministère de l'habitat, Département du logement coopératif (en arabe).

## 2. Le logement : théorie et pratique

L'État a toujours fait du problème du logement l'une de ses principales préoccupations. Néanmoins, aucune solution efficace n'a été mise en place. En l'absence d'une analyse profonde et complète, devant les lacunes de la législation et la généralisation de la corruption qui ronge tous les secteurs du logement étatique, associatif et autre, le nombre de logements bâtis est largement inférieur à ce qui a été planifié et la solution se fait de plus en plus attendre.

Le Neuvième Plan Quinquennal (2000-2005) avait pour but d'activer davantage la participation du secteur étatique et de soutenir le secteur associatif ainsi que d'activer le rôle du secteur privé dans le traitement du problème de logement.

### a. Le secteur étatique<sup>69</sup>

Le Neuvième Plan Quinquennal a chargé le secteur étatique de fournir 39 mille logements ce qui constitue 15% du Plan total. Pour permettre au secteur étatique d'atteindre ces objectifs, il a fallu :

- Augmenter le capital de 25 millions de livres syriennes à 2,8 milliards de livres.
- Financer partiellement les projets de construction du secteur étatique par des crédits sans intérêt de la banque centrale (environ 300 millions de livres syriennes par an pour le logement ouvrier, et financer 30 % du logement des jeunes dont le coût s'élève à 50 milliards de livres) ; il faut préciser que la totalité des prêts consentis à la Société générale du logement entre 1961 et 2000 ne dépasse pas 1,8 milliard de livres.
- Voter la loi n° 37 de 2002 qui permet à la Société générale du logement de confier son capital à l'une des banques syriennes.
- Voter la loi n° 46 de 2002 qui permet aux occupants des logements de travailleurs de devenir propriétaires de leur habitation en payant des sommes mensuelles de 2000 livres sur 25 ans.

---

<sup>69</sup> La Société générale de logement est chargée de réaliser la partie étatique des plans quinquennaux.

- Commencer la mise en place du plus important projet de logement pour fournir des logements aux jeunes dans toutes les villes syriennes (environ 60 mille unités de logement<sup>70</sup>). Ce projet vise à la réconciliation entre l'offre et la demande sur le marché en fournissant des logements de petite superficie et à petit prix rendant l'accession à la propriété possible. Le projet vise une grande partie de la société en proposant des prix défiant toute concurrence. Il suffit de payer 10% du prix du logement lors de la commande puis de payer des mensualités pendant la période de construction (5 ans, 7 ans ou 10 ans) selon la catégorie et le reste du prix en mensualités après la livraison du logement sur 25 ans à un taux de 5%<sup>71</sup>. Le plus important est que la loi n° 1940 de 2002 qui a autorisé la banque centrale à financer 30% des travaux de construction sans intérêts, comme étant la contribution de l'État dans ce projet, puis de financer les équipements à un taux d'intérêt bas sachant que le budget de ce projet est d'environ de 45 milliards de livres dont 15 milliards sont offerts par l'État sous formes de prêts sans intérêts.

Le plus grand problème rencontré dans le cadre de ce projet vient d'un groupe de commerçants qui ont fait des demandes de logements avec l'intention de les revendre, ce qui ne correspond pas à l'esprit du projet. De plus, des commerçants ont persuadé des propriétaires de leur vendre à des prix élevés pour revendre et à nouveau augmenter les prix ce qui provoque des prix très élevés dans le cadre d'un projet dont l'objectif initial était de fournir des logements bon marché.

Bien que ces initiatives soient positives, elles nécessitent du temps avant de produire des résultats sur ladite crise. En effet, jusqu'à ce jour, il n'a pas été constaté une augmentation du nombre de logements proposés sur le marché ; au contraire, des milliers de jeunes qui ont fait leur demande attendent d'en avoir un.

---

<sup>70</sup> Unité de logement qui se réfère à un logement ou un appartement.

<sup>71</sup> La condition d'accès au logement de l'État via la Société générale de logement

### **b. Le secteur coopératif**

Le neuvième plan quinquennal a chargé le secteur coopératif de livrer plus de 75 mille logements<sup>72</sup> ce qui équivaut à 28% du plan dans sa totalité. En réalité, le secteur coopératif a souffert du nombre insuffisant de terrains pour la construction et du manque de confiance de la population qui est déjà échaudée par les nombreuses erreurs commises par ce secteur. Ce qui restreint son rôle dans l'achèvement des projets préalablement lancés. En conséquence, ce secteur a été réactivé au courant de 2007 comme nous le verrons plus loin.

### **c. Le secteur privé**

Alors que le neuvième plan quinquennal a chargé le secteur privé de 58% du plan complet (environ 154 mille logements), ce nombre est loin d'avoir été atteint faute de terrains et de cadre juridique pour encadrer la participation de ce secteur. Il en résulte que les capitaux destinés à être investis dans ce secteur ont été investis dans l'habitat illicite et dans la spéculation foncière, ce qui a augmenté considérablement le prix des logements et des biens fonciers en général.

Il est clair que le neuvième plan quinquennal (2000-2005) a atteint ses objectifs en ce qui concerne le rôle du secteur étatique alors qu'il a échoué à disposer l'environnement et le cadre législatif nécessaire pour réaliser ses objectifs et les rôles attachés aux secteurs coopératifs et privé, ce qui pourtant représente quantitativement 85 à 90% du plan.

## **3. Problème du logement : constat et état actuel**

L'économie syrienne orientée par les besoins du marché et l'État syrien décidé à encourager le secteur privé et les investissements par des citoyens syriens, expatriés ou par des étrangers, ont atteint leur but d'attirer l'attention des investisseurs vers le secteur du logement dont la crise et les prix ne cessaient de croître ; ces acteurs privés ont été tentés par les profits considérables rapidement acquis dans ce secteur par le moindre

---

<sup>72</sup> DEPARTEMENT DU LOGEMENT COOPERATIF ,2007. *Rapport annuel*, Ministère de l'habitat, (en arabe).

promoteur. Un grand nombre de ces projets étaient douteux, faute d'une législation foncière bien fondée pouvant offrir des garanties aux habitants pressés de trouver une solution à leur problème de logement. De ce fait, de nombreux investisseurs ont commencé à exploiter les fonds payés par ces habitants pour construire et vendre des logements, leur offrant un énorme rendement alors qu'aucune de ces constructions n'a été achevée ou livrée, prolongeant ainsi l'attente désespérée des habitants n'ayant pas d'autre recours.

Ces derniers temps, l'on peut constater un grand nombre de projets de constructions, réglementaires ou pas, menés par des investisseurs privés peu scrupuleux, contournant les législations et les lois et pratiquant la corruption. Cela donne naissance à des milliers de logements dont le nombre exact est difficile à préciser. Ainsi, ce commerce a été rapidement médiatisé et a prospéré en faisant payer aux habitants des montants mensuels ou périodiques dont la totalité dépassait largement le véritable prix du logement proposé.

Les promoteurs étant nombreux et sans avoir beaucoup d'informations les concernant, il est difficile de leur faire confiance à eux et à leurs offres. Surtout en l'absence d'une législation réglant le processus d'investissement foncier et sans une véritable volonté politique de l'État visant à régler le développement et le financement de ce processus.

#### **a. Solutions proposées par l'État pour le problème du logement**

Le gouvernement syrien a commencé à prendre la mesure du problème du logement depuis un certain temps et a pris des initiatives timides pour le résoudre ; il a mis en œuvre un plan dont le but ultime est de construire cent mille unités de logement au cours des dix années à venir. Le ministère du logement a commencé la construction de soixante mille logements de jeunes, pas encore achevés. Toutefois, ces initiatives n'ont pas fait avancer le travail sur le terrain pour répondre aux besoins de logement ou pour faire baisser son prix.



Suite à la régression de la production pétrolière, le gouvernement a été enfin persuadé que l'investissement était la seule solution pour développer l'économie syrienne et résoudre le problème de chômage et de pauvreté et que l'investissement foncier était la solution la plus adéquate pour faire régresser la crise de logement. Il a donc mis sur la table le sujet de la législation du développement foncier. Un sujet qui reste en cours de discussion entre le Parlement, le ministère de logement et le ministère des collectivités locales. Une discussion qui a abouti à une loi : celle qui a créé l'organisation du développement foncier. En attendant les instructions exécutives de cette loi et ses applications, on peut poser un grand nombre de questions autour de ce sujet.

### **b. La loi d'investissement et de développement foncier n°8 de 2007**

La loi d'investissement et de développement foncier offre un cadre souple et facile pour développer les zones foncières, leur fournir les terrains nécessaires pour la construction et faciliter ainsi les démarches administratives concernant les plans d'organisation et les permis de construire. Il prévoit la mise en place de sociétés foncières qui bénéficient des exonérations proposées par la loi d'investissement n° 8 de 2007. Cette initiative, en parallèle avec les projets de lois et la législation existante concernant le financement, la planification départementale et les constructions, devrait favoriser de nombreuses constructions, contribuer à la solution du problème du logement et offrir des habitats décentes à des prix accessibles.

La loi d'investissement et de développement foncier ouvrira le marché à des sociétés étrangères en lui donnant la possibilité d'importer les matériaux pour construire selon des plans préalablement définis et dans des zones de constructions précisées par une décision de l'organisme qui gère les activités de telles sociétés. Cette loi permettrait aussi de constituer un organisme qui gèrerait le secteur du développement foncier en Syrie et qui mettrait en place des mécanismes simples qui fourniraient des terrains de construction pour le plan du gouvernement.

Les mécanismes actuellement adoptés ne permettent pas de trouver des terrains rapidement et de construire, alors que la nouvelle loi devrait permettre d'accéder directement aux zones d'habitat illicite et d'y proposer des solutions ; elle devrait donner la possibilité aux investisseurs et développeurs fonciers de soumettre leur projet dans ce cadre pour réhabiliter de telles zones. Ils pourront soumettre un programme de planification (*Tanzime*) et l'administration concernée étudiera ce sujet. Si elle l'approuve, les habitants de la zone en question seront déplacés dans des logements décentes fournis par l'investisseur et l'administration en question.

Si cette loi est appliquée telle qu'elle est entendue sans se heurter à des difficultés imposées par des administrations gouvernementales ou des personnalités bien placées, elle est supposée être une bonne solution au problème du logement et, surtout, s'il y a une véritable concurrence entre les sociétés qui comptent investir dans ce domaine. Il est attendu que de telles sociétés augmentent les offres de logements entraînant ainsi la baisse des prix. De plus, cette loi devrait contribuer au développement de zones d'habitat informel pour qu'elles soient organisées et satisfassent ainsi aux conditions nécessaires d'hygiène. Ces zones, une fois organisées, devraient offrir plus de logements à des prix plus bas.

Mais, ce que l'on peut craindre, est que certaines sociétés, en accord avec des organismes locaux ou des personnalités, puissent mettre la main sur le marché et ne pas permettre la concurrence et, ainsi, imposer des prix élevés ce qui empêcherait beaucoup de Syriens d'accéder à de tels logements. Ceci exige du gouvernement syrien, s'il veut résoudre ce problème une fois pour toutes, de mettre en place toute la législation nécessaire pour permettre la concurrence et gérer au mieux le fonctionnement de ces sociétés d'investissement dans l'esprit de la loi d'investissement foncier.

### **c. Autres tentatives**

En parallèle à la loi d'investissement foncier, le gouvernement a mis en place certaines mesures qui peuvent être considérées comme faisant partie de la solution au problème du logement :

- De nombreux contrats ont été signés avec des sociétés locales pour construire dans les périphéries des grandes villes, et d'autres sociétés étrangères notamment avec l'Iran, pour la construction de cinquante mille logements dans la région d'Adra.
- De nombreux investisseurs étrangers ont signé pour construire cent mille logements en Syrie ; des sociétés locales, arabes et malaysiennes ont commencé la construction de trois mille logements et signé le projet de Dahet Qoudssaia à l'ouest de Damas dont le coût atteint cinq milliards de dollars pour les cent mille logements.
- Le gouvernement vise par cette loi des sociétés étrangères ; deux grands projets ont été lancés avec un coût estimé à 3,9 milliards de dollars, dont l'exécution est gérée par deux sociétés : la société Eamar des Emirats et groupe d'investisseurs syriens. Les projets devraient fournir des logements, des locaux de commerce et des bureaux. Néanmoins, ces projets ne répondent pas aux demandes de logements puisqu'ils ne fourniront que des habitats de luxe et des villas aux riches expatriés et touristes et ne contribueront donc pas à la solution du problème du logement.
- Parmi les solutions proposées par le gouvernement au problème de l'habitat illicite, figure la création récente d'une société foncière en partenariat avec l'Arabie Saoudite dont le capital est estimé à 350 millions d'Euros ; les Syriens sont représentés par la Société générale de logement et les Saoudiens par la première société saoudienne pour le développement foncier. L'objectif de cette société est le développement foncier dans tous les secteurs. La gestion de projets est déléguée aux Saoudiens y compris les plans, l'étude économique ainsi que la gestion et la coordination entre Syriens et Saoudiens tandis que la Société générale de logement chapeautera le processus de développement à travers les administrations syriennes.
- Une collaboration pour la résorption de l'habitat non réglementaire est menée aussi avec l'Union Européenne. L'administration locale pour l'environnement a mis en œuvre, en collaboration avec l'UE, un projet pour le développement de gestion "MAM" dont le coût est de 20 millions d'Euros offerts par l'UE pendant

trois ans et demi pendant lesquels le projet sera développé dans six villes (Damas, Homs, Alep, Lattaquié, Tartous et Deir Alzour).

#### **4. Le logement dans le Dixième Plan Quinquennal**

Le Dixième Plan Quinquennal, mis réellement en exécution en 2006 et terminé en 2010, visait à définir les mesures et stratégies propres à résoudre le problème du logement en Syrie. Si le gouvernement parvenait à réaliser ces objectifs, ce problème serait sans doute en grande partie résolu. On peut craindre malheureusement que ce plan ne soit comme les précédents, des chiffres et des promesses sur le papier. Présentons cependant ici les objectifs fixés par ce plan.

##### **a. Objectifs**

- Fournir des logements et trouver un équilibre entre l'offre et la demande.
- Réformer le secteur du logement et, ceci, pour une meilleure gestion
- Redéfinir le rôle du secteur public dans la fourniture des logements à bas prix.
- Réactiver le rôle du secteur coopératif et mettre à sa disposition tous les éléments nécessaires à son fonctionnement.
- Réactiver le rôle du secteur privé et tirer profit de ses capacités en financement et en exécution.
- Traiter le problème de l'habitat illicite et limiter son extension.
- Augmenter le nombre de terrains destinés à la construction.

##### **b. D'un point de vue quantitatif**

Le Dixième Plan Quinquennal visant à satisfaire les demandes entre 2006 et 2010 et, si possible, à répondre aux demandes non satisfaites des plans qui l'ont précédé. (Tableaux 5 et 6).

Besoin par rapport à l'accroissement de la population	408 mille unités
Les déficits transférés des plans précédents	183 mille unités
Logements devant être remplacés	63 mille unités
Réserve de 8% du plan par rapport à la croissance démographique	33 mille unités
<b>Total</b>	<b>687 mille unités</b>

Tableau 5 : **Répartition du nombres de logements manquants en Syrie.** Les besoins et les déficits résultent des échecs des plans Quinquennaux précédents.

Ces demandes seraient satisfaites de la façon suivant <sup>73</sup>:

Unités d'habitation en construction dans le neuvième plan quinquennal	166 mille unités
Mise en partie (1,5%) du logement vacant sur le marché	38 mille unités
Construction des nouvelles unités de logement	483 mille unités
<b>Total</b>	<b>687 mille unités</b>

Tableau 6 : **Différents moyens pour répondre aux besoins du manque de logements**

Nous pouvons remarquer que la construction de nouveaux logements doit être réalisée par tous les secteurs. Le secteur public se charge de seulement 10,3% de ces constructions. En ce qui concerne le secteur coopératif, le plan prévoit qu'il réalise 60 mille logements, c'est à dire 12,4% du plan total. La plus grande partie du plan sera réalisée par le secteur privé, soit 77,3% et 373,3 mille logements à réaliser par des particuliers ou des sociétés d'investissement foncier ou des investisseurs fonciers ayant un permis de construire fourni selon la législation de développement foncier.

<sup>73</sup> Commission de planification et coopération internationale, dixième plan quinquennal, Syrie

## B. Le dynamisme de la croissance démographique

La Syrie compte près de 21 millions d'habitants<sup>74</sup>, avec une densité avoisinant les 125 hab/km<sup>2</sup> à l'échelle du territoire. Toutefois, si l'on ramène cette densité uniquement aux parties habitées, celle-ci atteint les 180 hab/km<sup>2</sup>. comme le souligne Mohamed Al Dbiyat, « La répartition de la population, semble recouvrir celle des zones pluvio-agricoles et confirmer une forte diversité régionale, avec deux grands ensembles séparés grossièrement par l'isohyète des 200 mm : une partie habitée de la Syrie, qui couvre 35% du territoire pour 80% de la population, se localise principalement au nord et à l'ouest ainsi que dans la vallée de l'Euphrate et de ses deux affluents venus du nord, le Balikh et le Khabour, où les grandes villes de l'axe nord sud reliant Alep à Damas ainsi que la côte regroupent les principaux pôles urbains ».

La population syrienne est également marquée par un taux d'urbanisation dépassant les 54%<sup>75</sup> (Figure 4) ainsi que par un phénomène d'exode rural et de périurbanisation très important. En effet, les plus grandes villes étant saturées depuis plusieurs années, la croissance urbaine concerne aujourd'hui les villes moyennes en périphérie des grands centres urbains. La preuve est qu'entre 1960 et 1994 le nombre de villes de plus de 20 000 habitants a doublé<sup>76</sup>.

Le taux d'urbanisation de la Syrie est d'un peu plus de 54 %. Il était de 37 % en 1960, de 43,5 en 1970, de 48 % en 1981 et de 51 % en 2004. La population urbaine croît toujours plus vite que la population totale, malgré la baisse enregistrée depuis 1970 comme le montre le tableau suivant (Tableau 7) :

---

<sup>74</sup> Annale statistique 2011, selon le registre civil, le chiffre déjà atteint les 23 millions à la fin de 2011.

<sup>75</sup> Estimation de le nombre de population par le bureau central de statistique 2011.

<sup>76</sup> ABABSA.M, ROUSSEL.C, ET AL DBIYAT M, 2007, Le territoire syrien entre intégration nationale et métropolisation renforcée. Dans, *La Syrie au présent, reflets d'une société*. Paris, Actes Sud Sindbad 878 p.

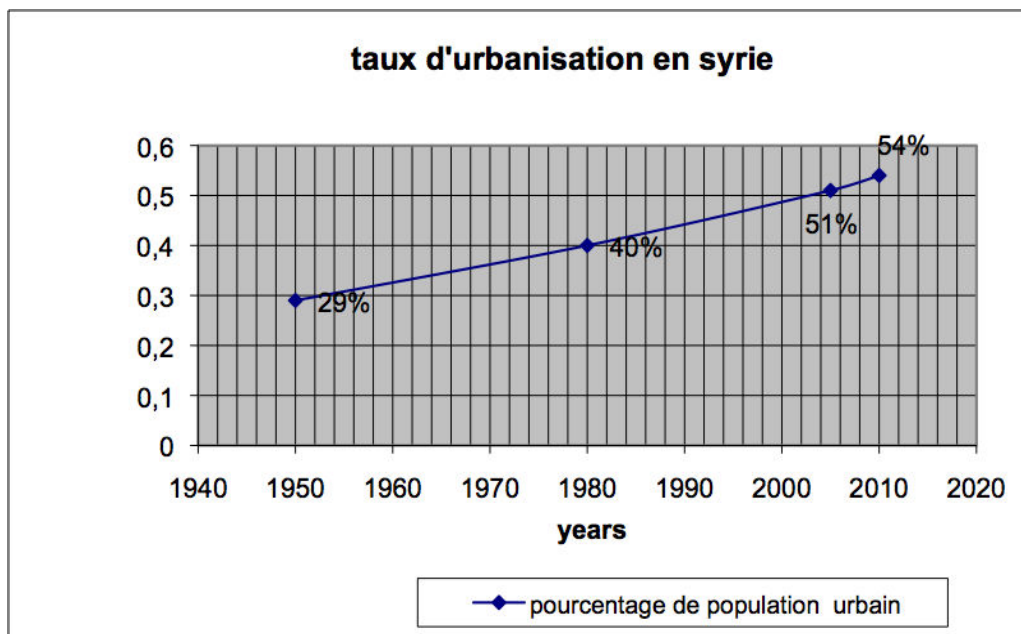


Figure 4 : **Evolution du taux d'urbanisation depuis les années cinquante jusqu'en 2010.** Source : Recensements officiels de 1950 à 2010.

période	Taux d'accroissement population totale	Taux d'accroissement population urbaine
1960-1970	3,28	4,98
1970-1980	3,34	4,07
1980-1994	3,30	4,03
1994-2004	2,79	3,7

Tableau 7 : **Taux annuel d'accroissement de la population syrienne.** Source : Recensements officiels de 1960 à 2004.

Depuis 1960, le taux d'accroissement global est demeuré stable aux alentours de 3,3%, sauf dans les périodes de 1994 à 2004, il est de 2,79. Mais le taux d'accroissement de la population urbaine est aujourd'hui de 3,7% et avait même atteint 5 % dans la décennie 1960- 1970. Un flot continu de population s'est écoulé pendant toute cette période des campagnes à forte fécondité vers les villes où le développement des

industries, une fonction publique largement ouverte, une tradition commerciale restée vivante et, enfin, un enseignement plus poussé offraient, semblait-il, un avenir meilleur.

Le pays connaît à partir des années cinquante une croissance rapide de sa population. Le progrès de la médicalisation a permis une chute du taux de mortalité de 21,4 entre 1950 et 1955 à 14 en 1970, 7 entre 1985 et 1990, et de 5,6 entre 1995 et 2000. Avec plus d'un médecin pour 1000 habitants, la Syrie se classe parmi les tous premiers pays de la Méditerranée non européenne en matière de couverture sanitaire<sup>77</sup>. Par contre le taux de natalité est très élevé, il se situe à 4,07 %. La Syrie reste ainsi, le pays arabe où la natalité est la plus forte<sup>78</sup>.

## 1. L'agglomération damascène

L'agglomération de Damas compte 3,5 millions d'habitants (recensement de 2004)<sup>79</sup>, la ville centre (1,5 millions) est entourée par une vaste banlieue de 2 millions d'habitants qui s'accroît rapidement. La croissance démographique en Syrie s'est certes ralentie (2,5% par an depuis 2000 contre 3% par an au début des années 1990) mais l'agglomération de Damas conserve un taux de croissance démographique supérieur à la moyenne : 3% par an (soit un doublement de la population en vingt-cinq ans). « *Cette croissance devrait ralentir dans les prochaines années, mais dans un quart de siècle, soit en 2030, l'agglomération de Damas devrait tout de même approcher les 5 millions d'habitants* »<sup>80</sup> (Tableau 8).

La relative libéralisation économique que connaît la Syrie depuis une quinzaine d'années et la réduction des efforts de l'État en matière d'aménagement du territoire

<sup>77</sup> REIFERS J.-L., (dir) 1997, *La Méditerranée aux portes de l'an 2000*, Paris, Economica, p. 395.

<sup>78</sup> « La démographie syrienne a laissé perplexes bien des observateurs ces dernières années. Avec un PIB/hab supérieur ou égal à ceux du Maroc ou de la Tunisie, et des indicateurs socioculturels favorables à une baisse de la fécondité, la Syrie gardait un indice de fécondité de plus de sept enfants par femme (...) » notent A.-M. Bianquis et M. Al-Dbiyat. Dans les années 1980, la Syrie n'avait donc pas achevé son processus de transition démographique.

BIANQUIS A.-M. ET AL-DBIYAT M., 1995, "La population syrienne : un tournant démographique ?", *Méditerranée*, n° 1.2, Aix-en-Provence, p. 81-90.

<sup>79</sup> Bureau central des Statistiques, 2005. *Recensement Général de Population*, Damas.

<sup>80</sup> BALANCHE F., Damas : *chronique d'une pénurie annoncée*, [http://hal.archives-ouvertes.fr/docs/00/11/74/81/PDF/Damas\\_chronique\\_d\\_une\\_penurie\\_annoncee.pdf](http://hal.archives-ouvertes.fr/docs/00/11/74/81/PDF/Damas_chronique_d_une_penurie_annoncee.pdf) e



conduisent à un retour des écarts socio-économiques entre la capitale et les périphéries. Les migrations intérieures, principalement vers la capitale, se sont accélérées puisque Damas concentre plus de la moitié des investissements privés du pays.

	1995	2000	2005	2010*	2020*	2030*	2040*
Mohafaza-s de Damas ville et campagne	3,0	3,5	3,8	4,0	4,7	5,2	5,6
Ville de Damas	1,3	1,45	1,55	1,6	1,7	1,8	1,8
Banlieue de Damas	1,5	1,75	2	2,2	2,7	3,1	3,4
Agglomération de Damas	2,8	3,2	3,55	3,8	4,4	4,9	5,2

\*Chiffre estimatifs

Tableau 8 : **La population de Damas** (en millions d'habitants). Sources : projection démographique Youssef Courbage – Fabrice Balanche<sup>81</sup>

A l'image de la Syrie, la population dans la Mohafaza de Damas se concentre sur le tiers ouest du territoire du fait des conditions géo- climatiques. On remarque très nettement une ligne orientée nord sud qui délimite la zone désertique à l'est. La population dans cette zone habitée de l'ouest est principalement localisée à Damas et dans sa périphérie. La capitale syrienne est ceinturée par de nombreuses villes dépassant les 100 000 habitants<sup>82</sup>, ce qui porte la population damascène et sa couronne à plus de 3 millions et demi d'habitants. Cette couronne se développe principalement au sud d'un axe nord-est/sud-ouest marqué par la topographie. Ce phénomène de croissance urbaine et périurbaine se fait évidemment au détriment des espaces ruraux. La population est attirée par la capitale et son rôle de leader économique, conséquence de la centralisation du pouvoir politique et administratif<sup>83</sup>.

<sup>81</sup> BALANCHE F., art, cité. p. 11.

<sup>82</sup> En effet, en 2004, dans plusieurs localités à proximité de Damas les densités dépassent les 15 000 habitants par kilomètre carré et parfois même les 20 000, comme à Babyla, Jaramana ou encore Zamalka. Alors que la densité syrienne atteint les 180 hab./km<sup>2</sup> une fois ramenée à la surface habitée, et celle de Damas avoisine les 14000.

<sup>83</sup> BALANCHE F., 2005, *Damas et le désert syrien*,

[http://www.academia.edu/1052357/Damas\\_et\\_le\\_desert\\_syrien\\_Damascus\\_and\\_the\\_desert\\_of\\_Syria\\_](http://www.academia.edu/1052357/Damas_et_le_desert_syrien_Damascus_and_the_desert_of_Syria_)

## 2. La croissance démographique de la capitale

### a. La croissance naturelle

Damas avait environ 170 000 habitants en 1920. Le Tableau 9 suivant indique la progression de la population jusqu'en 2004.

Année	1920	1935	1955	1960	1970	1984	1994	2004
Habitants	170 000	230 000	408 000	529 936	836 668	1 109 431	1 450 290	1 697 000

Tableau 9 : **Augmentation de la population de la ville de Damas jusqu'en 2004.** Le tableau montre que la population a doublé une première fois entre 1930 et 1955, une deuxième fois entre 1955 et 1970, et une troisième fois entre 1981 et 2000. Source : De 1920 à 1955, estimation basée sur le registre civil de Damas ; de 1960 à 2004, recensements officiels.

Il faut chercher les raisons de cette augmentation rapide dans un taux d'accroissement très élevé. Entre 1950 et 1970, le taux de natalité est presque le même que celui du pays (4,0 contre 4,07 %). Le taux de mortalité est relativement bas (0,4 %) ; la mortalité infantile est la plus faible dans l'ensemble de la Syrie ; il est vrai aussi que la population de Damas est jeune : la proportion de vieillards est faible alors que les classes d'âge de 15 à 45 ans sont très fournies ; ceci est en rapport avec le nombre élevé de jeunes adultes venant chercher du travail dans la capitale.

Entre 1960 et 1970, le taux de croissance annuel de Damas était de 4,67 %, passait à 2,63 % entre 1970 et 1981, 2,0 % entre 1981 et 1994, à 1,9 depuis. Cette baisse correspond sans doute à la saturation du territoire urbain de Damas et du report de la croissance sur les périphéries, banlieues ou villes satellites. La Mohafazat de Damas-campagne enregistre ainsi le taux le plus fort du pays, 4,78 % entre 1981 et 1994 contre 3,62 % entre 1970 et 1981.

### b. La croissance migratoire

L'exode rural est le second facteur de l'augmentation rapide de la population à Damas, il est même à l'origine de l'émergence de l'habitat non réglementaire.

" *L'exode rural vers les centres urbains donne une acuité toute particulière au phénomène des grandes villes. Celle-ci se trouvent littéralement envahies par des essaims de migrants ruraux qui, faute de moyens, s'entassent dans des baraquements précaires et insalubres* "84.

Contrairement aux grandes villes européennes, créées par la révolution industrielle, Damas a surgi en avance sur celles-ci. A vrai dire tout comme Tunis, Bagdad ou le Caire, Damas constitue une agglomération de trois villes : la ville traditionnelle, ancienne capitale des Omayyades, et ancien centre administratif, religieux et commercial ; la nouvelle ville surgie sous l'impulsion de l'industrialisation et les quartiers périurbains, où s'entassent les réfugiés et les transfuges des zones rurales.

Les conséquences du statut de capitale sur les anciens équilibres démographiques, économiques et politiques sont importantes, notamment en termes d'attraction et de polarisation<sup>85</sup>. Le pourcentage de la population migrante dans la ville est significatif : d'après les recensements, la population de Damas comprenait 17,3 % de migrants (92 000 personnes) en 1960, 26,8% (176 000 personnes) en 1970, 37,7% (538 000 personnes) en 1980 et 43,5% (630 000 personnes) en 1994<sup>86</sup>. Le fond de cette immigration ancienne est constitué de réfugiés, notamment palestiniens et syriens du Golan. A trois reprises, ces réfugiés ont afflué et investi la capitale.

En 1960 on comptait 60 000 palestiniens, et en 1970 on en comptait 120 000. Ainsi, les deux tiers des nouveaux résidents à Damas, pour la période comprise entre 1948 et 1970, sont constitués de réfugiés palestiniens. Un certain nombre de ceux-ci ont reçu la nationalité syrienne mais le recensement de 1981 comptait 160 000 palestiniens à Damas et dans sa région et, celui de 1994, en comptait 215 000. L'immigration liée à l'exode rural provient surtout de la région proche de Damas, de la Ghouta, des

---

<sup>84</sup> KHADER B., 1984, *La question agraire dans les pays arabes, le cas de la Syrie*, Paris, Ciaco, p. 509.

<sup>85</sup> Ce sont les Mohafaza-s de Damas et de Rakka, ainsi que l'agglomération damascène, qui se sont particulièrement gonflés par excédent de l'immigration intérieure sur l'émigration. L'attraction de la capitale et de sa région n'a cessé de croître : toutes les Mohafazats les alimentent. SAMMAN M.L., 1978, *Aperçu sur les mouvements migratoires récents de la population en Syrie*, *Géocarrefour*, Volume 53, n° 3, p. 211 - 228

<sup>86</sup> Chiffre tiré des recensements officiels des 1960 à 1994, bureau central de statistique, Damas.

montagnes du Qalamoun, etc. L'attraction de la capitale s'exerce aussi sur toutes les régions du pays, mais elle est beaucoup plus importante sur le sud (Daraa, Soueida), la côte (Lattaquié, Tartous) et la Syrie centrale (Homs, Hama). L'immigration à Damas est aussi associée à la constitution d'une forte caste de fonctionnaires. En 1994, les fonctionnaires, salariés du gouvernement et du secteur public, représentaient 25,7 % de la population active de Damas<sup>87</sup>.

Le développement accéléré de la capitale, pose tout naturellement le problème du sous-prolétariat d'origine récente qui se procure difficilement des emplois stables en dehors de la profession domestique, du commerce traditionnel de détail, du travail occasionnel de débardeurs et de main d'œuvre sur les chantiers de construction. Les secteurs des services personnels et du petit commerce, tous deux hypertrophiés, sont symptomatiques d'une situation pathologique qui n'a rien à voir avec l'essor du " tertiaire moderne " dans les sociétés industrielles. Sans doute, le fait que l'industrialisation s'effectue plus lentement que l'urbanisation permet d'expliquer cet état de choses.

Cette stratification se retrouve, en fait, dans presque toutes les villes arabes, à l'exception des pays du Golfe. Du reste, le phénomène urbain se rencontre un peu partout et conduit souvent aux mêmes effets.

Dans l'urbanisation de Damas, comme dans celle des autres villes arabes, les migrants ruraux sont attirés par les effets positifs ou ceux qui sont imaginés comme tels, de la grande ville. Il s'agit essentiellement de jeunes cultivés et diplômés, de personnes ambitieuses qui cherchent dans les villes une promotion sociale. Ces migrants sont appelés "sélective migrants". Dans le deuxième cas, il s'agit de ruraux harcelés par la misère, fatigués de vivre au gré des saisons et des pluies, pratiquement refoulés, à la recherche d'un gagne-pain problématique dans la capitale. Ces migrants malgré eux, sont appelés "non-sélective migrants".

---

<sup>87</sup> Recensements officiel de 1994

Cela ne va pas sans poser de très sérieux problèmes de logement et d'emploi. En effet, le taux d'urbanisation de la ville de Damas dépasse de loin le taux d'accroissement démographique national et celui de l'augmentation de la production nationale, en même temps qu'il ne va pas de pair, loin s'en faut, avec l'accroissement des possibilités d'emplois. Dans ces conditions, l'État se trouve dans l'obligation de dépenser d'importantes sommes, non seulement pour améliorer l'infrastructure urbaine ou la développer, mais également pour éviter que celle existante ne se détériore. Ce n'est pas surprenant, dès lors, que les dépenses publiques dans les zones urbaines soient largement plus importantes que les dépenses publiques dans les zones rurales.

Ajoutons que le taux d'accroissement urbain à Damas est estimé à deux fois le taux d'augmentation des emplois urbains. La conclusion qui découle de cette constatation est que le chômage rural n'est que purement et simplement déplacé et remplacé par un chômage urbain tout aussi coûteux pour l'économie nationale et accentuant la crise du logement, l'extension des quartiers non réglementaires et la surdensification du parc existant.

## **Conclusion**

Le dixième plan quinquennal a présenté de nombreuses stratégies et mécanismes pour atteindre les objectifs définis, mais aussi beaucoup de promesses comme ce fut le cas des précédents plans.

Mais la bonne foi et les paroles ne changeront rien à la crise et ne fourniront pas de logement aux personnes; il faudra commencer à travailler sur le terrain et se donner de véritables échéances.

Le retard à définir toutes ces lois, législations de développement et d'investissement, ainsi que l'apparition sur le marché de nombreuses sociétés proposant du logement laisse la place à beaucoup de questions concernant leur légitimité, ce qui fait revenir à l'esprit l'image de ces escrocs qui ont profité de la crise du logement et proposé des projets de logement fictifs. Ils se sont enrichis et ont quitté la Syrie laissant les gens dans une immense détresse.

Pour conclure, il faudrait que le gouvernement accélère le processus d'émission de législations d'investissement foncier et le logement coopératif et, en même temps, fournisse plus de transparence sur ces sociétés de logement dont on ne connaît pas grand-chose. Bien que l'on vise à faire prospérer le marché, il ne faut pas oublier que les citoyens sont au centre de cette crise dont plus de la moitié des revenus est dépensée pour le logement.



## Chapitre III

### La politique d'aménagement et de la croissance urbain l'agglomération damascène

#### Introduction

Avant d'aborder le contexte urbain de la ville de Damas, il est bon de rappeler que cette ville se caractérise par deux éléments contradictoires.

Le premier, Damas est cernée par deux limites naturelles: la montagne Qassioun, qui s'étend sur tout le flanc nord de la ville, d'une part, et d'autre part, par la Ghouta, dont le maintien est nécessaire pour l'équilibre écologique et économique de la région. Le deuxième élément, Damas est devenue une ville d'attraction. Après l'indépendance le rôle joué par la capitale s'est considérablement renforcé. Elle est devenue le centre unique d'un pays fortement centralisé. Les emplois du tertiaire se sont multipliés, Damas monopolise l'essentiel des services de l'État, fonctions administratives et politiques, la fonction universitaire, entraînant un exode rural et des réfugiés de guerre résultant de plusieurs confrontations arabo- Israéliennes.

Ces deux éléments ont renversé l'équilibre de la région. Nous allons étudier, dans ce chapitre, le développement de la ville à travers les différents plans d'aménagement, analyser leurs objectifs et connaître le décalage entre la programmation et l'exécution.

#### A. L'évolution urbaine jusqu'en 1920

À partir du 19ème siècle, sous la domination Ottomane, Damas connaît une première mue d'importance. Plateforme commerciale caravanière entre La Mecque,



Bagdad, l'Asie et la Méditerranée, déclinante du fait de l'ouverture de nouvelles routes maritimes (dont le canal de Suez en Egypte, en 1869), elle est promue capitale administrative de la province ottomane du Bilâd ach-Châm (Châm est l'autre nom de Damas, Dîmâshq, en arabe). Les faubourgs ne se sont développés que très lentement, hors des murailles de la ville, pour répondre à l'activité économique du pèlerinage et se sont surtout étendus dans le Midan, sur la rive droite du Barada, le long de l'axe inter-régional allant vers la Mecque, au sud de la ville, là où les terres agricoles étaient moins riches<sup>88</sup>. L'extension du Midan était limitée par la forme de distribution de l'eau. Aussi, quand il fallut loger les réfugiés venus de Roumélie (1896) et de Crête (1900), le gouvernement turc recourut à la construction du quartier de Muhajirin, sur les pentes abruptes et incultes du Mont Qassioun, en extension du faubourg de Salhyié au nord-ouest, là où les canaux du Yazid et Tora rendaient possible la distribution et l'évacuation des eaux. Seule, la construction du sérail et les grands équipements publics justifiaient l'extension de la ville au sein de la Ghouta dans les zones des vergers.

Ces extensions donnent alors à la ville une forme très particulière. Au milieu des jardins, sur la rive droite du Barada, la vieille ville est un large rectangle de 1500 m sur 900 m (environ 145 hectares); prolongeant les faubourgs ouest, le Midan s'étire, vers le sud, en un long pédoncule de 2500 m sur 300 à 700 m de large (environ 160 hectares). Dans le même temps, la ville amorce une phase de croissance majeure qui correspond au début de la mise en place de la ville moderne : en une cinquantaine d'année (1860-1923), Damas double sa surface (Figure5).

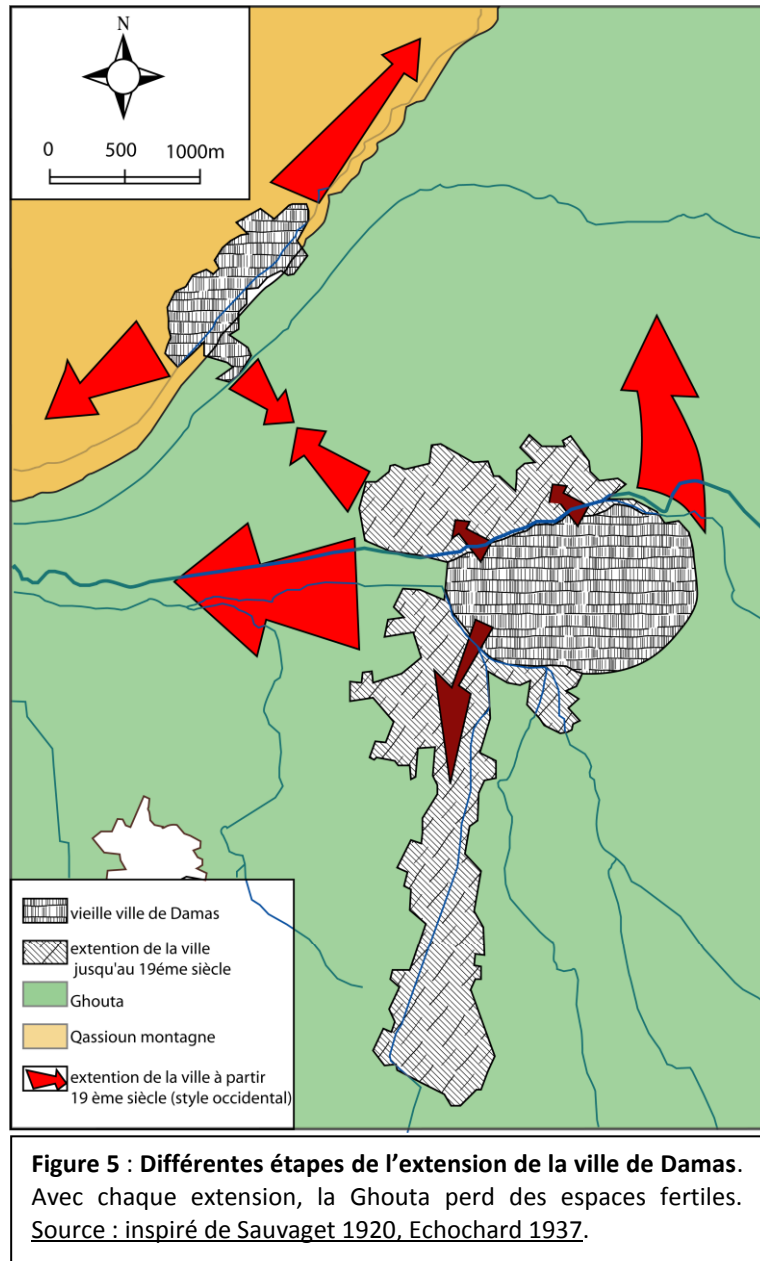
---

<sup>88</sup> ROUJON Y. & VILAN L., (dir), 1997, "*Le Midan : Actualité d'un faubourg ancien de Damas*", Damas", I.F.E.A.D, p. 139.

Cette croissance du tissu urbain correspond à la première extension de la ville au-delà de ses murs. À l'ouest, la croissance se développe à partir la place Merjeh, siège de l'administration ottomane. Merjeh devient une plaque tournante des transports : elle accueille le terminus des lignes flambant neuves du tramway (inauguré en 1907) et, dans sa proximité immédiate, se trouve la Gare de chemin de fer du Hijâz (Inaugurée en 1913)

À partir de Merjeh, la croissance s'oriente également vers le nord, le long de la ligne de tramway et de la route

(route de Salhyié) qui dessert villages et quartiers en cours de développement (Cliché 7). Au pied du mont Qassioun, un nouveau tissu urbain continu, de plus de trois kilomètres, rejoint d'est en ouest le village d'al-Akkad (issu de l'installation de militaires kurdes)<sup>89</sup>, le quartier de résidences secondaires de Salhyié et le nouveau quartier d'al-Muhajirin, un quartier planifié et peuplé de populations réfugiées et



<sup>89</sup> RIHAWI A-K., 1969, *La ville de Damas et son patrimoine* (en arabe), Damas, 218 p.

émigrées au 19<sup>e</sup> siècle. Cette urbanisation en ruban de pied de montagne est accélérée par l'ouverture de la ligne de tramway qui la relie à Merjeh.

A la fin de l'époque turque (1918), Damas est en plein essor. Elle s'est agrandie d'environ 100 hectares depuis 1880, soit près de 20 % de la surface urbanisée. L'extension urbaine s'accomplit, en grande partie, sur la rive gauche du Barada, d'une part, entre ce cours d'eau et le canal du Tora et, d'autre part, sur les pentes de Qassioun<sup>90</sup>. Les travaux d'utilité publique qui accompagnent ce développement annoncent une modernisation des conditions de vie : l'installation des voies ferrées Damas-Beyrouth (1894) et Damas-La Mecque (1917), une ligne de tramway (1907) ou encore l'adduction d'eau potable dans toute la ville, avec distribution par fontaines publiques<sup>91</sup>.

Malgré ce début de modernisation, demeure une certaine harmonie entre la ville et son oasis, harmonie due à l'atmosphère fraîche odorante des ruelles, à la présence constante de l'eau et des arbres, au calme des jardins dont les ombrages et le bruit de l'eau coulant des bassins rappellent les jardins de l'oasis elle-même. La ville est entourée d'une couronne de verdure qu'interrompent, seulement au nord-ouest, les quartiers naissant le long de la route de Salhyié menant aux faubourgs construits sur les pentes de la montagne.

La ville de Damas est passée, au cours du XX<sup>ème</sup> siècle, de la taille d'une ville provinciale de 170 000 habitants et d'une superficie bâtie de 500 hectares, aux dimensions d'une métropole de près de deux millions d'habitants avec une surface urbanisée qui se situe aux alentours de 8 000 hectares.

---

<sup>90</sup> Idem

<sup>91</sup> SAUVAGET J., 1934, "Esquisse d'une histoire de la ville de Damas", *Revue des Etudes Islamiques*, p. 421-480.



**Cliché 7 : La route de Salhyié en 1880.** Elle relie la vieille ville de Damas à la ville haute (Akrad, et Muhajirin). Elle est bordée de maisons de style damascène : on observe les balcons fermés par un moucharabieh qui permet de voir sans être vu. Source : Mohafaza de Damas.



**Cliché 8 : La route de Salhyié en 2011.** Elle est devenue une des plus importantes rues commerçantes où et le sièges de divers bâtiments administratifs comme la Mohafaza de Damas, le Parlement syrien et des ministères. On peut remarquer sur cette photo que certains éléments de l'architecture damascène sont encore présents mais les « machrabiya » ont été remplacés par des vitres. Cliché : Main Kafa, Juillet 2009

## **B. Les plans successifs d'aménagement de la ville**

### **1. L'urbanisation entre 1920 et 1936**

Durant les premiers temps du mandat<sup>92</sup> français, les Français vont utiliser les dispositions et les règlements ottomans déjà en place.

Dès le début des années 1930, l'avènement de l'urbanisme français de l'entre-deux-guerres accélère le processus de modernisation de la ville. La publication d'un cadastre à l'occidental en 1928 est le prélude du premier travail de planification urbaine. C'est en 1929 qu'a été créé le Bureau de planification, suivi par l'établissement du premier plan cadastral de la vieille ville qui constitue la seule référence aujourd'hui.

Favorisant l'introduction intensive de "modernité", le mandat allait être à l'origine d'une évolution en rupture complète avec le passé. De cette intrusion brutale, tous les équilibres qu'ils soient sociaux, écologiques ou économiques, etc., sur lesquels la ville s'était jusqu'alors épanouie allaient être rompus.

L'arrivée de fonctionnaires et de militaires français avec leurs familles entraîna le développement jusque-là embryonnaire des quartiers situés le long de la route reliant Salhyié à la ville intra-muros. Cette population attira par la suite certaines catégories de la bourgeoisie damascène qui abandonnèrent la vieille ville - d'autant plus volontiers que les ruraux y arrivaient en nombre - afin de venir près des Européens, habiter des immeubles jugés plus confortables, mieux équipés et plus "modernes"(Cliché 8).

---

<sup>92</sup> De 1920 à 1946, la Syrie a été administrée par la France sous un régime de mandat de la SDN. Le mandat français sur la Syrie et le Liban a été institué par la Société des Nations le 25 avril 1920 après la Première Guerre mondiale. Il devait permettre officiellement aux États du monde arabe d'accéder à l'indépendance et à la souveraineté, sitôt après avoir atteint un niveau suffisant de maturité politique et de développement économique



## 2. Le plan directeur de Danger-Ecochard (1936)

Un premier plan directeur de Damas, signé Danger-Écochard et approuvé en 1937, prend en compte les effets de la croissance urbaine et s'organise autour d'une problématique d'agglomération en posant les limites du développement de la "ville-région"<sup>93</sup> et en prévoyant l'urbanisation de villages satellites. Le plan directeur prévoit une densification en équipements vers l'ouest de la ville, continuant ainsi la construction de l'axe monumental que les ottomans avaient commencée.



**Cliché 9 : Rue Al-A'Abed.** Elle a été aménagée dans les années vingt, et construite selon les dispositions et les règlements ottomans déjà en vigueur ; elle a subi une rénovation, en particulier concernant les logements en rez-de-chaussée transformés en locaux commerciaux. Cliché : Main KAFA, Mars 2010

Aujourd'hui, ce secteur constitue une empreinte durable et un pôle important d'activités dans le centre-ville de Damas. Par exemple, en 1936, est inauguré le Musée national de Damas dont la première tranche est construite sous la direction de Michel Ecochard. (Figure 6 et 7).

Elaboré par R. Danger et M. Ecochard, ce plan avait pour objet de mettre au point les projets d'extension de la ville. En ce qui concerne la composition urbaine, leur

---

<sup>93</sup> ECOCHARD M., 1937, *Plan directeur de Damas*, Rapport officiel, Damas, p31.

démarche se manifeste par le maintien géographique de l'activité économique. C'est ainsi que, dans le plan de zonage, ils préservent les zones commerciales dans les souks traditionnels de la vieille ville. De même, ils situent les zones d'habitation dans le prolongement de celles existantes<sup>94</sup>.

Les extensions projetées sont tenues de suivre des servitudes de construction très strictes, obligeant à bâtir, selon l'idée de la "cité-jardin", une architecture de "plots" qui libère une partie de la parcelle et limite la hauteur des immeubles à cinq étages.

La distribution des équipements dans la ville nouvelle suit des règles de localisation et dessine, par ailleurs, une stratégie globale et prévisionnelle d'implantation d'équipements publics. Les jardins se répartissent équitablement dans l'ensemble de la ville. Ils se situent soit au cœur des nouveaux quartiers, soit sur les artères urbaines les plus importantes, limitant l'extension de la ville. Les terrains de sports, comme les hôpitaux, sont projetés sur les lisières urbaines, au plus près des entrées de ville. Leur situation s'explique à la fois par la proximité des zones boisées et par un accès facile, grâce au boulevard périphérique. Enfin, les usines insalubres sont rejetées, selon l'idée fonctionnaliste, hors du tissu résidentiel et regroupées, en aval du Barada, à l'est de la vieille ville.

A l'égard de la Ghouta, les recommandations sont fort nettes : *"Il faut évidemment dans l'intérêt économique des habitants réserver le maximum d'espace à la culture. Il faut encore dans l'intérêt de l'esthétique et de la salubrité conserver les plantations et même les développer"*<sup>95</sup>. Les concepteurs cherchent également à mettre un terme au peuplement clandestin particulièrement menaçant dans les vergers situés au nord de la rue de Bagdad : *"Si on laisse ce mode d'occupation clandestin se développer, on laissera disparaître les jardins et avec eux la ceinture de verdure qui entoure la ville et on restera tout surpris dans un nombre d'années relativement restreint d'apercevoir à leur place une lèpre de cabanes malpropres et malsaines, constituant le plus dangereux*

---

<sup>94</sup> SALEH.F., 1983, *op.cit*

<sup>95</sup> DANGER R., 1937, " La ville de Damas ", *Urbanisme*, n° 55, p. 154.

*des foyers d'épidémie*"<sup>96</sup>. En dépit de ces mises en garde, l'urbanisation non réglementaire reste, de nos jours encore l'un des problèmes majeurs du développement de Damas.



**Cliché 10 : Quartier Abu Rumaneh.** Il a été aménagé dans les années 30, selon le plan Danger–Ecohard de 1937, puis a subi une rénovation des années 80 jusqu'à maintenant. Au niveau du rez-de-chaussée la transformation a concerné des habitations convertis en locaux commerciaux, depuis le début des années 2000, ce quartier est devenu un pôle d'attraction pour plusieurs sociétés étrangères, surtout des banques privées. Sur cette photo, l'immeuble principal a été rénové sur toute sa hauteur. Cliché : Main KAFA, février 2011.

---

<sup>96</sup> Idem.



Quant à la circulation projetée, la démarche de Danger et Ecochard procède du général au particulier. Ils replacent, en premier lieu, la ville dans sa dimension inter-régionale, puis régionale, périphérique, urbaine ou de quartier et proposent un plan qui vise à l'aménagement de son oasis : ils réintègrent les bourgs situés autour de Damas (Mazzé, Kafer-Sousseh, Qadam, Jobar, Kaboun et Barzé), en établissant un système de cités satellites, reliées par un réseau de circulation concentrique et radial. Le boulevard périphérique ou boulevard de "tour de ville" assure la liaison des principales voies inter-régionales entre elles et celle des centres de quartiers entre eux.

Malgré le souci des concepteurs du plan de la nécessité de limiter l'extension urbaine dans les zones réservées à la culture, le schéma de circulation projeté a encouragé, en quelque sorte, l'urbanisation en tache d'huile des terres agricoles.

En application du plan Danger-Ecochard, des quartiers nouveaux à l'urbanisme aéré se construisent de part et d'autre de la route de Salhyié, au nord-ouest de la ville ancienne, Mazra'a (Cliché 11) et, à l'ouest, Abou Rommané (Cliché 10 et 12).

Une nouvelle ville naît entre la ville intra-muros et ses faubourgs de la montagne. C'est une véritable ville nouvelle qui vit le jour, juxtaposée à la précédente et organisée selon des principes en rupture complète avec ceux de la tradition locale : de larges rues orthogonales, des avenues plantées d'arbres, des immeubles résidentiels de quatre à cinq étages avec des balconnets. Certains quartiers connurent un développement rapide. Celui de Muhajirin, qu'une ligne de tramways vint relier au centre ville par la rue Salhyié, mais surtout celui de Kassaa (au nord-est de la ville intra-muros) dont la croissance allait s'accélérer après le percement de la rue de Bagdad en 1926 et où vinrent trouver refuge plusieurs vagues d'immigrants : des habitants du quartier de Midan ayant fui les bombardements de 1926 et 1927, des Arméniens et des Grecs venus de Turquie afin d'échapper à la guerre.

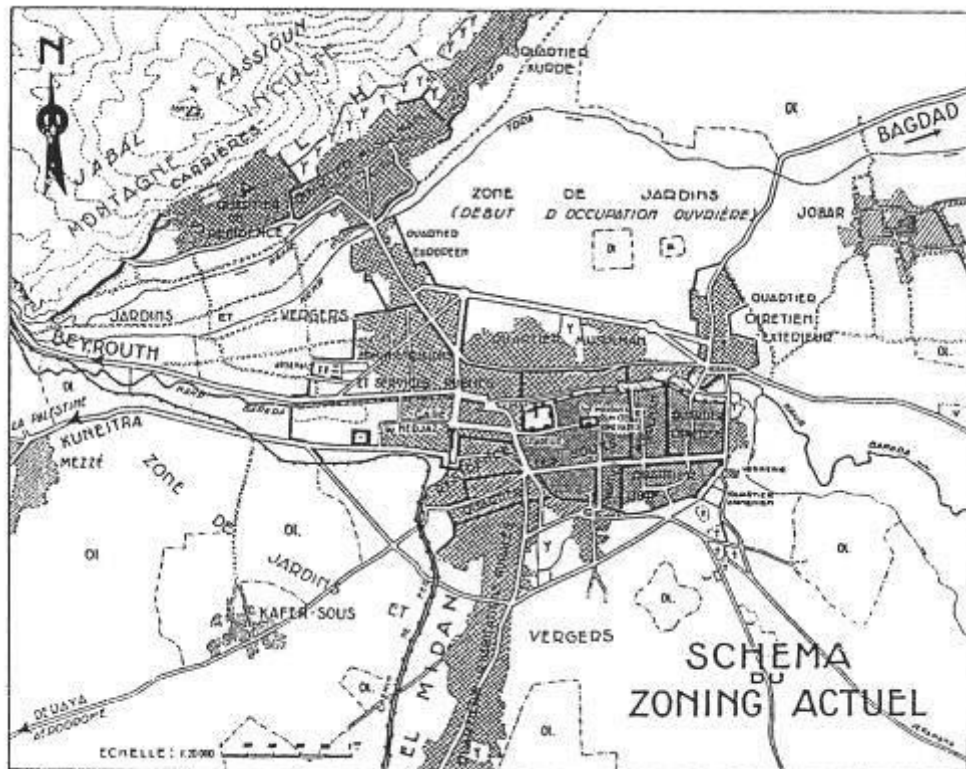


Figure 6 : Carte de Damas en 1937 - Schéma de répartition de la ville en zones d'occupation du sol. Source : Danger Ecochard, plan de Damas du *rapport* officiel, 1937.

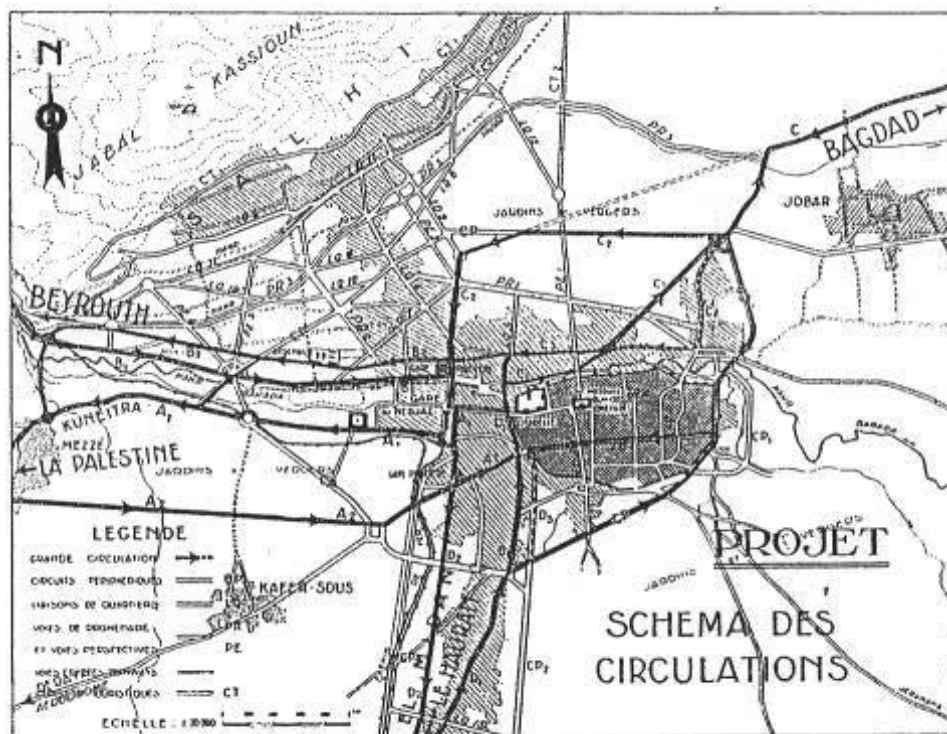


Figure 7 : Carte de Damas en 1937 - Schéma de circulation. Source : Danger Ecochard, rapport officiel de plan de Damas 1937.



Cliché 11 : **Quartier de Mazra'a**. Il a été aménagé selon le schéma directeur de 1937. C'est le style occidental qui a été appliqué avec des espaces verts, de larges rues et des bâtiments à étages possédant deux à quatre appartements à chaque niveau. Cliché : Main KAFA, avril 2007



**Cliché 12 : Rue Abu Romanné**. Elle a été aménagée selon le schéma directeur de 1937. C'est un des quartiers les plus cher à Damas, l'installation de la plupart des ambassades étrangères et, depuis l'an 2000, avec l'ouverture économique du pays beaucoup de sociétés et d'entreprises installent leurs sièges administratifs dans ce quartier en transformant l'usage d'habitation en commerce. Sur cette photo, la large avenue qui relie les quartiers de la ville est un nouveau phénomène qui vient d'installer à Damas son premier schéma directeur fait par un occidental. Cliché : Main KAFA, avril 2007.

Tout naturellement, ce furent donc les jardins les plus fertiles et les plus proches de la ville ancienne qui offrirent un espace aisé à aménager et un cadre agréable aux premières extensions.

Certes, des territoires impropres à la culture étaient disponibles à proximité immédiate de Damas, sur les montagnes et les plateaux de l'ouest, mais le relief en rendait l'accès et l'approvisionnement en eau difficiles. A la périphérie de l'oasis et, surtout à l'est, d'immenses espaces stériles existaient, mais ils étaient distants de la ville ancienne d'une vingtaine de kilomètres et aucune voie d'accès commode n'existait.

Après la fin de la deuxième guerre mondiale et du Mandat français sur la Syrie en 1946, Damas, désormais capitale d'un État indépendant, va affirmer sa prééminence dans le pays et assurer une place de choix comme exutoire de l'exode rural qui l'affecte. Dès la création de l'État d'Israël, en 1948, la capitale syrienne sert de refuge à une partie de la population palestinienne. Les conditions du développement de la ville s'en trouvent rapidement modifiées et le phénomène ne fera que s'amplifier lors des affrontements successifs.

En 1948-49 arrive une première grande vague de réfugiés pour lesquels un camp d'urgence est installé au sud du faubourg du Midan<sup>97</sup>. A l'ouest, en direction de Mazzé, s'édifient des bâtiments administratifs et universitaires et, au-delà de ce village, se dessinent de nouveaux quartiers d'habitation, accentuant l'étirement de la ville en piémont au-dessus de la zone irriguée.

Dans le même temps, au cours des années 1950 et 1960, la ville grignotait les jardins au cœur de l'oasis, du sud - ouest au nord-est, et gagnait la première couronne de villages. Des quartiers non réglementaires, peuplés de réfugiés palestiniens et de ruraux, s'agglutinaient autour de la ville. Des industries avaient été installées dans la vallée du Barada en amont de la ville, le long de la route d'Alep, au nord-est, et de la route de Jordanie, au sud. On prit alors conscience du danger que représentait pour l'oasis cette extension en grande partie spontanée. En 1964, la population de la ville

---

<sup>97</sup> SALEH.F., 1983, *op.cit.*

dépassait 600 000 habitants et la superficie bâtie avait quadruplé par rapport aux années vingt.

Une grande partie des plans d'urbanisme de Danger-Ecochard (1934-1937) est réalisée par la Municipalité de Damas, à l'initiative des promoteurs immobiliers<sup>98</sup>, lancés dans un gigantesque investissement rentable d'achat et de vente des parcelles agricoles urbanisées, en profitant de l'ère libérale des années cinquante en Syrie, sous l'influence de la tendance nationaliste qui vise à moderniser la façade de la ville, car elle n'a pu moderniser la société et l'économie, comme image de marque de la réussite de l'État Syrien indépendant, qui assure, à la population de masse, l'habitat convenable: la municipalité assure le lotissement (parcellaire + voirie), et les promoteurs bâtissent l'habitat. C'est ainsi que Damas réalisée dans les années quarante et cinquante se trouve aujourd'hui sans équipements, ou presque; le phénomène de la transformation des garages et rez de chaussées d'immeubles en boutiques est un résultat de ces orientations municipales (Cliché 9 et 10). En conclusion, le projet de Danger-Ecochard (1934-1937) n'était, pour la municipalité, qu'un réseau de voirie desservant des zones résidentielles.

### **3. Le plan directeur d'ECOCHARD-BANSHOYA (1963-1968)<sup>99</sup>**

La Syrie est placée sous le signe de transformations sociales profondes. La révolution de 1963 s'est opérée contre la minorité de grands propriétaires de terre agricole et la bourgeoisie commerçante, qui ont profité de la politique gouvernementale libérale et du laisser-faire des années cinquante. Deux objectifs ont été développés: la mise en place d'un secteur nationalisé dominant et l'amélioration de la planification en vue d'une économie contrôlée par plans de 5 ans.

Dès 1963, Michel Ecochard fut chargé par la municipalité de Damas de mettre au point un nouveau plan directeur, dont le rapport fut présenté en 1968<sup>100</sup>.

---

<sup>98</sup> Idem

<sup>99</sup> Il importe de signaler que ce plan est toujours en vigueur aujourd'hui.

<sup>100</sup> SALEH.F., 1983, op.cit

Il fallait désormais changer d'échelle, prévoir de nouvelles zones d'habitat permettant des densités plus fortes, évacuer l'aéroport de Mazzé pour constituer une réserve foncière, aménager le centre-ville et de nouvelles voies de circulation à grand débit en liaison avec les autoroutes à vocation régionale grâce à l'édification d'une nouvelle rocade autoroutière de dérivation. Il fallait aussi préserver l'oasis, source d'approvisionnement en fruits et légumes pour l'agglomération, réserve de verdure au climat aride et patrimoine historique.

### a. Théorie et perspectives

Le plan directeur a été fondé sur les principes d'urbanisme "fonctionnel " issus de la charte d'Athènes<sup>101</sup> et, par conséquent, peu sensible aux réalités socioculturelles de l'orient. *"Le plan de la ville doit mettre en conjonction, et les surfaces à trouver (tissus urbains), et le réseau de toutes les circulations (innervation générale), afin de garder à la ville un corps vivant. Mais pour cela faut-il encore que ces surfaces et ce réseau aillent dans le sens de la ville et surtout ne maltraitent point sa nature. La majeure-partie des extensions sont soit données par les zones de remembrement non encore construites ou en cours de réalisation, soit par une extension très importante de tout le quartier de Bérzé à l'Est, de Mézzé au Sud-ouest. Ces extensions suivent les flancs de la montagne épaulant la ville. Ces deux extensions se lieront très facilement aux deux extrémités de l'autoroute contournant la ville actuelle<sup>102</sup>.*

Lors de sa publication en 1968, la surface urbanisée de la ville était de quelques 2 500 hectares ; d'après l'hypothèse adoptée par Ecochard, elle sera de 7 620 hectares en 1984. Le plan prévoyait l'extension de la ville, principalement sur une zone de piedmont, au contact du plateau et de la plaine, au-dessus du niveau d'irrigation, selon

---

<sup>101</sup> ECOCHARD M., 1937, *op.cit*

<sup>102</sup> Idem

deux branches : l'une à Barzé, dirigée vers le nord-est, d'une surface de 380 hectares, l'autre, à Mazzé, vers le sud-ouest, d'une surface de 1026 hectares. Une zone complémentaire, d'une surface de 79 hectares, s'accrochait au flanc sud-ouest du Qassioun au-dessus de la vallée de Barada. Mais il admettait des sacrifices aux dépens de l'oasis en décidant : l'urbanisation de 665 hectares dans le prolongement des quartiers existants et l'intégration à Damas des villages les plus proches situés à l'intérieur d'une rocade autoroutière à construire, ces villages sont; Kafer-Sousseh<sup>103</sup>, Jobar et Kaboun, dont les surfaces d'extension prévues seront respectivement de 172, 223, et 190 hectares. Au-delà de la rocade, une bande de protection de 500 mètres de large où toute construction serait interdite contiendrait l'extension urbaine et l'isolerait de l'oasis, consacrée aux activités rurales. Une série de mesures était prévue pour protéger la couverture végétale et le caractère rustique de l'habitat, toute activité et tout habitat de type urbain seraient proscrits. (Figure8, 9)

Quelques bourgs ruraux avaient été choisis pour recevoir des équipements de service afin de structurer cet espace. Pour les autres villages, seules des améliorations de détail étaient envisagées.

Ecochard avait divisé la ville en 17 zones<sup>104</sup> dont chacune devait avoir un plan détaillé. Pour établir les normes, il s'est basé sur ceux existants dans les pays arabes et européens, abandonnant les normes trop optimistes des années quarante, qui péchaient par le module trop étroit des rues et par l'absence d'espace à bâtir prévu pour les services. Il a pris comme principe l'unité de voisinage (500 habitants) et le secteur (10 000 habitants) à partir desquels ont été établies les normes. Il a limité, en moyenne, la densité démographique à 275 hab./hectare. Ce qui donne une superficie moyenne de 36 hectare/ secteur.

---

<sup>103</sup> GRIL .M., 2006, *Kafr Soussé, exemple d'intégration d'un village de la Ghouta à Damas, perspective urbaine et patrimoniale*, mémoire Master 2, Université de Provence, p. 156

<sup>104</sup> ECOCHARD M., 1937, *op.cit.*

### b. Réalité et réalisation : Plan directeur inapplicable

Le plan directeur a été élaboré pour répondre aux besoins du développement de la ville et de la croissance démographique jusqu'en 1984. Trois hypothèses démographiques ont été proposées (Tableau 10):

Hypothèse	Augmentation jusqu'en		Population en
	1973	1984	1984
Hypothèse faible	3,5%	3 %	1 152 872
Hypothèse moyenne	3,7%	3,7 %	1 267 469
Hypothèse forte	3,7%	3,7 %	1 319 771

Tableau 10 : **Hypothèses d'accroissement de la population de Damas.** Source : Ecochard, Rapport justificatif 1968.

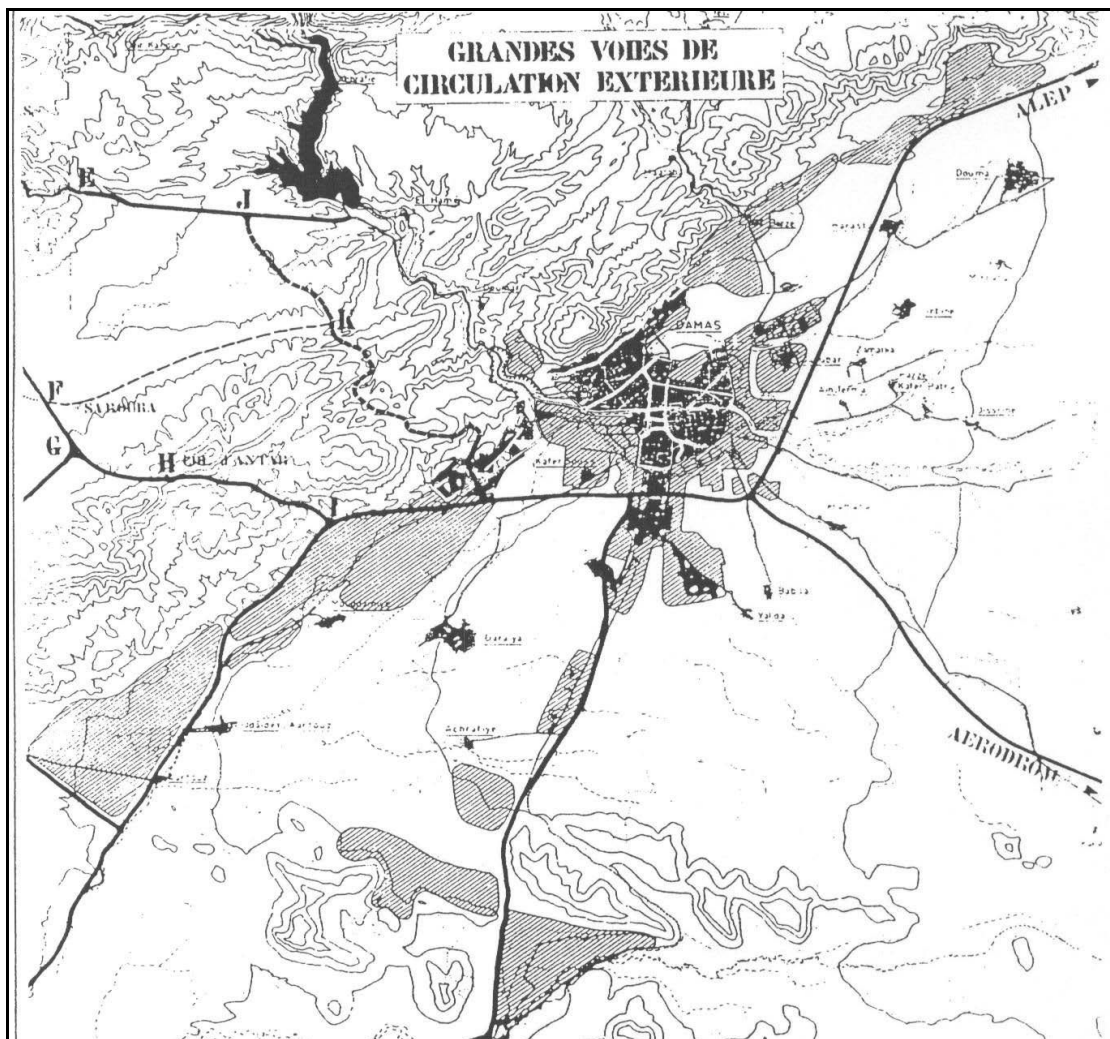
La commission supérieure d'urbanisme avait conseillé à Ecochard de retenir le taux de 4,5% d'augmentation régulière par an, afin de prendre une marge de sécurité pour les prévisions d'extension, soit donc une population de 1 524 186 en 1984. Cependant, des phénomènes imprévisibles avaient bouleversé toutes ces perspectives. Il s'agit de l'accélération de l'exode rural et du flux de réfugiés syriens et palestiniens. Le chiffre de population prévu a été vraisemblablement atteint deux ou trois ans à l'avance<sup>105-106</sup>.

A cela s'ajoute l'ouverture économique du pays depuis 1973. L'abondance des capitaux en provenance du Golfe, la mécanisation de l'agriculture, la centralisation administrative amènent le recrutement de nombreux fonctionnaires. Autant de facteurs qui provoquent une tension sur le marché foncier des terrains à bâtir, entraînant le prix du mètre carré à des hauteurs vertigineuses.

<sup>105</sup> Le recensement officiel de 1981 donne le nombre de 1 109 431 habitants, mais ce chiffre est sous-estimé. "Plus de 1 400 000 habitants à ce jour", d'après Le Moniteur, supplément au n° 8 du 28 février 1981, p. 33.

<sup>106</sup> D'après A.-M. BIANQUIS, "...près de 1 500 000 habitants en 1981", BIANQUIS A.-M., 1984. "Du rural à l'urbain : Les lois d'aménagement dans les villages de la Ghouta de Damas", dans Métral J., Mutin G., Métral F., *Politiques urbaines dans le Monde Arabe*, étude n° 1, Maison de l'Orient, p. 367-379.





**Figure 8 : Plan Ecochard de 1968.** Plan général d'aménagement de l'agglomération de Damas et les grandes voies de circulation extérieure<sup>107</sup>. Source : Ecochard, Rapport justificatif 1968.

Cette situation avait bouleversé le développement de la ville et engendré de graves problèmes : la crise du logement et le déferlement de l'habitat non réglementaire qui a pesé lourdement sur l'aménagement de l'espace caractérisé par la condensation de l'habitat au détriment de la terre agricole et de la maîtrise du sol urbain (figure 5 et 6).

<sup>107</sup> KALLAA.M.A, 1993, *LES TEMPS DE L'URBANISME, enquête d'histoire orale, Damas et le temps d'ECOCHARD*, thèse, Univ. Paris VIII, p.319

### c. Les zones résidentielles

Ecochard a élaboré ses prévisions du nombre d'habitants à loger, sur la base des études chiffrées mais approximatives de la ville actuelle, afin de localiser les zones de remembrement en cours, des zones d'habitat populaire et des zones surpeuplées. Il a étudié les zones d'extension et la répartition de la population sur ses surfaces, selon les types d'habitat et suivant les catégories socio-économiques du revenu: habitat populaire, habitat moyen et habitat aisé.

De nouveaux quartiers se sont développés en suivant les servitudes du plan : populaires vers Barzé, Adawi, au nord, et Zahira, au sud, de nouveaux riches à Malki, vers l'ouest et Kafer Sousée (Cliché 13), ou de fonctionnaires à Mazzé (Cliché 14), au sud-ouest. Avec l'aspect de ces nouveaux quartiers planifiés, on passe de l'urbanisme d'une cité-jardin résidentielle, qui devait être implantée dans l'oasis sans détruire celle-ci, à celui de la capitale d'un État en pleine transformation économique.

Les jardins sont complètement retournés avant d'être livrés aux maçons et au besoin. Les immeubles atteignent 6 à 12 étages. Les nouvelles avenues sont très larges ; elles s'accompagnent de la réalisation de la rocade périphérique, et de pénétrantes qui dépassent 30 mètres de large. "Loin de soulager la ville de la circulation automobile, ces aménagements facilitent la pénétration vers le centre et en accroissent la saturation"<sup>108</sup>.

En dehors de tout plan d'urbanisme, de nouvelles zones urbaines sont adjointes à la ville, zones d'habitat non réglementaire nées de constructions sauvages, cités d'urgences ou anciens camps de toile qui se sont transformés sur place. Les maisonnettes s'accrochent en rangs serrés sur les pentes difficiles de Qassioun, au-dessus des quartiers anciens ou s'étalent, en grandes taches, sur des terres agricoles : au nord-est (Kaboun et Jobar), au sud-est (Tabbalé) ou au sud (Yarmouk et Kadam).

---

<sup>108</sup> TROIN J-F., (dir), 1995, " Urbanisation et villes ", dans *Maghreb, Moyen- Orient : mutations*, Paris, Sedes, p. 215-250



**Cliché 13 : Quartier de Kafer Soussé.** Il a été aménagé selon le schéma directeur de 1968. Immeubles de luxe, un "paradis" pour les populations aisées damascènes. Cliché : Main KAFA, mars 2010

#### **d. Les zones industrielles**

Depuis l'indépendance, l'industrialisation de la région de Damas s'est accélérée, sous les formes les plus variées. Mais le choix du point d'installation des industries fut pratiquement laissé à l'initiative individuelle jusqu'à ce que le plan de 1968 tente d'introduire un semblant d'ordre en entérinant les choix individuels<sup>109</sup>. Cette décision obéissait à plusieurs facteurs. Si la possession préalable du terrain a pu jouer en certain rôle dans le choix entre deux emplacements équivalents, ce rôle n'a pu être que mineur. Celui de la présence d'eau nécessaire à de nombreuses industries a été beaucoup plus important. Mais ce facteur a diminué progressivement au fur et à mesure que se tarissait le débit de Barada. Les grandes usines ont pu se libérer en partie de cette contrainte grâce aux puits, mais les entreprises artisanales, comme la tannerie, ont été obligées de rester à proximité de la rivière. La facilité d'accès à la nappe phréatique pousse les industries à rester dans le domaine perméable du centre de la Ghouta.

---

<sup>109</sup> SALEH.F., 1983, *L'expansion de la ville de Damas*, thèse de doctorat, Univ. Paris XII. p 310



**Cliché 14 : Quartier de Mazzé.** Il a été aménagé selon le schéma directeur de 1968, construit pour les populations à niveau économique moyen, actuellement riches ou aisées. Cliché : Main Kafa, mars 2010

Le plan de 1968 a délimité les zones d'accumulations principales comme zones industrielles et il a établi la liste des industries autorisées en tenant compte, pourtant, de celles existant auparavant. Six zones sont implantées de part et d'autre de grands axes de circulation. Une est située le long de l'ancienne route de Beyrouth dans la vallée de Barada (zone industrielle de Dumnar). Trois autres zones sont situées le long de trois routes qui traversent l'oasis : celle d'Alep au nord-est (zone industrielle de Kaboun), celle de Mleha à l'est, dans la Ghouta orientale et celle de Daraa, au sud (zone industrielle de Kadam). Une zone est située le long de la route de Qunaytra, au sud-ouest (zone industrielle de Muaddamié) et la sixième, celle de Zblatani, est implantée, au nord-est de la vieille ville sur les rives du Barada.

L'installation de ces zones industrielles s'est faite au détriment de la campagne environnante et les études préalables dans le domaine écologique, notamment dans celui de la préservation des ressources hydrauliques de l'oasis de Damas, furent insuffisantes.

### e. Évaluation et critiques

Le plan Ecochard a guidé le développement de la ville depuis plus de quarante ans. Mais, plus un projet qu'un document de portée directement opérationnelle, il a été, dans le même temps, considérablement dépassé par le déferlement des quartiers non réglementaires tout autour de la ville, consommant une part toujours plus grande de l'oasis et empêchant parfois la construction de tronçons d'autoroutes ou de périphériques<sup>110</sup>.

L'urbanisme, tel que le revendique Ecochard, implique un consensus social sur l'intérêt que devrait servir le plan<sup>111</sup>. Quant à la réalisation du plan d'urbanisme, elle est conditionnée par la réglementation qui permet son application. Au-delà des exigences du plan, cette réglementation devient, avec le temps, l'élément de référence de l'urbanisme et de l'architecture. Il faut supposer enfin que l'organisation administrative est adaptée à l'envergure de ces programmes. Ces paramètres, joints aux fonctions complexes exercées par Damas, la croissance considérable de la population s'ajoutant à un site difficile et exceptionnel, peuvent expliquer l'échec du plan directeur.

Une étude comparée des schémas directeurs de quatre métropoles (Ankara, le Caire, Rabat, Tunis) a montré qu'il existe un décalage profond entre le schéma directeur et son application<sup>112</sup>. La plupart des enseignements tirés de cette étude s'appliquent parfaitement au cas de Damas :

Les schémas directeurs se sont révélés inopérants vis-à-vis des causes profondes déterminant la dynamique des métropoles, c'est en particulier le cas pour :

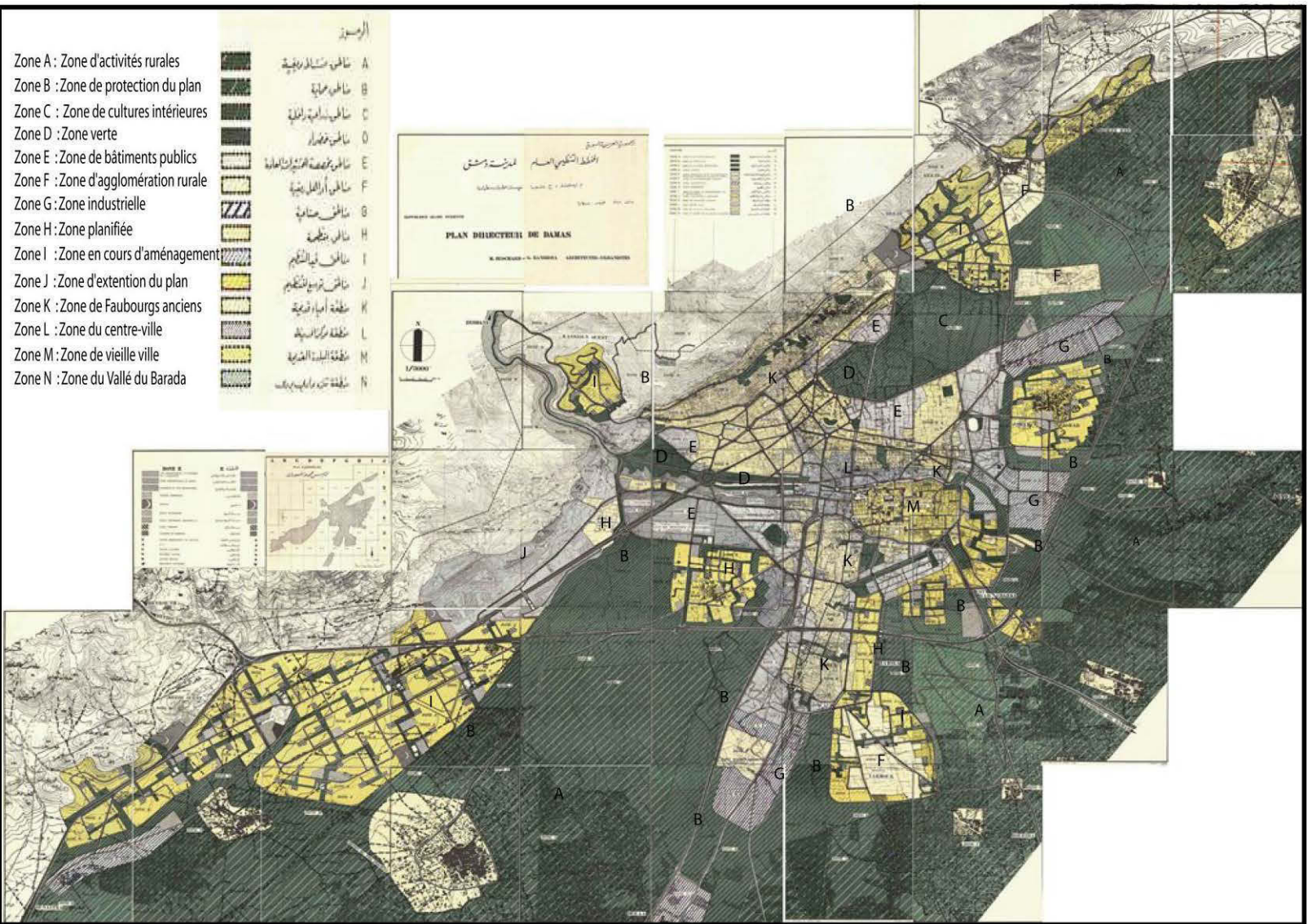
---

<sup>110</sup> La partie Est de l'autoroute qui entoure la ville de Damas a été mise en service en 2010, ce qui a causé la destruction de centaines d'habitations dans la zone non réglementaire de Tabala-Dwila'a. Cette partie de l'autoroute n'est pas encore complètement achevée.

<sup>111</sup> KALLAA.M.A, 1993, *op. cit.*

<sup>112</sup> CHALINE C., 1989, Urbanisme et développement : évaluation des schémas directeurs d'Ankara, du Caire, de Rabat, de Tunis, p. 149-153.





**Figure 9 : Plan zoning de la ville de Damas avec ses extensions.** Le plan directeur d'Écochard de 1968 de Damas a été conçu pour 20 ans. Source : Mohafaza de Damas, assemblée par Valérie CLERC, repris et modifiée par Main Kafa

- La pression démographique alimentée tant par la permanence de forts taux de natalité que par la permanence de fortes migrations d'origine rurale, reflétant l'incapacité de l'économie agricole à absorber ses surplus de population ;
- Les succès très limités des politiques visant à un développement régional plus équilibré et à mettre en place des réseaux urbains nationaux harmonieusement hiérarchisés ;
  - Les échecs les plus visibles des schémas directeurs ont été enregistrés dans les domaines suivants :
  - l'absence de réponse à la demande de logements des catégories à faibles revenus ou à revenus irréguliers ;
  - le transfert, à divers usages d'urbanisation, des terres à vocation agricoles dûment reconnues ;
  - l'inefficacité en matière de contrôle du développement urbain et de la maîtrise de l'espace.

Ces échecs sont concrétisés à Damas par l'extension de l'habitat non réglementaire dans les zones de protection et de culture.

Malheureusement, le problème des quartiers d'habitat spontané périurbain a été négligé dans le plan directeur alors que ces quartiers couvraient 190 ha en 1960 et 340 ha en 1967<sup>113</sup>. En outre, on avait, selon l'étude théorique effectuée pour le plan directeur, une forte croissance des constructions sans permis de construire. La Mohafaza supporte actuellement les conséquences de cette négligence et se trouve face à de multiples problèmes et conflits.

### **C. L'État et la maîtrise de l'urbanisme**

Selon la loi "d'embellissement" de 1936, toute zone à intégrer dans le tissu urbain doit être aménagée, équipée des V.R.D et de tous les services publics.

---

<sup>113</sup> Chiffre estimé, basé sur des documents de Mohafaza de Damas.

Une fois le plan directeur approuvé et accepté, la municipalité commence l'étude détaillée des différentes zones d'extension de la ville selon les directives du plan.

Tout sera spécifié dans les moindres détails dans l'étude des nouveaux plans d'aménagement : la taille de chaque parcelle, le C.O.S<sup>114</sup>, la hauteur des bâtiments, les rapports entre le vide et le plein. Tout cela est sujet à permis et chaque infraction est justiciable d'une amende.

C'est seulement après cette étude que les propriétaires ont le droit de bâtir leurs terrains et de les subdiviser en parcelles immatriculées destinées à la construction. En effet, c'est l'État qui prend toutes les décisions qui touchent la planification, la définition des zones, les normes de lotissement, la réalisation des équipements d'infrastructure et l'implantation des équipements collectifs. Son intervention a donc des conséquences considérables sur la valorisation du sol.

Il y a eu, toujours, à Damas, un manque de lotissements immatriculés destinés à la construction, en raison du ralenti plus ou moins prémédité, dans les études élaborées au Bureau de planification (*Tanzime*).

En fait, les vrais raisons sont, d'une part, la complicité latente entre les agents municipaux et les propriétaires des terrains et, d'autre part, les lois foncières de 1974 et 1979<sup>115</sup>.

## 1. Damas-ville et Damas-campagne

Administrativement, Damas et sa région constituent deux Mohafaza distinctes<sup>116</sup>. En 1970 le gouvernement syrien a décidé de séparer la ville de Damas de son vaste Mohafaza, en créant deux mohafaza-s : Damas – ville et Damas – campagne.

---

<sup>114</sup> Coefficient d'occupation des sols

<sup>115</sup> Nous détaillons ces lois dans les pages qui suivent.

<sup>116</sup> KAFA M., KHADOUR Y., 2008, « Analysis study of the informal settlement in Damascus », dans *procciding (XXXVI IAHS World Congress on Housing Science, National Housing Programmes - New Visions)*, Kolkata en Inde



Le territoire de Damas – ville se réduit à la municipalité de Damas (150 km<sup>2</sup>)<sup>117</sup> et constitue une enclave administrative au sein du territoire de Damas-campagne qui le cerne complètement. Officiellement, il s'agissait d'une mesure de rationalisation administrative : Damas – ville possédait des problèmes spécifiques différents de ceux de la campagne. Les deux territoires avaient donc chacun besoin d'une structure administrative particulière. Pour son développement, la ville de Damas est donc tributaire de l'administration de Damas-campagne. Mais la logique politique qui a présidé à la division en deux de l'ancien mohafaza de Damas est une aberration quant à la gestion de l'agglomération de la ville, et en particulier des services urbains. Cette division a cumulé des problèmes de rivalité, voire de mésentente entre les deux muhafaza-s qui se partagent l'agglomération de Damas, ce qui ralentit également les projets d'infrastructures et, surtout, l'adoption d'un schéma directeur pour le «Grand Damas». Cette rivalité entre les deux Mohafaza-s a permis à l'habitat non réglementaire d'apparaître à leur frontière,

L'exigence d'un conseil pour le Grand Damas se fait sentir, mais la création d'un nouvel acteur risque d'accentuer les lenteurs administratives.

La fusion des deux mohafaza-s serait une meilleure initiative sur le plan de l'efficacité<sup>118</sup>.

## **2. Le cadre juridique et institutionnel de la gestion foncière de l'État**

L'harmonie entre l'extension urbaine de la ville et ses équipements dépend d'abord d'une bonne planification et, ensuite, d'une gestion foncière de la terre qui prévoit une préparation saine aux niveaux urbanistique et juridique.

Le manque de terrains divisés en parcelles immatriculées destinées à la construction dans les grandes villes et l'augmentation de la demande pour ces terrains

---

<sup>117</sup> Balanche, F., 2006, "Damas: chronique d'une pénurie annoncée". *Confluences Méditerranée*, n°58. P91 à 101

<sup>118</sup> BALANCHE F., 2006, « Damas la tentaculaire », *Villes et Territoires du Moyen-Orient*, n°2

sont à l'origine de la flambée de leurs prix et de la prolifération de zones d'habitat informel dans la périphérie des villes ou sur des terrains réservés à l'extension de la ville. Ceci a des effets négatifs sur les directions d'extension de ces dernières et sur la création et la gestion des services.

L'opération de préparation des terrains immatriculés destinés à la construction dépend du plan de planification et de la réglementation de la construction. Cette opération nécessite <sup>119</sup>:

- La présence des plans de planification orientant la forme et les limites de ces terrains et leur utilité.
- La division de ces parcelles immatriculées et leur enregistrement comme des propriétés différentes. Les municipalités et autres offices gouvernementaux sont les responsables d'une telle démarche.

De nombreux facteurs sont à l'origine du manque de terrains immatriculés : l'incapacité des municipalités et autres offices gouvernementaux spécialisés à contrôler cette opération ainsi que la mise en application de certaines lois de planification et de gestion foncière.

- Les lois les plus importantes sont :
- Le décret législatif N° 5 de 1982 qui contrôle l'urbanisme.
- La loi N° 9 de 1974 de l'aménagement et de l'urbanisme qui régit sur la division des terrains en parcelles immatriculées.
- La loi N° 60 de 1979 modifiée par la loi n° 26 de 2000.

Au début des années 70, l'État s'est progressivement doté d'un arsenal de lois et de règlements qui lui permettent de contrôler l'affectation et la maîtrise du sol urbain. Ces lois furent amendées, renforcées et complétées au cours des dernières décennies. Aujourd'hui, elles confèrent à l'État le droit de mainmise et notamment celui

---

<sup>119</sup>KAFA M., 2007, "Les lois d'urbanisme et leurs effets sur l'apparition des zones d'habitat informel en Syrie", article présenté dans un colloque, *Marginalité et précarité urbaine Accéder, acquérir et habiter son logement au Proche-Orient*, Colloque international, Damas, 4-5 juin 2007

d'expropriation pour cause d'utilité publique en vue de l'affectation du sol à des usages industriels, résidentiels et touristiques ou de protection d'un site historique, etc.

La gestion foncière de l'État a pour but de contrôler la spéculation foncière, imposant ainsi des limites aux investissements fonciers privés. Et par là-même, se doter ainsi d'une grande réserve foncière publique qui lui permet de diminuer les charges liées à la production de logements publics<sup>120</sup>.

L'application, pendant trois décennies, des lois (9 de 1974, 60 de 1979 modifiée par la loi 26 de 2001) mises en place par l'État, n'a pas donné les résultats attendus sur le plan foncier. Inadéquates, les lois votées ainsi que les directives de leur application furent l'une des causes principales de l'apparition du phénomène de l'habitat informel<sup>121</sup> dans les grandes villes syriennes. La loi de 1979 fut la seule loi qui permettait la subdivision des terrains en parcelles immatriculées destinées à la construction dans les grandes villes. Cependant, les problèmes résultant de l'application de cette loi sont nombreux et, notamment, en ce qui concerne l'expropriation du sol urbain.

L'obligation de céder 30 à 50% des terrains à lotir à la municipalité à partir de 1974 selon la loi foncière N° 9, l'interdiction de lotissement de tout terrain et l'expropriation par l'État de tout terrain non loti avant 1979 (selon la loi foncière 60), ont été à l'origine de la forte croissance des zones d'habitat informel. Ces zones envahissent les franges périphériques. L'extension urbaine de la ville dépasse les zones incluses dans le plan directeur. Tout cela se manifeste à cause de l'absence d'une planification urbaine concrète : pas d'extension à temps, ni de réserves foncières publiques ou municipales, aucune création de nouveaux lotissements stabilisés en périphérie et pas d'actions programmées pour le développement urbain<sup>122</sup>.

---

<sup>120</sup> KAFA. M., 2007, art, cité.

<sup>121</sup> Idem

<sup>122</sup> KHADOUR Y., KAFA M., 2008, "Random sprawl of Damascus City effects and solutions", in proceeding (XXXVI IAHS World Congress on Housing Science, National Housing Programmes - New Visions), à Kolkata en Inde

De plus, les indemnités<sup>123</sup> calculées selon la loi 60 pour être payées aux propriétaires de terrains sont considérablement inférieures aux prix du marché. Bien que ces indemnités soient très modestes, les budgets dont disposent les municipalités ne permettent pas aux propriétaires de payer leurs terrains expropriés.

Tous ces effets négatifs liés à l'expropriation ainsi qu'aux lourdes et longues procédures administratives ont indirectement favorisé la croissance des quartiers d'habitat spontanés parce que les propriétaires ont préféré proposer leur terrain en lotissement clandestin.

Le processus de l'évolution spontanée des quartiers est favorisé essentiellement par des facteurs fonciers. En effet, quand on examine le statut foncier des terrains dans toutes les zones illégales, on constate la prédominance des terrains clandestins agricoles. Le marché foncier dans ces quartiers repose essentiellement sur la vente des parcelles subdivisées de ces terrains ; la création de l'offre de terrains de faibles dimensions a accéléré le processus de transformation des terrains agricoles en terrains à bâtir<sup>124</sup>.

L'initiative privée de parcellisation fut en effet la seule action en réponse à la pression exercée par l'État qui veut s'assurer un gain excessif<sup>125</sup>.

## Conclusion

Le principe de la préservation de la Ghouta a modelé l'espace urbain de la ville en orientant le développement en piémont vers le nord-est et le sud-ouest, tout en donnant une forme linéaire aux extensions nouvelles qui s'étendent alors sur une bande de 20 Km tout au long de la montagne.

L'aéroport de Mazzé est toujours préservé, retardant ainsi l'urbanisation d'un vaste terrain de plus de 400 hectares. D'autres extensions ont été recherchées pour

---

<sup>123</sup> L'indemnité, c'est-à-dire le prix payé aux propriétaires des terrains au moment de l'expropriation, est fixé après soustraction de 30 à 50% de la superficie pour cause d'utilité publique. Elle est égale à dix fois la rentabilité agricole annuelle du mètre carré (que le terrain soit agricole ou non).

<sup>124</sup> KAFA M., 2007, art, cité.

<sup>125</sup> Idem

essayer d'enrayer l'urbanisation aux dépens de l'oasis et d'organiser la croissance de la ville vers des espaces sans vocation agricole : sur un plateau situé en arrière du Qassioun (la ville nouvelle de Qassioun), sur le revers du plateau de l'Anti-Liban (le Projet Durnnar et Dahiyat Qudssaiya) ou, dans la steppe, au-delà de la zone irriguée (Kiswé au sud, Adra au nord-est). Mais bien peu de réalisations ont vu le jour : coût des infrastructures, manque d'eau, éloignement de la ville, absence d'équipements, de multiples raisons expliquent ces échecs ou du moins ces lenteurs et l'insuffisance de ces réalisations par rapport aux besoins.

Les quartiers non réglementaires se sont étendus sur les terres agricoles autour de la ville et ont escaladé les pentes de la montagne. La montée des prix de l'immobilier a provoqué l'exode d'une partie des citadins vers ces quartiers et vers les villages proches dont certains se sont transformés en villes de banlieue.

En résumé, nous pouvons dire que c'est sur la partie la plus vulnérable de son environnement, l'oasis, que s'exerce le dynamisme de la ville. Dans son rapport justificatif, Michel Ecochard avait écrit :

" ... sans déformer la ville actuelle ... on arrive facilement à trouver les 5 800 hectares nécessaires pour son extension dans l'hypothèse maximum, tout en faisant pénétrer de partout la verdure de la Ghouta dans ces zones à créer <sup>126</sup>. Le problème aujourd'hui est d'empêcher l'urbanisation totale de cet espace agricole

---

<sup>126</sup> KALLAA M-A, 1993, *op.cit.*

## **Deuxième Partie**

### **L'habitat non réglementaire périurbain : une nouvelle forme d'urbanisation**



## **Introduction**

Dans cette partie, nous présentons, d'une part, la distribution spatiale des différents quartiers non réglementaires par rapport à la structure urbaine de la ville, les étapes historiques et le processus de développement des quartiers illégaux. D'autre part, nous présenterons la naissance et l'évolution du phénomène et la multiplication des habitats non réglementaires périurbains. Nous étudierons ensuite la gestion foncière dans l'habitat et les modes de production du lotissement clandestin, ainsi que les systèmes de production du logement. Puis, nous traiterons les conditions de l'habitat comme manifestation de l'exclusion des quartiers non réglementaires des services urbains pour, enfin, aborder les stratégies d'intervention et de réhabilitation menées par l'autorité, avant de nous interroger sur leur efficacité.

Ce travail, qui porte sur l'ensemble des quartiers et leurs caractéristiques en général, contient également une étude plus détaillée des quartiers de "Tadamoun, Daf Alchouk, et Uch Alwarwar". Le choix de ces quartiers a été fait selon plusieurs critères, notamment leur position dans l'agglomération, le type de propriétés de terrains.





---

**Chapitre I****Structure urbaine et processus de formation des quartiers non réglementaires****A. Emergence et rythme d'évolution de l'habitat non réglementaire.**

La région de Damas constitue un pôle d'attraction historique pour les mouvements de populations étrangères, mais surtout pour les nationaux issus du monde rural.

Dès le début du XX<sup>e</sup> siècle, la ville de Damas a vu apparaître des quartiers de bidonvilles constitués d'Arméniens, au nord-est de la vieille ville, de Kurdes, au nord-ouest de la ville, sur le mont Qassioun et celui de Muhajirin, au nord, à proximité de l'ancien faubourg de Salhiyé.

Avec le premier plan d'Ecochard, plan d'aménagement de 1936, ces quartiers informels ont été peu à peu urbanisés.

C'est pendant les années cinquante que prend naissance l'urbanisation non réglementaire, qui s'explique par l'arrivée à Damas, d'une part, des réfugiés palestiniens, suite à la guerre de 1948 entre les Arabes et Israël. Ceux-ci s'installent à el-Yarmouk, au sud du faubourg du Midan. Et, d'autre part, à l'arrivée des migrants ruraux qui s'installent à al-Akrad, près du faubourg de Salhiyé, au nord-est, et à proximité des agglomérations rurales de Barzé, au nord, Kaboun, au nord-est, et Kafer Soussé, au sud-

ouest. Ces derniers mouvements migratoires découlent de la longue sécheresse<sup>127</sup> qui a frappé le pays de 1958 à 1961. Ses conséquences se sont ajoutées aux bouleversements survenus au lendemain de la réforme agraire, provoquant ainsi une montée importante du taux d'immigration nette en Syrie vers les villes: 1,1 % était le taux d'immigration nette entre 1960 et 1970 contre 0,7 % entre 1950 et 1960<sup>128</sup>.

La construction clandestine dans ces nouveaux quartiers ressemblait, dans son principe, à celle des anciens faubourgs populaires de Barzé, Kafer Soussé, camp Alyarmouk et autres... Ces maisons (Dar-s), construites en pierres ou en moellons de ciment avec une dalle de béton armé, ne dépassent que rarement le rez-de-chaussée. On trouve en général un patio couvrant presque 30 % de la superficie de la parcelle entouré de quelques pièces.

L'évolution de ces zones illégales a été rapide pendant les décennies qui ont suivi. Avec la longue sécheresse de 1958 à 1961, les bouleversements dus à la réforme agraire en 1959 et l'infléchissement de la production du secteur agricole, le mouvement d'immigration d'origine rurale est devenu de plus en plus accentué.<sup>129</sup>

Beaucoup de zones d'habitations non réglementaires sont apparues pendant cette période en dehors des frontières administratives de la ville de 1936, surtout le long des axes principaux qui mènent à la ville, et se sont étendues dans toutes les directions. Arrivant en ville de toutes les régions de la Syrie, les migrants cherchent tout d'abord à se loger. Ils s'installent à l'entrée de la ville, le long de la route par laquelle ils sont arrivés.

L'installation des ménages s'effectue par l'occupation des terrains publics ou après l'acquisition d'une parcelle de terrain agricole, la construction s'effectuant ensuite graduellement.

---

<sup>127</sup> En 1959, certains propriétaires, surtout dans les régions d'Alep, de Homs et de Hama, ont refusé aux paysans les avances traditionnelles en période de sécheresse et ceux-ci, dans l'impossibilité d'assurer les dépenses nécessaires à la culture, ont quitté en masse leur village pour rejoindre les grandes villes.

<sup>128</sup> SAMMAN M.L., 1978, "Aperçu sur les mouvements migratoires récents de la population en Syrie", *Géocarrefour*, Volume 53, Numéro 3, p. 211 – 228.

<sup>129</sup> Idem

En 1960, l'habitat non réglementaire représentait une superficie de 112 hectares répartis comme suit<sup>130</sup> :

- Alakrad : 27 hectares.
- Barzé : 15 hectares.
- Kaboun : 8 hectares.
- Alyarmouk : 42 hectares.
- Kafer Soussé : 20 hectares.

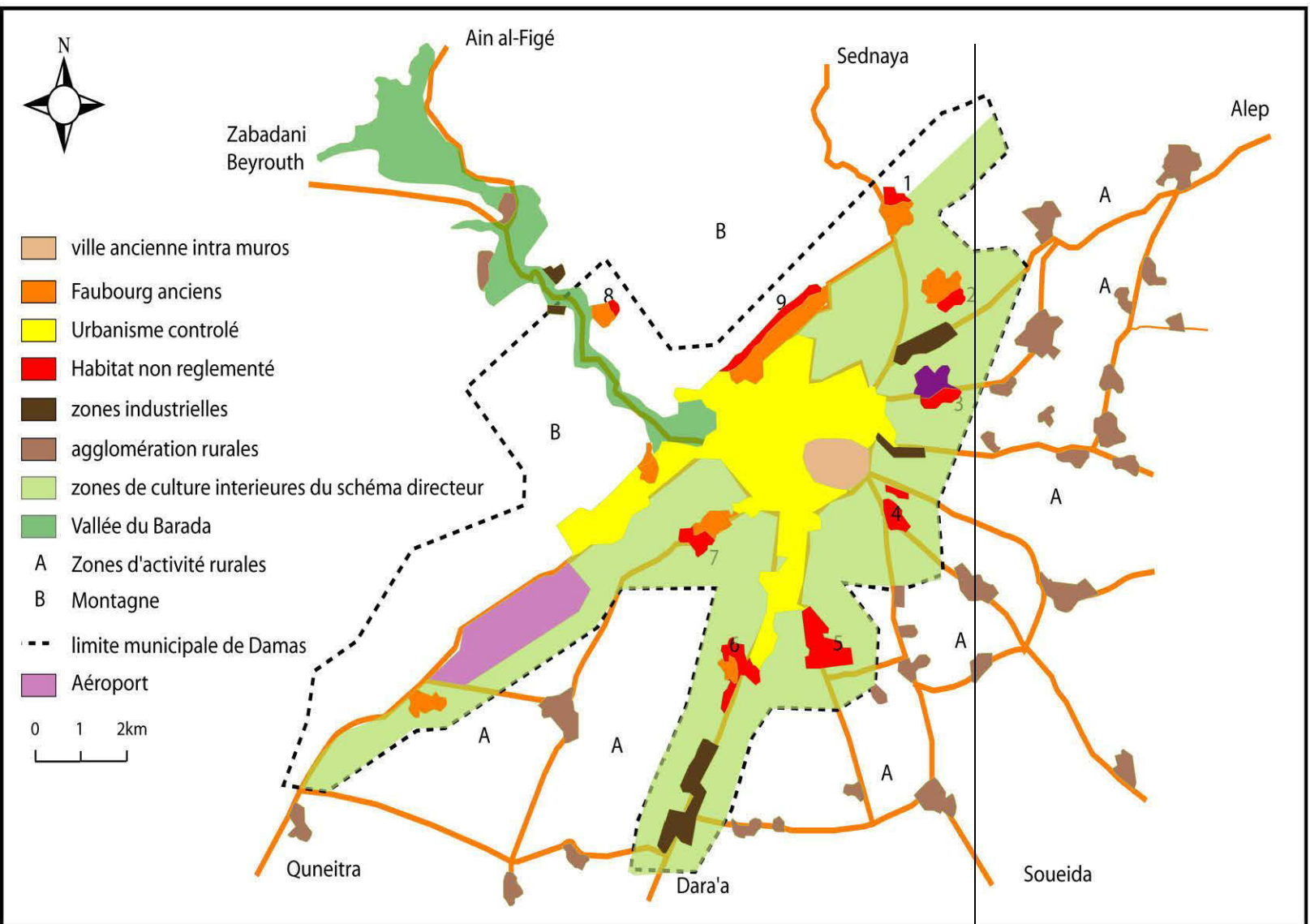
Le développement de ces zones a été rapide pendant les années 1960 ; surtout le long des axes principaux qui mènent à la ville de Jobar, sur l'ancienne route d'Alep, Tabaleh, au sud-ouest sur la route de Soueida, Kadam, au sud sur la route de Daraa, Dummar, à l'ouest sur l'ancienne route de Beyrouth. D'autres se sont développés : Al-Akrad, Barzé, Kaboun, Tadamoun et Kafer Soussé, à côté des anciens faubourgs de la ville.

Avec un rythme moyen de développement de 34 hectares par an, l'ensemble de l'habitat non réglementaire occupait, en 1973, une superficie de 560 hectares répartis dans les zones suivantes : (Figure10)

- Al-Akrad : 50 hectares ; (augmentation de 23 hectares, soit 1,8 ha/an).
- Barzé : 20 hectares ; (augmentation de 5 hectares, soit 0,38 ha/an).
- Kaboun : 28 hectares ; (augmentation de 20 hectares, soit 1,5 ha/an).
- Jobar : 73 hectares ; (zone développée à partir de 1960, soit 5,6 ha/an).
- Tabaleh : 40 hectares ; (zone développée à partir de 1962, soit 3,6 ha/an).
- Alyarmouk : 162 hectares ; (augmentation de 120 hectares, soit 9,9 ha/an).
- Kadam : 109 hectares ; (zone développée à partir de 1960, soit 8,4 ha/an).
- Kafer Soussé : 70 hectares ; (augmentation de 50 hectares, soit 3,8 ha/an).
- Dumrnar : 10 hectares ; (zone développée à partir de 1968, soit 2 ha/an).

---

<sup>130</sup> Chiffre fourni par la Mohafaza de Damas



**Figure 10 : Composition du tissu urbain de l'agglomération de Damas à la fin des années 1960 et au début de celles de 1970.** On remarque que les noyaux des zones d'habitat non réglementaire sont étendus autour des anciens faubourgs de Damas (1 Barzé, 2 Kaboun, 3 Jobar, 4 Tabaleh, 5 Yarmouk, 6 Kadam, 7 Kafer Soussé, 8 Dumar, 9 Qassiya).

Pour un tiers des nouveaux arrivants, il s'agissait d'un exode rural classique à la recherche de meilleures conditions de vie. Pour les autres, la conjoncture régionale fut déterminante : Palestiniens ou réfugiés syriens du Golan, mais aussi soldats en quête de logement pour leur famille et dont le nombre augmente avec celui des effectifs stationnés autour de Damas. Les autorités n'avaient alors ni la capacité de construire suffisamment ni celle de s'opposer aux constructions illégales.

Entre 1974 et 1984, l'évolution de ces quartiers a connu une période très dynamique, notamment avec la grande offre de lotissements clandestins des terrains prévus dans le plan directeur de 1968 pour l'extension de la ville. Le rythme moyen d'évolution était d'environ 82 hectares par an. Pendant cette période, un nouveau noyau d'habitat non réglementaire (Mazzé) a pris naissance sur des terrains stériles appartenant à l'État, dans la périphérie sud-ouest de la ville.

En 1984, la municipalité de Damas a délimité dix zones d'habitats non réglementaires. La superficie s'étalait alors sur 1 390 hectares dont :

- 90 hectares à al-Akrad (augmentation de 40 hectares, soit 4 ha/an).
- 73 hectares à Barzé (augmentation de 53 hectares, soit 5,3 ha/an).
- 105 hectares à Kaboun (augmentation de 77 hectares, soit 7,7 ha/an).
- 212 hectares à Jobar (augmentation de 139 hectares, soit 13,9 ha/an).
- 126 hectares à Tabaleh (augmentation de 86 hectares, soit 8,6 ha/an).
- 305 hectares à Alyarmouk (augmentation de 143 hectares, soit 14,3 ha/an).
- 280 hectares à Kadam (augmentation de 171 hectares, soit 17,1 ha/an).
- 97 hectares à Kafer Soussé (augmentation de 27 hectares, soit 2,7 ha/an).
- 62 hectares à Mazzé (zone développée à partir de 1973, soit 6,2 ha/an).
- 40 hectares à Dumrnar (augmentation de 30 hectares, soit 3 ha/an).

Le nombre d'habitations clandestines a augmenté de façon spectaculaire, entre 1974 et 1997, faute de contrôle effectué par les agents municipaux. D'après les estimations de la municipalité de la ville de Damas, leur nombre a presque doublé, cependant aucun recensement n'a été réalisé pour étayer cette hypothèse (Figure 11).

Cette situation s'explique par trois facteurs principaux : l'explosion urbaine, la hausse du prix des logements et la loi foncière n° 60 de 1979 sur l'expropriation. En 1997, la surface couverte par ces habitats représentait 1 900 hectares et regroupait 47 % des habitants de l'agglomération.

Selon nos travaux personnels, le rythme d'extension de la surface bâtie dans le quartier d'Uch Alwarwar ces dernières années atteignait 4 ha par an. Et, dans la zone saturée de Tadamoun et Daf Alchouk, on remarque l'apparition de bâtiments qui peuvent atteindre 7 étages.

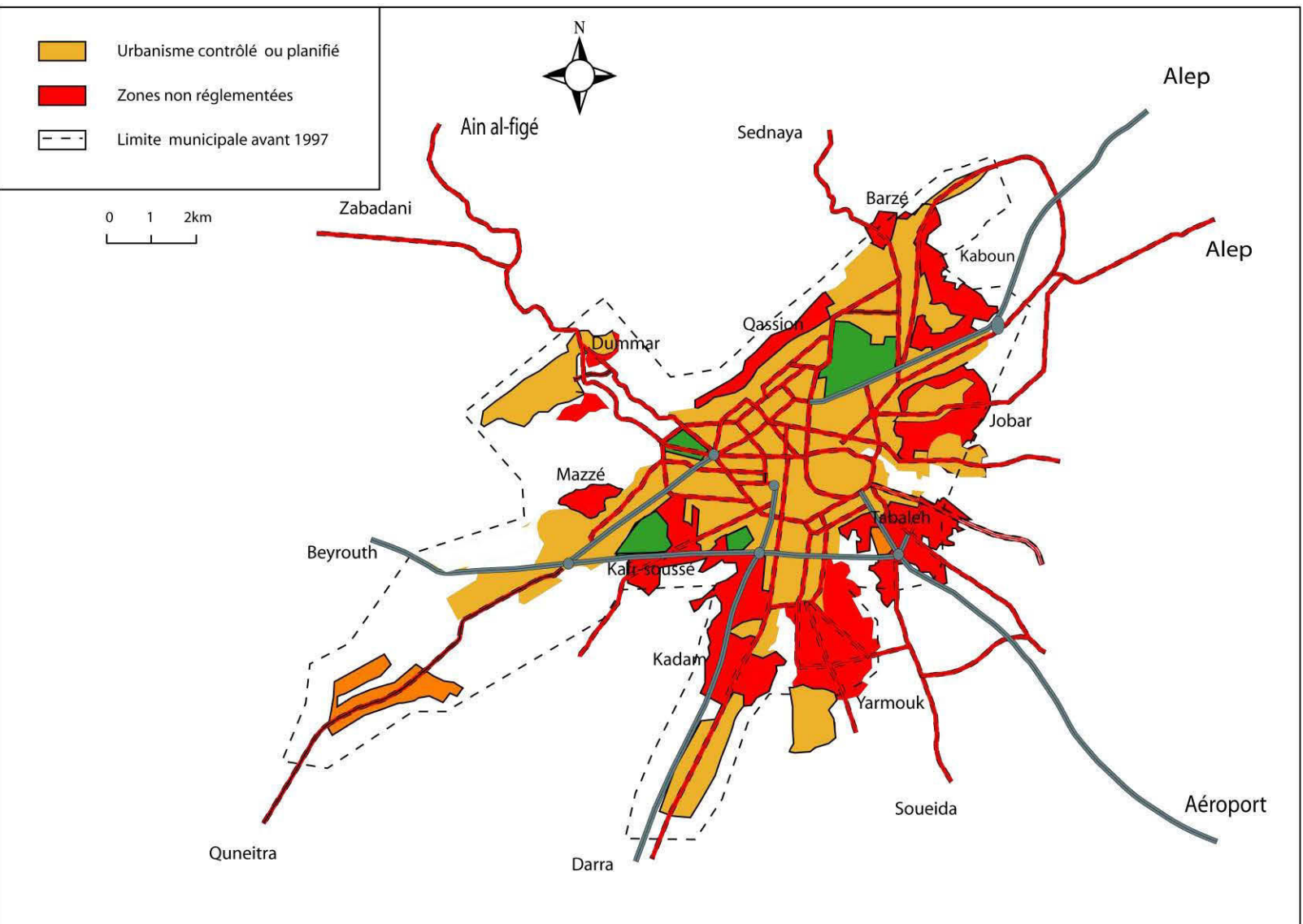
En 1994, la Municipalité de Damas a chargé la Société Générale des Etudes Techniques et Consultation (la GCEC) d'étudier et de réaliser le plan général de la ville de Damas. La GCEC a réalisé des recensements, notamment pour les zones non réglementaires, et les a classées selon leur quartier administratif. Selon le Grand Schéma Directeur<sup>131</sup> de 1999, la ville de Damas a été divisée en 17 zones administratives dont quatre d'entre elles ont été définies comme centrales. Cette division a été basée sur plusieurs critères : en particulier, la densité de population, l'accessibilité routière et la forme urbanistique. Les chiffres concernant les habitats non réglementaires fournis en 1999 par la GCEC sont les seuls chiffres dits officiels (la GCEC est une société étatique). En croisant les chiffres de la GCEC, ceux venant de l'étude de JICA<sup>132,133</sup> et les chiffres des enquêtes personnelles que j'ai menées entre 2006 et 2011, nous obtenons les résultats rassemblés dans le tableau 11.

---

<sup>131</sup> Ce schéma Directeur n'a jamais été approuvé

<sup>132</sup> JICA, 2008, *The Study on Urban Planning for Sustainable Development of Damascus Metropolitan Area in the Syrian Arab Republic, Final Report Volume 4*, Damas.

<sup>133</sup> Les chiffres de JICA concernant les zones non réglementaires sont les chiffres du GCEC de 1999.



**Figure 11 : Distribution spatiale des zones non réglementaires autour de Damas en 1997.** On remarque l'extension massive de ces zones surtout sur les terrains de la Ghouta ; d'autres zones non réglementaires sont vu le jour à la fin des années 70 et au début des années 80, comme Mazzé 86 et Bustan Alruz, à côté de Dummar.



Nom de zone		Surface en hectare année 1994 <sup>1</sup>		Surface en hectare année 2010 <sup>2</sup>		Nombre d'habitants	Nombre d'habitants
		A l'intérieur de la limite administrative de la ville	A l'extérieur de la limite administrative de la ville***	Intérieur de la limite	Extérieur de la limite***	1994	2011 (estimation)
Barzé	Hay Tichrine	56	6	100	11	39 200	80 000
	Uch-Alwarwar	35	62	48	102	33 000	90 000
Mazzé	Mazzé 86	82,5	-	94	-	37 500	78 000
	Khalf Alrazy	41	-	49	-	8 600	27 000
Kaboun	Kaser Al-Labad	21	-	22	-	5 500	7 000
	Kaboun	48	2	51	10	25 900	35 000
Qassioun		142	-	152	-	68 000	80 000
Dummar	Bustan Alruz +Wadi Al-Masharia'a	50,5	-	56	-	13 200	18 000
	Dumaer Balad	7	-	11	-	4 800	6 000
Kafer Soussé	Kafer Soussé	56	-	74	-	27 000	36 000
	Al Liwan	33	-	82	-	11 600	40 000
Al Tadamoun		131	10	135	68	121 700	160 000
Daf Al Chouk		33	-	41	-	18 200	22 000
Tabbala-Dwela'a		138	-	165	-	62 100	80 000
Jobar		76	-	98	-	18 000	36 000
Zamalka		56	-	73	-	23 000	
Sakba, Kafer Batna, Hazze		-	19	-	65	9 000	26 000
Erbeen, Hamouriyh		-	46	-	113	22 000	45 500
Harasta		-	130	-	165	*	*
Qudsayia		64	6	80	7	19 000	32 000
Dahadeel Nahr Aiché		93	-	116	-	32 500	56 000
Al Esali		34	63	37	72	38 000	53 000
Al Hajar AL Aswad		-	19	-	24	14 000	19 900
Al Kazzaz		8	22	10	38	17 500	34 000
Bestan Al Dour		35	-	57	-	14 000	21 000
Moukhayem Jaramana		-	50	*	*		

Jaramana**	-	19	*	*		
Total 1	1240	454	1 551	675		
Total	1694		2 226		682 600	1 081 000

\* Pas de données disponibles

\*\* Le plan de planification de la ville de Jaramana, approuvé en 2003, a inclus toutes les zones non réglementaires. De ce fait, ces zones non réglementaires ont intégré les quartiers formels de la ville de Jaramana. Désormais, ces zones bénéficient de tous les services publics. Dans certains cas, certains habitats, dans ces zones, peuvent être le sujet d'une régularisation et sont considérés comme formels.

\*\*\* Les zones hors limites administratives dans le tableau sont en contact direct avec la limite administrative de la ville de Damas.

**Tableau 11 : Estimation du nombre d'habitants par zones non réglementaires entre 1994 et 2011.** Les données de 1994 viennent du Plan directeur général de l'agglomération de Damas réalisé par la GCEC ; plan qui n'a jamais été approuvé. Les autres données sont le résultat d'une enquête personnelle réalisée entre 2006 et 2011 et des chiffres estimés fondés sur des discussions menées avec plusieurs responsables du la Mohafaza de Damas et du le département de planification du Ministère de l'Habitat.

Aujourd'hui, le nombre des constructions illégales est estimé à près de 240 000 logements<sup>134</sup> couvrant environ 2 226 hectares et rassemblant, dans une couronne qui englobe la capitale, environ un million d'habitants. La densité moyenne s'élève à 485 habitants par hectare, soit près du double des quartiers dits " normaux " de Damas<sup>135</sup>.

## B. Distribution géographique et caractéristiques

En faisant le tour de Damas par les limites actuelles de la ville, en partant du nord vers le sud et jusqu'à l'ouest, nous rencontrons 22 zones d'habitat non réglementaire. Nous pouvons les regrouper en dix zones en fonction de leur position par rapport à la ville de Damas (figure 12).

De vastes terrains, agricoles ou autres, ont été occupés, soit par des familles qui fuyaient la misère de la campagne en espérant trouver travail et subsistance en ville, soit par des familles exilées après l'occupation de leurs terrains (familles palestiniennes à partir de 1948 et syriennes de 1967 après l'occupation du Golan) et, récemment, plus les Iraquiens, en 2003. Ainsi, des agglomérations se sont

<sup>134</sup> Département de l'habitat informel au Ministère de l'Habitat, rapport 2010, En arabe

<sup>135</sup> Cela reste très inférieur aux quartiers d'habitats non réglementaires au Maroc où les densités y atteignent par endroits 1000 habitants à l'hectare (SOUAFI M., 1998, "L'habitat précaire au Maroc ", in *L'aménagement urbain dans le monde arabe*, p. 13-24).

successivement formées, portant profondément la marque de leur développement spontané: affectées d'un très bas standard au niveau de l'infrastructure urbaine et des services. Les petites habitations juxtaposées ou indépendantes, reflètent une certaine homogénéité dans leur ensemble. Elles sont toutes construites en moellons de ciment ou de pierre avec un toit en béton armé.

Presque toutes ont un à deux d'étages. Les familles qui disposent d'étages les ont construits après un certain temps selon les besoins et les moyens financiers des habitants (c'est le cas général). Dans certaines zones comme Daf Alchouk, Mazé 86 et Kazaz, on trouve des bâtiments de 5 à 7 étages. Cette situation fait suite à l'intervention des promoteurs immobiliers dans ces zones, à la fin des années quatre-vingt.

Ces maisons sont généralement bâties sur des parcelles juxtaposées, sur des parties d'un grand terrain agricole ou appartenant à l'origine à un seul propriétaire, ou parfois sans lotissement préalable. Beaucoup de parcelles restent très longtemps inoccupées étant donné que le vendeur des terrains (qui est un lotisseur clandestin) attend l'occasion favorable de vendre la partie restante de la zone au meilleur prix. Les surfaces libres deviennent des dépôts d'ordures en attendant le passage du service de ramassage deux ou trois fois par mois.

La plupart de ces quartiers a attendu longtemps leur raccordement à l'électricité et à l'eau potable et l'installation des systèmes d'assainissement jusqu'à la fin des années 80. Il n'y a pas de réseau routier asphalté. On ne trouve que des ruelles pavées de trois, quatre ou cinq mètres de large, traversant et découpant un bon nombre de parcelles en un quadrillage géométrique (sur l'ancien terrain agricole). En revanche, une seule route principale asphaltée dessert les autres zones et des ruelles très étroites qui relient toutes les zones sans aucun traitement sur des terrains d'État comme dans la zone d'Uch Alwarwar. En outre, on peut noter l'absence de services sociaux et culturels et d'espaces publics aménagés.

Il faut enfin souligner que toutes les zones d'habitat non réglementaire périurbain dans l'agglomération de Damas suivent les mêmes étapes (qui durent parfois une vingtaine d'années). Ils ont les mêmes caractéristiques et le même système de

construction que l'habitat rural des villages voisins (maison à cœur rural) et l'habitat des anciens faubourgs de la vieille ville.

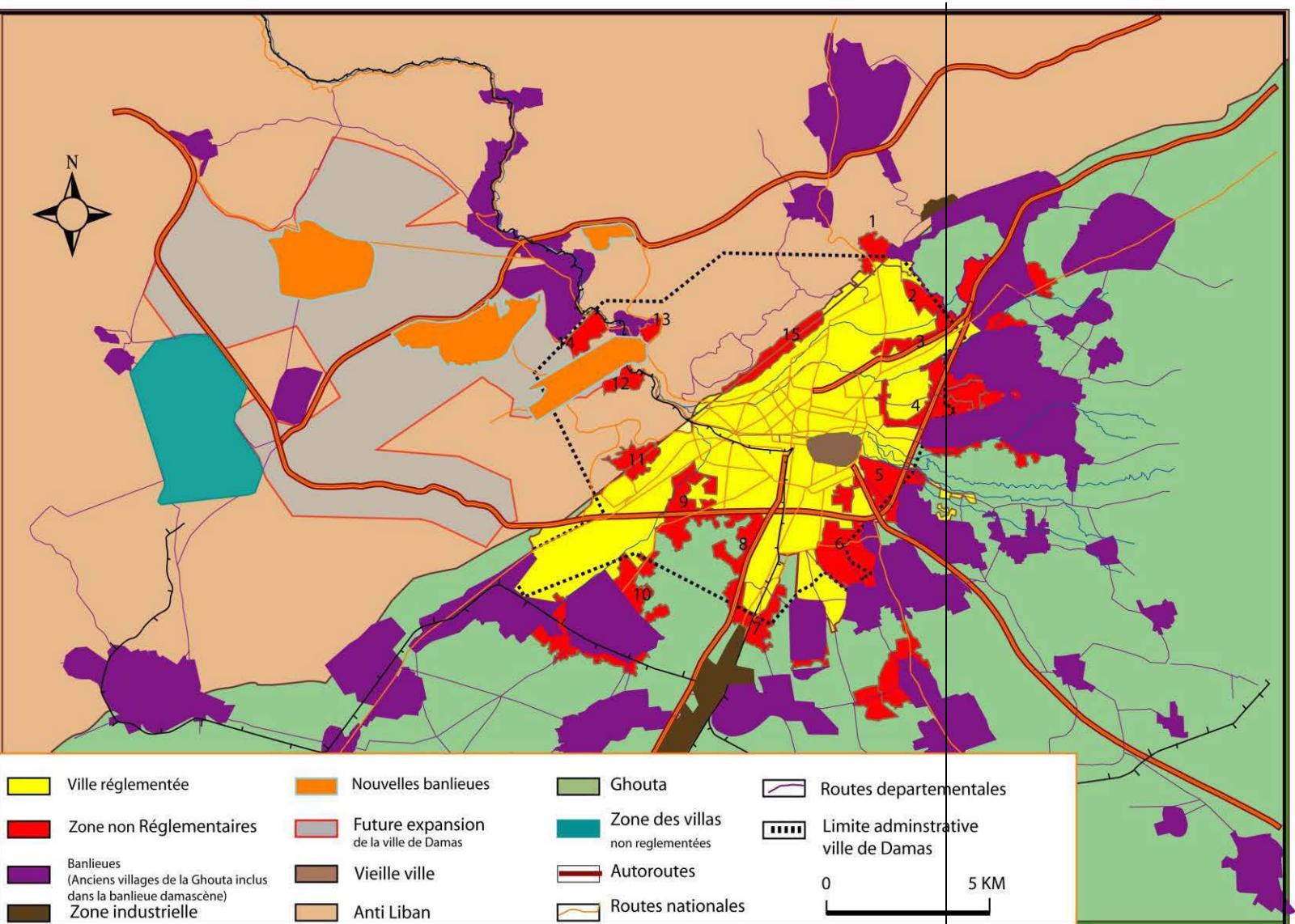
Nous allons définir ci-dessous toutes ces zones, en les classant en partant du nord-est de la ville à l'est vers le sud, ensuite au sud vers l'ouest :

## **1. Barzé**

Cette concentration d'habitat non réglementaire, située au nord de la ville, s'est développée autour de l'agglomération rurale de Barzé. Ensuite, elle a suivi la route qui mène à Sydnaya vers le nord, en continuant son extension vers l'est sur la montagne de Barzé, la partie que l'on appelle Uch Alwarwar, et vers le sud-est de l'ancien faubourg de Barzé sur les terrains agricoles en deuxième zone nommée Hay Tichrine. Elle a la possibilité de s'étendre vers l'est, hors des limites administratives, sur les terrains de la Mohafaza de Rif Damas. L'ensemble des deux zones s'étalent sur 261 hectares abritant près de 170 000 habitants.

### **a. Zone de Barzé : Ush Alwarwar**

Elle recouvre les zones non réglementaires qui existent à l'intérieur et à l'extérieur de la limite administrative de Damas. Elle s'est développée au nord-est de la ville et a été construite sans permis de construire de l'autorité gouvernementale. C'est une des zones non réglementaires qui est dépourvue de la plupart de services publics, avec une densité très élevée et qui connaît une forte expansion horizontale vers la montagne (Cliché 15). La surface de cette zone en 2000 était de 92 hectares et de 128 hectares en 2013; soit une augmentation de 40% de surface en 13 ans (surface calculée par l'application GEPATH sur google Earth). (Figure 13).



**Figure 12 : Composition de l'agglomération damascène.** Localisation les zones non réglementaires qui forment une ceinture autour de la ville de Damas (1, Uch Alwarwar, 2 Hay Tichrine, 3 Kaboun, 4 Jobar, 5 Tabaleh, 6 Tadamoun et Daf Alchouk, 7 Kadani, 8 Dahadli et Naher Aiché, 9 Kafer Soussé, 10 Dar'ya, 11 Mazzé 86, 12 Bustan Al-Ruz, 13 Dummar, 14 Hay alwuroud, 15 Qassioun).



### ❖ Caractéristiques

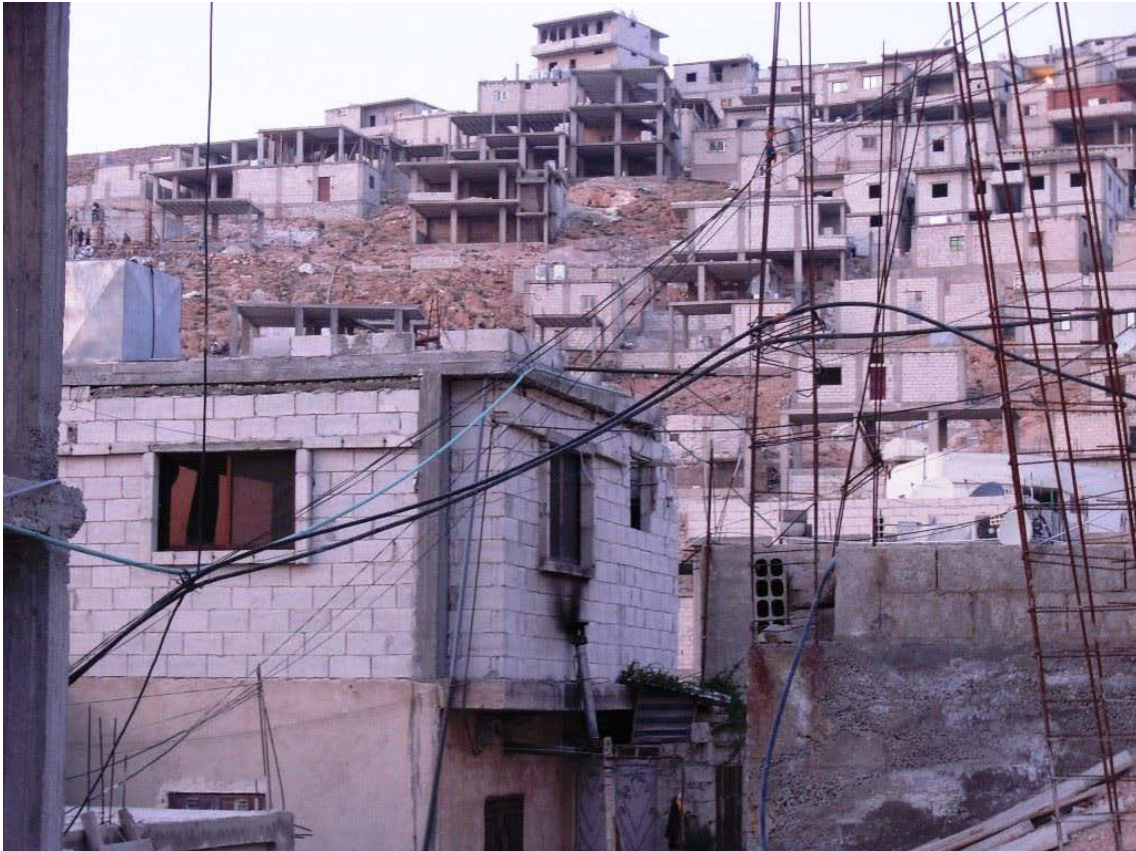
A environ 6 km du centre de Damas, se sont entassés des blocs denses d'une population de 90 000 personnes vivant principalement dans des appartements de deux étages dans de très mauvaises conditions de vie. Une infrastructure déficiente, voire inexistante, des maisons surpeuplées, des écoles primaires insuffisantes et le manque de services de santé et de loisirs caractérisent la zone. 76 familles ont été choisies au hasard pour l'enquête<sup>136</sup>.



■ Surface de la zone en 2000      ■ augmentation de la surface de la zone entre 2000 et 2013

**Figure 13 : Evolution de la zone d'Uch Alwarwar.** Carte réalisée à partir des images Google Earth de 2000 et 2013 ; surfaces calculées par l'application GEPATH.

<sup>136</sup> Enquête personnelle faites entre 2008 et 2011.



**Cliché 15 : Zone non réglementaire d'Uch Alwarwar : un chantier permanent.** La construction ne s'arrête jamais dans cette zone géographiquement difficile d'accès et les habitants profitent de cette situation pour s'approprier les parcelles encore libres de cette montagne. Cliché : Main KAFA, mars 2010

L'organisation spatiale des quartiers précaires en fait des milieux de très forte densité et d'enclavement. Presque tous les espaces libres ayant été construits et les maisons étant accolées les unes aux autres, seuls d'étroits corridors permettent le déplacement à l'intérieur du quartier.

L'urbanisation des berges des ravines accentue l'enclavement dans ces zones car elles sont difficilement franchissables lorsqu'il pleut. En outre, le quartier ne dispose pas - ou très peu - d'axes de communication permettant son accessibilité et facilitant la mobilité interne de sa population.

La mauvaise qualité de la structure du bâti mais également le choix du lieu de son implantation sont générateurs d'une très grande vulnérabilité des habitations. L'urbanisation spontanée s'est pratiquée jusque dans les zones les plus dangereuses du quartier, à savoir les fonds de ravines ou encore les pentes les plus abruptes (Cliché 16).



La morphologie du bâti s'est ainsi adaptée au relief. En outre, les habitations ne sont pas, pour la majorité d'entre elles, construites conformément aux normes parasismiques.

S'ajoute à cela l'utilisation de matériaux de construction de basse qualité tels que des blocs non vibrés, des fers à béton lisses.

Il n'y a aucun espace pour mettre en place des services publics (école, clinique, parc ou centre culturel) dans les secteurs. Les habitants de cette zone ont laissé un morceau de terrain vacant pour la construction d'un dispensaire dans le quartier. Cette promesse faite par l'autorité sanitaire en 2000 n'est toujours pas tenue à ce jour. Il existe une seule école primaire du côté bas de la montagne de Barzé pour toutes les zones. Aussi, les parents sont obligés d'inscrire leurs enfants dans les écoles de quartier de Barzé, éloigné de la zone d'autant plus qu'il n'existe pas de transport en commun qui desserve le quartier. Quelques minibus assurent un service de l'entrée, au fond du quartier,



**Cliché 16 : Évacuation des eaux usées à Uch Alwarwar.** Les égouts sont à l'extérieur, en plein air, et les habitats sont construits sur les pentes.  
Cliché : Main KAFA, avril 2007

en haut de la montagne de Barzé, à côté du château d'eau (un des réservoirs d'eau de Damas). Puis c'est à pied qu'il faut continuer le trajet jusqu'au domicile par des ruelles non asphaltées et parfois sur des distances supérieures à 2 kilomètres.

- Le statut financier de la population est très mauvais principalement le revenu bas employé.
- Le niveau d'analphabétisme est environ de 5 % parmi les hommes et de 2 % parmi les femmes et seulement environ 15 % des femmes qui ont achevé



l'école primaire ont des emplois. Parmi les familles prises en compte dans notre échantillon, 60 % ne sont pas intéressées par la lecture d'un journal.

- La densité moyenne est environ de 867 personne/hectare, ce qui constitue une des plus hautes densités dans le monde.
- 90 % des terrains dans cette zone appartiennent à l'État et 10% sont des propriétés privées. Les habitants actuels ont saisi la terre en utilisant le concept traditionnel de *wada'a elyadd* (mainmise) sur les terrains étatiques.
- Les matériaux de construction utilisés sont : la pierre, les blocs de ciment, le béton et les poutres d'acier.
- Personne n'a essayé de consulter un architecte ou même d'établir un plan pour la construction de sa maison.
- Le coût d'une maison informelle est autour de 200 000 à 500 000 livres syriennes; tandis que le coût d'une maison ordinaire dans un quartier formel de la ville est de 4 000 000 à 10 000 000 livres syriennes<sup>137</sup>

### **b. Zone de Barzé : Hay Tichrine**

Située à l'est de la ville de Damas, la zone de Hay Tichrine a suivi durant sa croissance le tracé de la route qui relie l'ancien faubourg de Barzé à celui de Kaboun. Cette zone se situe à la limite administrative de la Mohafaza de Damas et celle de la campagne. Abritant environ 80 000 habitants, surtout d'origine rurale, elle s'étend sur 110 hectares de terrains réservés à une zone de culture intérieure et à l'extension de la ville de Damas, selon le schéma directeur de 1967.

Hay Tichrine ne peut guère s'étendre que vers l'est puisqu'elle y avoisine de vastes vergers. A l'ouest se trouvent des zones occupées par des bâtiments publics et l'école de Police et au sud c'est l'ancien faubourg de Kaboun et sa zone non réglementaire.

On y trouve cependant deux écoles primaires, une mosquée et un dispensaire.

---

<sup>137</sup> Au mois de Janvier 2011 : un Euro = 68 livres syriennes.



**Cliché 17 : Rue principale dans la zone non réglementaire de Hay Tichrine.** Rue pleine de petites boutiques et de petits ateliers Cliché : Main KAFA, mars 2010

Les ruelles résultant des découpages, comme dans les autres zones sur les terrains agricoles, sont étroites entre 2 à 4 m de large, les parcelles ont 75 à 120 m<sup>2</sup> de surface. Les ruelles ont suivi les canaux d'irrigation qui séparaient les terrains agricoles<sup>138</sup>.

Les commerces et les petits ateliers de réparation d'électroménager, et différents métiers qui ne se trouvent pas dans les quartiers du voisinage donnent à la zone une certaine dynamique (Cliché 17). La rue principale qui a environ 12 m de large est toujours surpeuplée avec les clients du quartier et ceux provenant d'autres quartiers qui

---

<sup>138</sup> Selon plusieurs personnes qui habitent dans le quartier depuis plus de 30 ans, la plupart de ruelles ont suivi les anciens canaux d'irrigation qui n'existent plus, mais on peut trouver des traces de canaux à l'est de cette zone qui a toujours une activité agricole ; enquête personnelle.

viennent faire leurs courses quotidiennes ici, car les prix y sont plus abordables qu'ailleurs.

Les maisons de cette zone sont, en général, composées de un à deux étages. La plupart des ruelles ne sont pas asphaltées ; les différents réseaux publics restent à la charge des habitants des quartiers.

La structure des maisons est celle de la maison rurale. Il n'existe plus de bâtiments de plus de trois étages. Dans certains secteurs, les maisons peuvent courir de grands risques parce qu'elles sont construites en-dessous du réseau d'électricité à haute tension, sans aucune notion du danger. (Cliché 18)



**Cliché 18 : Exemple de risque dans les zones d'habitat informel.** Ici le réseau d'électricité à haute tension passe au-dessus de certaines maisons du quartier de Hay Tichrine ; un accident peut faire des dizaines des victimes.  
Cliché : Main KAFA, mars 2010

## 2. Kaboun

Située au nord-est, cette concentration a pris naissance autour de l'agglomération rurale de Kaboun sur la terre agricole de la Ghouta-Est. (Cliché 19). Elle s'est développée à proximité de la zone industrielle de cette région vers le sud, autour de la route d'Alep vers le nord et jusqu'à l'agglomération rurale de Harasta, vers l'est. Cette zone couvre environ 81 hectares et abrite quelque 42 000 habitants. Sa possibilité d'extension se trouve à l'est, sur les terrains de la Mohafaza de Rif Damas.





**Cliché 19 : vestiges de la Ghouta à Kaboun.** Les oliviers ont été abattus pour construire les maisons. Un de ceux-ci a survécu au milieu d'un tas de gravats du chantier de construction. Cliché : Main KAFA, mars 2010

### 3. Jobar

Cette zone s'est développée à l'est de la ville entre deux zones industrielles : au nord de celle de Kaboun et au sud de celle de la Ghouta-Est (Zablatani). Elle s'étale sur 98 hectares et rassemble près de 36 000 habitants. Son développement vers l'est dépasse la limite administrative de la ville. Le périphérique est de la ville, prévu dans le plan directeur de 1968, a été terminé en 2010 et traverse cette zone sur toute sa longueur du sud au nord. La seule possibilité d'extension est à l'est.

### 4. Tabaleh et Dweila'a

Tabaleh et Dweila'a est un quartier informel situé à proximité de la vieille ville de Damas. Il a suivi durant sa croissance le tracé de la route de Soueida vers le sud et la route qui mène à l'aéroport vers le sud-est. Sur son côté nord il s'étend jusqu'à la route de la Ghouta-est. L'extension de cette zone atteint actuellement l'agglomération rurale de Jaramana, au sud-est, hors de la limite administrative de la ville de Damas. Le

tronçon sud du périphérique est, qui sépare Tabaleh et Dweila'a et Jaramana, a été réalisé entre 1998 à 2011 en traversant cette zone du sud au nord (Cliché20). Avec une superficie de 165 hectares et une population de 80 000 habitants, elle est considérée comme une zone à haute densité selon les normes syriennes (plus de 746 personnes par hectare).



**Cliché 20 : Réalisation de la rocade est.** La construction de la rocade a détruit une centaine de maisons sur le flanc est du quartier Dweila'a. Cliché : Main Kafa, mars 2010

Comme dans la plupart des quartiers informels de Damas, une infrastructure déficiente, voire inexistante, des maisons surpeuplées, les ruelles, les écoles primaires insuffisantes et le manque de services de santé et de loisirs caractérisent la zone. La population est socialement mixte, y compris les plus pauvres des pauvres aussi bien que des familles à faible revenu intermédiaire qui ne peuvent pas se payer un logement sur le marché formel. On estime que 40% de la population ne pourraient pas satisfaire à leurs besoins fondamentaux sans subventions gouvernementales. La majorité des terres dans Tabaleh et Dweila'a est détenue par l'État. Les habitants actuels ont saisi la terre

en utilisant le principe traditionnel de *wada'a elyadd*, selon ce concept très répandu au Moyen-Orient<sup>139</sup>, l'occupation des terres précédemment vacantes donne à l'occupant un droit légitime à la propriété. Le fait que Tabaleh et Dweila'a ont été construits sur des terrains occupés illégalement situés à l'intérieur des limites officielles de la ville explique pourquoi ils ne possèdent pas d'infrastructures et pourquoi les maisons n'ont pas de permis de construire.



**Cliché 21 : Quartier de Dweila'a** : maisons de un à deux étages avec des ruelles d'à peine quatre mètres de large ; des petits ateliers occupent parfois la partie basse des maisons. Cliché : Main KAFA, juillet 2009

La majorité des maisons de la zone ont été construites selon les techniques traditionnelles, sans soutien architectural ou technique, et ne sont pas conformes aux normes officielles. En dépit de cela, l'état du parc de logements est relativement en bon état et les résidents ont réussi à construire des logements qui répondent à leurs besoins

---

<sup>139</sup> KHADOUR Y., KAFA M., 2008, "Random sprawl of Damascus City effects and solutions", in proceeding (XXXVI IAHS World Congress on Housing Science, National Housing Programmes - New Visions), à Kolkata en Inde



en matière de ventilation, d'éclairage et d'accès aux services de la ville, en raison de la proximité des établissements du centre-ville).

Les bâtiments ont une apparence inachevée parce que les résidents ne peuvent pas s'offrir le revêtement et des matériaux de finition. Ils construisent progressivement au fur et à mesure de leurs possibilités. Les bâtiments les plus insalubres se composent généralement de petites industries ou d'ateliers (Cliché 21).

## **5. Alyarmouk<sup>140</sup>**

Située au sud de la ville, c'est l'une des plus anciennes concentrations d'habitat non réglementaire. Elle est peuplée de réfugiés Palestiniens depuis 1955. Elle regroupe près de 275 000 habitants. La tolérance particulière de l'État a entraîné son étalement sur 500 hectares. L'extension de cette zone vers le sud atteint deux agglomérations rurales, Babila et Yalda, qui sont localisées hors de la limite administrative de la ville. Cette zone a deux possibilités d'extension : vers le sud et vers le sud-est jusqu'à la route de Soueida.

## **6. Tadamoun et Daf Alchouk**

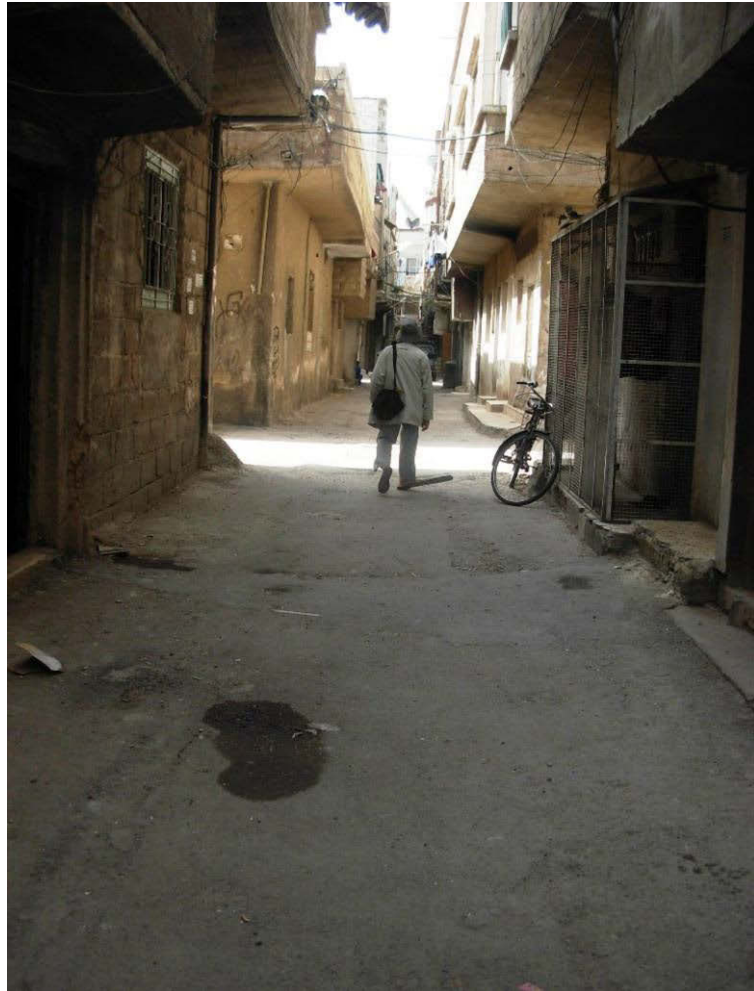
Ce quartier de 147 hectares est situé au Sud de la ville de Damas. Il est limité à, l'ouest, par le camp palestinien (Alyarmouk), au nord, par le périphérique sud de la ville, au sud, par le village de Yelda et, à l'est, par le village de Babila de la Mohafaza de Rif Damas. Les limites avec la Mohafaza de Rif Damas sont constituées par des terrains agricoles de maraîchers qui représentent la seule possibilité d'extension.

---

<sup>140</sup> Certaines zones, comme le Camp Al-Yarmouk, peuvent être exclues de notre étude, en raison d'une décision de la Mohafaza de Damas qui le considère comme un quartier à part. Il a été nommé, en accord avec des associations et des partis palestiniens par le bureau de municipalité du quartier. À la suite de cette dénomination, ce quartier a bénéficié de plein droit des services publics comme tout autre quartier formel de Damas.

Tadamoun, l'une des zones non réglementaires résidentielles les plus proches du centre ville de Damas, constitue l'extension est du camp d'Alyarmouk. Elle est dépourvue de toute activité et ne jouit pas de services publics.

Cette agglomération s'est développée sur un terrain qui, selon le Plan directeur, étant prévu à l'origine pour des habitations, avec l'ensemble de leurs services publics, à son



**Cliché 22 : Quartier Tadamoun aux Ruelles droites et étroites.** Les bâtiments ont de un à trois étages. Les finitions des façades sont assez pauvres, les habitants préfèrent dépenser leur argent à construire une chambre de plutôt que soigner les façades. Cliché : Main KAFA, mars 2010.

à son périphérique une zone de protection de Damas. Par le fait que la Mohafazat de Damas a appliqué la loi 60 de 1979 sur cette zone et a engagé les étapes de l'expropriation (*Istimlak*) au début des années quatre-vingt, les propriétaires ont commencé à vendre ces terrains en les divisant en petites parcelles de 75 à 150 m<sup>2</sup> (Cliché 22). Parallèlement, ils ont entamé des procédures judiciaires contre la Mohafazat pour l'empêcher de terminer l'expropriation avant que toutes les petites parcelles ne soient vendues. Après une quinzaine d'années, la Mohafazat de Damas est parvenue à terminer les procédures d'expropriation et les propriétaires ont refusé d'être indemnisés. Une autre procédure judiciaire a donc été entamée par les propriétaires afin



d'avoir de nouvelles estimations de prix des terrains. Cela a empêché provisoirement la Mohafazat de les récupérer. Actuellement, la plupart des habitants de la zone de Tadamoun dont le terrain a été exproprié, n'ont aucune preuve de propriété. Le seul document dont ils disposent est un certificat de renonciation, rédigé par un notaire et signé par l'ancien propriétaire du terrain, qui lui donne le droit de toucher une indemnité selon la taille de leur parcelle.

La division (*Taqsime*) des terrains est très régulière, les ruelles ne sont pas assez larges, entre 3 et 4 m (Cliché 23), et les parcelles ont des surfaces entre 75 et 150 m<sup>2</sup>. Les habitants craignent toujours que la Mohafazat reprenne un jour les terrains. Aussi, la plupart des habitants ont construit un à deux étages. Cette situation a changé depuis 2003, après la modification de la loi 60 de 1979 par la loi 26 de 2003.

Caractérisé par le manque de toute infrastructure et de services, la ruelle ne dépasse pas les 5 mètres sauf lorsqu'il s'agit d'une voie principale, comme celle du côté nord qui sépare Tadamoun et Daf Alchouk. On a localisé un dispensaire à l'entrée du quartier Tadamoun, qui sert une partie du quartier Alyarmouk et celui de Tadamoun.

Par contre la zone de Daf Alchouk qui est au côté nord de Tadamoun a profité du statut de ses terrains comme terrains de cultures intérieures, selon le schéma directeur de 1967, ce qui ne permet pas de l'expropriation selon la



**Cliché 23 : Quartier Tadamoun : des ruelles propre.** Les ruelles ici sont assez propres, grâce aux passages des éboueurs, comparées aux quartiers de montagne où à celles de l'extension de Tadamoun hors limite administrative. Cliché : Main KAFA, juillet 2009

loi 60. Les propriétaires ont procédé à la division de leurs terrains et à leur vente. Le

tissu urbain de Daf Alchouk ressemble bien à celui de Tadamoun, au niveau de la largeur des ruelles et de la taille des parcelles, d'une part. D'autre part, la plupart de ses bâtiments ont plusieurs étages, quatre ou cinq, voire sept. (Cliché 24).

Le fait que la zone de Daf Alchouk soit située à proximité de la limite administrative entre les deux Mohafazat, celle de Damas et celle de la campagne, a aggravé le manque de services publics du fait d'un conflit entre les deux Mohafazat. Les réseaux sanitaires, d'eau, d'électricité et de téléphone ont été mis en place à la charge des habitants de cette zone. En général, c'est le cas dans la totalité des zones non réglementaires à Damas.

Lors de plusieurs tournées dans deux Zones, Tadamoun et Daf Alchouk entre 2007 et 2011, il est apparu clairement que ces zones se sont développées comme des quartiers auto-suffisants, avec

leurs propres commerces de détail, boucheries, épiceries, laveries, etc. En outre, les commerces et les ateliers offrent une gamme de services à la ville dans son ensemble, comme des cabinets de médecins et d'avocats, des mécaniciens, des garages, des magasins de ventes de matériaux de construction et des boutiques de réparation électrique, etc. La plupart de ces services ne se trouvent pas dans des quartiers



**Cliché 24 : Les ruelles dans la zone de Daf Alchouk.** Elles sont délaissées par la Mohafazat de Damas et par celle de la Campagne de Damas. Aucune des deux n'accepte de les reconnaître comme appartenant à leur territoire. Les bâtiments à plusieurs étages sont les plus répandus dans cette zone. Cliché : Main KAFA, juillet 2009

réglementés. Cela a fait de ces zones un point d'attraction pour les habitants de Damas pour les différents services, surtout les garagistes et d'autres métiers qu'on ne trouve pas dans la ville réglementée.

Sur un échantillon de 184 logements, voici les principales observations effectuées :

- Il n'y a pas d'espaces libres pour construire des services publics
- Il manque des services culturels et sanitaires : 2 écoles primaires, un collège et un lycée.
- 32 % de chefs de familles sont des fonctionnaires.
- 82 % sont propriétaires de leurs logements.
- La localisation géographique de ces deux zones très proches du centre-ville et les différents services proposés par les commerçants ou des cabinets médicaux constitue un avantage par rapport à d'autres zones non réglementaires de la ville. A titre d'exemple, le prix d'un appartement dans cette zone est estimé au double de celui d'Uch Alwarwar.

## **7. Kadam**

Localisée au sud de la ville, elle s'est développée autour du village de Kadam, de part et d'autre du chemin de fer et de la route de Dara'a vers le sud jusqu'à la zone industrielle de cette région. Avec son extension vers l'est, elle n'est pas loin de toucher la zone informelle d'el-Yarmouk et de dépasser sur son côté ouest la limite administrative de la ville. La superficie de cette zone est de 390 hectares et sa population compte près de 180 000 habitants. Réalisé en 1998, le tronçon d'autoroute qui relie le périphérique sud à l'autoroute de Dara'a a traversé cette zone sur toute sa longueur (soit environ 2,5 km), séparant le quartier de Dahadil (à l'est) de celui de Nahr-Eché (à l'ouest). Les possibilités d'extension sont vers l'ouest et vers le sud.

## 8. Kafer Soussé

Située au sud-ouest de la ville, cette concentration représente l'extension de l'agglomération de Kafer Soussé, vers le nord jusqu'à la zone des équipements publics, vers l'ouest jusqu'au nouveau Mazzé et vers le sud-est jusqu'à la zone illégale de Kadam. Elle abrite environ 55 000 habitants et s'étend sur 150 hectares. Sa seule possibilité d'extension se situe vers le sud.

## 9. Mazzé 86

Cette concentration est localisée au sud-ouest de la ville. C'est la zone illégale la plus récente, elle s'est développée au début des années 1980, à proximité du nouveau Mazzé sur son flanc ouest et sur les pentes arides de la montagne. Elle couvre près de 110 hectares et abrite environ 30.000 habitants. Limitée sur ses côtés est, sud et sud-ouest par le nouveau Mazzé et, sur son côté nord, par l'ensemble du palais présidentiel (Le Palais du Peuple), cette zone a une seule possibilité d'extension vers l'ouest, sur les pentes de la montagne mais cette possibilité est déjà très limitée (Cliché25).



**Cliché 25 : Zone non réglementaire de Mazzé 86.** Elle s'est développée sur les parties accidentées de Mazzé, à côté de l'ancien faubourg et du nouveau quartier de Mazzé. Cliché : Main KAFA, juillet 2009



## 10. Dummar

Située à l'ouest de Damas, dans la vallée du Barada, cette zone est constituée de deux parties, dont l'une représente l'extension du village de Dummar (Dummar Balad); l'autre s'est développée à proximité du Projet Dummar (Bustan Alruz et Wadi Almasharia'a). Elle abrite environ 24 000 habitants et occupe près de 90 hectares. Ses possibilités d'extension sont vers l'est et vers le sud (Cliché26).



**Cliché 26 : Zone de Wadi Almasharia'a de Dummar.** Elle se situe à l'ouest de Damas, à côté de nouveau quartier de Dummar et de l'ancien village. Des maisons, construites en dur, grimpent sur la montagne, leur finition ne se terminera jamais. La plupart des habitants travaillent en face dans le nouveau quartier formel où le prix des logements dépasse leur revenu mais pas celui de riches damascènes. Cliché : Main Kafa, avril 2008

## 11.Qassioun

Située au nord-ouest de la ville, cette zone s'étale sur 152 hectares et abrite près de 80 000 habitants, elle s'est développée sur les pentes de Qassioun comme extension de Salhyié. Elle représente l'une des concentrations illégales les plus pauvres et les plus anciennes. Elle est cernée de trois côtés : au nord-est par la cité de Barzé, à l'est par le quartier de Salhyié et au sud par le quartier de Muhajirin. Sa seule possibilité d'extension est à l'ouest qui est déjà très limité à cause de la montagne Qassioun. Cette zone n'est pas stable géologiquement, une partie de ce quartier était construite sur la faille de Damas (Cliché27).



**Cliché 27 : Habitats non réglementaires sur les pentes de Qassioun.** Il est difficile d'y installer des services publics car il n'y a ni espace verts ni espace vide pour les construire. Cliché : Main KAFA, janvier 2011

## Conclusion

L'impact du développement de ces zones sur l'organisation spatiale de la ville, s'est traduit par l'émergence d'une nouvelle périphérie. Cette dernière reflète la distribution des couches populaires dans l'espace périurbain avec une nouvelle forme d'urbanisation dont la caractéristique principale est qu'elle est sous-équipée et, de surcroît, éloignée des zones d'emplois et de services de la ville.

Il ressort de ce qui précède que les zones d'habitat non réglementaire constituent une composante essentielle de l'espace urbain et périurbain de la ville de Damas. Elles s'articulent autour de ses axes routiers, se positionnent par rapport à ses unités de production et absorbent le trop plein de l'espace agricole.

À la différence des bidonvilles dont l'extension a été limitée dans le temps et dans l'espace, l'habitat non réglementaire constitue une nouvelle forme de réappropriation de l'espace urbain : *"Il représente un modèle urbain alternatif qui s'est édifié davantage contre le modèle officiel qu'en marge de lui, porteur d'une nouvelle conception d'organisation et de gestion urbaine. Il s'agit d'une ville de fait qui vient à la fois concurrencer la ville de droit, la compléter et se substituer à elle"*<sup>141</sup>. Phénomène précurseur parce que commandé par des mécanismes fonciers, tant au niveau des lotisseurs clandestins que de la population, il exprime l'émergence d'une nouvelle filière de production du bâti.

---

<sup>141</sup> AMEUR M., 1993, "Fès ... ou l'obsession du foncier", *Urbama*, fascicule n° 25, p. 241.

## Chapitre II

### Les mécanismes de lotissements clandestins et les nouveaux acteurs fonciers

#### Introduction

Les immigrés, qui arrivent avec une petite épargne, et sans travail dans la ville de Damas, se trouvent confrontés à un ensemble important de problèmes concernant le logement.

Les possibilités de location dépassent leurs moyens financiers, l'État n'ayant prévu aucun système d'accueil. L'achat des logements du marché libre étant au-dessus de ses moyens, l'immigrant se trouve contraint de chercher une autre solution. Il cherche d'abord à acquérir un terrain non urbain<sup>142</sup>, terrains à usage agricole ou terrains urbanisables non immatriculés, hors plans<sup>143</sup>, qui sont d'un prix nettement inférieur. Ces terrains, bien que situés à proximité du périmètre urbain de la ville, présentent l'inconvénient qu'on ne peut y construire légalement un logement. La municipalité ne délivre aucun permis de construire sur ces terrains.

Bien qu'interdite par la loi, la quasi-totalité de la périphérie urbaine de l'agglomération est construite illégalement. Les zones d'habitat non réglementaire envahissent les franges périphériques ; l'extension urbaine de la ville dépasse les zones incluses dans le plan directeur. Tout cela se manifeste faute d'une planification urbaine concrète : pas d'extension de plan à temps, ni de réserves foncières publiques ou

---

<sup>142</sup> La différence du prix d'un terrain constructible urbain situé en périphérie par rapport au prix des lots clandestins est importante : le mètre carré d'un lotissement immatriculé situé à la périphérie de la ville coûte en moyenne 10 000 L.S., et le mètre carré d'un lotissement clandestin à la périphérie est de 3 000 à 4 000 L.S.

<sup>143</sup> Il faut signaler que les migrants n'ont parfois qu'un seul recours : celui de s'emparer des terrains vides.



municipales, aucune création de nouveaux lotissements stabilisés en périphérie et pas d'actions programmées pour le développement urbain.

Le processus de l'évolution des quartiers spontanés est favorisé essentiellement par des facteurs fonciers. En effet, quand on examine le statut foncier des terrains dans toutes les zones illégales, on constate la prédominance des terrains non immatriculés urbanisables et celles des lotissements clandestins de terrains agricoles.

Le marché foncier dans ces quartiers repose essentiellement sur la vente des parcelles subdivisées de ces terrains. La création de l'offre de terrains de faibles dimensions a accéléré le processus de transformation des terrains agricoles en terrains à bâtir.

Contrairement au cas observé à Tunis<sup>144</sup>, où la production du logement repose sur un mode de gestion foncière caractérisée par le transfert frauduleux des terrains étatiques vers la sphère privée, l'urbanisation non réglementaire à Damas est principalement une urbanisation des terres agricoles privées de la Ghouta, où les terrains sont privés, et des terres étatiques étendues sur les pentes autour de Damas des côtés Nord et Ouest.

La multiplication des constructions illégales et leur extension accélérée en ces lieux témoignent de l'existence d'un marché foncier qui couvre des dizaines d'hectares tous les ans.

Ce marché foncier se distingue par la simplicité de ses procédures transactionnelles. Il s'agit d'un marché capable de répondre à toutes les catégories de demandes de terrains, libéré de toutes les contraintes officielles. L'extrême variété de l'offre correspond aux types de besoins exprimés sur le marché. Un seul lotissement peut offrir des lots de terrains de superficies très inégales. Ce marché périurbain constitue une filière de production foncière au sein de laquelle le lotisseur clandestin

---

<sup>144</sup> CHABBI M., 1986, *Une nouvelle forme d'urbanisation à Tunis : L'habitat spontané périurbain*, thèse de doctorat, Univ. Paris XII.

assure la transformation des terrains agricoles en terrains à bâtir sous la forme de lotissements défectueux.

### **A. Statut foncier des terrains mis en lotissements non réglementaires**

Avant le développement de l'habitat non réglementaire, le marché du logement était contrôlé essentiellement par deux acteurs principaux : l'habitat à travers la politique des lotissements publics, et le secteur privé par la promotion immobilière. L'offre de sol et de logement mis sur le marché par les deux acteurs n'a pas permis de satisfaire la demande de logement notamment celle émanant des couches sociales aux revenus modestes.

Cette offre officielle a privilégié les couches moyennes, supérieures et aisées. L'intervention de l'État à travers les institutions publiques, créées pour produire des logements économiques, a favorisé aussi les strates de revenus élevés (voir le chapitre deux de la première partie). De larges couches sociales se trouvent donc exclues du système officiel de production foncière et immobilière.

Devant l'incapacité du marché du logement conventionnel à répondre à la pression de la demande, la périphérie urbaine a vu apparaître à partir des années 1950, les propriétaires des terrains agricoles qui n'ont pas été touchés par la réforme agraire ; et ont eux aussi suivi la même procédure de parcellisation par crainte d'une nouvelle réforme agraire.

Un nouveau type de lotissement est apparu : le lotissement défectueux. Ce phénomène a aussi existé en France au cours de la période de l'entre-deux-guerres : des lotissements défectueux apparaissent dans la région de Paris en tant que type d'urbanisation de masse (construction provisoire légère, lotissements destinés aux couches modestes de la population). L'existence des caractéristiques communes entre deux formes d'urbanisation, séparées dans le temps et dans l'espace, n'annule pas les spécificités de chaque système.

Si le lotissement dans la région parisienne fut le moyen de loger et de fixer une main-d'œuvre employée dans les installations industrielles, le lotissement défectueux à Damas répond essentiellement aux besoins de larges couches sociales dont la demande de logement est insatisfaite. Il s'agit, d'autre part, d'un processus qui réside dans le non-respect de règles en vigueur en matière d'aménagement des sols urbains (absence d'autorisation et de viabilisation des sols).

Les lotissements clandestins constituent de ce fait une nouvelle forme d'appropriation et d'intégration du sol en vue de la production de logement. Ils traduisent également l'émergence d'un nouvel acteur foncier : le lotisseur clandestin. L'avantage de cette promotion foncière clandestine par rapport à la promotion foncière institutionnelle réside dans sa capacité à répondre à la demande immédiatement, la mise en vente ne nécessitant que l'établissement d'un plan sommaire de lotissement. Par contre, un lotissement légal ne peut répondre à la demande qu'après un délai moyen de deux ans ; délai nécessaire au montage du projet, à l'obtention des différentes autorisations et à l'équipement.

Si l'on examine le statut foncier des terrains dans tous les quartiers non réglementaires, on constate la prédominance des terrains non immatriculés urbanisables et celle des lotissements clandestins de terrains agricoles.

L'initiative privée de parcellisation fut en effet la seule active devant la pression exercée par L'État, qui veut assurer un gain excessif. L'obligation de céder une partie des terrains à bâtir à la municipalité (loi foncière n° 9 de 1974), et l'expropriation systématique par l'État de tous les terrains non lotis inclus dans le périmètre du plan directeur dans le chef-lieu du Mohafaza, afin de les aménager et de les revendre en vue de leur construction (loi d'expropriation N° 60 de 1979) ont été à l'origine de la forte croissance des lotissements clandestins. Nous pouvons noter quatre formes d'appropriation de terrains à bâtir:

## **1. Les terrains constructibles non lotis.**

Les propriétaires procèdent illégalement à la vente de leurs terrains, sous la forme de petits lotissements clandestins. Les parcelles sont mises en vente sous forme d'actions. Ceci permet aux propriétaires de faire obstacle à l'expropriation prévue par la loi de 1979 en émiettant la propriété du sol entre une multitude d'acquéreurs devenus copropriétaires. Cette nouvelle situation de propriété collective a découragé toute procédure d'expropriation. Grâce à cet artifice, les propriétaires initiaux échappent à la loi, contrairement aux acquéreurs de ces parcelles qui seront considérés comme des transgresseurs de la loi en procédant à leur construction. Notons que même dans le cas de l'intégration de la zone à la ville, les nouveaux propriétaires ne pourront pas légaliser la situation de leur lot, par le fait qu'il n'y a aucune possibilité de lotir (loi de 1979). Cette situation est retrouvée dans le quartier de Jobar, Barzé et Kafer Soussé.

## **2. Les terrains agricoles.**

Les propriétaires de ces terrains les convertissent en parcelles de terrains à bâtir par crainte d'une nouvelle réforme agraire<sup>145</sup>. Il convient aussi de souligner la très forte incitation à vendre qui pèse sur les petits paysans propriétaires, compte-tenu de la faiblesse du revenu agricole. Le rapport entre la rente issue de l'usage agricole et celle des terrains à bâtir est en faveur de cette dernière. En effet, la rentabilité agricole annuelle du mètre carré est de 2 à 4 L.S., alors que le prix foncier est de 100 à 600 L.S. au mètre carré. La vente d'un terrain représente donc plusieurs dizaines de fois le gain annuel que l'on peut en retirer. Rappelons enfin que si la municipalité procède à l'expropriation d'un terrain, l'indemnité d'expropriation serait égale à 10 fois la rentabilité agricole annuelle du mètre carré, c'est-à-dire 20 à 40 L.S., après une déduction de 30 à 50 % de la superficie pour cause d'utilité publique. Là aussi, les acquéreurs contreviennent aux lois en procédant à la construction des lots. Si le

---

<sup>145</sup> Selon la réforme agraire de 1959, la superficie autorisée est de 80 hectares pour les terrains irrigués et de 300 hectares pour les terres non irriguées. Selon celle de 1963, la propriété est limitée à 15 hectares pour la terre irriguée et à 45 hectares pour le non irrigué. Les terrains expropriés ont été déclarés propriétés d'État ou distribués aux paysans qui n'en possédaient pas.

propriétaire peut vendre en toute légalité son bien, par contre toute subdivision et construction ultérieures seront illicites car on est en zone agricole non prévue pour une urbanisation.

Sachant que les maisons construites sur ces parcelles ne peuvent pas être considérées comme des maisons rurales ; la superficie du terrain doit dépasser 4000 m<sup>2</sup> pour permettre une telle construction.

### **3. Les terrains publics.**

Il s'agit de personnes qui accaparent des terrains Wakfs<sup>146</sup> et se prétendent propriétaires légaux en s'appuyant sur des actes falsifiés. Cette forme d'illégalité foncière demeure toutefois insignifiante car elle ne concerne que 3 % des terrains lotis. On trouve ce cas surtout dans la zone de Kafer Soussé.

### **4. Les terrains étatiques.**

Il s'agit des personnes qui empiètent sur les droits de propriété de l'État et se prétendent propriétaires légaux de vastes étendues, à l'appui d'actes falsifiés. Plusieurs détours ont été utilisés, par des "mangeurs de terrains" : c'est la mauvaise organisation administrative et l'absence du contrôle des différents services publics qui sont la cause de l'augmentation de ces actes qui portent préjudice à l'intérêt public. L'invasion des terrains étatiques, aux formes astucieuses d'appropriation de terrains à construire, s'opposent les mécanismes de l'invasion des terrains étatiques vacants et difficiles à aménager, par les futurs habitants de terrains où ils s'installent sans aucun titre de propriété. Une fraction parfois non négligeable de la population ne dispose même pas des petites ressources nécessaires à l'achat d'un lot illégal ou ne veut pas consentir aux sacrifices alimentaires ou autres qui seraient nécessaires pour réunir cet argent. Ce sont souvent des migrants de fraîche date chassés des campagnes par la misère ou des soldats

---

<sup>146</sup> Les Wakfs peuvent être aussi bien des immeubles que des terrains nus, affectés à titre perpétuel par des particuliers à des institutions religieuses islamiques, " Wakf public", qui doivent en utiliser les revenus à des fins pieuses ou charitables.

en quête de logement pour leur famille, mais aussi des citoyens pauvres. C'est le cas des zones situées sur les pentes de la montagne (Mazzé 86, Bustan Alruz, Hay Alworoud, Alakrad, Barzé). Dans certain cas, les squatteurs se sont emparés des terrains vides appartenant à des propriétaires privés. Pour que ces propriétaires puissent récupérer la somme due pour leurs terrains, ils ont recours à la justice. Les procès durent plusieurs années et ils ne récupèrent qu'une somme minime par rapport aux prix effectifs de ces terrains. C'est le cas de certains terrains à Mazzé 86, Barzé et les zones non réglementaires de Dummar

## **B. Production du lotissement clandestin**

Le lotissement clandestin est une forme de gestion foncière qui ne débouche pas en générale sur une forme de promotion immobilière comme a pu le montrer Galila El-kadi<sup>147</sup> dans le cas du Caire, révélant l'existence de véritables sociétés de promotion foncière et immobilière qui produisent non seulement des lots à bâtir mais aussi des immeubles destinés à la location.

À Damas, les lotisseurs clandestins interviennent dans l'acte de bâtir leur propre logement en général et ne se transforment pas en promoteurs immobiliers ou entrepreneurs, sauf dans certains cas à partir de 1995, dans les deux zones non réglementaires de Mazzé 86 et Daf Alchouk où l'on trouve des promoteurs immobiliers qui construisent pour vendre. Il y a de ce fait une séparation marquée entre la gestion foncière et la construction du cadre bâti qui est principalement l'apanage des acquéreurs. Cette intervention spécifique du lotisseur clandestin en fait l'acteur central de cette forme de gestion foncière. C'est pourquoi les processus de lotissement varient selon les types d'acteurs qui les mettent en œuvre.

Dépourvus de toutes infrastructures, les terrains mis en vente par les propriétaires sont généralement subdivisés par le lotisseur clandestin en parcelles de taille moyenne. Dans la plupart des zones d'urbanisation spontanée de la périphérie, on

---

<sup>147</sup> El-kadi G., 1987, *L'urbanisation spontanée au Caire*, Urbama, Collections de Recherches n° 18, Tours, 376 p.

trouve des parcelles qui varient entre 75 et 150 m<sup>2</sup>. Un système général est instauré pour cette procédure foncière.

Les coûts de transformation des terrains en lotissement d'habitations sont, pour le lotisseur; minimes, puisqu'il s'agit d'abord de payer un dessinateur qui trace un plan non certifié, ensuite de diviser la terre en parcelles, utilisant une méthode primitive de "subdivision à la corde". En effet, ce découpage permet au lotisseur de minimiser l'importance de la voirie qui ne dépasse que rarement les cinq mètres. La division (*Taqsim*) en lots se base sur une trame de rues sous forme de quadrillage régulier qui délimite les groupes de parcelles en un schéma de coupures perpendiculaires. Cependant, on peut distinguer plusieurs catégories de lotisseurs clandestins dans les quartiers non réglementaires :

### **1. Le propriétaire lotisseur**

Il s'agit de petits propriétaires qui lotissent et vendent leur propre terrain. Ces propriétaires subdivisent leur terrain sans délimitation des parcelles sur le sol. Ils gardent un lot pour leur propre usage, puis vendent les autres au fur et à mesure de la demande. En effet, cela ne permet pas au propriétaire d'envisager un investissement dans un autre domaine. Il peut tout juste construire sa maison et mettre quelques pièces en location pour subvenir à ses besoins.

### **2. Le propriétaire devient lotisseur**

Il s'agit d'un propriétaire dont le but de l'opération de lotissement ne se limite pas à la vente de son propre terrain, mais va lui permettre de financer d'autres opérations de lotissement sur les terrains avoisinants. En effet, la répartition de la plus-value foncière se fait en faveur du lotisseur. Celui-ci achète le terrain en Donoms (1 Donom = 1000 m<sup>2</sup>) et le vend au Kassabah ou en m<sup>2</sup> à un prix deux à trois fois plus cher.

### 3. Les lotisseurs professionnels

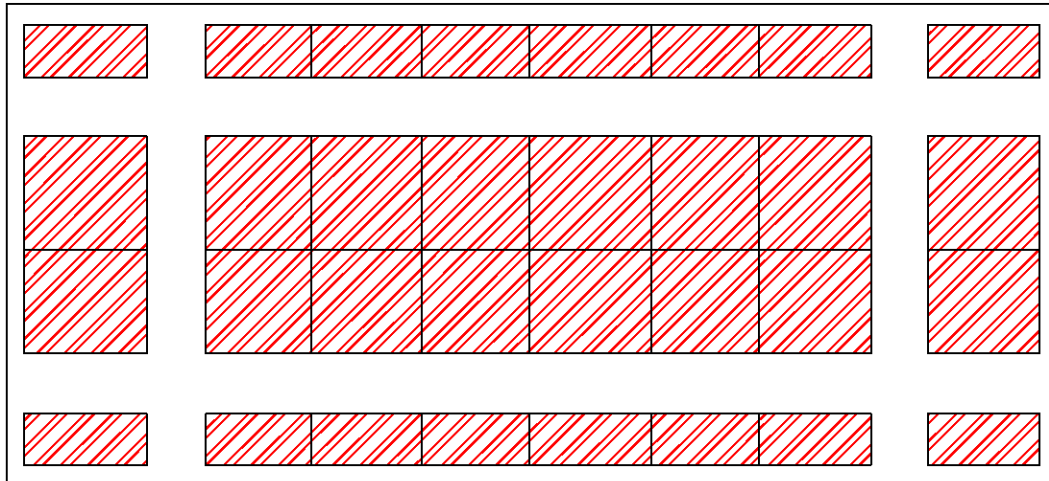
Une partie de la catégorie précédente devient professionnelle. Ces lotisseurs sont bien connus des grands propriétaires de terres agricoles touchés par les expropriations (*Istimlak*) des réformes agraires, qui s'adressent à eux afin de subdiviser leur terrain et s'occuper de la mise en vente. La conception du lotissement clandestin varie selon plusieurs facteurs.

En général, les lotisseurs clandestins procèdent à la subdivision de leur terrain en parcelles de taille moyenne variant entre 75 et 150 m<sup>2</sup>. Les lotisseurs disposant d'un terrain important, font parfois appel aux services d'un dessinateur ou d'un ingénieur qui trace un plan sommaire non certifié. L'établissement du plan correspond à trois exigences :

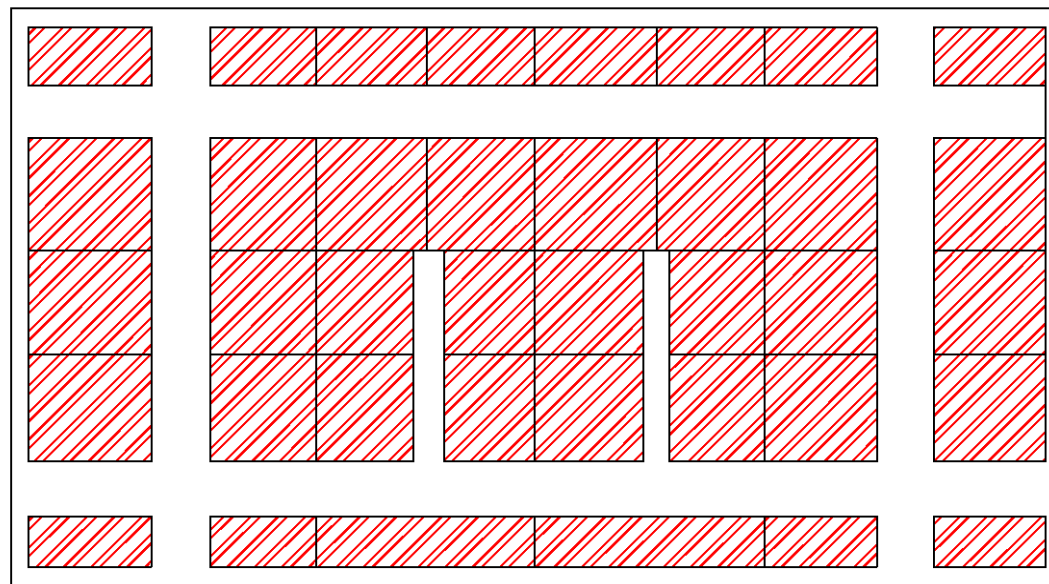
- Le souci de minimiser la largeur de voirie afin de maximiser le nombre de parcelles et diminuer les charges de nouveaux propriétaires (à savoir que l'acheteur d'une parcelle paye le prix de la moitié de la portion de rue devant son terrain). Ainsi, les rues ne dépassent que rarement 4 mètres de large.
- La nécessité de procéder à une gestion de la vente de lotissements. S'agissant parfois de plusieurs centaines de lots, leur vente peut s'étaler sur plusieurs années.
- L'effet démonstratif du plan auprès des acquéreurs et la crédibilité qu'il assure au lotisseur clandestin, car il est souvent perçu par les acquéreurs comme un plan en bonne et due forme.

Le type d'organisation du lotissement le plus courant est l'îlot en bande continue avec deux rangées de lots. L'organisation spatiale du lotissement se base sur une trame de rues et *Dakhleh*-s sous forme d'un quadrillage régulier qui délimite des îlots comprenant chacun deux rangées adossées de lots (Figure 14).





a- Le plan d'organisation du lotissement le plus courant est l'îlot avec deux rangées de parcelles

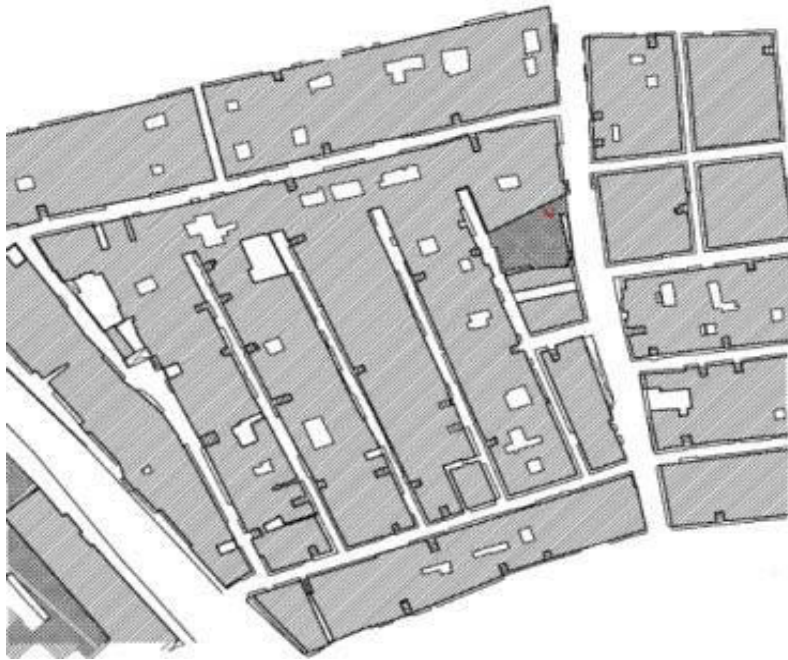


b - l'îlot en bande continue avec trois rangées de parcelles

**Figure 14 : Organisations des lotissements dans les zones non réglementaires.** Les structures a et b sont les plus courantes dans zones prélevées sur les terrains agricoles. Source : enquête personnelle

Ce type d'îlot se caractérise par une longueur moyenne de 60 mètres et une largeur d'environ 20 mètres. La dimension des fronts de parcelle varie de 7 à 15 mètres et la profondeur est d'environ 10 mètres. Les rues qui entourent les îlots sont généralement d'une largeur moyenne de 4 mètres. La réalisation du réseau routier est établie superficiellement au bulldozer. On trouve ce type de lotissement dans les zones non réglementaires situées au sud et à l'est de Damas (Daf Alchouk, Tadamoun, Tabaleh, Kadam) (Figure 15).

Comme nous l'avons souligné, seuls les lotisseurs disposant d'importantes superficies ont recours à ce mode de pratique. En revanche, pour les lotissements clandestins qui ne comportent que quelques dizaines de lots, la conception du lotissement n'est pas préétablie, mais est réalisée au gré de la demande des acheteurs. Dans ce cas, les chemins ruraux et les canaux d'irrigation sont conservés comme trame. C'est le cas dans le quartier de Hay Tichrine à Barzé et au Kaboun (Figure 16).



**Figure 15 : Subdivision des grands terrains en îlots à plusieurs rangées du quartier Tadamoun. Source :** Extrait du plan topographique de Damas de 2003.

Le renchérissement des prix fonciers a eu un impact sur l'organisation spatiale des lotissements clandestins. De fait, les ménages sont parfois contraints d'acheter en commun un lot qu'ils subdivisent par la suite en plusieurs petites parcelles. Cela introduit des modifications par rapport à la forme initiale du lotissement, et oblige parfois les acquéreurs à soustraire de leur terrain une voie de passage, dont le coût est entièrement à leur charge.

Dans tous les cas, l'identification des parcelles à vendre est effectuée sur les lieux en présence de l'acheteur. La surface de la parcelle est établie en utilisant souvent une méthode primitive : la subdivision à la corde.



Figure 16 : Quartier de Hay Tichrine : Les chemins ruraux et les canaux d'irrigation constituent la limite des parcelles. Source : Extrait du plan topographique de Damas de 2003.

### C. Commercialisation du lotissement clandestin

La vente des lots constitue la phase la plus importante dans le processus de lotissement clandestin. Contrairement à d'autres cas, où la commercialisation des lots s'effectue par l'intermédiaire des sociétés de lotissement (Le Caire) ou des agents immobiliers (Alep)<sup>148</sup>, à Damas le lotisseur clandestin se charge de la vente, en général, sans intermédiaire. Le recours à des agents immobiliers est répandu dans certains quartiers comme Daf Alchouk et Tadamoun. Depuis le milieu des années 1995, les propriétaires confient la vente des parcelles à des agents immobiliers. L'information sur le lotissement circule par des canaux familiaux ou par l'entremise d'amis ou de collègues de travail. La publicité se fait de bouche à oreille ; aucun capital n'est investi.

Le lotisseur clandestin met en œuvre une véritable stratégie de commercialisation. Le profit socio-économique des acquéreurs semble être l'élément clé qui détermine cette stratégie.

---

<sup>148</sup> David J-C., 1993, " L'habitat spontané dans les quartiers périphériques d'Alep ", *Histoires de développement*, LYON, p. 27-31.

Le lotissement est subdivisé en lots de taille variable en fonction de la clientèle et la localisation du terrain. Ainsi, les terrains situés à proximité de voies importantes de communication sont subdivisés en lots de superficie d'environ 150 m<sup>2</sup> et sont destinés à des acheteurs appartenant à des classes moyennes. Les terrains difficilement accessibles sont subdivisés en lots de plus petite taille et sont destinés à des couches sociales dont les moyens financiers sont plus modestes.

La vente des parcelles s'effectue généralement entre le mois d'avril et d'octobre. C'est une période caractérisée par l'absence des pluies, ce qui permet au lotisseur de présenter un produit acceptable. C'est également au cours de cette période de l'année que la construction des maisons est la plus intense.

Parfois le lotisseur clandestin constitue des réserves foncières pour des terrains bien situés qu'il subdivise une fois la zone urbanisée, et les vend à des prix plus élevés. Ceci explique l'accroissement du nombre des petites parcelles à la fin du processus.

Afin de commencer la vente des parcelles, le propriétaire commence par choisir une des meilleures parcelles et proclame qu'il la destine à la construction d'une mosquée : un grand panneau publicitaire est affiché à l'appui. Les gens se précipitent pour acquérir des parcelles, espérant que la présence de la mosquée va favoriser la légalisation du quartier. Cette pratique a, en effet, une double fonction : elle contribue à renforcer le crédit moral du lotisseur clandestin qui se présente comme un bienfaiteur ; c'est également un moyen de négociation. Craignant que leur opposition à une telle construction ne soit assimilée à une attitude hostile à la religion, les autorités locales sont contraintes d'accepter l'ensemble du lotissement.

Ce lancement successif des parties de terrains à partir de l'étude de la demande et de l'attente des conjonctures favorables nous permet d'envisager la grande spéculation foncière.

Ces différents circuits de commercialisation vont de pair avec des modalités de paiement échelonnées et adaptées aux conditions financières des clients. Cette facilité

de paiement consentie par le lotisseur ne procède pas de la philanthropie, mais correspond au souci de procéder à la vente rapide des lots.

On a pu repérer quatre agences immobilières spécialisées dans la vente des parcelles clandestines dans le seul quartier du Daf Alchouk, cinq à Tadamoun et trois à Hay Tichrine. Il faut noter que ces agences sont des espèces de bureaux d'une pièce ne dépassant pas les 15 m<sup>2</sup> où deux personnes seulement travaillent, l'un étant le propriétaire du bureau, le second l'unique employé.

La fonction de ce bureau consiste à favoriser les transactions foncières, trouve les clients pour toucher 5 % du prix de vente de chaque parcelle. Jusqu'à la fin des années 90, la plupart d'entre-eux commencent à fonctionner en même temps, comme une vraie agence immobilière.

Cette phase de commercialisation du lotissement, recouvrant de multiples mécanismes, se termine par la transaction foncière qui une fois mise en route; suit un chemin tout à fait légal. La transaction est basée sur un acte notarié établi par un notaire qui reconnaît le lotisseur et l'acquéreur comme les ayants-droit légaux. L'acquéreur doit ensuite faire procéder à l'inscription de son lot sur le registre foncier, inscription qui a valeur de propriété dans l'indivision. Dans ce cas, la transaction est légale, mais la situation ne l'est pas, car cet acte d'acquisition ne confère pas à l'acquéreur un numéro d'immatriculation.

De ce fait, le terrain ne sera jamais légalisé à cause de la loi n° 60 de 1979. Ainsi la situation de tous les lotissements clandestins demeure inconnue.

#### **D. Coûts fonciers des lotissements clandestins**

Les prix fonciers varient en fonction de la localisation du quartier, de l'emplacement de la parcelle et de la date d'acquisition. L'acquisition de la parcelle est la première opération réalisée par les ménages.

La date de l'acquisition est donc importante parce qu'elle traduit la variété des prix fonciers. Le tableau suivant nous montre l'évolution du prix foncier moyen dans les différents quartiers non réglementaires (Tableau 12).

	1960	1970	1980	1990	2000	2010
Tadamoun	9	100	500	1300	1900	*
Daf - Alchouk	8	90	450	1200	2000	3500
Tabaleh	12	65	400	800	1200	*
Hy Tichrine	7	60	350	1100	1600	3200
Khalf Alrazy	16	110	650	1600	2300	5600
Jobar	10	70	450	1100	1600	40000

\* Aucune valeur n'a été indiquée pour Tadamoun et Tabaleh pour 2010 car la partie de ces quartiers correspondant à la Mohafaza de Damas est totalement saturée.

Tableau 12 : **Evolution du prix moyen du m<sup>2</sup> de terrain dans six quartiers non réglementaires(en L.S).**  
Source : enquête personnelle

Comme le fait apparaître la lecture du tableau, le prix moyen du m<sup>2</sup> a été de 12 L.S en 1960. Il est passé à 1 100 L.S. en 1990. En prenant L'indice 100 comme base, les prix ont connu une progression vertigineuse, puisqu'en 1990, l'indice s'établit à 9 166. Si l'indice des prix fonciers a évolué entre 1960 et 1970 de la valeur 100 à 416, par contre entre 1970 et 1980 il a connu un véritable bond passant de 416 à 3 833, puis à 9 166 en 1990. Dans l'ensemble, entre 1960 et 2000, on peut estimer que les prix du terrain à bâtir ont été multipliés par 100, en valeur constante. En effet, l'ensemble des quartiers non réglementaires comptait environ 24 000 logements en 1970, dont près de 20 000 dans les zones agricoles. Leur nombre est passé à environ 148 000 aujourd'hui, dont environ 110 000 dans les zones agricoles. C'est-à-dire que les acquisitions réalisées avant 1970 intéressent près de 15 % des ménages. Les acquisitions les plus importantes ont été réalisées après 1970. Ainsi, 85 % des ménages dans ces quartiers ont acquis leur parcelle à une période où les prix du foncier connaissent une véritable flambée.

Quelle est la charge foncière consentie par les ménages par rapport au coût global de la construction ? Nous allons déterminer le coût moyen global d'un logement dans les quartiers non réglementaires pour la période comprise entre 1980 et 1990 à

titre d'exemple. Compte tenu d'un prix foncier moyen de 460 à 1 100 L.S. au m<sup>2</sup>, et d'un coût moyen de construction<sup>149</sup> de 6 00 à 3 500 L.S. au m<sup>2</sup>, le coût moyen global d'un logement de 100 m<sup>2</sup> serait de 106 000 à 460 000 L.S. La charge foncière consentie par les ménages pour les terrains représenterait entre 25 et 42 % du coût global du logement.

L'accès au marché des lotissements clandestins situés sur la terre agricole est donc pénalisé par les coûts fonciers très élevés. Les ménages qui se trouvent être au plus bas de l'échelle des revenus sont contraints de construire leur logement sur les terrains stériles appartenant à L'État, situés sur les pentes de Qassioun, Mazzé 86, Uch Alwarwar, tout au long de la montagne, s'épargnant ainsi la charge foncière.

## Conclusion

L'évolution des quartiers de l'habitat non réglementaire périurbain est conditionnée par le facteur foncier. On assiste dans ces zones à des mécanismes spéculatifs à tel point que le prix du sol agricole acquiert la valeur du sol urbain, permettant ainsi à leurs propriétaires de réaliser des gains substantiels.

Les mécanismes fonciers caractérisés par une rotation rapide des terres résultent d'un double processus : parcellisation des terres en lots réduits et non immatriculation.

Ces mécanismes fonciers sont à l'origine du formidable développement qu'ont connu les zones de l'habitat non réglementaire. Ajoutons que la vente des terrains aux ménages n'étant pas précédée d'une procédure légale (immatriculation et enregistrement) oblige l'acquéreur à se contenter d'une simple soustraction et d'une inscription sur le registre foncier ayant une valeur de propriété dans l'indivision (un certain nombre d'actions).

---

<sup>149</sup> Enquête personnelle

Nous savons maintenant que les terrains à bâtir qui ont pour origine des terres agricoles périurbaines ne sont pas squattés, mais achetés à leurs propriétaires sur un véritable marché des terrains à bâtir régi par un nouvel acteur urbain : le lotisseur clandestin.

Ce lotisseur apparaît donc comme l'acteur central d'une nouvelle forme de promotion foncière destinée à une catégorie dont une des caractéristiques essentielles est qu'elle est exclue des filières foncières et immobilières officielles. Son intégration à cette filière foncière qu'est le lotissement clandestin, explique le développement d'une forme de production spécifique du logement. Le lotisseur limitant son intervention au foncier, la construction est réalisée par les ménages.





### Chapitre III

## Typologie de l'habitat non réglementaire

### La maison, les équipements

#### Introduction

L'agglomération de Damas est cernée par les quartiers non réglementaires<sup>150</sup>. La dynamique spectaculaire de ces zones se manifeste par leur souplesse et leur plus grande diversité de forme que celles des quartiers modernes. Le rapport entre la hauteur des maisons et la largeur des rues crée des espaces humains et intimes comparables à ceux de la vieille ville. Les zones *«construites en dur et par étapes, témoignent souvent d'une stratégie d'enracinement et de promotion prouvant que ces quartiers n'obéissent pas à une logique de bidonville»*.<sup>151</sup>

Le problème majeur de ces zones d'habitations précaires est le manque d'infrastructures sanitaires (accès à l'eau potable, gestion des déchets, évacuation des eaux usées) et sociales (hôpitaux, écoles).

Nous étudierons dans ce chapitre les caractéristiques de ces quartiers, les habitats et les modalités de construction du cadre bâti.

---

<sup>150</sup> KAFA.M., KHADOUR. Y., 2008, art. cité.

<sup>151</sup> MUHALLAMY A.-K., 1993, "Mukhalafat entre montagne et jardins", dans Bianquis A.-M., dir. *Damas : Miroir brisé d'un orient arabe*, Paris, Autrement, p.132.

## A. Caractéristiques des quartiers

Les quartiers informels à Damas présentent des similitudes physiques, sociales et fonctionnelles avec les quartiers formels. Ils sont quasiment tous construits en parpaings de ciment, avec souvent une armature en béton armé. Ces quartiers se distinguent en revanche par leur morphologie urbaine et leur occupation.

Selon Valeri Clerc<sup>152</sup>, ces quartiers sont généralement construits en dehors des limites des plans d'urbanisme et ne suivent pas les règles d'urbanisme en vigueur, ce qui leur vaut d'être également appelés *achouayyat* (anarchiques). Ils présentent cependant des tissus urbains homogènes et sont organisés suivant des processus d'installation, des hiérarchies de rues et des processus de densification similaires à ceux décrits dans les faubourgs de Damas au milieu du XIXe siècle (Lena, 2008 ; Arnaud, 2006) : petites parcelles, rues étroites, bâtiments contigus et sans retrait par rapport à la rue, constructions souvent basses. Enfin, les taux d'occupation et la surpopulation des logements (taux de logements occupés, familles par logement, personnes par ménage) sont supérieurs à la moyenne et la densité nette de l'habitat est fréquemment deux à trois fois supérieure à celle de l'agglomération (jusqu'à 1200 habitants par hectare d'habitat, pour une moyenne de 260 dans l'agglomération (Bureau central de la statistique, 2004).

Bien que très différent par la taille, par l'organisation spatiale et par certaines caractéristiques, le cadre bâti dans ces quartiers apparaît similaire du fait de l'utilisation du parpaing de ciment. Les habitats informels à Damas peuvent être classés en deux catégories. Dans la première catégorie, deux types d'habitat informel peuvent être identifiés<sup>153</sup> : les habitats privés construits sur des terrains agricoles privés et les habitats construits sur des terrains sur lesquels la ville de Damas s'est étendue et qui ont été expropriés. Ces habitats ont été construits avec le consentement du propriétaire du

---

<sup>152</sup> CLERC V., 2013, "Les quartiers informels à l'épreuve de la crise en Syrie : une inflexion inachevée des politiques d'habitat et d'urbanisme ?" dans, BARTHEL, P.A., JAGLIN, S., *Quartiers informels d'un monde arabe en transition. Réflexions et perspectives pour l'action urbaine*, AFD, 159p

<sup>153</sup> KAFA M., KHADOUR Y., 2008, art. cité.

terrain. La deuxième catégorie regroupe les habitats informels construits sur des terrains vacants de l'État pris par des particuliers en « main-prise ». La figure (17) représente la localisation géographique de ces deux catégories. Néanmoins, d'autres types sous-jacents peuvent être définis mais ils ont été généralisés dans les deux catégories mentionnées ci-dessus.

## **1. Les quartiers situés sur les terres agricoles**

### **a. L'habitat informel sur terrains agricoles**

Cette catégorie présente certaines caractéristiques originales : les terres agricoles de la Ghouta sont des propriétés privées. Chaque parcelle est attribuée privativement avec un statut clair. Ces terres ne peuvent donc pas faire l'objet d'un squat, elles sont vendues et loties. Chaque habitant est le propriétaire légal de la parcelle de terrain qu'il occupe. Donc, ce type d'habitat est constitué de résidences privées construites sur des terrains agricoles achetés à des agriculteurs. De telles constructions ont été réalisées sans plan de division ni permis de construire. Ce phénomène ne peut en aucun cas être considéré comme marginal car il représente plus de trente pour cent de la population de Damas. Daf Alchouk et Dahadeel sont des exemples de ce type d'habitat informel à Damas.

Le phénomène a ses racines dans les années soixante-dix (1970), quand des petites parcelles dans les alentours de Damas, la ville formelle, ont été divisées par des agriculteurs et des spéculateurs et vendues à des particuliers. Bien que la division d'un terrain agricole dans la perspective d'y construire des habitats privés sans permis de construire soit totalement illégale, l'État a fermé les yeux et a ignoré ce phénomène. Ce processus de division et construction était complètement informel dans le sens où la division de terrain ainsi que la construction de l'habitat, sans aucun plan de travail, n'avait aucun fondement, hormis la confiance personnelle obtenue par la médiation de la communauté le cas échéant. Le Gouvernement - sous forme de taxes, permis, honoraires, impôts et services - était totalement absent au moins pendant les étapes formatrices. Les sources de financement, dans ces cas, étaient constituées des économies personnelles, d'aides financières ou de prêts des proches, ou encore de la

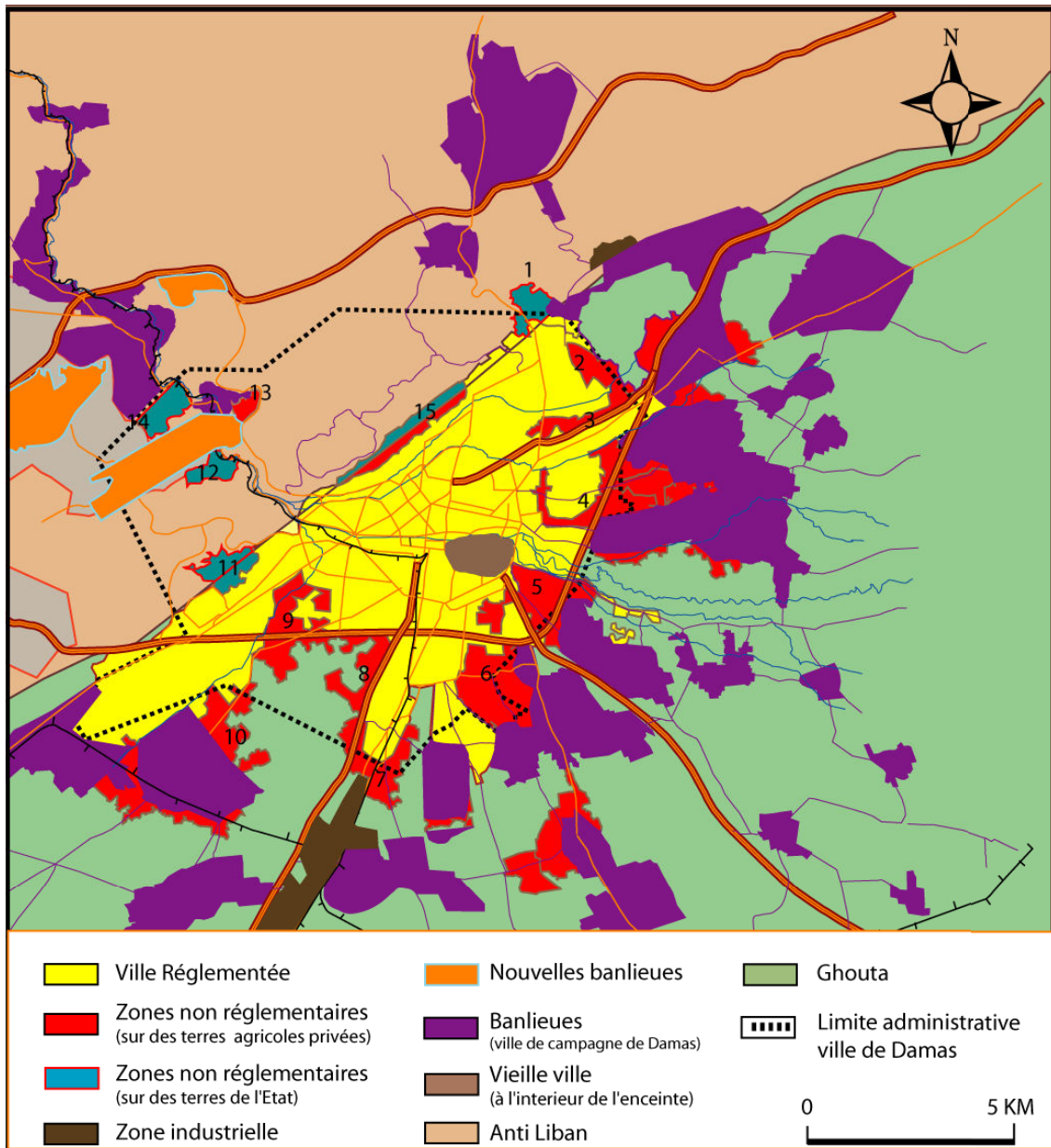
conversion d'autres fonds. Avec un tel système de financement de travaux de construction, les particuliers ne pouvaient pas envisager d'autre processus de construction que celui de « pièce-par-pièce ». Bien qu'il s'agisse de nouveaux quartiers, des réseaux de parenté et le regroupement géographique ont fonctionné dès le début, puisque l'achat de ces parcelles de terrain se faisait essentiellement par le « bouche-à-oreille ». Progressivement, l'État a commencé à considérer le problème avec défaveur, du fait du nombre de terrains agricoles concernés par l'explosion de ces habitats informels qui ne cessaient d'augmenter.

À partir de 1979, une série de lois et de décrets ont été votés et appliqués afin de définir un cadre formel pour les constructions sur les terrains agricoles. La dernière a été promulguée en 2003 et fait d'une telle construction un délit qui relève du droit militaire. Concrètement, la forme de ces parcelles informelles est toujours conditionnée par celle du champ agricole antérieur ainsi que par les structures d'irrigation, avec des canaux devenant les seules rues principales<sup>154</sup>. Les rues locales sont droites et très étroites de 3 à 6 mètres, le minimum exigé pour permettre l'accès. Il n'y a normalement aucun espace libre pour des services, de quelque nature que ce soit. Les parcelles ont tendance à être petites, de 75 à 140 m<sup>2</sup> soit 100 m<sup>2</sup> de moyenne. Les parcelles sont construites à 100% à part de petits patios. La construction progressive (pièce par pièce et étage par étage) est la norme. Dans quelques zones, comme à Daf Alchouk un nouveau phénomène de construction apparaît : des bâtiments plus grands, jusqu'à sept étages, avec un seul grand bloc par étage et qui est destiné à la vente. Ces constructions marquent l'apparition de petits promoteurs immobiliers, d'inspiration occidentale, à côté des constructeurs-proprétaires ; qui est un type plus commun. Alors que la qualité de construction des logements n'est généralement pas mauvaise, il y a une tendance très commune de densification des secteurs avec le temps et un phénomène parallèle de surpeuplement. Au fur et à mesure que les familles s'agrandissent, il devient de plus en plus difficile pour celles qui sont nouvellement formées d'avoir un logement ou de nouvelles pièces. L'appartement est alors de plus en plus surchargé. Le tissu urbain

---

<sup>154</sup> Les ruelles secondaires sont les anciens canaux d'irrigation et les limites des parcelles, selon plusieurs habitants du Quartier de Hay Tichrine. Source : enquête personnelle réalisée en 2010 et 2011

dans ces quartiers est comparable à celui des quartiers populaires légaux. Les habitations forment un ensemble de bâtiments juxtaposés les uns aux autres tout le long des rues découpées.



**Figure 17: Distribution géographique des zones non réglementaires à Damas selon le type de propriété du terrain.** Les zones informelles situées autour de la ville sur les plaines agricoles de Ghouta, terrain privé ou celui qui était d'un sujet d'expropriation (2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10), et sur les terrains d'État du versant montagneux (1, 15, 11, 12, 14). Source [(Kafa, Khadour 2008)]<sup>155</sup>.

<sup>155</sup> KAFA. M, KHADOUR. Y, 2008, art. cité.

### **b. L'habitat informel sur terrains expropriés**

Dans cette catégorie, des propriétaires légaux introduisent un type de développement similaire à celui des terrains agricoles. Les habitats ont les mêmes caractéristiques et sont construits de la même manière que ceux des terrains agricoles.

Ces terrains, qui ont été engloutis par l'extension urbaine de Damas, étaient considérés comme des secteurs périphériques éloignés jusqu'il y a trois ou quatre décennies. Selon la loi 60, promulguée en 1979 et modifiée en 2001, les terrains ont été expropriés par l'État dans un certain but. Comme la valeur de terre est gelée, il peut être plus rentable de diviser et vendre ces terrains. Dans la plupart des cas, le propriétaire désigne un intermédiaire qui se transforme souvent en spéculateur.



**Cliché 28 : Zone d'habitat non réglementaire de Dweila'a sur les terrains de la Ghouta.** Des ruelles de trois mètres de largeur sont suffisantes pour faire passer une voiture. Les balcons empiètent sur la largeur de la ruelle. On trouve des maisons de un à deux étages. Cliché : Main KAFA, mars 2010

Comme exemples de cette catégorie, nous pouvons mentionner les zones informelles d'Al-Tadamoun<sup>156</sup>, Khalf Alrazy et Dweila'a (Cliché 28 et 29).

Une différence importante entre la situation des terrains agricoles et celle des terrains expropriés est que dans le premier cas, l'acheteur de la terre peut enregistrer sa part de terre au bureau du cadastre. Il peut obtenir un certificat de propriété de la terre, mais pas pour la construction considérée comme illégale, puisque construite sans permis. Dans le cas des terrains expropriés, l'acheteur du terrain ne peut pas enregistrer sa part de terre; il a seulement un certificat de vente établi par le propriétaire.



**Cliché 29 : Maisons non achevées et sans finitions extérieures.** Exemple dans la zone d'habitat non réglementaire de Tadamoun. Les maisons font de 2 à 3 étages. On remarque que le dernier étage n'a pas encore été achevé ; il restera sans doute longtemps ainsi. Les maisons ont été construites sur des terrains expropriés par la Mohafaza de Damas. Cliché : Main KAFA, juillet 2009

---

<sup>156</sup> J'ai expliqué les procédures que suivent les propriétaires des terrains expropriés par la Mohafaza, pour qu'ils puissent vendre leurs terrains, dans le chapitre trois, partie deux.



## 2. L'habitat informel sur terrains vacants de l'État

Ce type d'habitat informel représente les habitats (bâtiments) résidentiels privés construits sur des terrains d'État vacants squattés par des citoyens par le procédé de « main-mise ». En général, à Damas, ces terrains étaient marginaux sans aucun intérêt ou but spécifique. Ces terrains squattés, et les habitats qui leur sont associés, sont souvent situés près des zones offrant des possibilités de travail. Par exemple, Mazzé 86 a débuté comme un hameau pour les familles de soldats placés à proximité et Bustan Alruz, comme un site pour les gens travaillant sur les chantiers de construction des bâtiments dans le voisinage et dans l'ancienne cimenterie actuellement fermée. Dans chaque cas, un petit noyau d'habitats apparaît en s'étendant lentement devant l'inertie habituelle du Gouvernement envers sa propre propriété.

En effet, de grands trafics se sont déroulés autour des habitats-noyaux préalablement construits ; ils étaient enclos et redistribués sous la forme de sous-parcelles par ces pionniers à d'autres squatteurs. Le taux de croissance de ces communautés individuelles a énormément varié, avec parfois des accélérations d'expansion dans certaines périodes, alors qu'à d'autres moments, le rythme était plutôt paisible. Le processus de développement a été complètement informel, sans plan d'organisation légal et avec une dépendance totale en la confiance personnelle obtenue par médiation, quand cela était nécessaire (Cliché 30, 31 et 32).

Ces quartiers sont situés sur les pentes arides de la montagne. Les terrains sur lesquels s'est développé cet habitat sont squattés et appropriés illégalement.

"Le pullulement des constructions clandestines sur les pentes du Qassioun qu'elles prennent d'assaut est venue changer le flanc de cette belle montagne en un habitat de taudis".<sup>157</sup>

---

<sup>157</sup> ECOCHARD M. & BANSHOYA G., 1968, Plan Directeur de Damas, Rapport Justificatif, p. 44.



**Cliché 30 : Vue générale de Bustan Al-ruz.** Zone non réglementaire située à côté du nouveau quartier de Dummar qui escalade la montagne sur des terrains étatiques squattés. La plupart des habitants de Bustan Alruz travaillent<sup>158</sup> dans la construction du nouveau quartier de Dummar. Cliché : Main KAFA, juillet 2009

Les habitants n'ayant aucune preuve légale de leurs propriétés essayaient tant bien que mal de rassembler des preuves de leur légitimité telles que factures d'eau et d'électricité, ainsi que les taxes de la « Mainmise ». Malgré l'illégalité de ces cas, la régularisation de leur statut de propriétaire n'est pas difficile, et le Gouvernement devrait donc mettre en œuvre une politique définitive pour ce faire. L'affaire est d'autant plus simplifiée qu'il n'y a qu'un seul propriétaire légal de la terre, qui est l'État, et il n'y a donc aucune transaction complexe, aucune division (*Taqsim*) et aucune question de succession à prendre en compte pour établir une loi et légalisation

---

<sup>158</sup> Les premiers habitants qui ont vécu dans cette zone de Bustan Alruz travaillaient dans l'ancienne Cimenterie de Dummar, fermée au début des années quatre-vingt-dix, selon des témoignages récoltés au cours de mon enquête dans le quartier.

Bien qu'il soit difficile de généraliser, on peut estimer que les conditions de vie des habitats de cette catégorie sont en général plus mauvaises que celles de la première catégorie. Elle présente plus de structures délabrées et de familles entières vivant dans une seule pièce.



**Cliché 31 : Extension horizontale et verticale de Mazzé 86.** Le quartier est construit sur la montagne de Mazzé, à côté de l'ancien village et le nouveau quartier de Mazzé. Cette zone a connu une extension spectaculaire depuis les années quatre-vingt. La plupart des terrains appartiennent à l'État. Une petite partie d'origine privée<sup>159</sup>, a été achetée, ou squatté dans certains cas, par les habitants. Cliché André HUMBERT mars 2010.

Certes, l'urbanisation de ces terrains stériles fut moins dommageable pour les cultures que celle des terres agricoles de la Ghouta, mais les constructions dans ces lieux peuvent s'effondrer à tout moment et devenir un danger pour les habitants.

---

<sup>159</sup> Enquête personnelle



Selon Ecochard et Banashoya, "Une faille longue de près de 20 km et passant à travers tout le quartier insalubre a causé ces derniers mois l'effondrement de nombreuses maisons et la mort de plusieurs dizaines de personnes".<sup>160</sup>

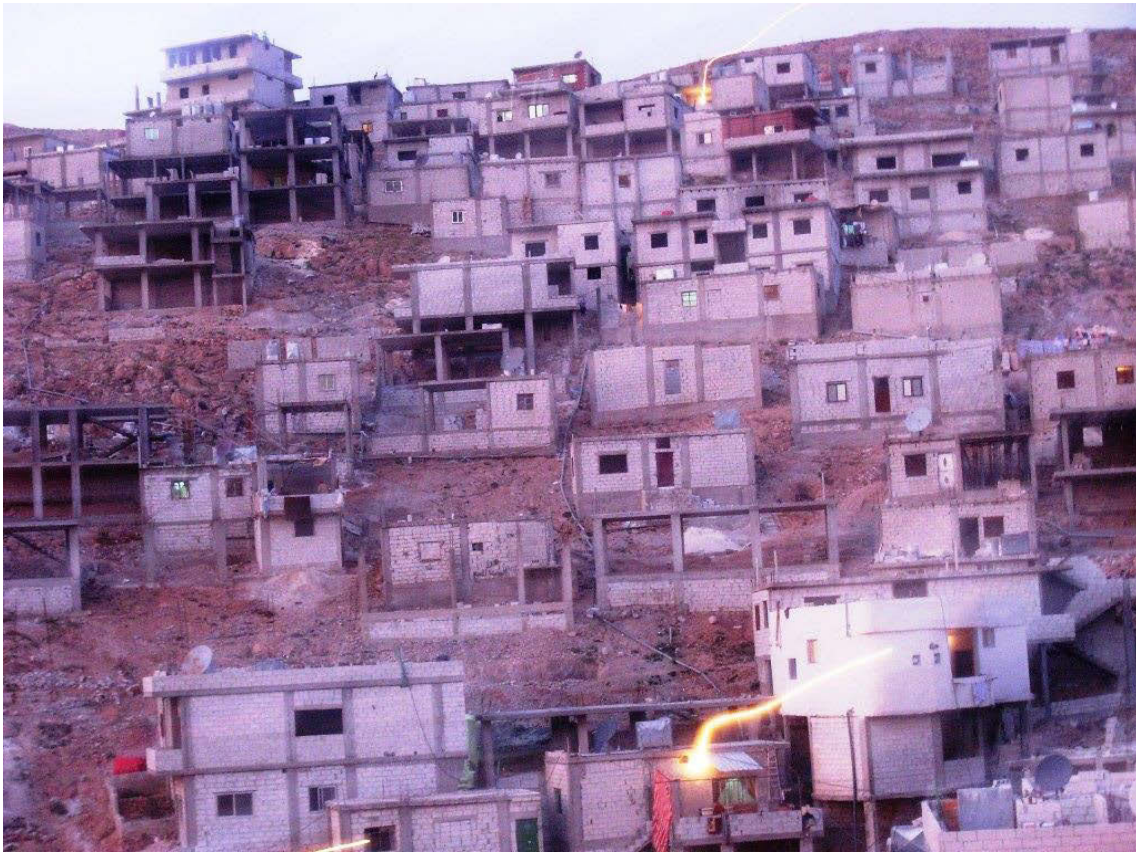


**Cliché 32 : Exemple de construction médiocre.** Ici la zones d'habitat non réglementaire de Bustan Alruz et Wadi Almasharia'a, sur des terrains squattés. Les maisons sont constituées de un à deux étages. Cliché : Main KAFA, juillet 2009

Cependant, l'extension de ces quartiers s'est accélérée à partir des années 1970. D'année en année, les maisons montent plus haut, à l'assaut du sommet de la montagne (Cliché 33). Ces quartiers sont très vulnérables. La précarité de la situation impose le type architectural et le tissu urbain suit la configuration du site. Les maisons sont souvent constituées de un à deux étages (Cliché 32 et 33) et supportent rarement des étages supplémentaires à l'exception de la zone de Mazzé 86 (Cliché 31).

---

<sup>160</sup> ECOCHARD M. & BANSHOYA G., 1968, Plan Directeur de Damas, Rapport Justificatif, p. 44.



**Cliché 33 :** Zone d'habitat d'Uch Alwarwar, un chantier permanent, des petites maisons en construction, dont les habitants ont rarement terminé la finition des façades, leur objectifs étant de terminer les murs et le toit dans de brefs délais (zone construite sur des terrains étatiques). Cliché : Main KAFA, mars 2010

## **B. Les caractéristiques de la structure architecturale de l'habitat non réglementaire**

Etant donné que ces quartiers se trouvent en majorité dans le prolongement des anciens faubourgs populaires de la ville, il n'est pas étonnant d'y retrouver certaines des caractéristiques de la maison rurale à cour. Maisons repliées sur elles-mêmes, ouvertes sur une cour centrale, aménagées pour isoler la famille de l'extérieur. C'est toujours autour du patio que s'organise la vie de la famille, lieu de travail de la maîtresse de maison. C'est lui qui anime la vie de la maison car tout mouvement passe obligatoirement par lui.

Le plan architectural a gardé la même simplicité, les toitures sont plates, les galeries sont pratiquement inexistantes, et toutes les pièces, quel que soit leur nombre, convergent obligatoirement vers le centre (patio).

L'habitat édifié dans ces quartiers présente une grande variété dans sa morphologie. Le mode de construction et le plan architectural sont, en bonne partie, régis par le système de division du terrain, la taille et la forme du lotissement. Nous pouvons distinguer cependant deux types d'habitats (Figure 18) :

### **1. L'habitat se rapprochant du modèle urbain moderne**

Ce type de construction caractérise particulièrement le quartier non réglementaire de Yarmouk. La forme architecturale dominante est l'immeuble de trois à cinq étages, ayant une emprise moyenne au sol de 120 à 150 m<sup>2</sup>. La cour intérieure n'existe pas. Chaque étage comporte un à deux logements, dont l'aménagement intérieur rompt avec les modes d'organisation traditionnelle.

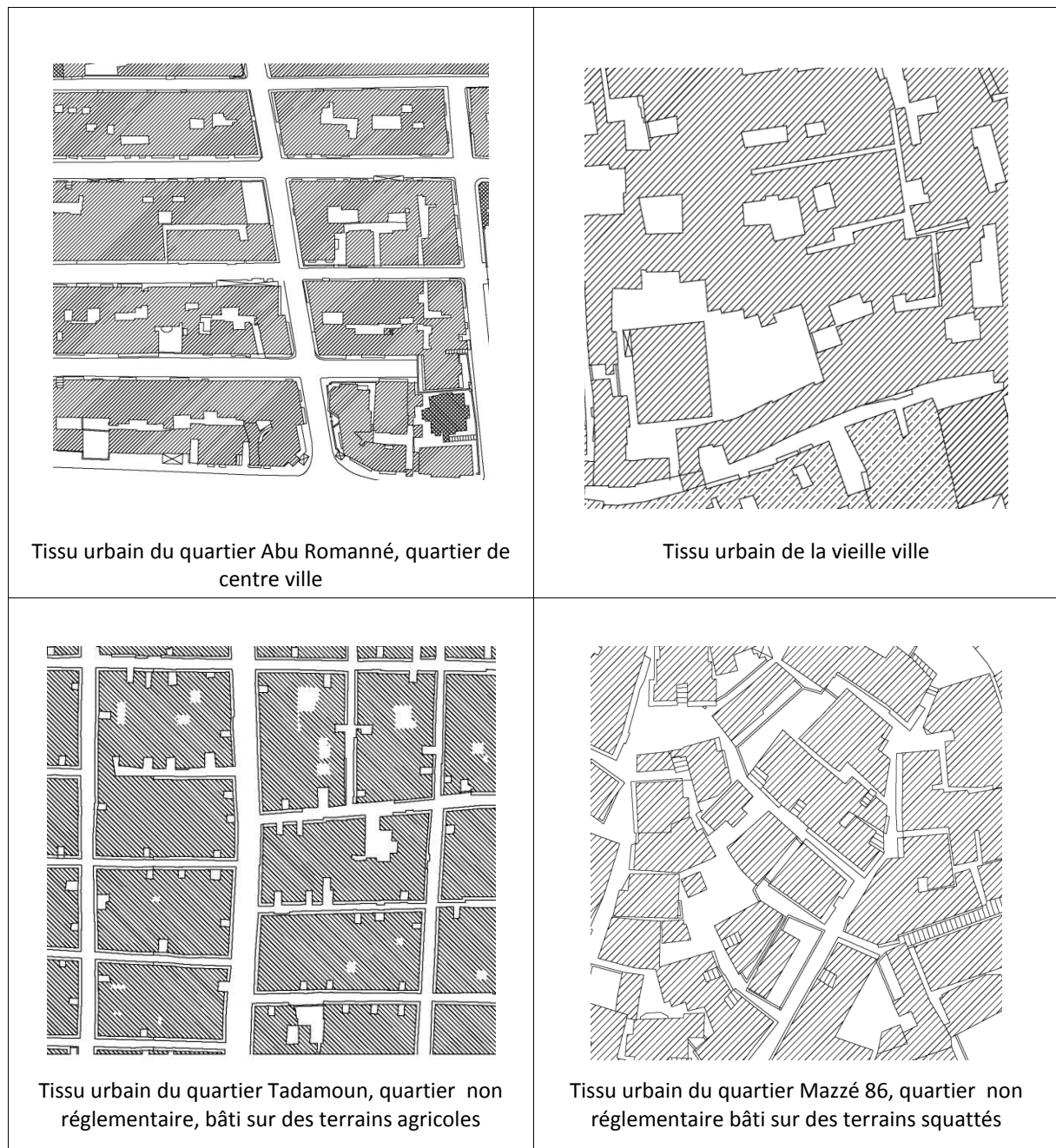
La construction de ce type est constituée de structures et de planchers en béton armé, et les murs sont en parpaings de ciment (*leben*), souvent laissés apparents.

### **2. L'habitat en forme de modèle urbain traditionnel (maison à patio)**

Une véritable organisation existe dans les pays arabes. Elle a été imposée par la structure du corps social et par la vie de celui-ci. Elle est d'abord révélée par un aménagement de l'espace qui exprime parfaitement bien la formule, les relations et les besoins des groupes familiaux et "tribaux" repliés sur eux-mêmes, juxtaposés, voisins et hiérarchisés. L'image en est le plan de l'habitat, maison repliée sur elle-même ouverte sur la cour centrale rectangulaire, aménagée pour isoler la famille ou les femmes tout en permettant d'accueillir le voisin ou l'étranger<sup>161</sup>

---

<sup>161</sup> CHEVALLIER.D, 1979, *L'espace social de la ville arabe*, Paris, Maisonneuve et Larose, 363 p



**Figure 18 : Différents types de tissus urbains dans les zones non réglementaires.** La similitude est frappante avec les autres quartiers réglementés du centre ville qui ont été construits selon le plan d'Écochard de 1968. De plus, figurent ceux de la zone de montagne et la vieille ville de Damas. Le tissu urbain du quartier Abu Romanné a les mêmes caractéristiques que celles de Tadamoun dans la régularité des rues. La différence se situe dans la largeur des rues : à Abu Romanné, la largeur des rues varie entre 10 et 20 mètres ; et dans celles de Tadamoun, entre 3 et 5 mètres. Les zones non réglementaires qui ont été bâties sur des terrains étatiques ressemblent à celles de la vieille ville, dans l'anarchie du tissu urbain et l'irrégularité des ruelles. Source : Plans extraits du relevé typographique de Damas 2003.



Ce type d'habitat prédomine dans la majorité des quartiers non réglementaires. Son architecture est influencée par celle de la maison damascène traditionnelle, dont l'organisation spatiale répond aux pratiques sociales des habitants.

La taille réduite des parcelles, en moyenne de 70 à 120 m<sup>2</sup>, donnant généralement d'un seul côté sur la rue, ne permet pas de construire d'immeubles ou de maisons entourées de jardins. La seule solution consiste alors à édifier des maisons contiguës, ouvertes sur une cour intérieure pour les besoins d'aération et d'ensoleillement. Ces maisons sont en général constituées de 1 à 3 étages. Le cas des maisons de trois étages est fréquent lorsque la parcelle donne sur une rue principale.

Selon la dimension des parcelles, les maisons comportent de un à trois corps de bâtiment implantés sur les limites parcellaires. Le centre est occupé par la cour qui réunit et distribue l'ensemble des pièces. La surface de la cour dépend donc de celle de la parcelle, de l'organisation spatiale de la maison et de la grandeur des pièces. Elle peut atteindre dans certains cas 40 % de la surface de la parcelle, pour se réduire dans d'autres à un simple couloir de circulation, qui ne dépasse pas 15 % de cette surface.

Mais contrairement à celle de la maison traditionnelle de la vieille ville, la cour dans la maison non réglementaire est minérale et ne possède que rarement d'éléments de verdure (arbres, végétations), à l'exception des plantes exposées dans des pots. Elle ne possède pas, non plus, de bassins d'eau ou de fontaines, mais un point d'eau sous forme de robinet est toujours présent et sert aux divers besoins des habitants.

Dépourvu de tous ces éléments, et compte tenu des matériaux de construction de la maison (béton et parpaing de ciment), cet espace est donc incapable de jouer le rôle d'un régulateur thermique comme c'est le cas dans la maison de la vieille ville. Il remplit cependant de nombreuses fonctions spatiales et sociales. Lorsque le temps le permet, il devient le centre de la plupart des activités domestiques et un lieu de loisirs et de distraction quotidienne, où séjourner y est particulièrement agréable en été.

L'organisation de l'espace au rez-de-chaussée doit gérer la disposition des pièces dans les limites parcellaires ; l'aménagement de l'étage qui est souvent partiel permet surtout de développer des surfaces supplémentaires, pièces et terrasses, en contribuant à enrichir la structure spatiale arrêtée au rez-de-chaussée.



Pour les très petites maisons, le rôle structurant du rez-de-chaussée peut être abandonné au profit de l'étage qui, en usant d'encorbellement sur la voie publique, permet d'augmenter la surface habitable. Les pièces de l'étage s'ouvrent alors sur une terrasse intérieure, dont la fonction peut s'apparenter à celle de la cour.

Toutes les maisons possèdent une terrasse constituée par le toit de l'habitat. On y accède généralement par les mêmes escaliers qui mènent à l'étage, et qui sont situés soit dans un coin de la cour, soit au-dessus de la porte d'entrée réduisant ainsi au minimum l'entrée de la maison.

D'une manière générale, la terrasse est entourée d'un garde-corps en parpaing de ciment, d'environ 1 mètre de hauteur, et agrémentée de plantes en pots. En effet, c'est un espace de prolongement de la maison, et un lieu de séjour ayant le même fonctionnement que la cour. Elle est également utilisée pour le séchage du linge, l'installation des réservoirs d'eau ou comme débarras.

La structure spatiale des maisons est donc caractérisée par le mode associatif de corps de bâtiment autour d'une cour. C'est un système extrêmement souple qui peut aisément se plier aux contraintes de forme et de taille des parcelles<sup>162</sup>. Ce mode de composition explique aussi la facilité avec laquelle les maisons peuvent évoluer à la suite d'une extension, ou être redécoupées à la suite d'une transformation de certaines pièces du rez-de-chaussée en magasin.

On observe le même phénomène d'adaptation des maisons lorsque l'ouverture d'une voie de circulation dans le tissu urbain provoque des destructions ; les parcelles touchées par cet aménagement ne sont que partiellement détruites, mais peuvent continuer à fonctionner, même en perdant une ou deux pièces de bâtiment (Cliché34).

Pour la construction de la maison, on utilise uniquement le parpaing de ciment pour élever les murs. Les planchers sont systématiquement réalisés sous forme de dalles de béton armé.

---

<sup>162</sup> DAVID J.-C., 1997, " Urbanisme et tradition en Syrie ", dans Naciri M., Raymond A. (dir), *Sciences sociales et phénomènes urbains dans le monde arabe*, Casablanca, Fondation du roi Abdul-Aziz al-Saoud pour les études islamiques, p. 185-191.



**Cliché 34 : Zone d'habitat non réglementaire de Dweila'a.** L'État a démoli des centaines de maisons pour construire la Rocade Est de la ville de Damas. Cliché : Main KAFA, avril 2008

### **3. Différence dans la structure intérieure**

En réalité, ces différences concernent seulement ce qu'on pourrait appeler le superflu, et leurs analyses ne manquent pas d'intérêt. En effet, on remarque que toutes les fois où ces habitants se trouvent en possession de moyens financiers leur permettant d'améliorer leurs maisons, ils se tournent vers les nouvelles formes liées à la modernité, et ne reviennent jamais vers la structure traditionnelle qui aurait pu les tenter. On ne rencontre dans aucune maison, quel que soit le nombre de ses pièces ou de ses étages, des décorations et tout ce qui peut caractériser la richesse. Par contre, plus le revenu augmente, et plus on rencontre d'étages et de pièces.

Le courant moderne et les nouvelles notions de confort semblent s'être gravés désormais dans toutes les mentalités.

#### 4. Différence dans l'organisation sociale du quartier

Là aussi, un courant de modernisme semble être passé. La vie sociale du quartier n'est plus organisée seulement autour du souq (Marché) et du hammam (Bain public)<sup>163</sup>. Les maisons étant pratiquement toutes équipées d'une salle d'eau, le hammam n'a plus sa raison d'être. Remplaçant le vieux souq, on rencontre des boutiques dispersées çà et là dans les ruelles qui sont ici plus larges, selon la conception moderne qui tient compte des automobiles.

J'ai réalisé dans les trois quartiers non réglementaires de Tadamoun, Daf Alchouk, et Uch-Alwarwar,<sup>164</sup> une enquête sur un échantillon de 159 bâtiments constitués de 260 logements. J'ai essayé de couvrir tous les types d'habitats non réglementaires malgré les difficultés liées essentiellement à la coopération des habitants. Il était impossible d'aller au-delà. Trois types d'habitations figurent dans cet échantillon. Ils sont représentatifs des types existant dans la zone. Ces habitations ne sont pas toutes sous leur forme achevée. Elles sont susceptibles d'être l'objet d'agrandissements, d'extensions ou d'améliorations.

Le type d'habitat, comme nous l'avons déjà souligné, est en général lié à la superficie de la parcelle. Ainsi une maison d'un étage a, en moyenne, une emprise au sol de 75 m<sup>2</sup><sup>165</sup>, tandis qu'une maison de deux étages aura une emprise de 120 m<sup>2</sup>, et un immeuble de trois étages ou plus est construit sur une parcelle de 150 m<sup>2</sup>. Il existe certes des exceptions, car on trouve des immeubles de trois étages construits sur des parcelles de 75 m<sup>2</sup> et des maisons d'un étage sur des parcelles de 150 m<sup>2</sup> (Tableaux 13, 14, et 15).

Généralement, les maisons d'un étage comportent de 2 à 4 pièces, et celles de 2 étages ont de 3 à 6 pièces. Quant aux immeubles de logements, le nombre des pièces par logement varie de 3 à 4.

---

<sup>163</sup> SAKKAL S., 1984, *L'expansion non réglementaire périurbaine à Alep*, thèse de doctorat, Univ. Paris XII

<sup>164</sup> Trois quartiers qui présentent les différents types des habitats non réglementaires à Damas, terrain privé comme Daf Alchouk, exproprié comme Tadamoun, et squatté sur la pente de la montagne comme Uch Alwarwar.

<sup>165</sup> La superficie de 75 m<sup>2</sup> est égale à trois *kassabah*-s, une mesure de surface toujours utilisée à Damas

Type d'habitat	Nombre 67 bâtiments	Surface (m <sup>2</sup> )	% dans l'échantillon
Maison à un étage	16	De 75 à 100	13,45
Maison à deux étages	42	De 75 à 125	63,87
Immeubles à 3 étages	9	De 75 à 150	22,68

Tableau 13 : **Rapport entre le type d'habitat et la surface des parcelles dans la zone de Tadamoun.** La majorité de la surface des maisons est comprise entre 75m<sup>2</sup> et 150 m<sup>2</sup> ce qui équivaut de trois à cinq kassabah. Source : enquête personnelle.

Type d'habitat	Nombre 22 bâtiments	Surface (m <sup>2</sup> )	% dans l'échantillon
Maison à un étage	6	De 75 à 100	27,28
Maison à deux étages	2	De 75 à 100	9,09
Immeubles à trois étages	4	De 75 à 150	18,19
Immeubles à quatre étages	5	De 75 à 150	22,72
Immeubles à cinq étages	5	De 100 à 150	22,72

Tableau 14 **Rapport entre le type d'habitat et la surface des parcelles dans la zone de Daf Alchouk.** La majorité de la surface des maisons est comprise entre 75m<sup>2</sup> et 150 m<sup>2</sup> ce qui équivaut de trois à cinq Kassabah. Source : enquête personnelle

Type d'habitat	Nombre 70 bâtiments	Surface (m <sup>2</sup> )	% dans l'échantillon
Maison à un étage	37	De 80 à 110	52,85
Maison à deux étages	29	De 90 à 110	41,43
Immeubles à trois étages	4	De 110 à 180	5,72

Tableau 15 : **Rapport entre le type d'habitat et la surface des parcelles squattées dans la zone d'Uch Alwarwar.** La majorité de la surface des maisons est comprise entre 80 m<sup>2</sup> à 180 m<sup>2</sup>. Source : enquête personnelle

Un simple calcul sur les données portées sur les trois tableaux nous montre que la prédominance des maisons de un à deux étages représente près de 70 % de la totalité des échantillons.



**Cliché 35 : Extension sur la rue du premier étage.** La sortie en encorbellement du premier étage sur la rue, afin d'agrandir la surface habitable, est une règle quasi générale. Cliché : Main Kafa, zone de Tadamoun mars 2010

### C. Les différentes étapes de la construction

Après l'achat de parcelle, la construction du logement s'effectue par étapes en fonction des ressources des ménages (Figure 19).

Au début en général, une seule pièce est construite ; c'est l'unité polyvalente qui donne le plus souvent sur la rue. La surface de cette pièce varie entre 16 et 24 m<sup>2</sup>, et

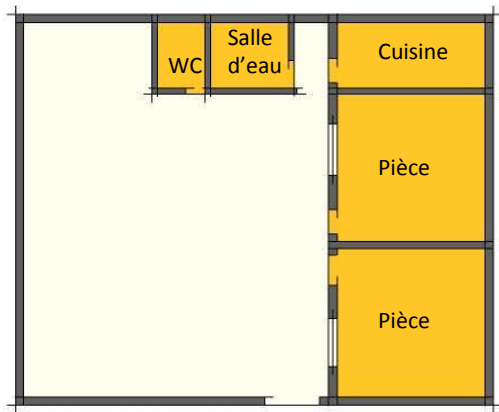
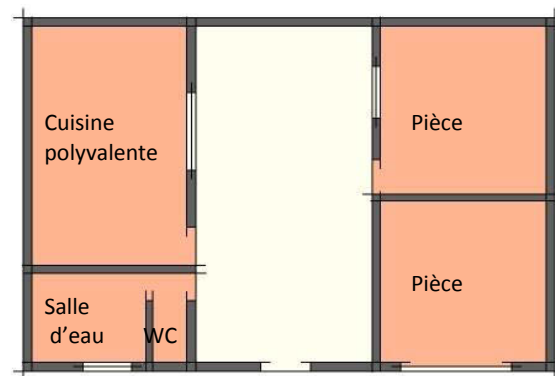
dépend des éléments de construction utilisés : les dimensions du coffrage en bois (de 4 mètres de long) pour la toiture joue un rôle déterminant.

Une fois la famille installée, elle commence à construire les sanitaires à l'écart de l'unité d'habitation. C'est un petit espace de deux mètres carrés construit en général en moellons de ciment abritant une fosse d'aisance pour l'évacuation des déchets et servant en même temps de salle d'eau.

Quant au système d'évacuation des eaux usées, il est très précaire, réduit à un conduit posé au pied de chaque maison. Dans tous les quartiers non réglementaires, même dans les plus précaires comme Ush Alwarwar, on ne trouve pas des caniveaux à ciel ouvert. Les habitants creusent leurs canalisations dans le sol pour pouvoir évacuer les eaux usées par la fosse d'aisance. Ensuite, ils les raccordent au réseau des eaux usées. Un ou deux ans après, la famille construit une cuisine de 6 m<sup>2</sup> environ à proximité de la salle d'eau. Une troisième étape consiste à construire une autre pièce à côté de la première, de sorte que le plan de la maison forme un L puis un U, entourant le patio.

Peu de fenêtres s'ouvrent à l'extérieur. C'est le patio, la cour intérieure, qui éclaire et aère la maison, en reliant aussi toutes les pièces. C'est le lieu de travail de la maîtresse de maison et l'endroit le plus frais du logement. Le séjour y est particulièrement agréable et pendant les nuits chaudes de l'été, les habitants s'y installent même pour dormir (Figure 19 et 20)).

Au fur et à mesure que le revenu augmente, la maison s'agrandit. Une ou deux pièces seront construites au premier étage pour accueillir, le plus souvent, la famille du fils aîné. La location des pièces supplémentaires est très rare : 4% seulement des familles interrogées ont loué des pièces à des familles étrangères.

-Maison 2 pièces (parcelle 100 m<sup>2</sup>)-maison 2 pièces (parcelle 100m<sup>2</sup>)-Maison 2 pièces (parcelle 75 m<sup>2</sup>)- maison 3 pièces (parcelle 75 m<sup>2</sup>)

**Figure 19 : Différents plans de maisons dans les deux premières années de leur construction. Source : enquête personnelle 2010**

Dans certain cas, ce qui nous est apparu nouveau, c'est la présence dans 25% des maisons à Bustan Alruz, Dahadil, Naher Aiché, Mazzé 86, Hay Tichrine, d'une pièce supplémentaire réservée à un usage professionnel, le plus souvent louée à un épicier, ou boucher. Cette procédure ne s'effectue qu'en dernière étape (Cliché 36).





**Cliché 36 : Rue commerçante dans la zone de Hay Tichrine.** On observe que les rez-de-chaussée, qui étaient principalement des habitations, deviennent des boutiques ou des locaux commerciaux. Cliché : Main KAFA, mars 2010

En conclusion, nous pouvons dire que les quartiers non réglementaires présentent le spectacle d'un chantier permanent, car la construction d'une maison dure cinq, dix voire quinze ans. Cela est différent dans le cas des lots clandestins construits par des spéculateurs, la construction d'un immeuble de plusieurs étages se faisant dans un laps de temps relativement court, environ six mois, comme dans le quartier de Daf Alchouk.

Un simple calcul sur les données portées sur le tableau suivant (Tableau 16) nous montre que la taille moyenne du logement est de 3,67 pièces. La répartition des pièces par logement se présente comme suit :

- 3,36 % des logements disposent de 2 pièces.
- 40,34 % ont 3 pièces.
- 49,57 % ont 4 pièces.



- 6,73 % ont 6 pièces.

Catégorie	Maison à 1 étage			Bâtiment 2 étages			Immeuble à 3 étages		Total
Nombre	16			42			9		67
Nombre de logements	16			76			27		119
Nombre de pièces par logement	2	3	4	3	4	6	3	4	436
Nombre de logements ayant ce nombre donné de pièces	4	9	3	30	38	8	9	18	119
% dans chaque catégorie	25	56,25	18,75	39,5	50	10,5	25	75	-
% dans l'échantillon	13,45			63,87			22,68		100

Tableau 16 : **Typologie des logements dans la zone de Tadamoun.** Source : enquête personnelle

Ces données nous montrent également que 93,57 % des ménages disposent de logements de 2 à 4 pièces. C'est-à-dire que plus de 112 ménages vivent dans des logements surpeuplés, compte tenu du nombre de personnes par ménage qui est en moyenne de 7,86. Ce surpeuplement traduit la modestie relative des ressources financières de ces derniers. Il est vrai que l'habitat non réglementaire a un caractère évolutif, et qu'une partie des logements connaîtra une dynamique d'extension qui aura pour effet de réduire le surpeuplement. Mais cette dynamique de la construction sera limitée par la dimension des parcelles et, pour une partie des ménages, le surpeuplement représentera une condition d'habitat permanent. Les statuts d'occupation des logements se caractérisent par la prédominance de la propriété. En effet, 85 % des ménages enquêtés sont propriétaires, et la présence peu importante des locataires (15 %), correspond à des formes variées de sous-location. Des cas similaires ont été observés dans d'autres métropoles arabes ; tandis qu'au Caire<sup>166</sup>, la présence des locataires est plus significative (68 %) du fait de l'existence de propriétaires promoteurs d'immeubles locatifs.

Dans le quartier de Daf Alchouk, j'ai retenu un échantillon de 23 bâtiments correspondant à 65 logements. Les bâtiments à étages sont les plus répandus ; on trouve

<sup>166</sup> EL-KADI G., 1987, op.cit., p. 299

des bâtiments de 5 à 7 étages, cela est le fait de quelques promoteurs immobiliers qui travaillent dans cette zone (Cliché 37).

Dans notre échantillon, 14 bâtiments sur 23 ont plus de trois étages, et le nombre moyen de pièces dans le logement est de 3,77. La répartition des pièces par logement se présente comme suit : (Tableau 17).

- 1,54 % des logements disposent de 2 pièces.
- 40 % ont 3 pièces.
- 40 % ont 4 pièces.
- 16,92 % ont 5 pièces
- 1,54 % ont 6 pièces.



Cliché 37 : **Habitat informel vertical**. Les bâtiments à étages sont les plus répandus à Daf Alchouk. On y trouve des bâtiments jusqu'à 7 étages, et à chaque étage, un à deux logements. Cliché : Main KAFA, mars 2010

Les données du tableau 17 montrent que 68 % des ménages disposent de logements de 2 à 4 pièces. C'est dire que plus de 44 des ménages vivent dans des logements surpeuplés, compte tenu du nombre de personnes par ménage qui est en

moyenne de 6. La présence des locataires est plus significative que dans le quartier voisin de Tadamoun (38 %), du fait de l'existence de propriétaires promoteurs d'immeubles locatifs.

Catégorie	Maison à l'étage			Bâtiment 2 étages		Immeuble à 3 étages		Immeuble à 4 étages			Immeuble à 5 étages			Total
	2	3	4	5	6	3	4	3	4	5	3	4	5	
Nombre	6			2		4		5			5			22
Nombre de logements	6			2		12		20			25			65
Nombre de pièces par logement	2	3	4	5	6	3	4	3	4	5	3	4	5	245
Nombre de logements ayant ce nombre donné de pièces	1	2	3	1	1	3	9	10	5	5	10	10	5	65
% dans chaque catégorie	16,67	33,33	50	50	50	25	75	50	25	25	40	40	20	-
% dans l'échantillon	9,23			3,07		18,46		30,77			38,47			100

Tableau 17 : **Typologie des logements dans la zone de Daf Alchouk.** Source : enquête personnelle

Le troisième échantillon observé se situe dans le quartier non réglementaire d'Uch Alwarwar (Tableau 18), où 70 bâtiments ont servi à notre enquête dans ce quartier de montagne. Ce quartier est un chantier permanent.

La majorité des logements sont de un à deux étages. La construction d'une simple chambre va durer très longtemps par rapport aux autres quartiers non réglementaires, en raison de la topographie très difficile du site. La présence de locataires est très rare ; les propriétaires des murs représentent 95% de notre échantillon.

À savoir que 65% des ménages vivent dans 2 à 4 pièces. C'est-à-dire que plus des 50 % des ménages vivent dans des logements suroccupés,

Catégorie	Maison à 1 étage			Bâtiment 2 étages			Immeuble à 3 étages			Total
Nombre	37			29			4			70
Nombre de logements	37			29			10			76
Nombre de pièces par logement	2	3	4	4	5	6	3	4	6	320
Nombre de logements ayant ce nombre donné de pièces	4	13	20	5	11	13	2	6	2	76
% dans chaque catégorie	10,81	35,14	54,05	17,24	37,93	44,83	20	60	20	-
% dans l'échantillon	52,85			41,43			5,72			100

Tableau 18 : **Typologie des logements dans la zone d'Uch Alwarwar.** *Source : enquête personnelle*

## D. Les modalités de construction et les équipements des logements

La production du cadre bâti dans les quartiers non réglementaires de Damas se distingue des cas observés dans d'autres villes arabes qui obéissent à une logique de promotion immobilière. Dans plusieurs villes du Maroc<sup>167</sup>, c'est la petite entreprise artisanale qui assure la quasi-totalité de la construction des logements, sous le contrôle direct du promoteur spéculateur ; elle se définit à travers le maître artisan qui en constitue le noyau. Au Caire<sup>168</sup>, la réalisation est menée par de petits entrepreneurs locaux, maçons et menuisiers, même si une part des finitions est prise en charge par les habitants. Il ne s'agit donc pas d'auto-construction, mais d'un secteur économique organisé. Dans notre cas, de même qu'à Tunis et à Alep, il s'agit d'un système de production domestique basé sur les capacités d'épargne familiale. La plupart des habitants des maisons non réglementaires sont propriétaires du sol et des murs. Les locations ou autres formes d'occupations ne représentent que 15% dans le quartier Tadamoun, 5% à Uch Alwarwar, et 38% à Daf Alchouk.

<sup>167</sup> AMEUR M., 1995, "Habitat clandestin : problèmes et possibilités", dans Abouhane A., (dir), *L'État et les quartiers populaires au Maroc : de la marginalisation à l'émeute. Habitat spontané et mouvements sociaux*, Dakar, CODESRIA, p. 57-73.

<sup>168</sup> NOWIER S., PANERAI F., 1987, "Le Caire : "Habitat informel et territoire agricole", dans Haumet N., Mari A., (dir), *Politiques et pratiques urbaines dans les pays en voie de développement*, Paris, L'Harmattan, p. 101-111.

Une fois que l'acte notarial de l'acquisition du terrain est signé ou le terrain occupé par le squatteur, les travaux de construction commencent très vite pour que la première unité du logement soit terminée avant que les autorités n'interviennent.

## **1. Modes de construction**

Le recours aux circuits bancaires n'existe pas dans l'habitat non réglementaire. L'épargne familiale se compose de ressources salariales et de ressources complémentaires qui proviennent de la vente de biens patrimoniaux. La disparité des ressources des ménages explique l'existence de différents modes de construction<sup>169</sup> (Tableau 19).

### **a. L'auto-construction**

C'est toute la famille (parfois les amis) du propriétaire qui se lance dans la construction, sans aucun recours à des personnes spécialisées. Cette configuration est pratiquée par 20 % des ménages enquêtés.

Ce mode de construction n'est trouvé que dans la zone d'Uch Alwarwar. Ce pourcentage, comme ceux qui suivent, proviennent de notre enquête personnelle.

### **b. L'auto-construction assistée**

Là aussi c'est la famille qui construit, mais de plus, elle fait appel à des ouvriers qualifiés. C'est la formule adoptée par 30 % des ménages. Les ménages bénéficient du concours d'ouvriers qualifiés du bâtiment, ou d'un artisan maçon pour l'exécution de certaines tâches (réalisation des fondations, paliers, planchers, etc.), tout en participant avec eux aux travaux. L'artisan maçon est en quelque sorte le conseiller technique qui dispose des connaissances nécessaires en matière de dosage du béton, du dimensionnement des éléments porteurs et de la sécurité de la structure de la construction, mais il peut également donner des idées sur l'organisation de l'espace.

---

<sup>169</sup> KAFA M, KHADOUR Y, 2008, art.cité.

### c. Construction par des spécialistes

Cette formule est adoptée par 65% des familles. Elles font dans ce cas appel à un tâcheron pour l'exécution de la totalité des travaux.

Nous relevons deux formules différentes :

- La famille fait appel à un entrepreneur, véritable spécialiste de l'illégalité, habitué à ce quartier, qui en connaît les tours et détours. Il impose son prix qui est le prix maximum, mais en contrepartie, il assume toutes les responsabilités face aux autorités : il paye des pots-de-vin aux agents municipaux chargés de démolir les logements illégaux. Souvent, il a des complices dans les services de contrôle de la municipalité à qui il reverse un certain pourcentage du bénéfice.
- Quand les spécialistes n'ont pas de complices définis, ils doivent à chaque contrôle donner aux agents municipaux une somme d'argent (entre 5000 et 10000 livres syriennes), prix déterminé en fonction de la catégorie de la construction.
- Les vendeurs de lots clandestins ont déjà des associés spécialisés dans la construction. Ils vendent donc en même temps, le terrain et la construction. 15% des ménages seulement ont adopté cette formule.

Les deux premières catégories doivent elles aussi protéger leurs constructions. Elles font appel à des spécialistes, mais qui ont des complices municipaux. Ces hommes protègent la maison, en contrepartie d'une somme d'argent.

Dans les différents quartiers, plusieurs personnes détiennent le monopole de ces transactions. Si jamais un ménage ne fait pas appel à eux, ils procèdent eux-mêmes à la démolition de la construction avec les agents complices de la municipalité.

C'est une nouvelle mafia qui règne partout dans ces quartiers. Toute famille désirant s'y installer doit obéir à la loi de « don ».

Dans 90% des cas, les entrepreneurs exigent d'être payé à la fin des travaux, en un seul versement. Parfois l'entrepreneur se fait plus conciliant, il prend d'avance 50% de la somme et accorde un crédit (mais en prélevant des intérêts de 15%) pour les 50% restants. Les propriétaires qui vendent le terrain et la construction ensemble accordent des crédits et imposent des intérêts maximum (15 à 20%).

L'illégalité de ces constructions impose des contraintes absolues : le chantier doit être terminé dans de brefs délais, avant que les autorités ne soient au courant ; ce qui fait que les ouvriers travaillent le jour de congé hebdomadaire, les jours fériés et même la nuit. La qualité du travail s'en ressent bien évidemment et s'en trouve réduite à son minimum.

Modes de construction	Auto-construction familiale	Auto-construction assistée	Construction professionnelle	Total
Nombre de bâtiments	33	60	66	159
% dans l'échantillon	20,7	37,73	41,5	100

Tableau 19 : **Modes de construction du logement dans les échantillons.** Source : Enquête personnelle.

La participation, dans la majorité des cas, d'ouvriers du bâtiment, d'artisans maçons ou de tacherons se traduit par une valorisation de procédés utilisés dans le secteur légal.

Le coût de construction du logement varie en fonction de la modalité de construction et de la période au cours de laquelle la construction est réalisée. Le tableau suivant nous montre cette variété des coûts (Tableau 20).

Les différences dans le coût de la construction varient évidemment en fonction de la formule adoptée.

Il est important de signaler que l'achat des principaux matériaux de construction (ciment et fer) auprès de la Société Nationale est soumis à l'obtention d'un permis de construire. Les habitants des quartiers non réglementaires sont donc obligés d'acheter ces produits au marché informel à une valeur largement supérieure à celle fixée dans le

barème officiel. En fait, plus le marché officiel est perturbé par des pénuries, plus l'acquisition des matériaux au marché informel devient difficile et leur valeur augmente.

Modes de construction	Auto-construction familiale	Auto-construction assistée	Construction professionnelle
1975	150	220	330
1985	800	1300	1900
1995	1600	2500	3600
2003	1900	2800	4000
2010	2500	3200	4200

Tableau 20 : **Coût de construction du m<sup>2</sup> équipé en L.S.** Source : chiffres estimés par des professionnels que j'ai rencontrés durant mon enquête personnelle.

## 2. Techniques de la construction

Le respect des principes du calcul des structures est ici réduit au minimum. Les constructeurs creusent d'abord les fondations : 150 cm de large et 50 cm de profondeur tout le long des murs. Ensuite, ils élèvent les murs en pierre ou en parpaings. Sur les quatre murs, ils font couler une dalle de béton armé sans poutre. Dans une autre étape, si le propriétaire veut construire un deuxième étage, il ajoute des colonnes et des poutres. Ce mode de construction s'est répété dans les années 60 jusqu'à la fin des années 80.

La toiture est plate, accessible aux habitants, et est utilisée pour l'installation des réservoirs d'eau potable ou de mazout, ou encore comme débarras ou même comme séchoir à linge.

## 3. Les étapes de la construction

Même dans l'habitat non réglementaire, le plan est la première étape dans le processus de construction. En tenant compte de la superficie de la parcelle, de l'environnement immédiat et de ces besoins, l'acquéreur du terrain projette dans l'espace l'organisation de son futur logement.



Généralement, une seule pièce est construite au départ, c'est l'unité principale qui donne le plus souvent sur la rue. Le reste de l'espace, occupant les trois quarts de la parcelle, est utilisé comme un espace polyvalent. Une deuxième pièce sera construite plus tard avec l'argent épargné, et ainsi de suite jusqu'à ce que le rez-de-chaussée prenne sa forme définitive couvrant la totalité de la surface de la parcelle. L'étage est construit de la même manière en fonction des possibilités de financement (Figures 20 et 21).

Lorsque le propriétaire est très pauvre et incapable de construire un étage supplémentaire, il met une partie du rez-de-chaussée en location et occupe le reste avec sa famille. L'argent provenant des locataires peut engendrer la poursuite du processus d'extension.

Une fois le premier étage achevé, le propriétaire cède la place qu'il occupait auparavant à de nouveaux locataires, ce qui lui assure un revenu supplémentaire. Si la maison a pignon sur une rue importante, le propriétaire peut transformer une pièce du rez-de-chaussée en boutique et entreprendre ainsi la construction du premier étage.

Le processus de construction peut s'arrêter définitivement avec l'achèvement d'un rez-de-chaussée couvrant la totalité de la surface de la parcelle et abritant la famille du propriétaire (Cliché 38).

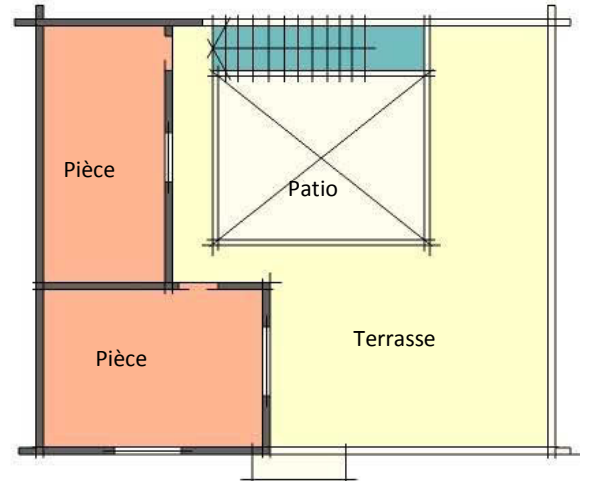
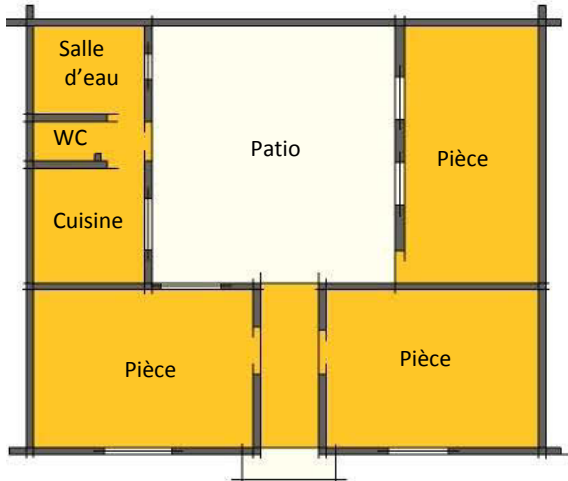
Il est important de noter que le propriétaire procède à la construction de son logement immédiatement à la suite de l'enregistrement de l'acte d'acquisition, et il s'y installe dès que la première pièce est achevée, afin d'éviter une éventuelle intervention de l'État. Quant aux terrains étatiques de la montagne, la place est au premier occupant. Il faut donc faire vite et habiter au plus vite, car une unité d'habitation construite en dur constitue un droit lorsqu'elle est habitée et ne peut plus être démolie.



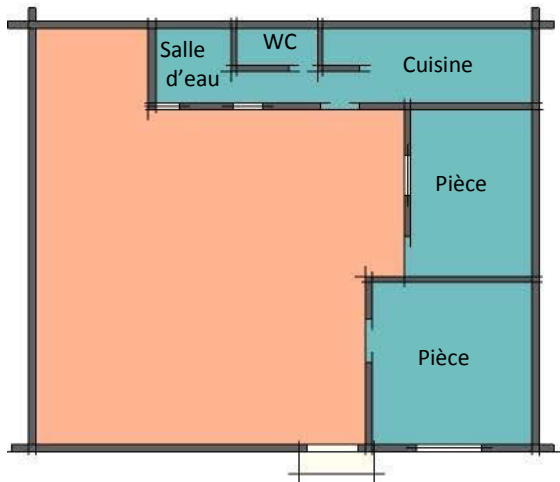
**Cliché 38 : Architecture à encorbellements à Tadamoun.** Des piliers sont ajoutés pour permettre la construction d'un deuxième étage, cas fort répandu à Tadamoun. Cliché : Main KAFA, juillet 2009

La réalisation de la maison est donc planifiée selon des besoins immédiats, en laissant la possibilité d'aménagements ultérieurs et en fonction de la disponibilité financière des ménages.

Il résulte de ces processus évolutifs, une impression d'inachèvement permanent que traduisent les fers à béton qui émergent de la dalle supérieure et l'absence de l'enduit extérieur.

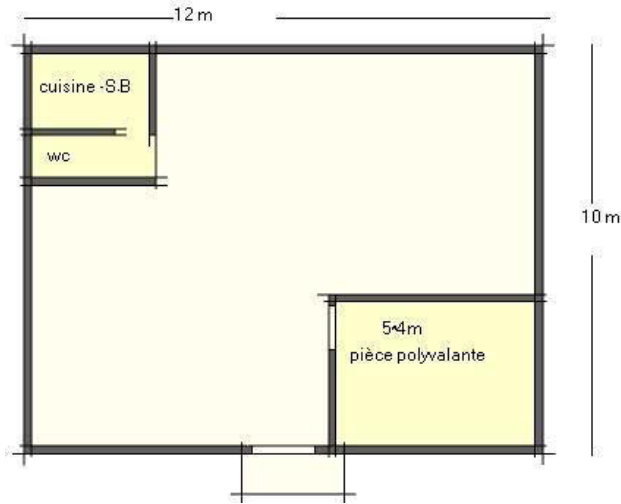


<p>-1ère et 2ème étape 1998 Au niveau du rez-de-chaussée, la construction de trois chambres, cuisine et salle de bain et WC</p>	<p>- 3ème étape 2006 Au niveau du 1<sup>er</sup> étage, la construction de deux chambres</p>
---	--



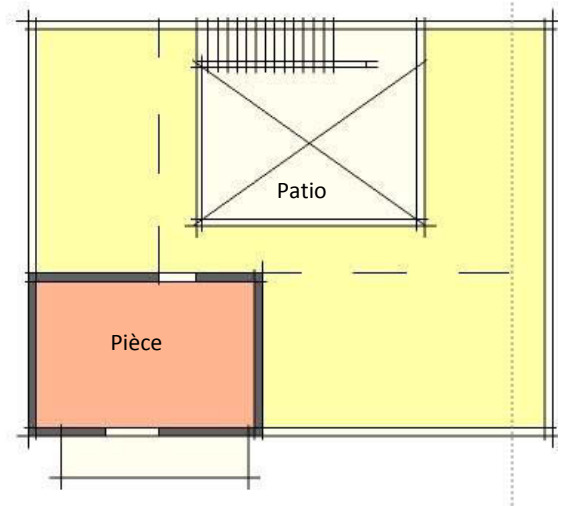
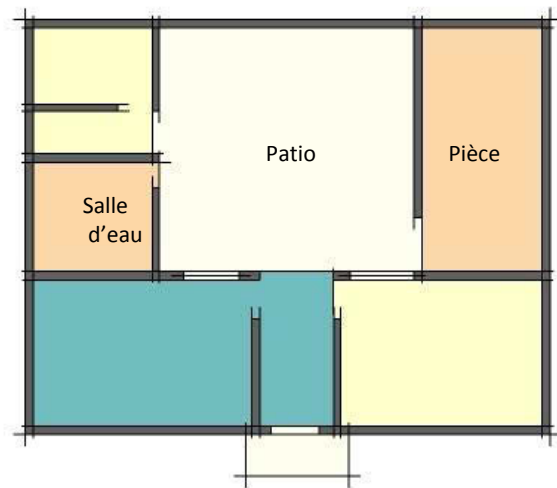
<p>-1ère étape 1998, ils ont construit deux chambres, cuisine, salle de bain et WC</p>	<p>- 2ème étape 2004, ils ont construit trois autres chambres. Toujours au niveau du rez- de-chaussée</p>
--	---

Figure 20 : Deux plans différents sur deux parcelles similaires : leur évolution depuis l'achat des parcelles. Source : enquête personnelle 2008



-Première étape 1984, construction d'une chambre avec cuisine, et WC en rez de chaussée

- Deuxième étape 1985, la construction d'une deuxième chambre, en rez de chaussée



-Troisième étape 1987, avec la construction d'une troisième chambre et salle de bain en rez de chaussée

-Quatrième étape 1996, la construction d'un escalier et une chambre au premier étage

**Figure 21 : Etapes de construction d'une maison du quartier Tadamoun.** La construction sur une parcelle de 120m<sup>2</sup> a été commencée en 1984 et correspond à quatre étapes jusqu'en 1996. Ils ont bien gardé le patio dans leur maison. Après cette date, aucun changement notable n'a été observé. Source : enquête personnelle 2010

## E. Typologie des logements.

Les habitations périurbaines non réglementaires forment un ensemble de bâtiments, juxtaposés les uns aux autres, tout le long des ruelles découpées. Les cours intérieures couvrent presque 30% de la superficie de la parcelle. Peu de fenêtres donnent sur les rues.

Les plans des maisons sont très variés essentiellement du fait que la construction s'étalera sur plusieurs années, sans aucune logique sinon celle du budget et aussi selon le type de terrain. Le patio est le seul dénominateur commun. Le nombre d'étages dépend des nouveaux besoins de la famille et de l'ancienneté. Plus la date est ancienne, et plus il peut y avoir d'étages.

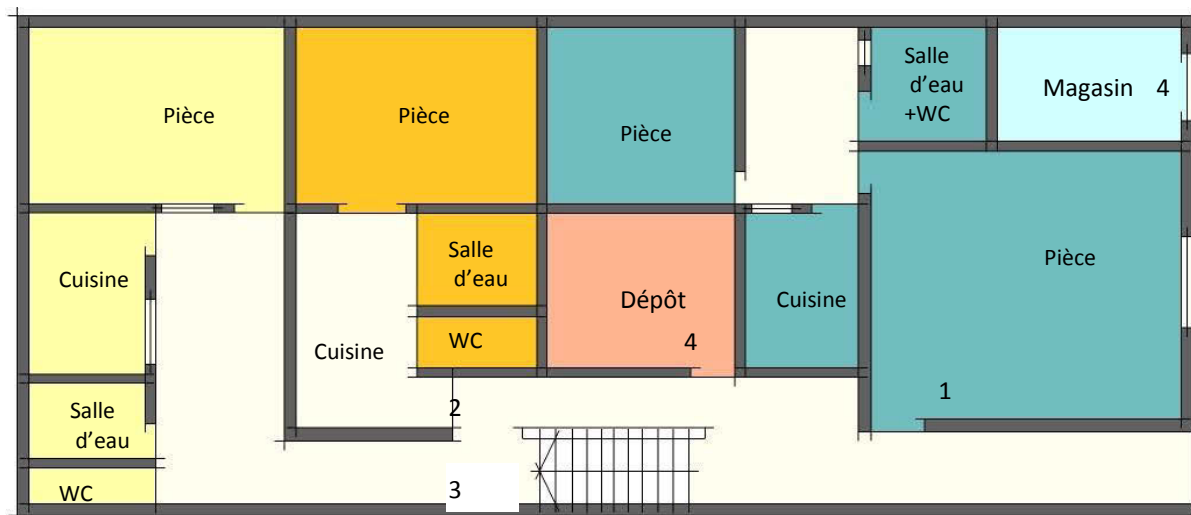
Les figures 20, 21 et 22 montrent différents plans du quartier du Tadamoun

Généralement, les maisons d'un étage comptent deux à trois pièces et les maisons de deux étages comptent deux appartements différents.

Dans le quartier de Daf Alchouk, la plupart de ces bâtiments comportent entre quatre et cinq étages. On a dénombré peu de bâtiments de six étages, et quelque uns de deux à trois étages (Figure 23 et 24).



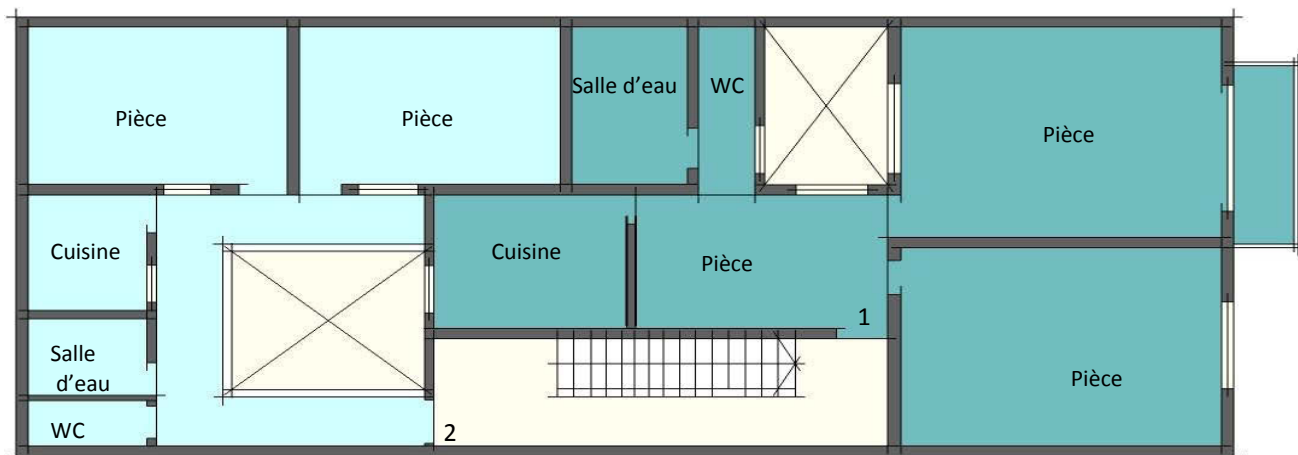
**Figure 22 : Habitation de deux étages parcelle 75 m<sup>2</sup>. Source : enquête personnelle**



-Plan du rez-de-chaussée

Ensemble de 3 logements distingués par leurs couleurs et louer séparément

- 1- 2 pièces, salle d'eau + WC, cuisine
- 2- 1 pièce, salle d'eau +WC, cuisine +entrée
- 3- 1 pièce, cuisine, d'eau +WC
- 4- Magasin- dépôt



Plan du premier étage, deux logements séparés

- 1- Maison de propriétaire : 3 pièces, salle d'eau + WC, cuisine
- 2- Maison louée : 2 pièces, salle d'eau + WC, cuisine

**Figure 23:** plan d'un bâtiment de trois niveaux à Daf Alchouk . Source : enquête personnelle



**Figure 24 : Plan d'un immeuble de à six étages dans le quartier de Daf Alchouk.** Tous les appartements ont les mêmes caractéristiques : quatre chambres, une cuisine, salle de bain et WC ; le patio n'existe pas dans de tels bâtiments. Source : enquête personnelle.

## 1. Les équipements des logements

L'étude du degré de confort des habitations non réglementaires en ce qui concerne les équipements d'infrastructure, d'assainissement, l'électricité, l'alimentation en eau courante sera examinée ultérieurement. Nous nous occuperons seulement des équipements nécessaires et vitaux, c'est-à-dire les services sanitaires, le chauffage, les appareils ménagers.

Les conditions de confort des ménages dans les quartiers non réglementaires de Damas semblent être favorables. Ainsi, 92 % des logements sont équipés en cuisine indépendante, dont la surface moyenne est de 6 m<sup>2</sup> ; 82 % équipés en salle d'eau indépendante d'une surface moyenne de 3,5 m<sup>2</sup>. Notons enfin que 13 % des WC sont incorporés dans les salles d'eau. Dans le cas de l'habitat du type moderne, la totalité des

logements dans nos échantillons disposent de cuisine et de service sanitaire indépendants. Le tableau suivant donne le pourcentage des maisons qui disposent d'une cuisine indépendante, d'une salle d'eau indépendante ou bien la multiplication des fonctions pour un seul espace (Tableau 21).

	Nombre	Surface (m <sup>2</sup> )	%
Cuisine indépendante	239	De 4 à 7,5	92
Salle de bain indépendante	213	De 3 à 5	82
WC indépendant	234	De 1 à 1,2	90
Cuisine + S. d'eau	21	De 6 à 8	22
S. d'eau + WC	26	De 4 à 5	10

Tableau 21 : **Normes de confort des ménages dans les trois zones : Tadamoun, Daf Alchouk et Uch Alwarwar.** Source : enquête personnelle.

Il faut tout de même signaler qu'on ne trouve jamais dans ces maisons une salle de bains équipée à l'européenne. C'est la structure du bain arabe qui est adoptée : un « jurn » c'est-à-dire une grande cuvette en pierre ou le plus souvent en plastique, dans laquelle on mélange l'eau chaude et l'eau froide pour se baigner ; la douche et la chaufferie d'eau n'existent que dans 40 % des logements enquêtés. C'est le poêle qui est généralement utilisé comme moyen de chauffage et seules les pièces de séjour en sont équipées.

En dépit de l'apparence modeste des logements, la plupart d'entre eux possèdent des appareillages ménagers. Les taux paraissent satisfaisants. Ils sont de l'ordre de 100 % pour la télévision et le poste de radiocassette, 97 % pour le réfrigérateur, 86 % pour la machine à laver. (Tableau 22)

	Télévision, radiocassette	Réfrigérateur	Machine à laver *
Nombre	260	252	223
%	100	97	86

Tableau 22: **Taux d'appareillages ménagers.** Les machines à laver sont de l'ordre de 98 en automatique et 125 en semi-automatique, c'est-à-dire avec un essorage manuel. Source : enquête personnelle



## 2. Les caractéristiques démographiques

Nous avons établi à partir de nos échantillons de 2043 habitants, le tableau 23, où apparaît clairement la prédominance d'une population très jeune.

En effet à première vue, nous voyons qu'il s'agit là d'un grand pourcentage de la population proprement active.

En réalité, la structure de la population est essentiellement formée de jeunes ménages ayant plusieurs enfants. Le groupe d'âge des moins de 20 ans représentent 50,7 % de la population<sup>170</sup>, les plus de 65 ans, 2,1% et les tranches d'âges entre 15 et 64 ans constituent 47,2 %.

L'extrême jeunesse de la population du quartier est un fait général dans tous les quartiers d'urbanisation spontanée dans la mesure où, d'une part, ce sont les jeunes qui assument plus que les anciens les responsabilités de construire illégalement -et d'autre part, les mouvements migratoires sont généralement entrepris par les jeunes.

## 3. Les ménages

La taille moyenne des ménages dans nos trois échantillons est de l'ordre de 7,86 personnes, tandis que celle observée dans la ville de Damas est de 6,6<sup>171</sup>.

Cette constatation montre que les habitants des quartiers non réglementaires conservent un comportement démographique comparable aux ruraux. Nous avons constaté par ailleurs que, dans certains cas, de jeunes ménages continuent à vivre chez leurs parents, ce qui favorise le surpeuplement des logements. En examinant le nombre de personnes par ménage, on constate l'absence des célibataires et la faible proportion de jeunes mariés<sup>172</sup>.

---

<sup>170</sup> Ce pourcentage est plus élevé que celui de Damas-ville qui est de 48,3 %. Annale statistique 2009, bureau central de recensement

<sup>171</sup> Idem

<sup>172</sup> Durant mon enquête dans les trois zones, j'ai trouvé six étudiants qui ont loué des chambres dans des familles dans la zone de Tadamoun.

Tranche d'âge	Masculin		Féminin		Total	
		%		%		%
0-4	214	10,5	221	10,85	435	21,35
5-9	161	7,9	179	8,75	340	16,65
10-14	141	6,9	119	5,8	260	12,7
15-19	99	4,9	85	4,1	184	9
20-24	47	2,3	64	3,15	111	5,45
25-29	52	2,5	63	3,1	115	5,6
30-34	69	3,4	59	2,9	128	6,3
35-39	60	2,9	72	3,55	132	6,45
40-44	47	2,3	59	2,9	106	5,2
45-49	30	1,5	34	1,7	64	3,2
50-54	22	1	29	1,4	51	2,4
55-59	29	1,4	12	0,6	41	2
60-64	21	1	12	0,6	33	1,6
+65	26	1,3	17	0,8	43	2,1
total	1018	49,8	1025	50,2	2043	100

Tableau 23: Répartition de la population par âge et par sexe. Source : Enquête personnelle ; information recueillie auprès des chefs de famille

Le tableau suivant nous montre les différentes tailles de ménage ainsi que leur pourcentage dans les échantillons (260 ménages). Le nombre de personnes par ménage varie entre 3 et 12 personnes. Le tableau 24 nous montre cette variation et le pourcentage des familles pour chaque nombre.

Nombre de pers/ménage	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
Nombre de ménages	6	15	29	34	30	43	30	29	26	18
% dans l'échantillon	2,3	5,7	11,15	13,18	11,54	16,54	11,54	11,15	10	6,9

Tableau 24. Proportion des ménages dans les trois échantillons de Tadamoun, Daf Alchouk et Uch Alwarwar. Source : Enquête personnelle

### a. L'origine géographique des habitants

Contrairement à ce qu'a pu démontrer Mourched CHABBI dans le cas de Tunis, où près de 75 % des habitants des quartiers non réglementaires proviennent de la ville de Tunis<sup>173</sup>, révélant ainsi la prédominance de la migration résidentielle du centre ville vers les quartiers périurbains, à Damas, comme nous l'avons vu, l'habitat non réglementaire est lié principalement à l'exode rural et à la migration extérieure.

En effet, près de 60 % des habitants dans l'ensemble de ces quartiers sont des migrants ruraux originaires de différents Mohafaza-s, et seulement 15 % préviennent de la ville de Damas. Les Palestiniens représentent environ 20 %. Quant aux familles des militaires, ils représentent près de 5 %<sup>174</sup>. Le tableau 25 (a, b et c) suivant montre la pluralité des origines des habitants et leur répartition dans chaque zone.

L'examen du lieu de provenance des habitants de Tadamoun, démontre la prédominance de migrants ruraux qui constituent 89,08 % des habitants.

La majorité de ceux-ci proviennent des deux Mohafazas du Dara'a au sud et d'Idleb de nord de la Syrie. Une partie minoritaire est originaire de différentes Mohafaza-s (Damas-campagne, Hama, Dir alzour et de Soueida), le reste est constitué d'anciens habitants de la ville de Damas pour 10, 92%.

Dans la zone de Daf Alchouk, qui est très similaire à Tadamoun, la majorité de la population vient des deux Mohafazas (Dara'a au sud et d'Idleb de nord) et 18,47 % est originaire de la ville de Damas. En effet, la prédominance des appartements modernes qui étaient bâtis par les promoteurs immobiliers dans cette zone a encouragé les Damascènes à bas revenu à venir s'installer à Daf Alchouk. De plus, c'est la zone la plus proche du centre ville que d'autres zones non réglementaires.

---

<sup>173</sup> 41 % d'entre eux sont d'anciens résidents des vieux bidonvilles, 11 % de la médina squattérisée, 15 % des quartiers de logements sociaux. Seuls 114, soit 23%, vient directement des campagnes.

<sup>174</sup> À l'exception du quartier de Mazzé 86 et Hay Alwroud à Dummar, dont les familles des militaires représentent environ 25% de l'ensemble des familles (estimation personnelle).

Origine des ménages	Mohafaza de Dara'a	Mohafaza d'Idleb	Mohafaza Damas-camp.	Ville de Damas	Mohafaza de Hama	Mohafaza de Dir alzour	Mohafaza de Soueida	Total
Nombre	56	34	2	13	6	3	5	119
%	47,05	28,58	1,68	10,92	5,04	2,53	4,2	100

a : Origine géographique des ménages, dans l'échantillon de Tadamoun

Origine des ménages	Mohafaza de Dara'a	Mohafaza d'Idleb	Mohafaza Damas-camp.	Ville de Damas	Mohafaza de Hama	Mohafaza de Dir alzour	Mohafaza de Homs	Total
Nombre	21	17	2	12	3	7	3	65
%	32,3	26,15	3,07	18,47	4,62	10,77	4,62	100

b : Origine géographique des ménages, dans l'échantillon de Daf Alchouk.

Origine des ménages	Mohafaza de Homs	Mohafaza de Tartous	Mohafaza Lattaquié	Ville de Damas	Mohafaza de Hama	Mohafaza de Soueida	Total
Nombre	22	14	12	2	15	11	76
%	28,96	18,42	15,78	2,63	19,74	14,47	100

c : Origine géographique des ménages, dans l'échantillon d'Uch Alwarwar.

Tableau 25 : **Origine géographique des habitants.** Source : Enquête personnelle

A Uch Alwarwar, 97,37 % de la population sont des ruraux ; la majorité de ceux-ci proviennent des deux Mohafaza-s de la côte (Lattaquié et Tartous) et ceux du centre (Hama et Homs). Une partie minoritaire est originaire de différentes Mohafaza-s (Damas-campagne, Hama, Dir Alzour et de Soueida), et 2,63 % sont originaires de la ville de Damas.

En analysant les données collectées pendant l'enquête que nous avons menée sur le terrain, nous avons constaté que la répartition des habitants dans les zones non réglementaires est axée essentiellement sur leur origine géographique et donc confessionnelle. À titre d'exemple :

- Dans les quartiers de Mazzé 86, Hay Alworoud et Uch Alwarwar, les habitants sont des Alaouites originaires pour la plupart de la côte ouest du pays ainsi de la plaine de Ghab.
- Dans les quartiers non réglementaires sur la pente de Qassioun et à Wadi Almasharia'a à Dummar, ce sont des Kurdes venant du nord-est de la Syrie qui s'y sont installés.
- Dans les quartiers de Dahadil et Tadamoun, les habitants sont majoritairement issus de Dara'a.
- A Naher Aiché, Dahadil et Kadam, sont venus les gens de Qunaytra.
- A Sahnayan et Jaramana, les habitants sont venus essentiellement de Souida.

### **b. Les catégories socioprofessionnelles**

Les chiffres que nous allons donner ne sont probablement qu'approximatifs. D'une part, seulement un certain nombre de personnes a accepté de répondre, d'autre part, du fait de leur situation irrégulière, peu ont reconnu que leurs enfants travaillaient plutôt que d'aller à l'école, ou effectuaient parfois un travail après l'école. Il faut signaler que 19 % des actifs surtout entre 15 et 24 ans n'ont pas de travail stable, et ceux qui ont 18 ans font leur service militaire (2 ans).

L'enquête de terrain nous autorise à penser que les échantillons enquêtés reflète la composition sociale des habitants dans les quartiers Tadamoun, Daf Alchouk et Uch Alwarwar. La diversité des professions des chefs de ménages illustre l'existence de trois catégories socioprofessionnelles (tableau 26):

- La catégorie populaire basse (ouvriers, journaliers, etc.) représente 27,7 %.
- La catégorie moyenne (employés de bureau, instituteurs, policiers, militaires cadres moyens, techniciens, chauffeurs de taxi) représente 52,3 %.
- La catégorie aisée (patrons du commerce, artisans du bâtiment, etc.) représente 20 %.

La lecture de ce tableau montre l'hétérogénéité socioprofessionnelle des chefs de ménages et révèle l'exclusion de ces différentes strates du marché officiel du logement.

Catégories socio-professionnelles	Nombre	%
Ouvriers (bâtiment, industrie)	34	13,08
Ouvriers (commerce, restauration)	21	8,08
Travailleurs dans les services	17	6,54
Techniciens, chauffeur de taxi, etc..	43	16,54
Employés de bureau	30	11,54
Cadres moyens	38	14,61
Instituteurs	25	9,61
Artisans commerçants	29	11,15
Artisans du bâtiment	13	5
Artisans (électricité, mécanique)	10	3,85

Tableau 26 : **Catégories socio-professionnelles des chefs de ménages.** Source : Enquête personnelle

En réalité les quartiers non réglementaires sont caractérisés par le dynamisme de ses résidents, contrairement aux quartiers formels de la ville. Les personnes qui perdent leur travail acceptent n'importe quel petit travail en attendant et ne chôment pas : marchand ambulant, porteur, ouvrier non qualifié dans la construction, etc... Quant aux jeunes de 15 à 20 ans, ils acceptent de travailler pour des salaires minimes dans le but d'apprendre un métier. Il faut noter que 17 % des chefs de ménage seulement travaillent dans le quartier et 83 % en ville, et dans les usines de la Ghouta.

L'existence de la catégorie populaire basse (ouvriers, travailleurs dans les services) traduit une double exclusion, tant au niveau de l'emploi qu'au niveau du logement. Tandis que pour les catégories plus aisées, l'exclusion se produit seulement par rapport au logement.

Cependant, la présence d'une catégorie relativement supérieure, représentée par les patrons de commerces et de l'industrie, ne semble pas être le résultat d'un processus d'exclusion, mais correspond plutôt à la recherche d'opportunités foncières. L'examen des revenus permettra de déterminer les niveaux de solvabilité de ces différentes catégories.

### c. Les revenus

Le tableau suivant nous permet d'examiner les revenus des chefs de ménages dans les trois zones (Tableau 27).

Revenu mensuel	De 6 000 à 7 000	De 7 000 à 8 000	De 8 000 à 9 000	De 9 000 à 10 000	De 10 000 à 11 000	Plus de 11 000	Total
Nombre	17	21	34	73	63	52	61
%	27,9	19,7	18,1	11,4	9,8	13,1	100

Tableau 27 : **Les revenus des chefs de ménages (en L.S.)**. Ils sont classés à partir des informations recueillies auprès des chefs des familles. J'ai des doutes sur ces chiffres, surtout en ce qui concerne la dernière catégorie. Vu l'état de leur maison, leur mobilier, je pense que leurs revenus sont supérieurs à ce qu'ils ont annoncé. Source : Enquête personnelle

La comparaison de cette distribution des revenus avec le salaire mensuel moyen en Syrie, qui s'élève à 7800 L.S. en 2003 et 10500 L.S. en 2011<sup>175</sup>, montre une relative intégration des ménages au niveau de l'emploi. Leur bas niveau de revenu affirme leur double exclusion par rapport à l'emploi et au logement.

Certains chefs de ménages, et particulièrement ceux qui travaillent dans le secteur public pratiquent un double emploi ou une double activité que les autorités tolèrent officiellement depuis 1985, ce qui leur permet d'améliorer leur niveau de vie<sup>176</sup>. Ils représentent 16,3 % dans l'échantillon enquêté. Notons également l'existence du travail informel, surtout chez les jeunes de moins de 20 ans qui s'engagent chez des artisans pour des salaires minimes, pour apprendre un métier.

## Conclusion

Assurés de la sécurité foncière, les propriétaires construisent des maisons en dur, et un véritable tissu urbain se met en place, qu'il est ensuite très difficile de modifier pour l'équiper en services publics, en infrastructures, ou pour améliorer l'habitat. Ces quartiers sont loin de se développer de façon harmonieuse : le propriétaire ou le lotisseur, désirent maximiser son profit, découpera les lots en réduisant au minimum la largeur des rues, d'où de terribles problèmes de communications. Aucun espace ne sera prévu pour de futurs services publics, dispensaires, espaces verts. Les maisons seront

<sup>175</sup> Annales statistique 2003 à 2011, bureau central de statistique.

<sup>176</sup> Je n'ai pas réussi à avoir des données concernant les revenus d'un second travail ni sur le travail de jeunes.

construites sans souci des normes d'espacement, de hauteur, d'où un tissu urbain extrêmement dense qui se dégrade vite.

Simplicité et rapidité de la première phase sont les deux constantes qui caractérisent toute la structure de ces constructions :

- La propriété du sol et du bâti ; les propriétaires de logements représentent 90%, tandis que les locataires ne représentent qu'une petite minorité de 10 %.
- La densité moyenne par logement est relativement peu élevée : 7,86 personnes.
- Simplicité dans l'architecture, les logements sont directement inspirés de la maison rurale, et des appartements modernes
- Ces quartiers présentent le spectacle d'un chantier permanent.

Nous pouvons conclure que seules les transactions sont complexes étant donné que c'est la loi du don qui règne ; « don obligation ».

L'ensemble de ces caractéristiques constitue la dynamique qui a prévalu dans le développement de cette forme urbaine. Même si ces populations résident dans des zones non réglementaires (absence de lotissements et de permis de construire), les construisent en dur et selon des normes acceptables.

Si les branchements aux réseaux d'adduction d'eau et d'électricité sont faciles et peu coûteux, il n'en est pas de même pour le raccordement aux égouts ; d'où le déversement des eaux usées dans les rues ou dans les canaux, ce qui met gravement en danger l'irrigation agricole et la santé de la population.

L'enquête que nous avons menée auprès de la population des quartiers ne contenait pas d'avance des questions relatives aux problèmes qu'ils rencontrent. Ainsi nous avons laissé aux concernés le soin de définir leurs problèmes. Il s'est trouvé que :

- Tous aspirent à la régularisation de leurs logements
- La majorité réclame la couverture de voiries, d'autres réclament la connexion officielle aux réseaux d'eau de Ain Al-Fijeh, le cas du quartier d'Uch Alwarwar, quant à ceux de Tadamoun et Daf Alchouk sont déjà



connectés, Les coûts financiers résultant des travaux sont repartis entre les ménages.

- Ils réclament vivement des dispensaires et des écoles.
- Ils se plaignent du manque de propreté dans les rues, du manque d'éclairage public et surtout des transports en commun qui jusqu'à présent ne desservent qu'une partie de leurs quartiers.
- Certains habitants d'Uch Alwarwar ont réclamé la construction d'une route du côté nord, reliant leur quartier à la route de Sydnaya, pour faciliter l'accès aux logements.
- Ils ont demandé la création d'équipements socioculturels.
- Ils se plaignent du manque d'écoles.

**Troisième partie**

**Vers une intégration des quartiers non réglementaires ?**



## Chapitre I

### Les services urbains : répondre aux besoins de base

Avant les difficultés sociales, le premier constat, lorsqu'on visite les zones non réglementaires, est l'impression de délabrement et d'abandon des espaces publics. Les problèmes décrits concernant la voirie et les cheminements piétons se retrouvent sur les places, squares, terrains ouverts et accessibles à tous.

L'urbanisation, non réglementaire, s'est développée sans qu'aucune réflexion ne soit menée sur l'aménagement d'espaces publics à proprement parlé. Ainsi, hormis les rues et quelques interstices, il existe très peu d'espaces libres sur l'ensemble du secteur. Certaines parties des ravines et les zones les plus accidentées ne sont pas investies par les constructions, mais ne sont pas non plus accessibles ni adaptées à des activités urbaines.

L'absence de planification et d'investissement des pouvoirs publics dans ces quartiers se traduit par un retard général en équipements et services urbains de base susceptibles de répondre aux besoins les plus rudimentaires des populations : l'eau et l'assainissement, l'électricité, l'éducation, la santé, les équipements communautaires associatifs et culturels intégrés dans des espaces publics et de loisirs. L'accès à ces services apparaît comme indispensable, de nos jours, en milieu urbain.

Dans un contexte socioéconomique où le revenu moyen des familles est assez faible, l'existence de services publics apparaît comme une nécessité pour assurer un niveau de vie qui permette à la communauté d'envisager un développement plus complet.

Ces espaces d'habitat non réglementaires peuvent être qualifiés de sous-intégrés au tissu spatial existant, du fait de la carence des infrastructures et équipements de base. Le sous-équipement résulte en effet de deux facteurs : la construction sur des terrains non équipés, accaparés ou vendus par les lotisseurs clandestins, et la non prise en compte de ces quartiers par le schéma d'infrastructure défini dans le cadre du plan directeur de 1968.

## **A. Les équipements d'infrastructures et de superstructures**

### **1. Les voiries et les transports**

Les zones non réglementaires sont relativement bien connectées au centre de la ville. Toutefois, les déplacements au sein des zones d'études, pour les piétons comme pour les véhicules, sont laborieux, spécialement dans les quartiers montagneux (Qassioun, Uch Alwarwar, Mazzé 86 et Bustan Alruz). Effectivement, l'état général de la voirie, et sa quasi absence, dans certains secteurs, font de ces quartiers des espaces enclavés. La dégradation du revêtement des rues, l'occupation des trottoirs et la grande insuffisance du réseau d'éclairage public ont un impact sur la qualité de la circulation mais aussi des conséquences négatives sur la sécurité.

Le sous-équipement des quartiers non réglementaires est la principale manifestation de leur exclusion par rapport aux services urbains, cela se manifeste également au niveau du transport et de la voirie. Les transports collectifs constituent le seul moyen permettant aux habitants de se rendre en ville ou sur leurs lieux de travail, souvent éloignés de leurs quartiers.

Du fait de la prédominance des voies étroites et mal aménagées, les noyaux intérieurs des quartiers sont dépourvus de toute forme de transports en communs. Ces derniers ne desservent que les axes principaux, obligeant ainsi la majorité des habitants à parcourir à pied des trajets importants.

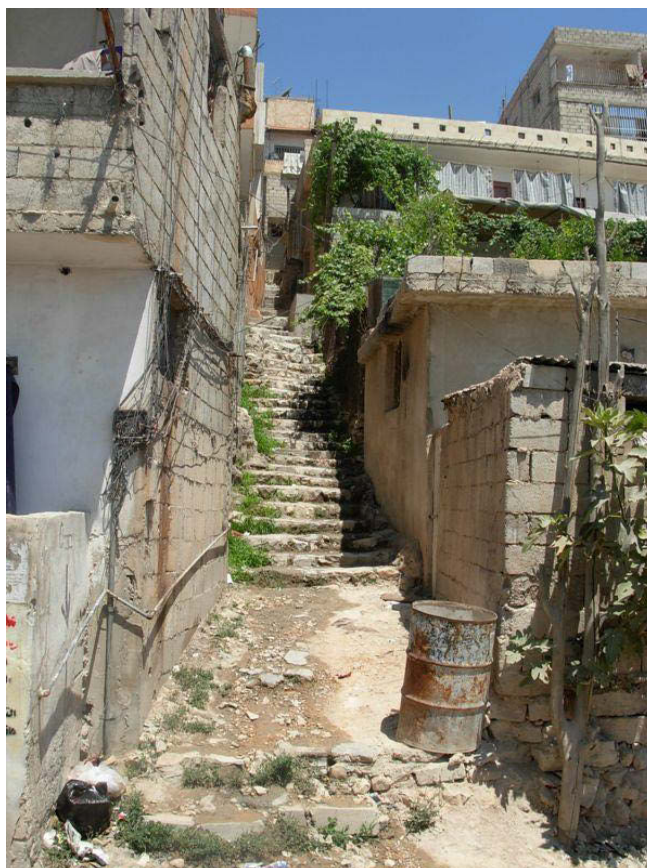
Quant aux quartiers non réglementaires de la montagne, leur topographie incommode ne facilite pas la liaison avec la ville en contrebas (Cliché 39).

Il faut grimper à pied un quart d'heure au moins à partir de la dernière station d'autobus pour arriver chez soi. Les minibus et les taxis refusent ou demandent le double du tarif normal, parfois pour escalader des ruelles étroites et mal goudronnées pleines de trous, qui se transforment en torrents à la première pluie. Ceci est le cas d'Uch Alwarwar, des quartiers de Qassioun, Bustan Alruz, et Wadi Almasharia'a à Dummar.

À l'exception des axes principaux, tout le réseau de voirie est constitué de pistes mal drainées qui se transforment par temps de pluie en véritable borbier.

Outre le mauvais état, les voies sont parfois grignotées par l'implantation d'unités d'habitations qui ne respectent pas l'alignement. De ce fait, la municipalité est obligée de démolir ces unités qui forment un obstacle à la réalisation des voiries. Suite à la pression des résidents, suivie de la décision prise auprès des responsables de la municipalité, plusieurs rues ont été pavées à partir de 1987.

Les résidents du quartier s'entraident parfois pour améliorer l'état des ruelles et les rendre plus praticables aux voitures, et moins poussiéreuses. 40 % des ménages interrogés ont subventionné ce genre de travaux (Cliché 40).



**Cliché 39 : un escalier public dans la zone accidentée de Mazzé 86.** Les escaliers, malgré leur mauvais état, restent un des moyens de communication les plus répandus dans les zones non réglementaires de la montagne. Cliché : Main KAFA, mars 2010



**Cliché 40 : la rue principale de Mazzé 86.** Dans les zones non réglementaires les rues sont mal goudronnée et sans trottoirs ; en hiver ils se transforment, en mares de boue et ; en été, elles sont enveloppées dans un nuage de poussière. Cliché : Main KAFA, juillet 2009

L'insuffisance des transports publics se traduit par des durées importantes de trajets que subissent les habitants de ces quartiers.

## 2. Assainissement

La plupart des quartiers non réglementaires situés en dehors du schéma d'infrastructure en matière d'assainissement étaient condamnés à se contenter des solutions individuelles pour l'évacuation des déchets et des eaux usées jusqu'en 1987<sup>177</sup>:

- Le premier système consiste à creuser au pied de la maison un caniveau, celui-ci rejoint soit un ancien canal d'irrigation, soit une rigole à ciel ouvert ce qui rend les

---

<sup>177</sup> Suite de la décision n° 880 qui a été prise par la Mohafaza de Damas d'équiper les zones non réglementaires en infrastructures de voiries et de réseau d'assainissement dans les rues principales.

ruelles impraticables, crée un risque sanitaire permanent et contribue à aggraver la pollution dans l'oasis. Ce système est pratiqué dans la plupart des quartiers non réglementaires situés sur des terres agricoles, notamment à Tadamoun, Daf Alchouk, Kafer Soussé, Kadam et Tabaleh, où les canaux d'irrigation sont abondants ; c'est le principal voire le seul moyen d'évacuer les eaux usées. Ce système a été pratiqué jusqu'à la fin des années quatre-vingt.

- Le deuxième système consiste à doter la maison au moment de l'exécution des fondations, d'un réservoir souterrain relié à la fosse d'aisance. Ce système, plus coûteux, est courant à Jobar et Kaboun.

- Le troisième système est le branchement illégal aux canalisations d'égouts de la ville (Cliché 41). Il est pratiqué particulièrement par les quartiers non réglementaires développés sur le Qassioun, Uch Alwarwar et Mazzé 86 à proximité du vieux Salhyié et des nouveaux quartiers viabilisés par l'État, la cité de Barzé et le nouveau Mazzé.



**Cliché 41 : Branchements sauvages à Uch Alwarwar.** Parfois, les raccordements au réseau d'assainissement de la ville sont des branchements sauvages ; bien évidemment non conformes. On voit sur cette photo d'Uch Alwarwar les conduits en plastique qui traversent la vallée et parfois les routes à l'air libre, sans aucune protection. Cliché : Main KAFA, Janvier 2011



Les travaux d'infrastructures dans les zones illégales ne seront effectués qu'après la décision du réaménagement prise par la Mohafaza et qui ne sera prise que suite aux demandes successives des résidents.

Pratiquement, depuis 1987, les habitants des quartiers non réglementaires ont le droit de brancher leurs installations d'assainissement aux canalisations d'égout de la ville, suite à la décision de la Mohafaza de Damas n° 880. Selon notre enquête, la majorité des ménages sont connectés mais dans certaines zones, les branchements étaient non conformes.

Le problème complexe de l'assainissement dépasse la simple question de l'équipement des logements et doit faire l'objet d'une réflexion globale et transversale, impliquant divers domaines de projets :

- Écoulement et canalisation des eaux pluviales,
- Aménagement de la voirie et des infrastructures,
- Gestion des déchets solides.

Les déchets solides obstruent régulièrement les égouts et les différentes voiries augmentant ainsi le risque sanitaire dans certaines zones. Cela concerne spécialement les zones dont l'attachement administratif constitue un sujet de conflit entre la Mohafaza de Damas et celle de Damas-Campagne. C'est le cas à Uch Alwarwar, et Tadamoun (Cliché 42). Parallèlement à cette situation dégradée et au manque de services de ramassage des ordures, les ravines et l'espace vide ont peu à peu été transformés en décharges sauvages ouvertes. Pour les zones non réglementaires, bien définies dans sa limite administrative, la Mohafaza de Damas se charge du ramassage des ordures ménagères.



**Cliché 42: L'insalubrité urbaine à Tadamoun.** Les espaces vides dans certaines zones non réglementaires sont transformés en décharge d'ordures ménagères et de déchets de construction par manque de service de ramassage. Ce secteur du quartier est situé sur la limite entre les deux Mohafaza-s de Damas, et celles-ci refusent toujours de le prendre en charge. Cliché : Main KAFA, juillet 2009

### **3. Un accès difficile et inégal aux réseaux d'électricité et d'eau**

L'agence de l'électricité de la ville de Damas branchait autrefois toutes les maisons aux réseaux si les abonnés réglait d'avance tous les frais de branchement de la maison au poste d'électricité le plus proche. Quant à l'agence publique de l'eau potable, elle fournissait l'eau à toutes les maisons sans aucune condition sur simple demande. Les compagnies distributrices n'ont jamais cherché à savoir si les habitants étaient légalement propriétaires des logements.

En 1971, un décret ministériel a été pris afin de décourager le développement de l'habitat non réglementaire. Selon ce décret, les compagnies d'eau et d'électricité ne peuvent délivrer des abonnements que sur présentation d'un titre de propriété et d'un

permis de construire. Cette situation a duré dix ans, mais rien n'a pu entraver le développement de cet habitat. Dans cette période, tous les nouveaux ménages dans les zones non réglementaires se sont approvisionnés en eau et en électricité d'une façon illégale. À partir de 1981, sous l'effet des demandes successives des habitants et la pression des responsables politiques, les compagnies distributrices ont délivré de nouveau des abonnements aux habitants à condition que leur logement, quoi que non réglementaire, soit construit en dur.



**Cliché 43 : les réseaux à Uch Alwarwar. Les réseaux d'eau, d'électricité et de téléphone forment une véritable toile d'araignée qui encombre les ruelles. Cliché André HUMBERT 2010**

Cependant, une partie des nouveaux résidents effectuent des branchements clandestins sur les canalisations publiques d'eau, faisant baisser davantage le débit sur l'ensemble du réseau. La quantité d'eau consommée ainsi est estimée à 42 000 m<sup>3</sup>/jour<sup>178</sup>. Tandis que d'autres creusent des puits sur leur parcelle et dans la plupart des cas devant leur maison ou dans la ruelle d'où ils tirent une eau impropre à la

---

<sup>178</sup> Rapport annuel 2009, de la compagnie des eaux d'Ain al-Fijeh

consommation. Ces habitants sont donc réduits à acheter de l'eau potable auprès des marchands ambulants et à payer le litre 10 fois plus cher que les tarifs officiels. Par ailleurs, la compagnie d'eau a installé 109 bornes fontaines, réparties dans différents quartiers dont la consommation est estimée à 11 000 m<sup>3</sup> / jour<sup>179</sup>.

Les branchements clandestins sur les réseaux publics se pratiquent également pour fournir gratuitement l'électricité aux maisons. La régularité et la tension du courant distribué en ville s'en ressentent (Cliché 43 et 44).

L'autre problème particulièrement sensible concerne l'éclairage public. La grande majorité des lampadaires n'étant plus en fonctionnement, la circulation est difficile et cette absence de lumière pose également un problème majeur de sécurité, en favorisant les agressions. Cette question est particulièrement sensible pour les habitants.

## **B. Les autres équipements publics**

Outre l'absence d'infrastructures et l'insuffisance notable des transports, les quartiers non réglementaires se caractérisent par un sous-équipement en matière d'équipements collectifs et l'absence, dans la phase initiale, d'écoles, de dispensaires et de commerces.

### **1. L'éducation et la santé**

Jusqu'à la fin des années 1970, la situation était critique, aucun établissement scolaire n'existait dans les quartiers non réglementaires, à l'exception de Yarmouk. Les parents devaient de ce fait inscrire leurs enfants, selon les places disponibles, dans des écoles d'autres quartiers formels voisins, dans la ville, distants parfois de plusieurs kilomètres. C'est seulement à partir de 1979 que des écoles furent construites en raison de la loi rendant l'école primaire obligatoire. Certaines d'entre-elles ont été ouvertes dans des maisons louées, mais les pièces insuffisantes et les cours étroites sont incommodes et dépourvues des moindres conditions d'hygiène.

---

<sup>179</sup> Idem





**Cliché 44 : Incroyable fouillis des branchements électriques à Mazzé 86.** Les branchements clandestins sur les réseaux d'électricité dans les quartiers non réglementaires, comme ici à Mazzé 86, forment un inextricable faisceau de centaines de fils électriques, ce qui peut causer des coupures de courant ou même des accidents. Cliché : Main KAFA, Mars 2010.

Ces écoles doivent accueillir un surcroît d'élèves, et la surcharge est telle qu'il est obligatoire de prévoir dans chaque école deux horaires successifs pour faire la classe à deux groupes d'élèves dans une même journée.

Du point de vue sanitaire, la situation est encore plus critique, les dispensaires faisant cruellement défaut. Jusqu'à la fin des années quatre-vingt, à l'exception des quartiers de Yarmouk et Kadam qui disposent de dispensaires, la plupart des quartiers

non réglementaires sont dépourvus d'équipement sanitaire, ce qui oblige les habitants à se déplacer vers les centres de santé de la ville "légale". On trouve actuellement des dispensaires dans plusieurs secteurs, également des cabinets médicaux, et des pharmacies qui sont dispersées dans les différentes zones.

Nous citons ci-dessous, le relevé de situation en matière d'équipements socio-collectifs dans les différentes zones non réglementaires pour en avoir une vision globale :

#### **a. Uch Alwarwar**

La zone d'Uch Alwarwar est la plus dépourvue de services publics. Elle ne compte qu'une seule école primaire, située au bas de la montagne de Barzé. Ce qui suppose un trajet important pour les élèves, entre leurs maisons dans la montagne et l'école. Ce quartier compte une dizaine de magasins d'alimentation où les habitants achètent leurs produits quotidiens.

#### **b. Hay Tichrine**

Ce quartier ne possède pas d'écoles. Les élèves doivent se rendre aux écoles du quartier Barzé (ancien faubourg ou à la cité de Barzé), ou bien dans le quartier Kaboun au sud. Sa rue principale compte aux alentours de deux cents petites boutiques qui la desservent, ainsi que des cabinets médicaux (détaillés dans la section des commerces). Lors de mes investigations, j'ai pu localiser trois mosquées. Concernant les services de santé publics, les habitants dépendent soit de ceux du quartier de Barzé, soit de Kaboun (Cliché 45).

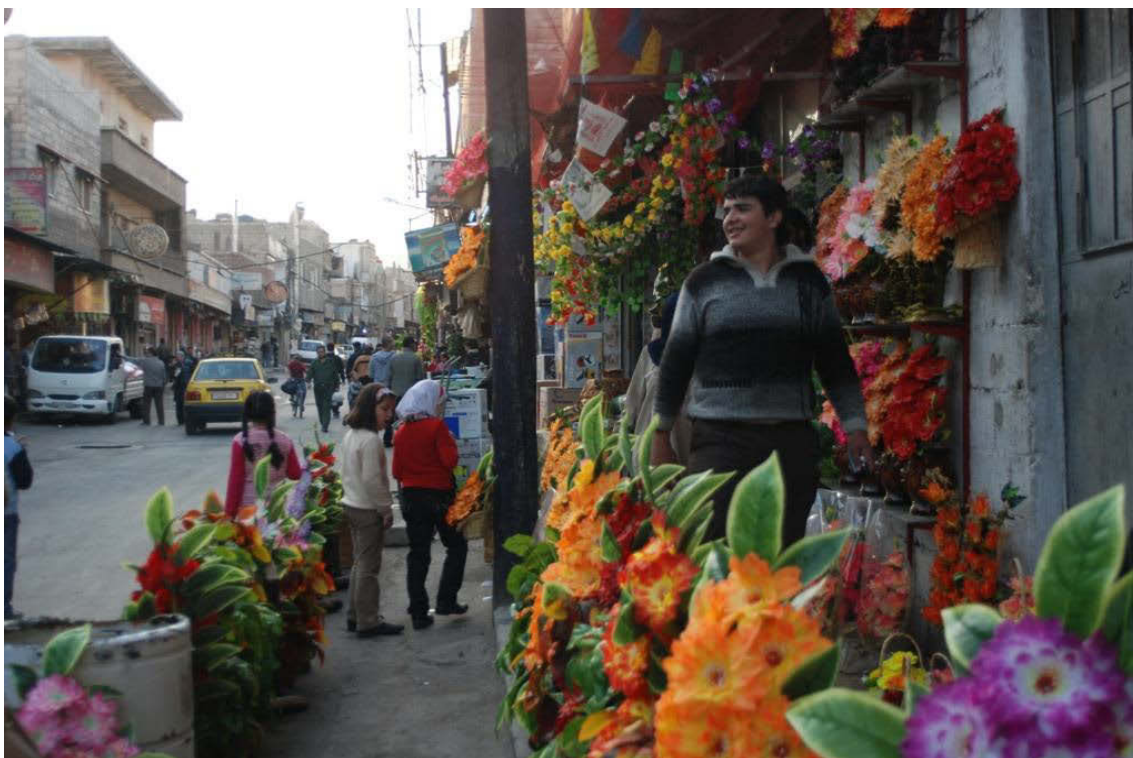
#### **c. Zone de Kaboun**

- quatre écoles primaires, deux écoles secondaires;<sup>180</sup>

---

<sup>180</sup> Le nombre d'écoles dans les zones non réglementaires sont issus des chiffres officiels communiqués par la direction de l'éducation au rectorat de Damas. Ces chiffres ne sont pas spécifiques de zones non réglementaires, mais ils sont aussi au compte des quartiers formels voisins selon le découpage administratif de la ville. Concernant Uch Alwarwar, Hay Tichrine, Tadamoun et Daf Alchouk, les chiffres résultent de mon enquête personnelle entre 2007 et 2011.

- deux fours à pain;
- environ une vingtaine de magasins d'alimentation;
- plus de vingt ateliers de réparation de voiture et d'appareils électriques, situés à proximité de la zone industrielle de Kaboun ;
- deux mosquées.



**Cliché 45 : les Commerces dans rue principale à Hay Tichrine.** Cette rue est devenue un pôle d'attraction pour les quartiers voisins. Au long de la rue, sont juxtaposées des boutiques du fleuristes, d'électroménager, d'alimentation, etc.. Cliché : André HUMBERT 2010.

#### **d. Zone de Tabaleh et Dweila'a**

- huit écoles primaires, 3 écoles secondaires.
- trois fours à pain.
- deux mosquées, quatre églises.
- plus de 200 magasins d'activités diverses : épicerie, boucheries, ateliers de fabrication de parpaing, ateliers de fabrication d'objets en argile, et des garagistes.
- un marché forain.

- une station d'essence.

#### **e. Zone de Tadamoun – Daf Alchouk**

- Cette zone est caractérisée par l'existence d'une rue commerçante d'environ 1500 mètres de long, dans laquelle se répartissent plus de 500 magasins de toutes sortes (figure 26), allant de la petite épicerie jusqu'aux grands magasins d'appareils électroménagers ou encore de matériaux de construction. Plusieurs pharmacies et cabinets de médecin y sont également présents. Notons enfin l'existence de cinq écoles primaires, deux écoles secondaires, plusieurs mosquées et deux dispensaires.

#### **f. Zone de Kadam : (Kadam, Naher Aiché, Assali)**

- huit écoles primaires, 4 écoles secondaires.
- trois fours à pain.
- deux dispensaires.
- quatre mosquées.
- deux stations d'essence.
- deux marchés forains.
- plus de cent magasins d'activités diverses (épiciers, bouchers, couturiers, coiffeurs, etc. ), et près de vingt ateliers de réparation d'appareils mécaniques situés à proximité de la zone industrielle de Kadam, le long de l'ancienne route de Dara'a.

#### **g. Zone de Kafer Soussé (Khalf Alrazy, Liwan)**

Cette zone ne dispose que de deux écoles primaires et de quelques épiceries. La majorité des élèves est obligée de fréquenter les écoles réglementaires de Kafer Soussé, et les habitants vont vers cette agglomération pour s'approvisionner.

#### **h. Zone de Mazzé 86**

Celle-ci compte une école primaire qui ne peut pas absorber tous les élèves du quartier. Les enfants sont contraints de se déplacer vers les écoles du nouveau Mazzé.



On constate toutefois l'existence d'un dispensaire et de centaines de petits commerces de détail, mais ceci reste de peu d'importance, du fait de la précarité de cette zone, de l'isolement de l'habitat qui garde son caractère rural.

### **i. Zone de Dummar**

Aucune école n'existe dans cette zone. Les enfants sont contraints de se déplacer vers les écoles du nouveau quartier de l'agglomération de Dummar. Quelques petites boutiques d'alimentation sont repérées dans cette zone.

### **j. Zone d'Alakrad (Qassioun)**

- quatre écoles primaires, une école secondaire.
- deux fours à pain.
- quatre mosquées.
- plusieurs dizaines de petits commerces de différents types d'activité (épiceries, boucheries, librairies ...) dispersés le long de la rue principale qui marquent plus ou moins la frontière entre cette zone et le faubourg de Salhyié.

## **4. Les commerces**

Les commerces constituent des supports indispensables à la vie sociale. L'une des particularités des quartiers non réglementaires de Damas réside dans l'importance des commerces.

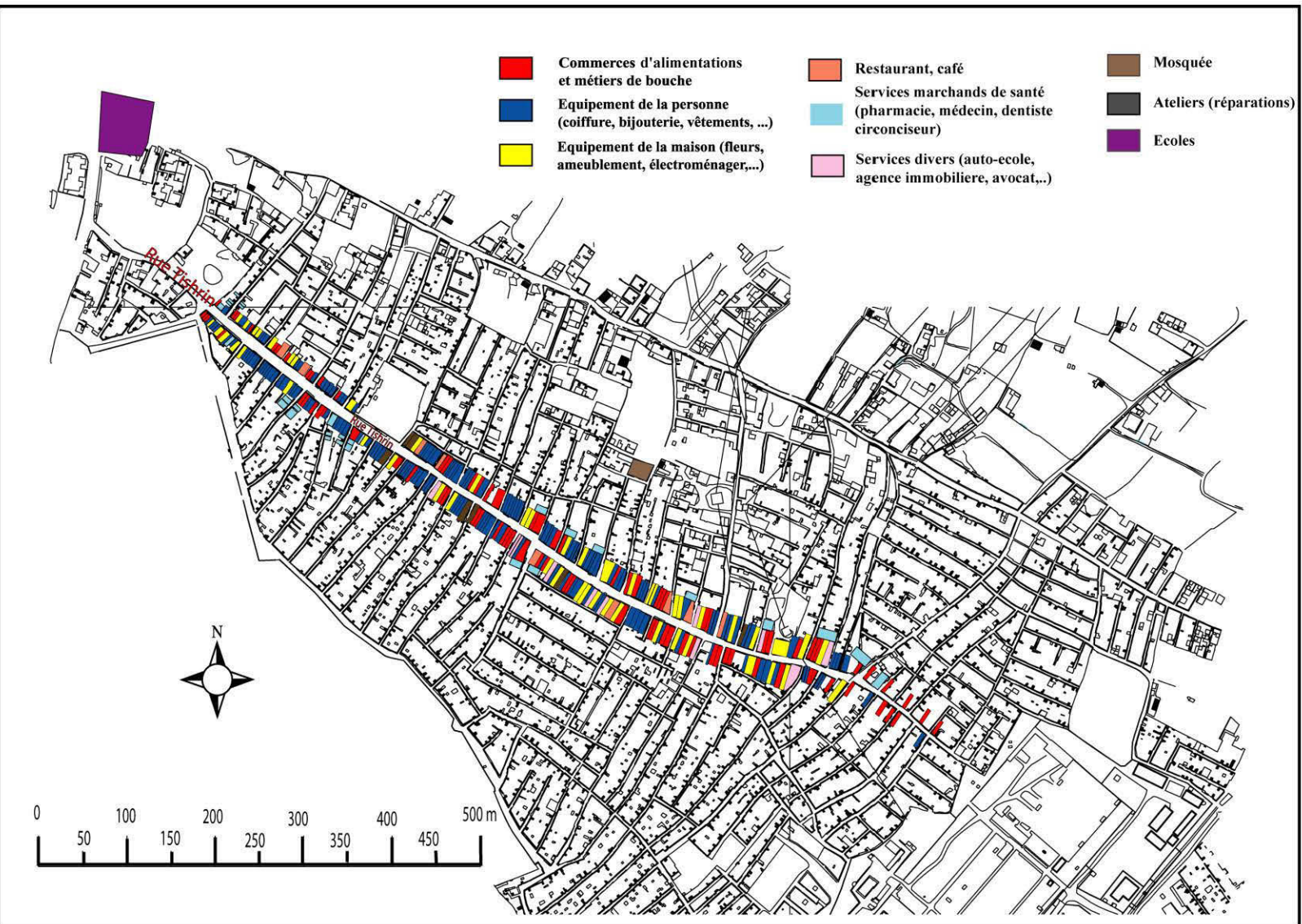
Certaines rues sont le support d'activités commerciales diverses, allant de la forme la plus simple où des pièces d'habitation au rez-de-chaussée se convertissent progressivement en magasins, transformant ainsi la voie en véritable rue commerciale comme Tadamoun et Daf Alchouk, jusqu'à la tenue d'un marché forain quotidien. L'exemple le plus remarquable se trouve dans une des rues latérales du quartier de Tadamoun, où le marché se tient sur un espace à ciel ouvert dont le sol est quadrillé de carreaux et rectangles. Ces derniers sont numérotés et répartis entre les marchands qui chaque jour retrouvent la même place ; légumes et fruits sont étalés par terre ou sur des chariots. Et de plus, la rue qui sépare Tadamoun de Daf Alchouk est devenue un pôle

d'attraction d'une partie de la population Damascène grâce aux différents ateliers de ferronniers, les ateliers de réparation de véhicules et les dépôts de matériaux de construction.

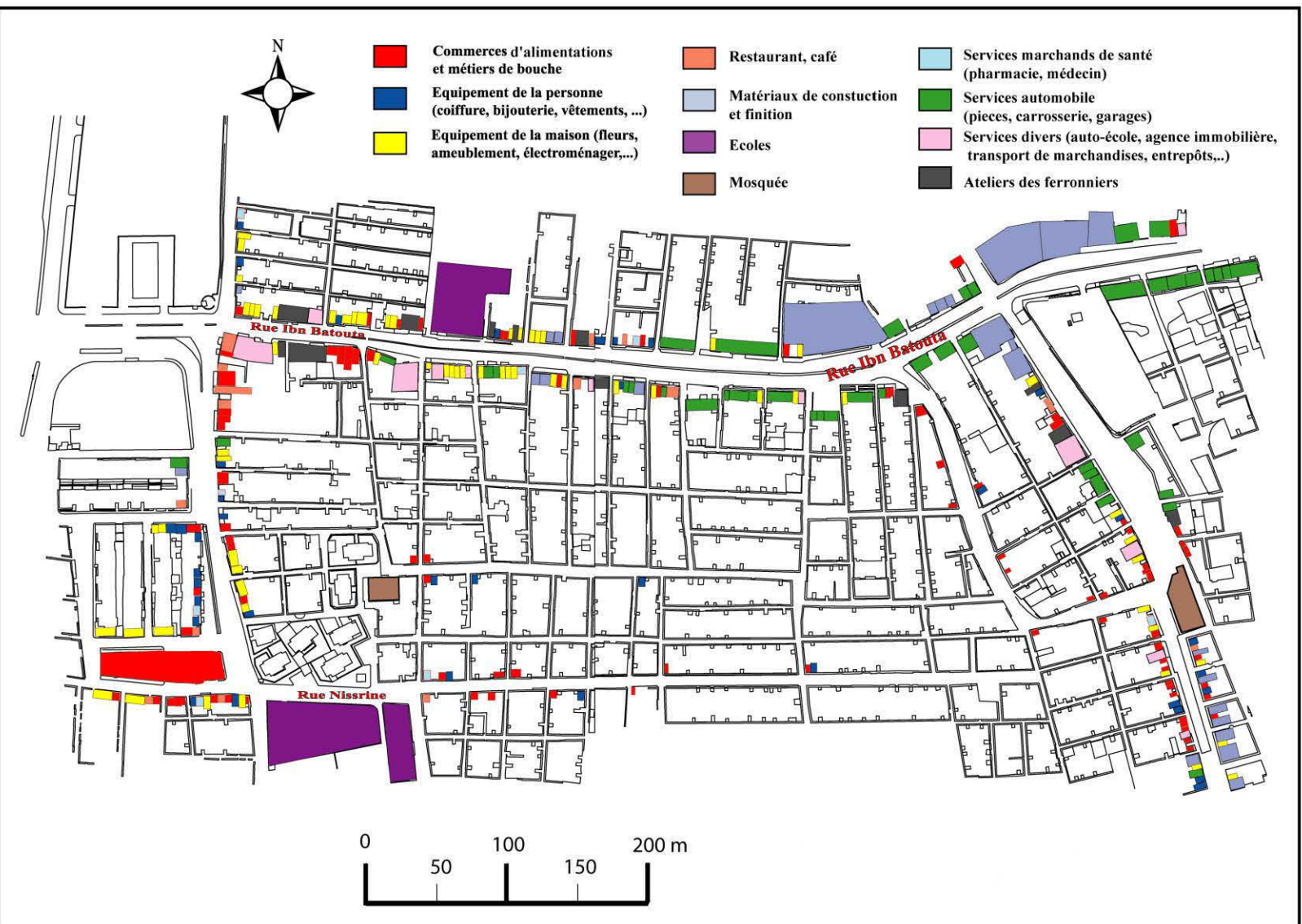
À la différence de la vieille ville intra-muros où les commerces sont répartis par secteur d'activité, l'un des éléments dominants dans les quartiers non réglementaires tient à leurs diversités. Par ailleurs, aucune sorte d'équipement culturel sportif n'existe dans ces quartiers. Il en est de même pour les établissements administratifs. Signalons toutefois la présence dans chaque quartier d'un agent administratif (Moukhtar) qui tient le registre d'état civil ; il remplit également d'autres fonctions, telles que la délivrance d'attestations de résidence.

Sur la figure 26, nous présentons une cartographie des commerces et services du quartier de Tadamoun. La structure des équipements collectifs telle qu'elle se présente, montre bien que nous sommes en présence de véritables cités dortoirs. On n'y trouve que très peu d'activité de production pouvant créer des emplois.

À l'exception de la zone de Daf Alchouk, Jobar et Kaboun, les petits commerces et ateliers que l'on rencontre un peu partout fournissent beaucoup de superflu négligeant souvent les besoins primordiaux des habitants. En effet, ce sont les travaux de réhabilitation entrepris par la Municipalité sous la pression des habitants qui expliquent l'existence dans la plupart de ces zones de différents équipements (écoles, réseaux divers, rues asphaltées, éclairage public). Il importe de suivre la genèse et l'évolution de l'intervention de l'État pour comprendre dans quel contexte se situe cette réhabilitation et selon quelle procédure elle a eu lieu.



**Figure 25 : Répartition des commerces à Hay Tichrine.** Les commerces locaux dans les zones non réglementaires assurent les besoins quotidiens, mais aussi les besoins plus épisodiques comme les équipements de la maison (électroménagers), ainsi que les soins médicaux (médecin, dentiste...).  
Source : enquête personnelle



**Figure 26 : Rue commerçante de Tadamoun.** C'est un pôle d'attraction d'une partie des citoyens de Damas, pour de nombreux services : réparation d'électroménagers, voitures, achat de matériaux de construction, ateliers de ferronneries. Source : enquête personnelle

## **Conclusion**

En étudiant de près l'organisation des équipements, on se rend compte comment ces quartiers non réglementaires sont en réalité officieusement légalisés par l'État qui a placé des dispensaires, des écoles, et accepté les raccordements des réseaux d'assainissement, d'électricité, d'eau potable et autorisé l'installation des commerces divers.

Ceci n'empêche pas de constater que ces quartiers sont de véritables cités dortoirs. On n'y rencontre aucune activité de production réelle pouvant occuper et retenir les résidents dans leurs quartiers. Ceux-ci travaillent ailleurs et de plus sont obligés de chercher à l'extérieur ce dont ils ont besoin.

L'évolution des projets d'habilitation des quartiers non réglementaires s'est graduellement traduite par l'établissement d'une politique fondée sur des instruments et des ressources financières importantes. En dépit de l'ampleur de ces programmes de réhabilitation, leur contenu a été réduit à des actions d'amélioration des équipements d'infrastructures. Ne traitant que quelques-uns des multiples problèmes des quartiers non réglementaires, ces programmes constituent une forme d'une certaine régulation sociale, visant la réduction de certains dysfonctionnements.

Certes les progrès réalisés sont incontestables, mais il reste encore beaucoup à faire pour améliorer les conditions de vie des habitants et régulariser leur situation foncière.



## Chapitre II

### L'intervention des pouvoirs publics

#### A. L'attitude des pouvoirs publics de la négation à la reconnaissance

Le développement de l'habitat non réglementaire en Syrie, et plus particulièrement dans l'agglomération de Damas, prend des proportions inquiétantes depuis le début des années 1980, l'essentiel de la croissance urbaine s'effectuant sur le territoire de sa périphérie, car Damas ne dispose presque plus de réserves foncières dans sa limite administrative.

L'analyse en volume, comme on l'a déjà mentionné, en matière de logement à Damas ville a montré qu'il n'y avait aucune prévalence du secteur privé sur le secteur public pour 90 % des constructions durant les 10 dernières années.

L'analyse en valeur a fait ressortir que les organismes de l'État n'ont pu jouer le rôle moteur qu'on était en droit d'attendre d'eux et on a pu constater la difficulté, voire l'impossibilité, de certaines catégories sociales, d'acquérir un logement dit populaire ou social du secteur public.

Face à cette situation, la production informelle s'est manifestée pour satisfaire les besoins des couches défavorisées de la population : un tiers des résidents de la ville de Damas a dû se loger, à défaut d'avoir eu recours à des processus officiels, dans des quartiers non réglementaires.

Certes, le logement clandestin n'offre pas que des avantages, les défaillances sont nombreuses et sa régularisation est coûteuse. Il n'échappe pas aux surenchères

spéculatives qui exacerbent ses défauts et aggravent ses inconvénients. En l'absence d'un encadrement juridique et d'une canalisation des initiatives et des dynamiques des individus, les spéculateurs de tout bord ont su en tirer les avantages et laisser à la communauté le soin de supporter le coût des équipements. Le comportement des pouvoirs publics à l'égard de cet habitat a longtemps oscillé entre un laxisme frappant et un discours répressif musclé qui a rarement trouvé sa traduction concrète. Cependant, l'évolution intervenue dans les années 1980, a obligé les pouvoirs publics à reconnaître le droit de cité à un système de production immobilière, dont l'offre a dépassé les capacités des secteurs formels publics et privés réunis. En réalité, aucune structure publique et privée ne pourrait aujourd'hui produire de manière aussi rapide un parc immobilier aussi important sans que les fonds publics ne soient sollicités.

## **B. Lacunes de la volonté et de l'action publiques**

Selon Fabrice Balanche, depuis Michel Ecochard, les plans directeurs de Damas s'efforcent de préserver les terres agricoles de la Ghouta et encouragent l'urbanisation des plateaux du Qalamoun<sup>181</sup>. Mais dans la réalité, 80 % de l'extension urbaine, en particulier l'habitat non réglementaire, s'est fait sur la Ghouta et il faut également souligner les carences de l'action publique, voire d'une volonté politique de laisser se développer l'habitat illégal.

On constate que l'État, en voulant résoudre ce problème, l'a complètement isolé de son contexte et l'a affronté de manière différente selon la conjoncture. À un certain moment, notamment entre 1970 et 1974, il a adopté une attitude dure, voire des poursuites judiciaires et des démolitions massives devant servir d'exemple et dissuader tous ceux qui auraient l'intention de faire la même chose. À d'autres moments, il a adopté la politique de laxisme, faisant semblant de tout ignorer : ce qui a ainsi favorisé

---

<sup>181</sup>BALANCHE.F., 2010, « L'habitat illégal dans l'agglomération de Damas et les carences de l'État », *Revue Géographique de l'Est*, consulté le 20 octobre 2013. URL : <http://rge.revues.org/1980>

le grand essor des constructions illégales périphériques et l'expansion des lotissements hors plans<sup>182</sup>.

Autrement dit, par la politique de l'autruche, l'État a résolu, indirectement et à court terme, la crise du logement, sans avoir à investir du capital.

Viennent enfin, les périodes de réhabilitation (légalisation) où l'État reconnaît enfin à ces maisons construites illégalement le droit d'appartenir à la structure urbaine ; ainsi à cause de ces attitudes différentes, l'urbanisation spontanée se poursuit, et se poursuivra longtemps encore. Car ses habitants savent que les autorités, bon gré, mal gré, seront obligées de leur accorder les réhabilitations.

En effet, en tolérant les constructions illégales, les pouvoirs publics transfèrent aux couches populaires la charge de la production immobilière ; ils évacuent ainsi la question du logement social. Sachant toutefois qu'inévitablement il faudra bien un jour envisager un budget pour doter ces quartiers d'une infrastructure de base.

Comme cela a été souligné, l'habitat non réglementaire correspond à une diffusion de la propriété d'occupation fondée sur l'autofinancement des ménages. Les multiples modes de production du logement traduisent la diversité des moyens mis en œuvre par les ménages pour accéder à cette propriété d'occupation.

Cette fonction d'intégration de l'habitat non réglementaire est importante, mais demeure limitée au regard des conditions d'habitat résultant du sous-équipement. La contradiction entre propriété d'occupation et condition d'habitat est à l'origine de la dynamique revendicative qui apparaît chez les habitants de ces quartiers. La première

---

<sup>182</sup> En 1975, une recommandation présidentielle a suggéré aux responsables des municipalités en Syrie, d'éviter la démolition de toute construction, soit de toute unité élémentaire couverte d'une dalle de béton armé et dotée d'une porte et d'une fenêtre. Ce principe a encouragé indirectement la construction illégale. Chacun s'est donc empressé de construire dans un très court délai son unité élémentaire devant ainsi toute intervention possible de la part des agents municipaux qui ne peuvent démolir que les constructions inachevées. Le processus de la démolition s'effectue en deux temps : en premier, la police se contente d'envoyer un avertissement ; en cas de non réponse, une équipe d'ouvriers envoyée par le service du contrôle municipal, et protégée par la police, entreprend la démolition et confisque tous les matériaux et matériels utilisés.



phase au cours de laquelle sont construits les logements, constitue une phase d'observation des habitants pendant laquelle sont interprétées les réactions et les décisions des autorités locales. C'est, en général, une phase d'incertitude quant au sort réservé aux constructions illégales. Du fait du développement du quartier et de la tolérance des autorités publiques, le sentiment d'insécurité et d'intériorisation de l'illégalité par les habitants cède la place à l'assurance et à la sécurisation. C'est au cours de cette deuxième phase qu'apparaissent des revendications concernant les infrastructures et les équipements publics.

Pour les habitants, la tolérance, puis la reconnaissance de fait des autorités publiques impliquent son engagement pour l'équipement du quartier. Réclamer de l'eau, de l'électricité et des écoles, devient ainsi un credo pour les habitants qui orientent leurs revendications vers les autorités publiques.

Confrontées à la pression de la demande en matière de logements sociaux, à la prolifération des quartiers non réglementaires et à la pression exercée par les habitants de ces quartiers afin de régulariser leur situation, les autorités locales ont organisé plusieurs débats pour trouver une solution à la crise.

Différentes décisions concernant les zones non réglementaires ont été prises par la Mohafaza de Damas, dont la décision n°82 de 1980. Elle a nommé une commission d'experts constituée de représentants des Ministères de l'économie, de l'habitat et de l'administration locale, ainsi que des responsables de la Municipalité de la ville de Damas, afin de dresser un état des lieux et de proposer un plan d'action. Il en a résulté que les pouvoirs publics se sont engagés à entamer des procédures de réhabilitation, mais non de régularisation, visant à intégrer progressivement les quartiers d'habitats non réglementaires à la ville. Plusieurs réunions se sont tenues, mais aucune étude ou décision n'a vu le jour. Et même la tendance générale, que la Mohafaza de Damas avait prévalu, était de démolir en totalité ces habitations pour assurer la réalisation de nouveaux plans d'aménagement (politique destructive). Cette décision ne fut suivie d'aucune étude détaillée ni même d'aucun travail concret. En 1984, la décision n°516, modifiée depuis par la décision n° 583/1984 autorise les habitants à pratiquer des

activités commerciales dans les zones non réglementaires. En 1987, la décision n° 880/1987 était prise par la Mohafaza de Damas d'équiper, les zones non réglementaires avec des infrastructures de voiries et un réseau d'assainissement dans les rues principales.

Le Ministère des collectivités locales et celui de l'habitat, en charge de l'urbanisme, ont participé à plusieurs programmes envisageant la réhabilitation des quartiers informels<sup>183</sup>, et même leur régularisation pour laquelle une série de lois récentes fournit les outils nécessaires (33/2008, 46/2004).

Avec la Commission de planification régionale, créée en 2010, le Ministère de collectivités locales a mis en place le Programme national d'amélioration et de réhabilitation des quartiers informels (élaboré à partir des résultats de programmes financés par la coopération internationale, dont la mise en œuvre devait être soutenue par l'AFD et la Banque européenne d'investissement (BEI)<sup>184</sup>). Dans le cadre de la première phase du Programme de modernisation de l'administration municipale (MAM, 2005-2008), mené avec l'appui de la coopération européenne, le ministère a fait appel à des experts internationalement reconnus sur ces questions, qui ont tous recommandé la réhabilitation (Wakely, 2010 ; Fernandes, 2008 ; Mc Auslan, 2008 ; Serageldin, 2008)<sup>185</sup>.

Des projets sur les quartiers informels ont ainsi vu le jour, dont deux à Damas (Mont Qassioun, et Alyarmouk). Cependant, plusieurs études détaillées pour les zones non réglementaires, doivent obtenir préalablement l'approbation de la Mohafaza de Damas (Mazzé 86, Dahadil, Kaboun, Tabaleh, Dweila'a et Tadamoun), d'autres comme Bustan Alruz, Daf Alchouk, Qassioun, nécessitant aussi des études détaillées. Enfin, les parties des zones non réglementaires situées en dessous des lignes à haute tension, et

---

<sup>183</sup> DAMASCUS GOVERNORATE (2008), *Damascus Master Plan: Development Visions and Strategic Guidelines (version anglaise)*.

<sup>184</sup> CLERC, V., « Les quartiers informels à l'épreuve de la crise en Syrie : une inflexion inachevée des politiques d'habitat et d'urbanisme ? » dans, *Quartiers informels d'un monde arabe en transition Réflexions et perspectives pour l'action urbaine*, BARTHEL, P.A., et JAGLIN S., (dir), Afd, 2013, 159p

<sup>185</sup> WAKELY P., 2010, *Notes on a Proposed Policy & Implementation Strategies for Informal Settlements*, Program for Sustainable Urban Development in Syria, Aleppo UrbanDevelopment Project.

celles qui se sont construites dans les zones à risque de la faille de Damas<sup>186</sup>, devront être démolies. La GTZ va également dans le même sens.

La GTZ, l'agence de coopération technique allemande, qui travaille étroitement avec les autorités syriennes a joué un rôle non négligeable. En effet, la GTZ promeut une valorisation des quartiers non réglementaires et intervient à partir de la forme urbaine de ces quartiers. Ce type d'intervention a plusieurs avantages : en premier lieu, elle est moins coûteuse qu'une intervention en profondeur qui remodèle l'ensemble du tissu urbain. Ensuite, ces interventions permettent de reconnaître les compétences des citoyens et donc d'effectuer une opération qui a plus de chances de réussir. Un nombre encore trop important d'interventions sont le fruit de modèles d'urbanisme préconçus qui ne prennent pas en considération chacune des spécificités des quartiers non réglementaires. Évidemment, ces interventions se soldent, la plupart du temps, par des échecs.

Dans son entreprise de valorisation des quartiers informels, la GTZ a remis un rapport dans lequel l'accent est mis sur les avantages à vivre dans les quartiers non réglementaires. Dans son rapport, la GTZ justifie la volonté de promouvoir ces quartiers ; « ces avantages font que l'environnement urbain informel, dans lequel vit une grande partie de la population, mérite d'être amélioré plutôt que d'essayer de déplacer les habitants dans de nouveaux projets immobiliers qui pourront, eux, absorber la croissance future de la population. Cela ne contredit pas la stratégie qui consiste à arrêter la formation de nouvelles zones informelles et la croissance de celles qui existent déjà »<sup>187</sup>. Plusieurs éléments sont pris en compte pour justifier l'amélioration des quartiers non réglementaires. Tout d'abord, la GTZ insiste sur la valeur économique que représentent ces zones. La GTZ incite l'État syrien à réveiller le « capital mort » de ces quartiers en fournissant des titres de propriété et en enregistrant les activités du commerce informel. Cela permettrait à l'État de tirer profit de l'ensemble de ce secteur

---

<sup>186</sup> JABOUR, S.A., 2002, La réalité de l'habitat non réglementaire dans la ville de Damas. En arabe, <http://360th.wordpress.com>

<sup>187</sup> MINISTRY OF LOCAL ADMINISTRATION, SYRIAN - GERMAN TECHNICAL COOPERATION GTZ-UDP (2009), *Towards a Syrian Urban Development Policy, Memorandum on Sustainable Urban Development in Syria*.

et augmenterait la valeur des activités et des logements des habitants des quartiers. L'agence de coopération technique allemande évoque également le « capital social des zones informelles » et les réseaux qui permettent aux habitants d'entreprendre des actions collectives. Les interventions effectuées dans ces quartiers ne doivent pas affaiblir ces réseaux de solidarité mais au contraire les renforcer.

Une équipe japonaise (JICA)<sup>188</sup> s'est installée au Ministère de l'Habitat pour élaborer en dix-huit mois un plan directeur du Grand Damas.

Toutes ces équipes étrangères travaillent séparément. Elles disposent certes de moyens importants et d'experts bien formés, mais qui travaillent tous dans une bulle climatisée, élaborant des plans à partir des maigres informations statistiques dont ils disposent<sup>189</sup>.

### **C. Les procédures de réhabilitation**

Il est important de rappeler que des améliorations partielles avaient déjà été entreprises dans les quartiers non réglementaires dès la fin des années 1970. Il s'agissait, en effet, de l'installation de bornes fontaines et de raccordements aux divers réseaux. Les nouvelles procédures d'habilitation vont cependant suivre un but plus systématique et global.

Cette nouvelle intervention consiste en l'achèvement des divers réseaux (assainissement, eau potable, électricité, voirie, etc.) et en l'apport des équipements manquants (écoles, dispensaires). Ceux-ci sont placés au hasard, là où on trouve une surface libre dans le quartier. Certains quartiers toujours souffrent de l'absence d'établissements scolaires et de dispensaires comme dans le cas des quartiers d'Uch Alwarwar et Hay Tichrine. D'autre part, les équipements existant ne sont pas toujours

---

<sup>188</sup> JICA (2008), *The Study on Urban Planning for Sustainable Development of Damascus Metropolitan Area in the Syrian Arab Republic*, Final Report, Ministry of Local Administration and Environment, Damascus Governorate, Rural Damascus Governorate, The Syrian Arab Republic, RECS International Inc. Yachiyo Engineering Co., Ltd.

<sup>189</sup> BALANCHE. F., art. cité.

capables de répondre aux besoins des habitants. Ces derniers sont obligés d'aller toujours plus loin vers les quartiers formels voisins de la ville de Damas.

À Uch Alwarwar, la seule rue asphaltée est la rue principale qui suit la topographie montagneuse assez difficile. Les autres ruelles sont toujours en attente d'être pavées ou asphaltées, malgré les réclamations des habitants auprès des responsables de la Mohafaza de Damas et des ministres de l'habitat et des collectivités locales.



**Cliché 46 : Construction de la rocade est de Damas.** Elle a été réalisée entre 1998 et 2011 et a traversé plusieurs zones non réglementaires, dont Tabaleh, Dweila'a et Jobar. Elle a causé la démolition de plusieurs centaines d'unités d'habitations sur son itinéraire. Cliché : Main KAFA, Mars 2010

Des habitats situés dans les zones Tabaleh, Dweila'a et Jobar (Cliché 46) qui faisaient obstacle à la réalisation du périphérique-est de la ville de Damas, et ceux de la zone de Kadam, pour la dernière section de l'autoroute de Dara'a, ont été démolies entre

1998 et 2003 (Cliché 47). Les habitants ont été relogés dans des ensembles d'habitations populaires de type collectif, dans la Mohafaza de Damas-campagne<sup>190</sup>. La somme à rembourser aux ménages victimes des démolitions (prix du terrain et coût de la construction) est considérée par l'État comme à valoir sur le prix du logement donné en échange ; le solde du prix de ce logement est payé par mensualités versées pendant quinze ans.



**Cliché 47 : Destruction d'une partie d'une maison du quartier Dweila'a en raison de la construction de la rocade est de Damas.** Ce qui reste peut toujours servir d'abri. La pièce à moitié détruite a été transformée en balcon. Cliché : Main KAFA, Mars 2010.

---

<sup>190</sup> La plupart des habitants ont été relogés à Dahiyat Alhussinieh, et dans d'autres nouveaux quartiers d'habitats collectifs dans la Mohafaza de Damas-campagne. Ils ont revendu leur nouveau logement et en ont acheté un autre dans leur ancien quartier non réglementaire, près de leurs familles et de leurs connaissances, et ont en même temps gagné un peu d'argent (en faisant une plus-value lors de cette revente). Informations fondée sur les témoignages de quelques familles de la zone de Dweila'a.

Les budgets considérables attribués par l'État afin de réaliser les travaux d'assainissement d'eau potable concernant les réseaux des rues principales<sup>191</sup> des zones non réglementaires sont présentés dans l'énumération ci-dessous. Les montants annoncés sont des valeurs officielles<sup>192</sup>:

### **Zones de Barzé et de Kaboun**

- creusement de 10 puits dans les jardins de Saadieh ;
- installation d'un réservoir d'eau d'une capacité de 2 500 m<sup>3</sup> dans la montagne de Barzé au sein du quartier d'Uch Alwarwar ;
- réalisation d'un réseau d'adduction d'eau;
- ❖ coût total des travaux: 40 millions de livres syriennes.

### **Zones de Tabaleh et de Jobar**

- forage de 16 puits dans les jardins d'Ibn-Assaker ;
- installation d'un réservoir d'eau d'une capacité de 2 500 m<sup>3</sup>
- réalisation d'un réseau d'adduction d'eau;
- ❖ coût total: 60 millions L.S.

### **Zones de Kadam, d'el-Yarmouk, Tadamoun et Daf Alchouk**

- forage de 10 puits près de la gare ferroviaire de Kadam ;
- installation d'un réservoir d'eau de 2 500 m<sup>3</sup>;
- réalisation d'un réseau d'adduction d'eau;
- ❖ coût total : 50 millions L.S.

### **Zone de Mazzé**

- forage de 5 puits dans la zone verte de la cité universitaire de Mazzé;
- installation d'un réseau d'adduction d'eau;
- ❖ coût total: 10 millions L.S.

---

<sup>191</sup> La connexion aux divers réseaux dans les ruelles et jusqu'à la rue principale, dans les zones non réglementaires reste toujours à la charge des habitants.

<sup>192</sup> Tous les chiffres cités ci-dessous ont été obtenus durant mon enquête, auprès de plusieurs responsables dans la Mohafaza de Damas en 2010.

Une partie du coût des travaux de réhabilitation doit être remboursée par les habitants auprès du bureau des instructions de la Municipalité, selon des critères imposés, et en fonction de la surface de chaque maison. Le propriétaire paye 400 L.S./m<sup>2</sup> pour l'assainissement et l'adduction d'eau potable, et 150 L.S./m<sup>2</sup> pour l'asphaltage de la voirie.

En évacuant complètement la question foncière, et avec la loi n°33 de 2008<sup>193</sup>, la politique de réhabilitation continue, certes, à faciliter l'intégration des quartiers non réglementaires à la ville, mais n'aboutit pas à freiner le processus qui les produit. Le nouveau propriétaire joue sur la reconnaissance de fait par les pouvoirs publics de ces pratiques illégales : il sait qu'une fois un quartier entier construit, les pouvoirs publics, mis devant le fait accompli et dans l'impossibilité de procéder à des expulsions puisqu'il ne s'agit pas de bidonvilles, mais de constructions en dur, légaliseront le quartier.

Les quartiers informels, qui continuaient à s'étendre, ont été au cœur de ces politiques urbaines. Plusieurs orientations ont été choisies : démolition<sup>194</sup>, rénovation, régularisation, équipement, réhabilitation... Le panel des approches des programmes et des outils législatifs récents correspond à une variété de stratégies et de représentations des institutions et des professionnels qui participent à leur élaboration. Les deux orientations principales, la rénovation et la réhabilitation, prolongent les politiques engagées à Damas jusqu'à la fin des années 1990. Les services de l'urbanisme, situés à l'époque au Ministère de l'Habitat, et actuellement au Ministère des collectivités locales, ont réalisé alors des plans directeurs détaillés en vue d'une future reconstruction totale de ces zones, tandis que certains de ces mêmes quartiers faisaient l'objet d'une politique d'équipement en infrastructures et services.

---

<sup>193</sup> La loi n°33 de 2008 a été faite pour pouvoir légaliser les propriétés de biens résultant de divisions des terrains agricoles. Elle concerne aussi les biens immobiliers construits sur ces terrains dans des zones résidentielles. Cette loi a aussi pour but de modifier le registre foncier de ces terrains conformément à l'état actuel de ceux-ci.

<sup>194</sup> "Démolition", le mot le plus répandu durant mes interviews avec les responsables dans la Mohafaza de Damas en 2010-2011



Les ménages à faibles revenus ont dès lors continué à investir dans les quartiers informels, qui ont poursuivi leur extension malgré le renforcement de la pénalisation en 2003 et 2008 (lois 1/2003 et 59/2008). Les lois et politiques les plus récentes ont tenté de limiter la croissance du nombre de ces logements vides et inachevés (loi 82/2010) et d'accélérer la production de logements sociaux avec l'implication du secteur privé et la construction de logements publics locatifs, mais la tendance ne s'est pas infléchie.

## Conclusion

Grâce la politique tolérante de l'État qui s'est vu ainsi déchargée d'une grande partie de la crise du logement, les zones d'urbanisation spontanée ont progressivement commencé à être incorporées dans la structure urbaine de la ville De Damas.

Sachant qu'à long terme, l'État ne pourrait que céder, l'urbanisation non réglementaire a démesurément augmenté.

Les autorités damascènes prennent comme prétexte la croissance démographique pour expliquer leur incapacité à limiter et résorber l'habitat informel. Cependant, la Syrie n'est pas dans la situation économique et politique de certains pays d'Afrique Sub-saharienne où l'État n'a réellement pas les moyens de gérer la ville<sup>195</sup>.

L'importance de l'habitat informel à Damas est le fruit d'une croissance soutenue de la population, mais également de l'absence d'une véritable politique urbaine, et de dysfonctionnements majeurs dans le système administratif. Plus généralement, la pratique politique à tous les niveaux consiste à placer la population dans l'illégalité pour mieux la contrôler et la pressurer.<sup>196</sup> La légalisation de l'habitat illégal est donc un moyen pour le pouvoir de s'assurer l'allégeance des populations concernées et pour les fonctionnaires d'améliorer leurs fins de mois.

---

<sup>195</sup> BALANCHE.F., art. cité, P.9.

<sup>196</sup> Idem

### Chapitre III

#### **L’habitat non réglementaire à Damas : de la crise du logement à la crise de la guerre**

Depuis la fin 2011, le conflit armé en Syrie s’est installé dans la banlieue est et sud de Damas, et dans certains quartiers formels et informels de ces banlieues, comme à Jobar et Kaboun à l’est de la ville, Al-Tadamoun, camps Yarmouk, Kadam, Dahadil, Naher Aiché, Kafer Soussé et Khalf Alrazy au sud de la ville. Il est très difficile de connaître avec précision le nombre de personnes résidant actuellement à Damas. En effet, certains Damascènes sont partis ; des déplacés internes sont venus s’installer. Certains se sont installés temporairement avant d’aller se réfugier en Jordanie ou au Liban, et d’autres se sont installés sans doute pour plus longtemps. Les personnes déplacées viennent de toute la Syrie : Alep, Homs, Hama, Dir Alzour, Qamichli, etc. Les plus pauvres ont trouvé refuge dans des lieux publics (parcs, etc.), d’autres louent des maisons dans les quartiers les plus modestes où les loyers ont pourtant considérablement augmenté, multipliés dans certains quartiers par trois voire quatre, sous la pression des nouveaux arrivants.

Pour les quartiers informels, le discours politique a glissé vers un plus grand réalisme économique et surtout une plus grande recevabilité sociale, qui se traduit par une programmation plus importante de réhabilitation que de rénovation urbaine. Cela va dans le sens des mesures adoptées mi-février 2011 pour éviter un embrasement, comme la baisse des taxes sur les produits alimentaires de première nécessité, l’augmentation des subventions sur le fioul et le recrutement de 67 000 fonctionnaires.

Malgré cela, les événements ont eu pour effet immédiat de ralentir, voire de geler plusieurs programmes de coopération internationale. Ceux qui étaient en cours ont été maintenus. Mais les financements européens ont été gelés ainsi que des projets qui

étaient en préparation, comme le soutien par la BEI et l'AFD de la politique nationale de réhabilitation des quartiers informels.

De plus, des experts européens et américains ont quitté le pays de mars à mai 2011 : ceux de la GTZ en avril, ceux du Programme de modernisation de l'administration municipale (MAM) en mai. Ils ont été suivis par des experts étrangers travaillant pour le gouvernement syrien, comme ceux de Khatib et Alami, bureau d'études libanais en charge du schéma directeur de Damas<sup>197</sup>.

## **A. Recrudescence de la construction non réglementaire**

Début 2011, les politiques étaient encore au tout début de la mise en œuvre : en cours d'adoption pour le Programme national de régularisation des quartiers informels, et au début de l'application pour la mise en œuvre du volet de la loi 15/2008 sur les quartiers informels. À Damas, la mise en œuvre de ces politiques dépendait encore des choix à venir suite aux études de planification en cours sur les quartiers à réhabiliter et/ou à rénover. La tendance à la rénovation urbaine se poursuivait, et une large réhabilitation avec régularisation était parfois envisagée.

Depuis mars 2011, on observe une forte accélération des activités de construction dans les quartiers informels de Damas et en Syrie en général. La première manifestation était le point de départ d'une nouvelle vague de constructions dans les quartiers non réglementaires<sup>198</sup>. Les habitants ont mis à profit l'actuelle situation de relâchement administratif sur ce point précis pour construire de nouvelles bâtisses et des surélévations d'immeubles.

Aucune étude ne permet encore de mesurer la recrudescence de la construction non réglementaire. Mais le phénomène aura sans doute été d'autant plus important en 2011 que l'immobilier joue un rôle de valeur refuge. Il permet la réalisation rapide de

---

<sup>197</sup> CLERC, V., 2013, «Les quartiers informels à l'épreuve de la crise en Syrie : une inflexion inachevée des politiques d'habitat et d'urbanisme ? » dans, Barthel, P.A., et Jaglin, S., *Quartiers informels d'un monde arabe en transition Réflexions et perspectives pour l'action urbaine*, Afd, 159p.

<sup>198</sup> Idem.

bénéfices qui constituent une sécurité par rapport à d'autres domaines comme l'industrie et l'agriculture, en période d'instabilité, et ceci d'autant plus que la construction avait été ralentie dans certaines zones informelles depuis la mise en application de la loi 59 de 2008. Pour limiter cette activité, l'État a rapidement demandé à l'Organisation générale pour le ciment et les matériaux de construction d'exiger de ses clients la présentation d'un permis de construire en règle avant de vendre leur ciment. J'ai utilisé Google Earth pour donner des exemples de cette recrudescence de la construction dans certaines zones non réglementaires (Cliché 48).

## **B. Zones non réglementaires: de la recrudescence à la destruction**

Comme souligné auparavant dans la deuxième partie, la répartition des habitants dans les zones non réglementaires était essentiellement basée sur les origines géographiques, donc confessionnelles. Certains quartiers sont épargnés des bombardements parce qu'il n'y a pas de soulèvement contre le régime. De plus, la plupart de ces habitants sont alliés au régime, soit parce qu'ils appartiennent à la même confession (alaouites) que celle à la tête du régime, soit qu'ils appartiennent à des minorités qui craignent la montée des islamistes, ou pour des raisons économiques. Certaines zones non réglementaires sont presque vidées de leur population à cause de la guerre. Les bombardements de ces quartiers ont détruit partiellement un vaste parc résidentiel comme à Jobar, Tadamoun, et Khalf Alrazy (Cliché 49) ; ou parfois complètement comme certains secteurs à Dariya, Douma dans Damas-Campagne et dans les zones non réglementaires de Kaboun (Cliché 50).



**Cliché 48 : les dynamismes constructif : en effet paradoxale de la guerre :** Ces six clichés de 2011 et 2012, montrent l'augmentation du nombre de bâtiments dans des quartiers non réglementaires. Les clichés extraits de Google Earth ont été réalisés à un peu plus d'un an d'intervalle, pour les trois zones non réglementaires (Daf Alchouk, Kaboun et Tadamoun), au mois de mai 2011 et à la fin du mois d'août 2012. On constate l'ampleur de l'extension dans ces zones qui a profité de la situation du pays. La volonté des autorités d'éviter tout conflit ouvert entre la police et la population a permis de construire de nouvelles bâtisses et des surélévations d'immeubles.

Quel que soit l'endroit où ils résident, ville ou banlieue, les habitants de Damas et les déplacés qui y ont trouvé refuge n'échappent pas à la perte de pouvoir d'achat qui frappe de plein fouet les catégories les plus défavorisées de la population syrienne. En



mars 2013, la livre syrienne a été dévaluée jusqu'à atteindre un taux de 300 LS pour 1 Euro, et cette dévaluation se poursuit. À Damas centre-ville, le prix des denrées de base a été en moyenne multiplié par 3,5. Les déplacés qui s'installent en ville ne trouvent pas de travail. Pour survivre, ils acceptent n'importe quel travail à la journée ou s'installent sur les trottoirs pour vendre de la marchandise de pacotille. Tous les membres de la famille essaient de travailler, y compris les enfants, mais il est difficile pour eux d'augmenter leurs revenus dans la mesure où les clients potentiels sont eux-mêmes touchés par les difficultés économiques.



**Cliché 49 : Destructons dans le quartier non réglementaire de Tadamoun.** Certains quartiers sont très touchés par la guerre qui ravage actuellement la Syrie. Des maisons ont été détruites complètement, d'autres partiellement. Source : <https://www.facebook.com/Altdhamen.Revo>

À Damas, la situation sécuritaire diffère considérablement d'autres villes du pays. En centre ville, la vie est quasiment normale durant la journée. Les habitants se sont habitués aux bruits incessants des bombardements touchant les banlieues, et au risque, toujours présent, d'une explosion dans le centre ville. Les déplacements sont rendus très difficiles par les nombreux postes de contrôle de l'armée qui vérifie le passage des véhicules, et par la coupure de nombreuses voies d'accès et rues. La traversée du centre ville peut ainsi prendre de deux à trois heures selon les horaires. Certaines zones périphériques ou villages de la région sous contrôle de l'armée gouvernementale sont encore bien connectés au centre ville (Jaramana, Sidnaiya, etc.),

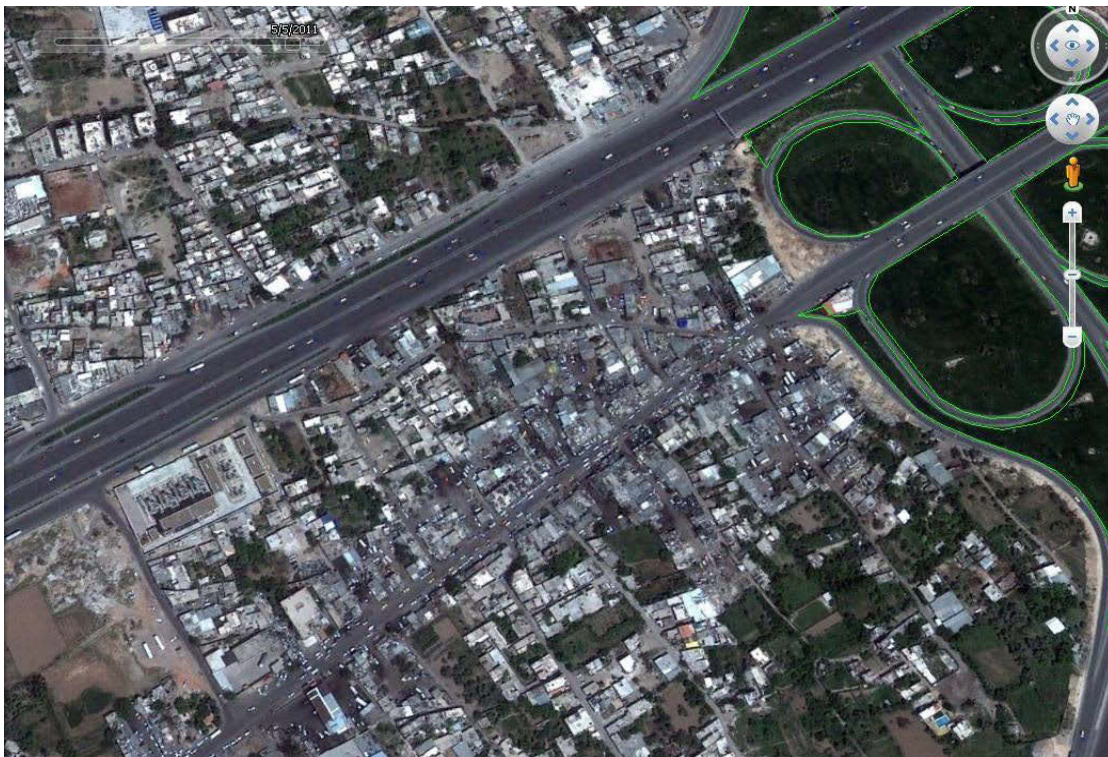
alors que des quartiers beaucoup plus proches sous contrôle des forces de l'opposition sont moins accessibles. La population se déplace malgré tout entre les secteurs sous contrôle du gouvernement et ceux contrôlés par l'opposition. Certaines personnes vivent en effet d'un côté et travaillent de l'autre.

Après 20h en revanche, bien qu'il n'y ait aucun couvre-feu officiel, les habitants ne se déplacent plus. En effet, les risques sont plus nombreux le soir. L'insécurité est dans certains cas liée à la guerre (échanges de tirs, etc.) mais elle est la plupart du temps d'origine criminelle. Des usines ou des magasins situés sur les lignes de front ont été détruits ou pillés, les deux parties s'en renvoyant la responsabilité. Les enlèvements se sont multipliés, visant la plupart du temps des commerçants ou chefs d'entreprise dont la famille reçoit alors des demandes de rançon. Cette partie de la population commence d'ailleurs, lorsque cela lui est possible, à fuir à l'étranger par crainte des enlèvements.

Les zones périphériques de Damas sont pour leur part touchées par des bombardements réguliers, l'armée se concentrant sur certains secteurs durant quelques jours voire quelques semaines, avant de passer au bombardement d'une autre zone. Ainsi, on parle de la bataille de Jobar, de celle de Daraya, de celle de Zablalani, etc. Les quartiers périphériques sont bombardés au canon à longue portée, par des hélicoptères, et par des avions de guerre. Ceux qui le peuvent fuient durant les bombardements, trouvant temporairement refuge dans le centre ville. Malgré la destruction de leurs maisons et le risque qu'ils prennent à retourner dans leurs quartiers, la plupart rentrent chez eux une fois les bombardements terminés, car ils n'ont pas les moyens de survivre à Damas où ils doivent louer des habitations dont les loyers sont trop chers pour eux.

Il arrive également que des obus tombent sur les zones résidentielles du centre-ville, causant des pertes humaines très importantes dans la mesure où les habitants y mènent une vie relativement normale et sont à l'extérieur durant la journée.





**Cliché 50 : Destructons dans le quartier informel de Kaboun.** Ces deux images présentent un secteur du quartier en mai 2011 et août 2012. On voit bien que ce secteur a été complètement détruit (environ 150 bâtiments sont rasés), suite à des confrontations permanentes entre l'armée syrienne et l'armée d'opposition au régime ; confrontations qui se sont poursuivies depuis la fin 2011. Source : Google Earth



Dans certains quartiers périphériques, des tensions intercommunautaires et entre partisans et opposants au régime ont été signalées. Néanmoins jusqu'à présent, les armes ne circulent pas parmi la population civile, il s'agit pour le moment d'une surveillance et d'une méfiance réciproque.

## Conclusion

La politique nationale de réhabilitation des quartiers informels, un temps freinée, a poursuivi ses travaux pendant l'été et a été adoptée en décembre.

La réalisation d'une typologie des quartiers était en cours et des projets pilotes y étaient étudiés. La création d'un organisme public et d'un fonds pour le développement et la réhabilitation des zones d'habitat irrégulier a été annoncée pour l'année 2012. Par ailleurs, les schémas directeurs de Damas se poursuivaient : études détaillées et réalisation de projet pour les quartiers informels et ambition de mener un projet pilote de réhabilitation sur le Mont Qassioun. La politique de rénovation urbaine s'est poursuivie également, avec une seconde série de terrains proposés dans le cadre de la loi 15 et, surtout, la réforme de la société publique pour l'habitat, en juin 2011, qui permettait à la société publique pour l'habitat d'accélérer la production de logements sociaux par l'implication du secteur privé et la possibilité de construire des logements publics locatifs.

Le début des printemps arabes et la situation de crise politique en Syrie a conduit Damas à privilégier l'option socialement plus recevable de la réhabilitation, dès avant le début des événements dans le pays, puis tout au long de l'année 2011. Insuffisante au regard de la demande des manifestants, la réorientation sociale des réformes à laquelle les politiques urbaines de 2011 ont participé n'aura pas empêché le développement de la crise<sup>199</sup>. Et si le nouveau contexte a favorisé cette réorientation sociale de la réhabilitation au détriment de la rénovation urbaine dans les études en cours, le contexte législatif et les outils de l'urbanisme n'ont pas évolué davantage dans un sens ou dans

---

<sup>199</sup> CLERC, V., 2013, art. cité, p. 67.

l'autre. La promulgation des textes législatifs et la réalisation des études ont suivi leur calendrier. Les administrations et les professionnels sont restés en place et continuent, pour la plupart, à porter les mêmes idées." *L'ex-plan directeur du Grand Damas, obsolète depuis l'an 2000, n'a pas été remplacé. Le nouveau plan, réalisé à la fin des années 1990 et qui devait couvrir la période 2000-2020, n'a pas été adopté. L'agglomération de Damas n'a donc pas de plan directeur, ce qui laisse libre cours à toutes les initiatives et les passe-droits en matière d'urbanisme. De plus, aucune direction n'est dorénavant donnée à l'évolution du monstre urbain qu'est devenu Damas. Le plan directeur du Grand Damas est pourtant censé guider l'action des différents ministères et assurer leur coordination. Ce plan doit être élaboré par une équipe d'experts de Shariket Dirassat (La Société des Etudes) qui est la société publique chargée des études d'urbanisme. Mais cette société ne dispose pas des compétences humaines et techniques pour l'élaborer de manière satisfaisante*"<sup>200</sup>.

Il reste que tant l'explosion de la construction dans les quartiers informels en 2011, que les destructions de nombre de ces quartiers par les combats et les bombardements en 2012, reposent la question de leur traitement. La crise que traverse aujourd'hui le pays ne permet pas de préjuger de l'avenir de ces premières évolutions en faveur d'une demande sociale. Toutefois, les développements de la crise en 2011 appellent aujourd'hui à de nouvelles analyses sur le logement informel et la ville. À l'heure où des quartiers entiers, formels et informels, sont à reconstruire à la suite des bombardements et des combats qui se déroulent dans les villes, les enseignements tirés de ces dix dernières années pourront alimenter la réflexion pour les futures politiques syriennes vis-à-vis des quartiers informels.

---

<sup>200</sup> BALANCHE.F., 2010, art. cité.



## Conclusion générale

Le développement de l'habitat non réglementaire en Syrie, et plus particulièrement dans l'agglomération de Damas, prend des proportions inquiétantes depuis le début des années 1980. Les riches terres agricoles de la Ghouta, à l'est et au sud de la ville, sont submergées par l'habitat informel. L'urbanisation progresse sous la forme d'un front depuis Damas, le long des axes de communication ou à partir des anciens villages de la Ghouta. Le rythme de construction des habitats informels est beaucoup plus rapide que celui de l'habitat légal : une maison peut être construite en trois jours !

Cette forme urbaine est spécifique. D'une part, parce qu'elle résulte d'une politique d'habitat insuffisante et inadaptée aux besoins des populations à faibles revenus. D'autre part, elle est encouragée par la promulgation de lois foncières inacceptables qui ont elles-mêmes indirectement incité les lotissements clandestins. En outre, ce nouveau cadre morphologique est entièrement conçu et réalisé par ses propres habitants essentiellement jeunes et dynamiques. Néanmoins, il procède d'une logique d'organisation qui est conditionnée par le facteur foncier.

Le phénomène de l'urbanisation irrégulière pose deux problèmes majeurs : la consommation de terres agricoles et la mise en place des services publics. Ce défi sans précédent, par son ampleur et par l'urgence des échéances qu'il impose, ne pourra être relevé que par une prise de conscience de l'opinion publique. Cela suppose aussi une

révision profonde des attitudes qui ont prévalu jusqu'ici chez les décideurs et les techniciens.

Tout d'abord, une politique de décentralisation et de rééquilibrage du territoire doit être envisagée. Un véritable plan national d'aménagement du territoire syrien devra être élaboré dans le but de mieux intégrer les rapports ville/campagne. Il doit définir les règles et les fonctions de chaque agglomération afin d'atténuer le taux d'exode rural qui est à l'origine du déséquilibre du réseau urbain. La politique du logement doit être révisée pour répondre aux besoins des couches sociales défavorisées. Toutes les normes et attitudes traditionnelles en matière de construction, de financement et d'attribution de logements dits sociaux ou populaires doivent être revues. Tant que l'offre de la part du pouvoir public ne satisfera pas les besoins de toutes les couches sociales, les quartiers d'habitat non réglementaire continueront à s'étendre.

Le gouvernement est obligé de reconsidérer sa politique actuelle en matière d'urbanisme et de logement. Il serait souhaitable que les pouvoirs publics stimulent l'initiative individuelle. Ils doivent commencer par les réhabilitations des quartiers spontanés, puis encourager la procédure de l'auto-construction assistée. Cette dernière assure des logements aux couches les plus défavorisées de la population, et atténue l'extension des quartiers non réglementaires.

Le déficit de planification est le résultat du manque de coordination entre les administrations, de l'inertie bureaucratique, et de la corruption. La modernisation de l'administration syrienne est une condition sine qua non. Une deuxième étape consistera à résoudre la mésentente entre les deux Mohafaza-s qui se partagent l'agglomération de Damas. Cette rivalité ralentit les projets d'infrastructures et notamment l'adoption d'un schéma directeur pour le « Grand Damas ».

Avec la révolte syrienne qui s'est transformée en peu de temps en un conflit armé, les quartiers non réglementaires ont connu deux phases : une extension rapide, puis une destruction partielle en fonction des zones géographiques de la confrontation.

Aujourd'hui, les conséquences de la crise initiée en 2011 sont la destruction massive de quartiers réguliers ou informels, partiellement ou en totalité. Il en résulte une transformation complète des enjeux urbains à venir. La reconstruction des villes sera un énorme chantier qui posera assurément, en des termes différents, les questions de l'avenir et des modalités d'intervention dans les quartiers informels, détruits ou non. Il n'est pas sûr qu'au moment de la reconstruction, l'informalité est moins présente qu'auparavant.



---

## Glossaire

**Achwaeiyat** : Anarchique, spontané, incontrôlé.

**Chakkeh** : Appartement.

**Dakhleh** : Cul-de-sac, impasse,

**Dar** : maison individuelle, plutôt maison familiale.

**Hammam** : Bain public.

**Istimlak** : Expropriation.

**Jamayet sakanyet** : sont des associations à but non lucratif de personnes qui se regroupent pour construire un immeuble dans lequel ils occuperont un appartement. Chaque mois les associés versent à la banque de crédit immobilier une somme qui alimente un compte destiné à financer les travaux de l'immeuble. La banque leur donne un crédit à taux réduit équivalent aux sommes déposées.

**Kassabah** : mesure de superficie toujours utilisée à Damas et sa Ghouta, elle est approximativement équivalente à 25 m<sup>2</sup>.

**Machrabiya** : Moucharabieh, Parois de grillage dense de bois qui permet de voir sans être vu, on le trouve sur le balcon formant avant-corps, ou devant une fenêtre.

**Mohafaza** : gouvernorat, division administrative territoriale. L'équivalent du département français. Elle est généralement divisée en plusieurs *mantiqat* avec des villes chefs-lieux.

**Mohafaza de Damas** : Correspond à la ville de Damas dans sa limite administrative.



**Mohafaza de Rif Damas :** Mohafaza de la campagne de Damas, toute l'agglomération damascène sauf la ville de Damas.

**Mokhalafat jama'eyat :** Zone d'habitat informel, terme qui désigne toutes les zones non réglementaires à Damas.

**Moukhtar :** Agent administratif qui tient le registre d'état civil, il remplit également d'autres fonctions, telles que la délivrance d'attestation de résidence.

**Shariket Dirassat :** Société Générale des Etudes Techniques et Consultation.

**Souq al-hall :** Marché de gros pour les légumes et les fruits.

**Tanzime :** Planification, urbaine notamment

**Taqusime :** Division ; lotissement

**Wada'a elyadd :** Mainmise.

## Bibliographie

### 1 – GENERALITES

- AL SAYYAD N., ROY A.**, 2004, "Prologue/Dialogue, Urban Informality: Crossing Borders<sup>1</sup>", dans Al-Sayyad, N. and Roy, A. (Eds.), *Urban Informality: Transnational Perspectives from the Middle East, Latin America, and South Asia*, Lexington, 338 p
- BAMBERGER M., HEWITTE E.**, 1988, *Le suivi et L'évaluation des Programmes de développement urbain, Manuel à l'intention des directeurs de programme et des chercheurs*, Washington, Banque mondiale, 287 p.
- BASTIE J., DEZERT.**, 1980, *L'espace urbain*, Paris, Masson, 384 p.
- Bauer G.**, 1977, *La perception de l'espace urbain*, Centre de recherche d'urbanisme, Paris, 264 p.
- BOIRE A., PINON P., YERASIMOS S.**, 1992, *L'occidentalisation d'Istanbul au XIX<sup>e</sup> siècle*. BRA, Paris, 193p.
- PINON P., BOIRE A.**, 1988, "La maison ottomane : une centralité inachevée ?", *Les Cahiers de la Recherche Architecturale*, n° 20/21.
- CASTEL M.**, 1975, *La question urbaine*, Paris, Maspero, 529 p.
- CHANTBOUT B.**, 1986, *Le Tiers-Monde*, Paris, Colin, 184 p.
- CLAVAL P.**, 1978, *Espace et pouvoir*, Paris, P.U.F, 257 p.
- CLAVAL P.**, 1981, *La logique des villes, essai d'urbanologie*, Paris, Litec, 633 p.
- DEZERT B., METTON A., STEINBERG J.**, 1991, *La périurbanisation en France*, Paris, Sedes, 222 p.
- DURAND-LASSERVE A., TRIBILLON J-F.**, 2001, "La loi ou la ville ? ", *Urbanisme*, n° 318, p. 72-77.
- DURAND-LASSERVE A., ROYSTON L.**, (dir), 2002, *Holding Their Ground: Secure Land Tenure for the Urban Poor Developing Countries*, Londres, Earthcan, 275 p.
- DUREAU F., GOUSET V.**, (dir), 2006, *Géographie de l'Amérique Latine*, presses universitaires de Rennes, P376

- GOLDBLUM C.**, 1988, *Métropoles de l'Asie du Sud-est, Stratégies urbaines et politiques du logement*, Paris, L'Harmattan, collection "Villes et Entreprises", 276 p.
- GRANOTIER B.**, 1983, *La planète des bidonvilles, perspectives de l'explosion urbaine dans le Tiers-Monde*, Paris, Seuil, 430 p.
- GUGLIELMO R.**, 1996, *Les grandes métropoles du monde et leur crise*, Paris, Colin, 270 p.
- INSTIUTO POLIS**, 2002, *The statute of the City, New tools for assuring the right to the city in Brasil*, UN-Habitat, Caixa economica federal, , 85 p.[http://www.upr-info.org/IMG/pdf/UNH\\_BRA\\_UPR\\_S1\\_2008\\_UnitedNationsHABITAT\\_uprsubmission.pdf](http://www.upr-info.org/IMG/pdf/UNH_BRA_UPR_S1_2008_UnitedNationsHABITAT_uprsubmission.pdf)
- JAGLIN S., DUBRESSON A.**, (dir), 1993, *Pouvoirs et cités d'Afrique noire, Décentralisation en questions*, Paris, Karthala, 308 p.
- KOPP A.**, 1975, *Changer la vie, changer la ville*, Paris, UGE, 507 p.
- LEFEBVRE H.**, 1983, *La révolution urbaine*, traduction en arabe par BARMADA S.A., Ministère de la Culture, Damas, 231 p.
- LEFEBVRE H.**, 1970, *Du rural à l'urbain*, Paris, Anthropos, 287 p.
- MORICOLI-EBRARD F.**, 1994, *Géopolis. Pour comparer les villes du monde*, Paris, Anthropos, Coll, 246 p.
- NOEL M.**, 1982, *La croissance urbaine*, Paris Cujas.
- OSMONT A.**, 1982, "Les quartiers périphériques d'une agglomération africaine, Dakar (Sénégal)", dans M. Imbert P-H. Chombart De Lauwe, (dir), *La banlieue d'aujourd'hui*, Paris, L'Harmattan.
- PAYNE G.**, (dir), 2002, *Land Rights and Innovation, Improving tenure for the urban poor*, Londres, ITDG, 352 p.
- DELFANTE J., PELLETIER C.**, 2000, *Villes et urbanisme dans le monde*, Colin, Paris.
- PEREZ PERDOMO R., BOLIVAR T.**, 1998, "Legal Pluralism in Caracas, Venezuela ", dans, Fernandes E., Varley A., *Illegal cities, Law and urban change in developing countries*, London, New York, Zed Book, p. 123-139.
- PSELMAY J.-L.**, 1993, *Citadin et quête du sol dans les villes d'Afrique centrale*, Paris L'Harmattan, 579 p.

- SANTOS M., 1975, *L'espace partagé : les deux circuits de l'économie urbaine dans les pays sous-développés*, Paris, Génin, 399 p.
- SANTOS M., 1972, "Les villes incomplètes des pays sous-développés", dans *Annuaire de géographie*, n°445, p. 316-323.
- SANTOS M., 1969, *Aspect de la géographie et de l'économie urbaine des pays sous-développés*, Centre de documentation universitaire, fasc. 1, Paris, 192 p.
- SANTOS M., 1971, *Les villes du Tiers-Monde*, Paris, Génin, 428 p.
- STEINBERG J., 1983, "Les villes nouvelles dans le développement périurbain", dans *Cahiers du CREPIF.*, n° 3, p. 15-23.
- STEINBERG J., 1993, "Le périurbain : définition, délimitation et spécificités", dans *Métropolisation et périurbanisation*, Cahiers du C.R.E.P.I.F., n° 42, p. 9-17.
- TIEPOLO M., 1999, *Sols urbains : bibliographie annotée pour les pays en voie de développement*, Torino, L'Harmattan Italia, 256 p.
- TRIBILLON J.-F., 1993, *Villes africaines, Nouveau manuel d'aménagement foncier*, Paris, Adef, 317 p.
- TRIBILLON J.-F., 2000, "L'expertise européenne balance entre deux modèles de gestion urbaine", *Les Annales de la recherche urbaine*, n°86, " Développement et coopération ", juin, p. 144-145.
- UNCHS (UNITED NATION CENTRE FOR HUMAN SETTLEMENTS), HIC (HABITAT INTERNATIONALE COALITION), 1996, *Vers des quartiers plus humains : action publique et initiatives des habitants, Les six principes de la Déclaration de Salvador et quelques illustrations concrètes de mise en œuvre*, Paris, Fondation pour le progrès de l'homme, Dossier pour un débat n° 55, 96 p.
- UNESCO, 1979, "Articulation entre zone urbaine et zone rurale ", dans *Revue internationale des sciences sociales*, vol. XXXI, n° 2, Paris.
- VIEILLE P., 1970, *Marché de terrains et société urbaine : recherche sur la ville de Téhéran*, Paris, Anthropos, 379 p.
- VILMIN T., 1999, *L'aménagement urbain en France, Une approche systématique*, Paris, ministère de l'Équipement, des transports et du logement, Certu, 250 p.
- YERASIMOS S., 1993, "Istanbul ou l'urbanisme par: le feu ", dans Yerasimos S, Fries F (éd), *La ville en feu*, Cahier, 617, p. 26- 36.

YERASIMOS S., 1997, "Istanbul : la naissance d'une mégapole", *Revue géographique de l'est*, " Villes du Proche-Orient ", n°2-3, p. 189-216.

ZIMMERMAN M., TOUSSAINT J.-Y., 2000, "Projet urbain, technique et complexité ", dans Hayot A., Sauvage A., (dir), *Le projet urbain, Enjeux, expérimentations et professions*, Paris, éd. de la Villette, p. 183-200.

## **2 - URBANISME DANS LE MONDE ARABE, AMENAGEMENT DES QUARTIERS NON REGLEMENTES**

ABOUHANI A., 1987, "Enjeux fonciers et pouvoir local ", *Cahiers marocains de recherche en sciences sociales*, Rabat, p. 23-35.

ABOUHANI A., 1996, "L'impact de la politique d'urbanisation poursuivie au Maroc sur l'espace agricole ", dans Ben Ali D., Di Giulio A., Lasram M., Lavergne M., (dir), *Urbanisation et agriculture en Méditerranée : conflits et complémentarités*, Paris, L'Harmattan, p. 71- 92.

ABOUHANI A., 1999, "Médiation nobiliaire et gestion des conflits liés au logement au Maroc", dans Signoles P., El-Kadi G., Sidi Boumedine R., (dir), *L'urbanisme dans le monde arabe, Politiques, instruments et acteurs*, Paris, CNRS, 373 p.

ABOUHANI A., 1999, *Pouvoirs, villes et notabilité locales. Quand les notables font la ville*, publiée avec le concours d'urbama, Tours, 214 p.

ABOUHANI A., (dir), 2000, *Enjeux et acteurs de la gestion urbaine*, Urbama, 290 p.

ALLAN J.-A., 1996, *Water Peace and the Middle East, Negotiating resources in Jordan Basin*, Londres, IB Tauris Publishers.

AMEUR M., NACIRI M., 1985, "L'urbanisme clandestin au Maroc : un champ d'action pour les classes moyennes ", dans *Revue Tiers Monde*, XXVI, p. 79-92.

AMEUR M., 1993, *Fès ... ou l'obsession du foncier*, Publication D'Urbama, fascicule 25, Tours, 428 p.

AMEUR M., 1995, "Habitat clandestin : Problèmes et possibilités", dans Abouhani A., (dir), *L'État et les quartiers populaires au Maroc : de la marginalisation à l'émeute*, Dakar, CODESRIA, p. 57-73.

- AMZERT M.**, 1995, "L'eau gérée par la pénurie", dans, *Peuples méditerranéens*, n° 70-71, p. 135- 171.
- ARRIF A.**, 1995, "Les compétences citadines à l'épreuve de l'exclusion ", dans Hayot A., (dir), *Ville et citoyenneté*, Montpellier, Ville et territoires méditerranéens, p. 63-74.
- ATTAR N.**, 1990, *Les bidonvilles de Beyrouth*, Tours, Université François Rabelais, 56 p.
- ATTAR N.**, 1997, " Roueissat el-Metn : une forme de sous intégration de la banlieue de Beyrouth ", dans Davie M., (dir), *Beyrouth, regards croisés*, Tours, Urbama, p. 153-175.
- AVELINE N.**, 2000, *Marchés fonciers et immobiliers à Beyrouth*, Beyrouth, Cermoc, Document n°6, 35 p.
- AYEB H.**, 1998, "L'eau et les politiques d'aménagement du territoire en Egypte ", dans, Maghreb-Machrek, *Documentation française*, n°162, p.p 69-83.
- AYEB H.**, 1998, *L'eau au Proche-Orient. La guerre n'aura pas lieu*, Karthala-CEDEJ, 231 p.
- AZUELA A., DUBAU E.**, 1998, "*Tenure Regularization, Private Property and Public Order in Mexic* ", dans Fernandes E., Varley A., (dir), *Illegal Cities, Law and Urban Change in developing Countries*, London, Zed Books, p. 157-171.
- AZUELA A.**, 1995, "La construction d'un ordre urbain", dans Groupement de recherche Interurba et Association internationale des techniciens, experts et chercheurs (Aitec), *Ville en développement, Intégration des quartiers irréguliers, un état du débat en Asie et en Amérique latine*, Pratiques Urbaines n°12, Paris, Interurba, p. 42-44.
- BAMMATE N.**, 1982, "La ville dans l'Islam ", dans Bouhdiba A. et Chevallier D. *La ville arabe dans l'Islam*, C.N.R.S., Paris, p. 27-39.
- BAZIN M.**, 1997, "Urbanisation et systèmes urbains au Proche-Orient", dans Revue Géographique de l'Est, n° 2-3, p. 115-140.
- BENDJELIDA A.**, 1990, *Organisation urbaine des bassins intérieurs oranais et algériens, Formation et fonctionnement d'un réseau urbain dans un pays planifié*, thèse d'État, univ. Paris-Sorbonne, 408 p.
- BENMATTI N.**, 1982, *L'habitat du Tiers-Monde, cas de l'Algérie*, Alger, SNED, 275 p.

- BERGERON R., SALMI M.**, 2000, "La gestion des services urbains dans les pays en développement ", dans Abouhani A., (dir), *Enjeux et acteurs de la gestion urbaine*, Urbama, p. 169-203.
- BERRY-CHIKHAOUI I. , DEBOULET A.**, 2000, *Les compétences des citoyens dans le monde arabe, Penser, Faire et transformer la ville*, Paris, Kartala-Urbama.
- BETHMONT J.**, 2001, *Géographie de la Méditerranée*, Paris, A. Colin, 313 p.
- BLARY R., KOBO P.-C., YAAPI-DIAHOU A., BERGERON R.**, (dir), 1995, *Gestion des quartiers précaires, A la recherche d'alternatives D'aménagement pour les exclus de la ville*, Paris, Economica, 339 p.
- BOISMENU I., ALLOU S.**, 1992, "Quartier des villes du Sud, l'exigence de la démocratie", *Ville en développement*, n° 16, juin, p. 24.
- BOUHDIBA A., CHEVALLIER D.**, (dir), 1982, *La ville arabe dans l'islam*, Paris, C.N.R.S., 571 p.
- BOURGEY A.**, 1978, "L'urbanisation du Moyen-Orient", dans *Maghreb Machrek*, n° 81, p. 37-39.
- BOURGEY A.**, 1997, "Réflexion sur les nouvelles villes dans le monde arabe ", dans Naciri M., Raymond A., (dir), *Sciences sociales et phénomènes urbains dans le monde arabe*, Casablanca, Fondation du roi Abdel-Aziz al-Saoud pour les études islamiques, p. 249-270.
- CAROUÉ L.**, 1996, *L'Afrique du Nord et le Proche-Orient*, Paris, Nathan, 192 p.
- CERMOC**, 1985, *Migrations et changements sociaux dans l'Orient arabe*, Beyrouth, 330 p.
- CERMOC**, 1985, *Mouvements communautaires et espaces urbains au Machrek*, Beyrouth, 175 p.
- CHABBI M.**, 1986, *Une nouvelle forme d'urbanisation à Tunis, L'habitat spontané péri urbain*, thèse de doctorat, univ. Paris XII.
- CHABBI M.**, 1995, "Intégration urbaine et néo-citadinité, Tunis 1970- 1985", dans Hayot A., (dir), *Ville et citoyenneté*, Montpellier, Villes et territoires méditerranéens, p. 94-96.
- CHABBI M.**, 1999, "La réhabilitation des quartiers populaires en Tunisie, de l'intégration à la régulation sociale", dans Signoles P., El-Kadi G., Sidi Boumedine R., (dir),

*L'urbanisme dans le monde arabe, Politiques, instruments et acteurs*, Paris, CNRS, p. 187-199.

**CHALINE C., FARES A.**, 1986, *L'urbanisme contemporain à Ryad, réflexion sur l'aménagement urbain arabe et occidentale*, Ryad, 247 p.

**CHALINE C.**, 1989, *Urbanisme et développement (Évaluation des schémas directeurs d'Ankara, du Caire, de Rabat, de Tunis)*, Paris, Sedes, 167 p.

**CHALINE C.**, 1996, *Les villes du monde arabe*, Paris, Masson, 190 p.

**CHEVALLIER D.**, (dir), 1979, *L'espace social de la ville arabe*, Paris, Maisonneuve et Larose, 363 p.

**CHEVALLIER D.**, 1984, "L'égalité de la ville ", dans *Politique urbaine dans le monde arabe*, étude n°1, Maison de l'orient, p. 489-494.

**CLADERAT F-E-A.**, 1982, *Les mutations des modes d'urbanisation à Fès*, Thèse de 3<sup>e</sup> cycle, Université Paris1, 568 p.

**COTE M.**, 1988, *"L'Algérie ou l'espace retourné"*, Paris, Flammarion, 362 p.

**COURBAGE Y.**, 1995, "Fin de l'explosion démographique en Méditerranée ? Note et Documents ", dans *Population*, n° 1, p. 169-174.

**DEBOULET A.**, 1996, "Devenir citoyen ... ou partir à la conquête des droits élémentaires : exemple tirés de faubourgs récents du Caire ", dans **LUSSAULT M., SIGNOLES P.**, (dir), *La citadinité en questions*, Urbama, p. 141-158.

**DENIS E.**, 1995, "Le Caire : aspects sociaux de l'étalement urbain. Entre spécialisation et mixité", dans *Egypte Monde Arabe*, n° 2-3, p. 77-130.

**DENIS E.**, 2000, "Le Caire : Quand la ville déborde son enceinte ", dans *Ville en parallèle*, n° 30-31, p. 89- 113.

**DELLUZ-LABRUYERE J.**, 1987, "Planification urbaine et quartiers spontanés. Un exemple d'intervention à Blida, Algérie ", dans **HAUMONT N., MARI A.**, *Politiques et pratiques urbaines dans les pays en voie de développement*, Paris, L'Harmattan, p. 264-281.

**DOEBELE W.**, 1995, "Le retournement des situations de pouvoir et d'intérêts" dans *Villes en développement, Intégration des quartiers irréguliers, un état du débat en Asie et en Amérique latine*, Pratiques Urbaines n°12, Paris, p. 51-55.

**DUMORTIER B.**, 1997, *Géographie de l'Orient Arabe*, Paris, A. Colin, 212 p.



- DURAND-DASTES F., MUTIN G.**, (dir), 1995, *Afrique du nord, Moyen Orient, Monde indien*, Paris, Belin-Reclus, 480 p.
- DURAND-LASSERVE A.**, 1997, *Régularisation et intégration des quartiers irréguliers : leçons tirées des expériences*, Nairobi, Programme de gestion urbaine, PNUD/CNUEH/Banque mondiale, 102 p.
- EL-KADI G.**, 1987, *L'urbanisation spontanée au Caire*, Tours, Urbama, Collection de Recherches, n° 18, 376 p.
- EL-KADI G.**, 1994, "Le Caire : la ville spontanée sous contrôle ", dans *Maghreb-Machrek*, n°143, Paris, La Documentation française, p. 30-41.
- EL-KADI G.**, (dir), 1998, *L'aménagement urbain dans le monde arabe*, Les cahiers d'urbama, n° 14, 166 p.
- EL-KADI G., BONNAMY A.**, 2001, *La cité des morts, Le Caire*, Paris, IRD, Mardaga, 303 p.
- ESCALLIER R.**, 1984, "Espace du sous-habitat au Maroc", dans CHEVALLIER D., (dir), *Politique urbaine dans le monde arabe*, Etude n° 1, Maison de l'orient, p. 99-119.
- ESCALLIER R.**, 1986, "Les grandes villes du monde arabe, tendances et types de croissance démo-géographique", dans *Les métropoles du monde arabe, Bulletin de la société languedocienne de géographie*, n° 2-3, p. 131-151.
- ESCALLIER R.**, 1995, "Populations et systèmes migratoires du Monde arabe ", dans TROIN J.-F., (dir), *Maghreb, Moyen-Orient : Mutations*, Paris, Sedes, p. 179-213.
- ESCALLIER R., SIGNOLES P.**, (dir), 1995, *Les nouvelles formes de la mobilité dans le monde arabe*, Tours, fascicule de recherche n°28.
- ESCALLIER R.**, 1998, "Ville et informalité dans les pays du monde arabe ", *Les cahiers de la Méditerranée*, n°56, "Regards sur la Méditerranée ", Juin, p. 39-85.
- ESCALLIER R.**, 2005, "Métropoles et globalisation dans le monde arabe et méditerranéen", *Les Cahier de la Méditerranée*, n°64.
- FARGUES P.**, 1988, "La baisse de la fécondité arabe ", dans *Population*, n° 6, p. 975-1004.
- FARGUES P.**, 1992, "Démographie et politique dans le monde arabe", dans *Population*, INED, Paris, n° 2, p. 305-326.

- FARGUES P.**, 1994, "Explosion démographique ou rupture sociale", dans SALAME GH., (dir), *Démocraties sans démocrates*, Paris, Fayard, p. 163- 197.
- FERNANDES E., VARLEY A.**, (dir), 1998, *Illegal cities, Law and urban change in developing countries*, London, New York, Zed Books, 208 p.
- FONDATION POUR LE PROGRES DE L'HOMME**, 1992, *La réhabilitation des quartiers dégradés, Leçon de l'expérience internationale, La déclaration de Caracas, novembre 1991*, Paris, Délégation interministérielle à la ville, Dossier pour un débat, 38 p.
- GARILLON A.**, 1995, *Maghreb, Moyen Orient, mutations*, SEDES, Paris.
- GOURAYEB M.**, 1997, "De l'art urbain à l'urbanisme progressiste, dessins pour une ville levantine sous mandat français ", dans DAVIE F., (dir), *Beyrouth, regards croisés*, Urbama, p. 51-95.
- GROUPEMENT DE RECHERCHE INTERURBA**, 1995, *Villes en développement, Intégration des quartiers irréguliers, un état du débat en Asie et Amérique latine*, Pratiques Urbaines n° 12, Paris, Interurba, 127 p.
- GROUPEMENT DE RECHERCHE INTERURBA**, 1993, *Le dispositif français de recherche et d'études urbaines dans les pays en développement, état de la question*, Plan urbain, chap. 57-58/21, septembre.
- GUGLIAMO R.**, 1996, *Les grandes métropoles du monde*, Armand Colin, Paris.
- GUICHARD P.**, 1982, " L'eau dans le monde musulman ", dans *Travaux de la Maison de l'orient*, Lyon, t. 2, p. 117-124.
- HAFIANE A.**, 1989, *Les défis de l'urbanisme, l'exemple de l'habitat illégal à Constantine*, Alger, Office des publications universitaires, 290 p.
- HOSSEINI O.**, 1992, *Le rôle de l'aéroport du Caire dans le développement métropolitain*, thèse de doctorat, UNIV. PARIS XII.
- ILBERT R.**, 1984, "Territoire de l'urbain et politiques urbaines", dans *Politique urbaine dans le monde arabe*, étude n° 1, Maison de l'orient, p. 481-484.
- IRAKI A.**, 1999, " Aménagement urbain et acteurs locaux, le cas de Kelaa des Sragha (Maroc)", dans Signoles P., El-Kadi G., Sidi Boumedine R., (dir), *L'urbanisme dans le monde arabe, Politiques, instruments et acteurs*, Paris, CNRS, p. 221-254.

- KHOURI-DAGHER N.**, 1984 "L'urbanisation spontanée autour du Caire : logiques économiques contre logiques politiques et sociales", dans Chevallier D., (dir), *Politique urbaine dans le monde arabe*, Etude n° 1, Maison de l'Orient, Lyon, p. 156-162.
- LAVERGNE M.**, (dir), 1991, *Les mutations rurales au Moyen-Orient*, dans *Cahiers du CERMOC*, n° 1, Beyrouth/Amman, 222 p.
- LAVERGNE M.**, 1996, " L'urbanisation du bassin méditerranéen : de l'atteinte aux terroirs agricoles à la protection du cadre de vie ", dans Ben Ali D., Di Giulio A., Lasram M., Lavergne M., (dir), *Urbanisation et agriculture en Méditerranée : conflits et complémentarités*, Paris, L'Harmattan, p. 17-37.
- LAVERGNE M.**, 1996, "L'aménagement du Grand Khartoum, entre planification autoritaire et droit à la ville ", *Annales de géographie*, Beyrouth, univ. Saint-Josephe, volume 16, p. 76-115.
- LEHZAM A.**, 1996, "Le système de la promotion foncière et immobilière non institutionnelle au Maroc, cas de deux villes : Salé et Tétouan", dans Abouhani A., (dir), *L'État et les quartiers populaires au Maroc : de la marginalisation à l'émeute*, Dakar, CODESRIA, p. 29-56.
- MAGHREB-MACHREK**, 1992, *La question de l'eau au Moyen-Orient*, Discours et réalité. Documentation française, n°138, Paris, 143 p.
- MASSIAH G., TRIBILON J-F.**, 1999, *Habitat tiers, recherche exploratoire sur l'habitat populaire*, Plan urbanisme construction architecture (PUCA), 108 p.
- MASSIAH G., TRIBILON J-F.**, 1988, *Villes en développement*, Paris, La découverte, 320 p.
- MIOSSEC J-M.**, 1982, "L'évolution récente du système urbain tunisien ", dans *Maghreb-Machrek*, n°96, p. 67-88.
- MIOSSEC J-M.**, 1984, "Les instrument des politiques urbaines", dans *Politique urbaine dans le monde arabe*, étude n°1, Maison de l'orient, Lyon, p. 472-480.
- MIOSSEC J-M.**, 1986, "Affirmation et difficultés des métropoles de monde arabe contemporain, dans *Les métropoles du monde arabe*, Bulletin de la Société Languedocienne de Géographie, Fascicule n° 2-3.
- MIOSSEC J-M.**, 1987, "Villes et citadins", dans J.-F. TROIN, (dir), *Le Maghreb. Hommes et espaces*, Paris, A. Colin, p. 256-293.

- MIOSSEC J-M.**, 1999, "La mosaïque urbaine tunisienne : entre urbanisme réglementaire, urbanisme opérationnel et pratiques "spontanées"; entre le local et la Banque mondiale, via l'État", dans Signoles P., El-Kadi G., Sidi Boumedine R., (dir), *L'urbanisme dans le monde arabe, Politiques, instruments et acteurs*, Paris, CNRS, p. 87-118.
- MORANGE M.**, 2000, "La sécurité résidentielle doit-elle passer par la propriété ?", *Etudes foncières*, n°87, été 2000, p. 40-45.
- MORICONI-EBRARD F.**, 1997, "Géographie urbaine de l'Egypte : sous le signe du débordement", dans *Revue Géographique de l'Est*, n° 2-3, p. 141-162.
- MUTIN G.**, 1995, " Une société en mutation ", dans Durand-Dastes F., Mutin G., *Afrique du Nord, Moyen-Orient, Monde indien*, p. 49-59.
- MUTIN G.**, 2000, *L'eau dans le monde arabe*, Paris, Ellipses, 196 p.
- NACIRI M.**, 1980, "Les formes d'habitat sous-intégré, essai méthodologique ", dans *Hérodote*, n°19, p. 13-71.
- NACIRI M., RAYMOND A.**, (dir), 1997, *Sciences sociales et phénomènes urbaines dans le monde arabe*, Casablanca, Fondation du roi Abdou Aziz al-Saoud pour les études islamiques, 299 p.
- NOWIER S., PANERAI F.**, 1987, «Le Caire : Habitat informel et territoire agricole», dans Haumet N., Marie A., (dir), *Politiques et pratiques urbaines dans les pays en voie de développement*, Paris, Harmattan, p. 101 -111.
- PERENNES J-J.**, 1993, *L'eau et les hommes au Maghreb, Contribution à une politique de l'eau en Méditerranée*, Paris, Karthala, 646 p.
- Planhol X. (de)**, 1983, *Géographie de Proche-Orient arabe*, Paris, Institut national des langues et civilisations orientales.
- Planhol X. (de)**, 1993, *Les nations du Prophète. Manuel géographique de politique musulmane*, Paris, Fayard, 894 p.
- PRENANT A., SEMOUD B.**, 1997, *Maghreb et Moyen-Orient : espaces et société*, Paris, Ellipses, 256 p.
- RAGABAN A.**, 1988, *La politique de l'eau en Arabie Saoudite, le cas de Jeddah*, thèse de doctorat, univ. Paris XII.
- RAYMOND A.**, 1985, *Grandes villes arabes à l'époque ottomane*, Paris, Sindbad, 389 p.

- RAYMOND A.**, 1993, "Cartographie et histoire des ville arabes. Quelques remarques générales", *Environnemental Design*, 13-14, 1-2, p. 22-31.
- REIFFERS J-L.**, (dir), 1997, *La Méditerranée aux portes de l'an 2000*, Paris, Economica, 395 p.
- ROCHFORT M.**, 2000, *Le défi urbain dans les pays du Sud*, Paris, L'Harmattan, 184 p.
- ROUSSILLON A.**, 1984, "Développement et justice sociale dans une économie sous perfusion : les enjeux des subventions en Egypte", *Annuaire de l'Afrique du Nord*, CNRS, p. 601 -631.
- SALAMEH G.**, (dir), 1994, *Démocraties sans démocrates*, Paris, Fayard, 452 p.,
- SANLAVILLE P.**, 1981, "Réflexion sur les conditions générales de la quête de l'eau au Proch-Orient", dans *Travaux de la Maison de l'Orient*, p. 9-21.
- SETHOMH H.**, 1986, "Les capitales arabes, essai sur l'importance de leur population", dans *Les métropoles du monde arabe*, *Bulletin de la société languedocienne de géographie*, n°2-3, p. 153-1 67.
- SETHOMH H.**, 1988, *Les cités populaires programmées : solution à l'habitat spontané à Tunis*, Tunis, université de Tunis, 490 p.
- SIGNOLES P.**, 1985, *L'espace tunisien, Capitale et État-Région*, Fascicule de recherche n° 14 et 15, 2 tomes, URBAMA, 1 041 p.
- SIGNOLES P.**, 1999, *L'urbain dans le monde arabe : politiques, instruments et acteurs*, CNRS édition, Paris.
- SIGNOLES P., EL-KADI G., SIDI BOUMEDINE R.**, (dir), 1999, *L'urbanisme dans le monde arabe, Politiques, instruments et acteurs*, Paris, CNRS, 373 p.
- SIGNOLES P.**, 1999, "Acteurs publiques et acteurs privés dans le développement des villes du monde arabe ", dans Signoles P., El-Kadi G., Sidi Boumedine R., (dir), *L'urbanisme dans le monde arabe, Politiques, instruments et acteurs*, Paris, CNRS, p. 19-53.
- SOUAFI M.**, 1996, "L'habitat précaire au Maroc : état de lieux et stratégies de résorption", *Congrès Régional Arabe de Population*, Le Caire, p. 257-270.
- SOUAFI M.**, 1998, "L'habitat précaire au Maroc ", dans *L'aménagement urbain dans le monde arabe*, Les Cahiers d'urbama, n° 14, p. 13-24.

- TABET R.**, 1979, "Transformations contemporaines et perspectives pour un urbanisme arabe", dans Chevallier D., (dir), *L'espace social de la ville arabe*, Paris, Maisonneuve et Larose, p. 317-328.
- TROIN J-F.**, 1986, "La ville arabe et le géographe", dans *Middle Eastern Cities in comparative perspective, point de vue sur les villes du Maghreb et du Machrek*, London, Ithaca Press, 341 p.
- TROIN J-F.**, 1987, "L'eau : atout et limite pour le développement ", dans Troin J-F., (dir), *Le Maghreb, hommes et espaces*, Paris, A. Colin, coll. U, p.84-116.
- TROIN J-F.**, (dir), 1995, " Urbanisation et villes ", dans *Maghreb, Moyen- Orient : mutations*, Paris, Sedes, p. 215-250.
- TROIN J-F.**, 1995, "Sanaa : géographie d'une explosion urbaine", dans *Sanaa hors les murs*, Urbama, Coll. Villes du Monde Arabe, Vol. 1, CFEY-Urbama, p. 15-35.
- TROIN J-F.**, 1997, "L'évolution des mégapoles ", dans Naciri M., Raymond A., (dir), *Sciences sociales et phénomènes urbains dans le monde arabe*, Casablanca, Fondation du roi Abdul-Aziz al-Saoud pour les études islamiques, p. 271-292.
- TROIN J-F.**, 2000, *Les métropoles du " Sud "*, Paris, Ellipses, 160 p.
- URBAMA**, 1982, *Présent et avenir des médinas*, Fascicule de recherches n° 10-11, Tours, 281 p.
- URBAMA**, 1988, *Eléments sur les centres-villes dans le monde arabe*, Fascicule bilingue de recherches, n°19, Tours, 275 p.
- URBAMA**, 1991, *L'eau et la ville dans les pays du bassin méditerranéen et de la mer Noire*, Tours, 311p.
- VOLAIT M.**, 1988, "Le Caire : les problèmes de la croissance à la lumière du recensement de 1986", dans *Espace, Population, Société*, vol.2, p. 213-225
- WIRTH E.**, 1982, "Villes islamiques, villes arabes, villes orientales ? ", dans Bouhdiba A., Chevallier D., (dir), *La ville arabe dans l'Islam*, Paris, CNRS, p. 193-225.
- YERASIMOS Y.**, 1990, "Les ingénieurs ottomans ", dans Longuenesse E., (dir), *Bâtisseurs et bureaucrates. Ingénieurs et société au Maghreb et au Moyen-Orient*, Maison de l'orient, p. 47-64.

### **3 - DAMAS ET LA SYRIE**

**ABDULAC S.**, 1982, « les années Ecochard (1932-1982) » *Les cahiers de la Recherche Architecturale*, n°10-11, p.32-42.

**ABDULAC, S.**, 2008, *Invasion de restaurants dans la vieille ville de Damas*, Conférence internationale de l'Icomos –2008

**ABOU AL CHAMAT M.**, 1990, " La stratégie de l'émigration intérieure en Syrie", *Travaux de l'Office d'État pour la Planification, de l'organisation Internationale du Travail et du Fonds des Nations Unies pour les activités en matière de population*, 44 p. (en arabe).

**AL AKHRAS A-M.**, 1989, *Les transformations sociales et économiques en Syrie*, Bureau central des statistiques, Damas, 517 p. (en arabe).

**AL BARIDI O.**, 2005, *Périurbanisation des métropoles urbaines, la densification de cette couronne et la consommation de terres agricoles*, thèse de doctorat, UPEC.

**AL DBIYAT M.**, 1995, *Homs et Hama en Syrie centrale : concurrence urbaine et développement régional*, Damas, IFEAD, 324 p.

**AL CHIHABI K.**, 1986, *Damas, histoire et photos*, Damas, ministère de la Culture, 415 p. (en arabe).

**AL CHIHABI K.**, 1990, *Les souks de Damas*, Damas, ministère de la Culture, 534 p. (en arabe).

**AL RACHID E.**, 1989, *Réflexion sur les espaces ouverts, analyse spatio fonctionnelle et sociale pour un meilleur cadre de vie, cas de Damas*, thèse de doctorat, univ. Paris XII.

**AVEZ R.**, 1993, *L'Institut Français de Damas au Palais Azem (1922-1946) à travers les archives*, Damas, Institut français de Damas.

**AYEB H.**, 2001, "L'eau : une question nationale et régionale", dans *Syrie : l'ouverture*, Faits et Projets, Paris, p.19-21.

**BALANCHE F.**, 1997, "La fonction portuaire du littoral syrien", *Bulletin d'Etudes Orientales*, IFEAD, Damas.

**BALANCHE F.**, 2004, "La prise en compte du facteur communautaire dans l'analyse de l'espace syrien", *Géographie et Culture*,

**BALANCHE F.**, 2005, "Refondation urbaine : Damas dans le sillage du Caire", *Urbanisme*.

- BALANCHE F.**, 2005, "Damas et le désert syrien", *Al Bank Wa Al Mustathmer (La Banque et l'investissement)*, Beyrouth, (en arabe).
- BALANCHE F.**, 2005. "La fragmentation spatiale en Syrie : entre patrimonialisme et communautarisme rampant", *Revue de l'Economie Méridionale*.
- BALANCHE F.**, 2006, "Damas : chronique d'une pénurie annoncée", *Confluences Méditerranée*, n°58, p. 91-101.
- BALANCHE F.**, 2006, "La Syrie : un potentiel touristique peu développé pour le plaisir des initiés", *Téoros*, Montréal,.
- BALANCHE F.**, 2007, "La Syrie de Bachar El Assad", *Eurorient*, n°24, Paris.
- BALANCHE F.**, 2008, "La pénurie d'eau en Syrie : compromis géopolitiques et tensions internes", *Maghreb-Machrek*.
- BALANCHE F.**, 2008, "Les municipalités dans la Syrie Baathiste", *Revue Tiers Monde*, n°193,
- BALANCHE F.**, 2009, "Clientélisme, communautarisme et fragmentation territoriale en Syrie", *A Contrario*.
- BALANCHE F.**, 2010, "L'État au Proche-Orient arabe entre communautarisme, clientélisme, mondialisation et projet de Grand Moyen Orient", *L'Espace Politique*, <http://espacepolitique.revues.org/index1619.html>
- BALANCHE F.**, 2010, "L'habitat illégal dans l'agglomération de Damas et les carences de l'État", *Revue de géographie de l'Est*, <http://rge.revues.org/>
- BALANCHE F.**, 2011, "Le retournement de l'espace syrien", *Moyen-Orient*, Paris,
- BALANCHE F.**, 2011, "Alaouites de Syrie : une revanche sur l'histoire", *Libération*, Paris,
- BALANCHE F.**, 2011, "Géographie de la révolte syrienne", *Outre Terre*, n°27.
- BALANCHE F.**, 2012, "Communautés, fragmentation territoriale et gouvernance au Proche-Orient", *Etudes Interculturelles*, Chaire Unesco de l'Université catholique de Lyon.
- BALANCHE F.**, 2012, "La crise syrienne : itinéraire de la transformation d'une révolte en guerre civile", *Diplomatie*, n°58, Paris,.
- BALANCHE F.**, 2012, "Damas sous le Baath", *Moyen-Orient*, Paris,
- BALANCHE F.**, 2013, "Syrie : un État en déconstruction", *Revue Carto*, Paris, n° 15,



- BALANCHE F.**, 2013, "Syrie : guerre civile et internationalisation du conflit", *Eurorient*, Paris.
- BALANCHE F.**, 2013, "Le programme de modernisation de l'irrigation en Syrie", *Méditerranée*, Montpellier.
- BAHOUT J.**, 1994, "Les entrepreneurs syriens", dans *Economie, affaires et politique*, Beyrouth, Les Cahiers du CERMOC, n°7, 153 p.
- BARAKAT H.-M.**, 1986, "L'axe urbain Damas, Palmyre, Deir ez-Zor et son importance dans le développement de la zone orientale ", dans *Al- Mohandis al-arabi (L'ingénieur arabe)*, n°86, p. 12-15 (en arabe).
- BEL-AIR F., (de)** 1994, "Structures familiales et État national en Syrie et Jordanie", dans *Du privé au public, espaces et valeurs du politique au Proche-Orient*, Beyrouth, Les Cahiers du CERMOC n° 8.
- BIANQUIS A.-M.**, 1977, Le problème de l'eau à Damas et dans sa Ghouta, dans : *Revue de Géographie de Lyon*. Vol, 52 n°1, ,p. 35-53.
- BIANQUIS A.-M.**, 1980, "Damas et la Ghouta ", dans RAYMOND A., (dir), *La Syrie d'aujourd'hui*, CNRS, Paris, p. 359-383.
- BIANQUIS A.-M.**, 1984, "Du rural à l'urbain : Les lois d'aménagement dans les villages de la Ghouta de Damas", dans Métral, J., Mutin G., Métral F., *Politiques urbaines dans le Monde Arabe*, étude n° 1, Maison de l'Orient, p. 367-379.
- BIANQUIS A.-M.**, (dir), 1993, *Damas : Miroir brisé d'un orient arabe*, Paris, Autrement, 257 p.
- BIANQUIS A.-M., AL DBIYAT M.**, 1995, "La population syrienne : un tournant démographique ? ", *Méditerranée*, n°1.2, p. 81-90.
- BIANQUIS A.-M.**, 1995, "Transports en commun et aménagement dans l'agglomération de Damas au XXe siècle ", dans *Bulletin d'Etudes Orientales*, tome XLVII, IFEAD, Damas, p. 37-68.
- BIANQUIS A.-M., DAVID J.-C.**, 1996, "Réseaux et territoires urbains en Syrie", *L'information géographique*, n° 3, Paris, p. 89-102.
- BOISSIERE T.**, 2005, *Le jardinier et le citadin, ethnologie d'un espace agricole urbain dans la vallée de l'Oronte en Syrie*, thèse, Ifpo, Damas.
- CHEVALLIER D.**, 1962, *Un exemple de résistance technique de l'artisanat syrien au XIXe et XXe siècles*, Paris Guethner, 324 p.

- CHEVALLIER D.**, 1982, *Villes et travail en Syrie, du XIX<sup>e</sup> siècle au XX<sup>e</sup> siècle*, Paris, Maisonneuve et Laros, 162 p.
- CLERC V., HURAUULT A.**, 2010, "Property Investments and Prestige Projects" dans Damascus: Urban and Town Planning Metamorphosis", *Built Environment*, Vol. 36, n° 2, « Arab Mega Projects », p. 162-175.
- CLERC V.**, 2011, "Développement urbain durable et quartiers informels à Damas : évolution des paradigmes et contradictions des réformes" dans Barthel P-A., Zaki L., *Les enjeux du développement durable des villes au Maghreb et en Méditerranée*, Aube, La Tour d'Aigues.
- CLERC V.**, 2012, "L'habitat des pauvres à Damas : de la crise du logement vide à la recrudescence des quartiers informels", *Les Carnets de l'Ifpo. La recherche en train de se faire à l'Institut français du Proche-Orient*, <http://ifpo.hypotheses.org/4472>)
- CLERC V.**, 2013, "Les quartiers informels à l'épreuve de la crise en Syrie : une inflexion inachevée des politiques d'habitat et d'urbanisme ?" dans, Barthel P.A., Jaglin S., *Quartiers informels d'un monde arabe en transition Réflexions et perspectives pour l'action urbaine*, AFD, 159p.
- COURBAGE Y.**, 1994, "Evolution démographique et attitudes politiques en Syrie", *Population*, n° 3, p.725-750.
- DANGER R.**, 1936, *Plan régulateur d'aménagement de Damas*, Rapport justificatif, Damas.
- DANGER R.**, 1937, "La ville de Damas", *Revue Urbanisme*, n° 55, p. 121-164.
- DAVID J-C.**, 1988, "Production et occupation de l'espace urbain à Alep ", dans *Les Annales de la Recherche urbaine*, décembre 87/février 88, p. 85-93.
- DAVID J-C.**, 1993, "L'habitat spontané dans les quartiers périphériques d'Alep", *Histoires de développement*, Lyon, p. 27-31.
- DAVID J-C.**, 1994, *Villes intermédiaires en Syrie, une catégorie insaisissable*, Communication au colloque de Nice-Grasse.
- DAVID J-C., BAKER F.**, 1995, "Elaboration de la nouveauté en architecture en Syrie", *Environnemental Design*, XVI, 1-2, Como, p. 50- 73.
- DAVID J-C.**, 1997, "Urbanisme et tradition en Syrie", dans Naciri M., Raymond A., (dir), *Sciences sociales et phénomènes urbains dans le monde arabe*, Casablanca, Fondation du roi Abdul-Aziz al-Saoud pour les études islamiques, p. 185-191.

- DAVID J-C.**, 1999, "Disparités spatiales en Syrie ", dans Méditerranée n° 1.2, p. 23-34.
- DAVID J-C., AL-DBIYAT M.**, 2000, La ville en Syrie et ses territoires : héritages et mutations, *Bulletin d'Etudes Orientales*, Tome II, Damas, 418 p.
- DAVID J-C.**, (dir) 2002, "Les espaces publics à Alep depuis la fin du XIXe s. UrbanISME ET PRATIQUES DES USAGERS", *Revue de géographie de Lyon*, VOL. 77. N° 3, Lyon, p. 235-244.
- DEGEORGE G.**, 1994, *Damas : dès ottomans à nos jours*, Paris, L'Harmattan, 303 p.
- DIRGHAM D.**, 2001, *Le phénomène d'habitat en Syrie, 2001*, (en arabe) Institut de sciences économiques. Damas.
- DORAÏ M-K.**, 2009, " *L'exil irakien à Damas*", consulté le 05 août 2013. URL : <http://echogeo.revues.org/10976>
- ECOCHARD M., BANASHOYA G.**, 1968, *Plan Directeur de Damas*, Rapport justificatif, Damas, 121 p.
- ECOCHARD M.**, 1979, "Des villes anciennes et de l'urbanisme contemporaine ", dans Chevallier D., (dir), *L'espace social de la ville arabe*, Paris, p. 309-316.
- EL LAITHY. H., ABU-ISMAIL.K.**, 2005, *Poverty in Syria: 1996-2004 (Diagnosis and pro-poor policy considerations)*, rapport officiel, United Nations Development Programme.
- FARGUES PH.**, 1979, *Les champs migratoires internes en Syrie*, CERMOC, Beyrouth, 85 p.
- FATWA H-A.**, 1980, "La planification de l'armature urbaine et sa relation avec l'aménagement du territoire", *al-Majalla al-joughrafia (Revue géographique syrienne)*, n°5, Damas, p. 72-76 (en arabe).
- HAMMADI M.**, 1977, *L'industrialisation de la Syrie, pôles et axes de développement*, thèse d'État, univ. Montpellier III.
- HANNOYER J., SEURAT M.**, 1979, *État et secteur public industriel en Syrie*, Lyon, presses-universitaires de Lyon, 137 p.
- HANNOYER J.**, 1984, "Politique urbaine en Syrie, la ville menacée, essai sur la cidadinité à Deir ez-Zor", *Politique urbaine dans le monde arabe, étude n°1*, Maison de l'orient, Lyon, p. 331-350.
- HANNOYER J.**, 1985, "Grands projets hydrauliques en Syrie", *Maghreb-Machrek*, n° 109, p. 24-42.

- HARBA M.**, 1978, *Organisation agraire, population rurale et développement en Syrie*, thèse-es-lettres, univ. Paul-Valéry, Montpellier.
- HILAN R.**, 1973, *La Syrie entre le développement et le sous développement*, Damas, 350 p. (en arabe).
- HUREAU J.**, 1984, *La Syrie aujourd'hui*, Paris, Jeune Afrique, 255 p.
- KAFA M.**, 2007, "Les lois d'urbanisme et leurs effets sur l'apparition des zones d'habitat informel en Syrie", article présenté dans un colloque, *Marginalité et précarité urbaine Accéder, acquérir et habiter son logement au Proche-Orient*, Colloque international, Damas, 4-5 juin 2007
- KAFA M., KHADOUR Y.**, 2008, "Analysis study of the informal settlement in Damascus", dans *procciding (XXXVI IAHS World Congress on Housing Science, National Housing Programmes - New Visions)*, Kolkata en Inde
- KAFA M., KHADOUR Y.**, 2008, "Random sprawl of Damascus City effects and solutions", dans *proceeding (XXXVI IAHS World Congress on Housing Science, National Housing Programmes - New Visions)*, Kolkata en Inde
- KAFA M.**, 2010, "L'habitat informel dans la ville de Damas", dans *procceding de la journée scientifique, D'une époque à l'autre, d'un sol à l'autre, d'un genre à l'autre, d'une langue à l'autre : apports fondamentaux des sciences humaines et sociales*. univ., Nancy2
- KAFA M., KHADOUR Y.**, 2011, "Discussion of random and informal settlements in Damascus", dans le journal de *Geo-Spatial Information Science*, Wuhan University (Chine).
- KALLA'A M.**, 1993, *Le temps de l'urbanisme, enquête d'histoire orale, Damas et le temps d'Ecochard*, thèse.
- KHADER B.**, 1984, *La question agraire dans le monde arabe : le cas de la Syrie*, Paris, Ciaco, 581 p.
- KHEIR S.**, 1982, *La ville de Damas, étude en géographie urbaine*, Ministère de la Culture, Damas, 703 p. (en arabe).
- KHIDR Z.**, 1987, *La migration interne en Syrie : son émergence et son évolution*, publication de la Ligue Arabe, étude n°10, série " Etudes sur les populations et le développement dans le monde arabe ", 72 p. (en arabe).
- KURD ALI M.**, 1949, *Ghouta Dimashq* (la Ghouta de Damas), Damas (en arabe).

- LABAYRIE I., ROUMI M.**, 1982, " Dummar, cité satellite de Damas ", dans *Espaces et formes de l'Orient arabe*, Les Cahiers de la Recherche Architecturale, n°10/11, avril, p. 140-149.
- LABAYRIE I.**, 1993, "Quartiers et paysages ", dans Bianquis A-M., (dir), *Damas : Miroir brisé d'un orient arabe*, Paris, Autrement, p. 118-127.
- METRAL F.**, 1980, "Le monde rural syrien à l'ère des réformes (1958-1978) ", dans Raymond A., (dir), *La Syrie d'aujourd'hui*, Paris, CNRS, p. 297-326.
- METRAL F., METRAL J.**, 1986, "Du village à la ville, Urbanisation et citoyenneté en Syrie centrale", dans *Petites villes et villes moyennes dans le monde arabe*, Fascicule de recherche n° 17, Urbama, p. 451-469.
- METRAL J.**, 1985, "L'émergence des petites villes dans la moyenne vallée de l'Orante, Syrie Centrale : Questions de méthodes ", dans *Citadins, villes, urbanisation dans le Monde arabe aujourd'hui*, Urbama, p.115-125.
- METRAL J., SANLAVILLE P.**, 1979, "L'eau, la terre et les hommes dans les campagnes syriennes ", *Revue de géographie de Lyon*, tome 54, n° 3, p. 229-237.
- MUHALLAMY A-K.**, 1993, " Mukhalafat, entre montagne et jardins ", dans BIANQUIS A.-M., (dir), 1978. *Damas : miroir brisé d'un orient arabe*, Paris, Autrement, p. 128-135.
- NASR J., PADILLA M.** (dir), 2004, *Interfaces agricultures et ville à l'Est et au Sud de la Méditerranée*, Editions Delta, Ifpo, Damas.
- PALAZOLLI C.**, 1977, *La Syrie, le rêve et la rupture*, Paris, Le Sycomore, 293 p.
- PASCUAL J.-P.**, 1990, "Du notaire au propriétaire en passant par l'expert : description de la maison damascène au XVIIIe siècle", *L'habitat traditionnel dans les pays autour de la Méditerranée*, II, Le Caire, IFAPO, p. 387-403.
- RAYMOND A.**, 1980, "La Syrie du Royaume arabe à l'indépendance (1914-1946) ", dans RAYMOND A., (dir), *La Syrie d'aujourd'hui*, Paris, et CNRS, p.55-85.
- RAYMOND A.**, (dir), 1980, *La Syrie d'aujourd'hui*, Paris, CNRS, 446 p.
- ROUJON Y., VILLAN L.**, (dir), 1997, *Le Midan : Actualité d'un faubourg ancien de Damas*, Damas, IFEAD, 139 p.
- SAKKAL S.**, 1984, *L'expansion non réglementaire périurbaine à Alep*, thèse de doctorat, univ. Paris XII.

- SAKKAL S., 1998, "L'urbanisation non réglementaire à Alep : Dynamique et problèmes d'intégration", dans *L'aménagement urbain dans le Monde arabe*, Les Cahiers d'urbama, n° 14, p. 47-57.
- SALAM A-A., 1990, *Les régions géographiques syriennes*, univ. de Damas, 544 p. (en arabe).
- SALEH F., 1983, *L'expansion de la ville de Damas*, thèse de doctorat, univ. Paris XII.
- SAMMAN M-L., 1978, "Aperçu sur les mouvements - migratoires récents de la population en Syrie", *Revue de géographie de Lyon*, t.54, n°3, p. 2 10-225.
- SAMMAN M-L., 1978, *La population de la Syrie, étude géo- démographique*, Paris, Travaux et documents de l'ORSTOM., 305 p.
- SAMMAN M-L., 1983, "Le recensement syrien de 1981 ", *Population*, n°1, p. 184-189.
- SAUVAGET J., 1934, "Esquisse d'une histoire de la ville de Damas", *Revue des Etudes Islamiques*, p. 421-480.
- SAUVAGET J., WEULERESE J., 1936, *Damas et la Syrie sud*, Paris.
- TAMIM K., 2007, *Habitat et lois de propriété et habitat informel* (en arabe). Séminaire à l'institut de sciences économiques. Damas.
- TUJAR K., 1980, *Contribution à la réhabilitation de la ville intra-muros de Damas*, thèse de doctorat, univ. Paris XII.
- VELUD C., 1986, "L'émergence et l'organisation sociale des petites villes de Jezireh, en Syrie, sous le Mandat français", dans *Petites villes et villes moyennes dans le monde arabe*, fasc. 16, Urbama, Tours, p. 85-105.
- WATTAR S., 1992, *Centralité commerciale à Damas*, thèse de doctorat, univ. Paris XII.
- WIRTH E., 1988, "Conservation or réutilisation of the old cities of Damascus", *Eléments sur les centres-villes dans le monde arabe*, fasc. 19, Tours, Urbama, p.179-186.

#### **4- PUBLICATIONS OFFICIELLES SYRIENNES**

Recensements officiels de 1960 à 2004

Annales statistiques 1995 à 2011.

Différents rapports annuels de ministères syriens de 2000 à 2011

**G.C.E.C**, 1997, Rapport justificatif du plan directeur général de l'agglomération de Damas, en arabe, (un plan qui n'a jamais été approuvé)

## Table des figures

Figure 1 : Géologie du bassin de Damas. ....	21
Figure 2 : Structure urbaine de la ville de Damas.. ....	24
Figure 3: Evolution spatiale de l'agglomération Damascène. ....	28
Figure 4 : Evolution du taux d'urbanisation depuis les années cinquante jusqu'en 2010.. ....	74
Figure 5 : Différentes étapes de l'extension de la ville de Damas. ....	85
Figure 6 : Carte de Damas en 1937 - Schéma de répartition de la ville en zones d'occupation du sol. ....	93
Figure 7 : Carte de Damas en 1937 - Schéma de circulation. ....	93
Figure 8 : Plan Ecochard de 1968. ....	100
Figure 9 : Plan zoning de la ville de Damas avec ses extensions. ....	105
Figure 10 : Composition du tissu urbain de l'agglomération de Damas à la fin des années 1960 et au début de celles de 1970. ....	120
Figure 11 : Distribution spatiale des zones non réglementaires autour de Damas en 1997.. ....	123
Figure 12 : Composition de l'agglomération damascène.. ....	128
Figure 13 : Evolution de la zone d'Uch Alwarwar. ....	129
Figure 14 : Organisations des lotissements dans les zones non réglementaires. ....	156
Figure 15 : Subdivision des grands terrains en îlots à plusieurs rangées du quartier Tadamoun. ....	157
Figure 16 : Quartier de Hay Tichrine : Les chemins ruraux et les canaux d'irrigation constituent la limite des parcelles. ....	158
Figure 17: Distribution géographique des zones non réglementaires à Damas selon le type de propriété du terrain.. ....	169
Figure 18 : Différents types de tissus urbains dans les zones non réglementaires.. ....	178



Figure 19 : Différents plans de maisons dans les deux premières années de leur construction.....	186
Figure 20 : Deux plans différents sur deux parcelles similaires : leur évolution depuis l'achat des parcelles. ....	198
Figure 21 : Etapes de construction d'une maison du quartier Tadamoun. ....	199
Figure 22 : Habitation de deux étages parcelle 75 m <sup>2</sup> . ....	200
Figure 23: plan d'un bâtiment de trois niveaux à Daf Alchouk . ....	201
Figure 24 : Plan d'un immeuble de à six étages dans le quartier de Daf Alchouk.....	202
Figure 25 : Répartition des commerces à Hay Tichrine. ....	230
Figure 26 : Rue commerçante de Tadamoun.....	231

---

**Table des clichés**

Cliché 1 : Vue générale de Damas.....	23
Cliché 2 : Souq Al Hamidiyé dans la vieille ville de Damas. ....	31
Cliché 3 : Quartier Malkey .....	35
Cliché 4 : Dahiyat Qoudssaia. ....	36
Cliché 5 : Quartier non réglementaire de Kaboun.....	37
Cliché 6 : Centre de rassemblement des minibus.....	41
Cliché 7 : La route de Salhyié en 1880.....	87
Cliché 8: La route de Salhyié en 2011.....	87
Cliché 9 : Rue Al-A'Abed.....	89
Cliché 10 : Quartier Abu Rumaneh .....	91
Cliché 11 : Quartier de Mazra'a. ....	94
Cliché 12 : Rue Abu Romanné.....	94
Cliché 13 : Quartier de Kafer Soussé . ....	102
Cliché 14 : Quartier de Mazzé. ....	103
Cliché 15 : Zone non réglementaire d'Uch Alwarwar : un chantier permanent.....	130
Cliché 16 : évacuation des eaux usées à Uch Alwarwar. ....	131
Cliché 17 : Rue principale dans la zone non réglementaire de Hay Tichrine. ....	133
Cliché 18 : Exemple de risque dans les zones d'habitat Informel.....	134
Cliché 19 : vestiges de la Ghouta à Kaboun .....	135
Cliché 20 : Réalisation de la rocade est.....	136
Cliché 21 : Quartier de Dweila'a .....	137
Cliché 22 : Quartier Tadamoun aux Ruelles droites et étroites. ....	139
Cliché 23 : Quartier Tadamoun : des ruelles propre. ....	140

Cliché 24 : Les ruelles dans la zone de Daf Alchouk.....	141
Cliché 25 : Zone non réglementaire de Mazzé 86.....	143
Cliché 26 : Zone de Wadi Almasharia'a de Dummar.....	144
Cliché 27 : Habitats non réglementaires sur les pentes de Qassioun.....	145
Cliché 28 : Zone d'habitat non réglementaire de Dweila'a sur les terrains de la Ghouta.....	170
Cliché 29 : Maisons non achevées et sans finitions extérieures.....	171
Cliché 30 : Vue générale de Bustan Al-ruz.....	173
Cliché 31 : Extension horizontale et verticale de Mazzé 86.....	174
Cliché 32 : Exemple de construction médiocre.....	175
Cliché 33 : Zone d'habitat d'Uch Alwarwar, un chantier permanent.....	176
Cliché 34 : Zone d'habitat non réglementaire de Dweilla'a.....	181
Cliché 35 : Extension sur la rue du premier étage.....	184
Cliché 36 : Rue commerçante dans la zone de Hay Tichrine.....	187
Cliché 37 : Habitat informel vertical.....	189
Cliché 38 : Architecture à encorbellements à Tadamoun.....	197
Cliché 39 : un escalier public dans la zone accidentée de Mazzé 86.....	217
Cliché 40 : la rue principale de Mazzé 86.....	218
Cliché 41 : Branchements sauvages à Uch Alwarwar.....	219
Cliché 42: l'insalubrité urbaine à Tadamoun.....	221
Cliché 43 : les réseaux à Uch Alwarwar. Les réseaux d'eau, d'électricité et de téléphone.....	222
Cliché 44 : Incroyable fouillis des branchements électriques à Mazzé 86.....	224
Cliché 45 : les Commerces dans rue principale à Hay Tichrine.....	226
Cliché 46 : Construction de la rocade est de Damas.....	240
Cliché 47 : Destruction d'une partie d'une maison du quartier Dwila'a en raison de la construction de la rocade est de Damas.....	241

Cliché 48 : les dynamismes constructif : en effet paradoxale de la guerre .....	248
Cliché 49 : Destructions dans le quartier non réglementaire de Tadamoun .....	249
Cliché 50 : Destructions dans le quartier informel de Kaboun.....	251



## Table des tableaux

Tableau 1 : Evolution des habitants de la vieille ville de Damas de 1981 à 2004, .....	32
Tableau 2 : Répartition des accidents routiers entre Damas et le reste de la Syrie. ....	44
Tableau 3 : Production et besoins en eau de l'agglomération de Damas .....	47
Tableau 4 : Répartitions des déchets de Damas par nature. ....	51
Tableau 5 : Répartition du nombres de logements manquants en Syrie.....	72
Tableau 6 : Différents moyens pour répondre aux besoins du manque de logements ...	72
Tableau 7: Taux annuel d'accroissement de la population syrienne.....	74
Tableau 8 : La population de Damas .....	76
Tableau 9 : Augmentation de la population de la ville de Damas jusqu'en 2004.....	77
Tableau 10 : Hypothèses d'accroissement de la population de Damas. ....	99
Tableau 11 : Estimation du nombre d'habitants par zones non réglementaires entre 1994 et 2011. ....	125
Tableau 12 : Evolution du prix moyen du m <sup>2</sup> de terrain dans six quartiers non réglementaires(en L.S). ....	161
Tableau 13 : Rapport entre le type d'habitat et la surface des parcelles dans la zone de Tadmoun.. ....	183
Tableau 14 : Rapport entre le type d'habitat et la surface des parcelles dans la zone de Daf Alchouk. ....	183
Tableau 15 : Rapport entre le type d'habitat et la surface des parcelles squattées dans la zone d'Uch Alwarwar. ....	183
Tableau 16 : Typologie des logements dans la zone de Tadmoun. ....	188
Tableau 17 : Typologie des logements dans la zone de Daf Alchouk.....	190
Tableau 18 : Typologie des logements dans la zone d'Uch Alwarwar. ....	191
Tableau 19 : Modes de construction du logement dans les échantillons.....	194

---

Tableau 20 : Coût de construction du m <sup>2</sup> équipé en L.S..	195
Tableau 21 : Normes de confort des ménages dans les trois zones : Tadamoun, Daf Alchouk et Uch Alwarwar.	203
Tableau 22: Taux d'appareillages ménagers.	203
Tableau 23: Répartition de la population par âge et par sexe.	205
Tableau 24 : Proportion des ménages dans les trois échantillons de Tadamoun, Daf Alchouk et Uch Alwarwar.	205
Tableau 25 : Origine géographique des habitants.	207
Tableau 26 : Catégories socio-professionnelles des chefs de ménages.	209
Tableau 27 : Les revenus des chefs de ménages (en L.S)	210

## Table des matières

Remerciements .....	5
Sommaire.....	7
Introduction générale et problématique .....	9

### Première partie

#### Les déterminants socio-économiques de la croissance et de la crise du logement à Damas

#### Chapitre I

<b>Organisation fonctionnelle de Damas et de sa Ghouta .....</b>	<b>19</b>
Introduction .....	19
A. Organisation fonctionnelle de la ville de Damas .....	20
B. Description et transformation de la Ghouta .....	22
1. Ressources et risques .....	26
C. Les quartiers, leurs fonctions et leurs problèmes spécifiques .....	30
1. La vieille ville .....	30
2. Les quartiers du centre .....	33
3. Les quartiers de la montagne .....	33
4. Les beaux quartiers .....	35
5. Les extensions de Damas .....	36
D. Les équipements et services publics.....	37
1. Les transports .....	37
a. Le réseau Ecochard .....	38
b. Les voitures à usage privé .....	39
c. Les transports en commun.....	40
d. Les autres projets.....	43
e. La circulation réelle.....	44
f. Les transports de marchandises.....	46
2. Les réseaux divers.....	47
a. L'adduction d'eau .....	47



b.	L'évacuation des eaux usées .....	49
c.	La collecte des ordures .....	50
d.	Le réseau électrique.....	52
e.	Le réseau téléphonique.....	53
3.	Les bâtiments publics et les autres équipements .....	54
a.	Les bâtiments récréatifs.....	54
b.	Les industries.....	55
	Conclusion.....	57

## Chapitre II

	<b>La crise du logement et le dynamisme de la croissance démographique .....</b>	<b>59</b>
A.	La crise de logement .....	59
1.	L'écart entre le nombre de logements proposés et celui des personnes à loger.....	61
a.	L'habitat informel et son rôle dans le marché du logement.....	61
b.	Les coopératives de logement ( <i>Jamayet Sakanyet</i> ).....	63
2.	Le logement : théorie et pratique .....	64
a.	Le secteur étatique.....	64
b.	Le secteur coopératif .....	66
c.	Le secteur privé .....	66
3.	Problème du logement : constat et état actuel.....	66
a.	Solutions proposées par l'État pour le problème du logement.....	67
b.	La loi d'investissement et de développement foncier n°8 de 2007... 68	
c.	Autres tentatives .....	69
4.	Le logement dans le Dixième Plan Quinquennal.....	71
a.	Objectifs .....	71
b.	D'un point de vue quantitatif .....	71
B.	Le dynamisme de la croissance démographique .....	73
1.	L'agglomération damascène .....	75
2.	La croissance démographique de la capitale.....	77
a.	La croissance naturelle .....	77
b.	La croissance migratoire .....	77
	Conclusion.....	80

**Chapitre III**

<b>La politique d'aménagement et de la croissance urbain l'agglomération damascène</b> .....	83
Introduction .....	83
A. L'évolution urbaine jusqu'en 1920 .....	83
B. Les plans successifs d'aménagement de la ville .....	88
1. L'urbanisation entre 1920 et 1936.....	88
2. Le plan directeur de Danger-Ecochard (1936).....	89
3. Le plan directeur d'ECOCHARD-BANSHOYA (1963-1968).....	96
a. Théorie et perspectives.....	97
b. Réalité et réalisation : Plan directeur inapplicable.....	99
c. Les zones résidentielles.....	101
d. Les zones industrielles .....	102
e. Évaluation et critiques.....	104
C. L'État et la maîtrise de l'urbanisme.....	106
1. Damas-ville et Damas-campagne .....	107
2. Le cadre juridique et institutionnel de la gestion foncière de l'État ...	108
Conclusion.....	111

**Deuxième Partie****L'habitat non réglementaire périurbain : une nouvelle forme d'urbanisation**

Introduction .....	115
--------------------	-----

**Chapitre I**

<b>Structure urbaine et processus de formation des quartiers non réglementaires.</b>	117
A. Emergence et rythme d'évolution de l'habitat non réglementaire. ....	117
B. Distribution géographique et caractéristiques .....	125
1. Barzé .....	127
a. Zone de Barzé : Ush Alwarwar .....	127
b. Zone de Barzé : Hay Tichrine .....	132
2. Kaboun.....	134
3. Jobar.....	135
4. Tabaleh et Dweila'a .....	135
5. Alyarmouk .....	138
6. Tadamoun et Daf Alchouk.....	138

7.	Kadam.....	142
8.	Kafer Soussé.....	143
9.	Mazzé 86.....	143
10.	Dummar.....	144
11.	Qassioun.....	145
	Conclusion.....	146

## Chapitre II

	<b>Les mécanismes de lotissements clandestins et les nouveaux acteurs fonciers .....</b>	<b>147</b>
A.	Statut foncier des terrains mis en lotissements non réglementaires.....	149
	1. Les terrains constructibles non lotis.....	151
	2. Les terrains agricoles.....	151
	3. Les terrains publics.....	152
	4. Les terrains étatiques.....	152
B.	Production du lotissement clandestin.....	153
	1. Le propriétaire lotisseur.....	154
	2. Le propriétaire devient lotisseur.....	154
	3. Les lotisseurs professionnels.....	155
C.	Commercialisation du lotissement clandestin.....	158
D.	Coûts fonciers des lotissements clandestins.....	160
	Conclusion.....	162

## Chapitre III

	<b>Typologie de l'habitat non réglementaire.....</b>	<b>165</b>
A.	Caractéristiques des quartiers.....	166
	1. Les quartiers situés sur les terres agricoles.....	167
	a. L'habitat informel sur terrains agricoles.....	167
	b. L'habitat informel sur terrains expropriés.....	170
	2. L'habitat informel sur terrains vacants de l'État.....	172
B.	Les caractéristiques de la structure architecturale de l'habitat non réglementaire.....	176
	1. L'habitat se rapprochant du modèle urbain moderne.....	177
	2. L'habitat en forme de modèle urbain traditionnel (maison à patio) ...	177
	3. Différence dans la structure intérieure.....	181
	4. Différence dans l'organisation sociale du quartier.....	182

C.	Les différentes étapes de la construction.....	184
D.	Les modalités de construction et les équipements des logements.....	191
1.	Modes de construction .....	192
a.	L'auto-construction .....	192
b.	L'auto-construction assistée .....	192
c.	Construction par des spécialistes.....	193
2.	Techniques de la construction.....	195
3.	Les étapes de la construction .....	195
E.	Typologie des logements.....	200
1.	Les équipements des logements.....	202
2.	Les caractéristiques démographiques .....	204
3.	Les ménages.....	204
a.	L'origine géographique des habitants.....	206
b.	Les catégories socioprofessionnelles .....	208
c.	Les revenus.....	209
	Conclusion.....	210

### Troisième partie

#### Vers une intégration des quartiers non réglementaires ?

##### Chapitre I

	<b>Les services urbains : répondre aux besoins de base .....</b>	<b>215</b>
A.	Les équipements d'infrastructures et de superstructures.....	216
1.	Les voiries et les transports.....	216
2.	Assainissement.....	218
3.	Un accès difficile et inégal aux réseaux d'électricité et d'eau .....	221
B.	Les autres équipements publics.....	223
1.	L'éducation et la santé.....	223
a.	Uch Alwarwar .....	225
b.	Hay Tichrine.....	225
c.	Zone de Kaboun .....	225
d.	Zone de Tabaleh et Dweila'a .....	226
e.	Zone de Tadamoun – Daf Alchouk .....	227
f.	Zone de Kadam : (Kadam, Naher Aiché, Assali).....	227

g. Zone de Kafer Soussé (Khalf Alrazy, Liwan).....	227
h. Zone de Mazzé 86 .....	227
i. Zone de Dummar.....	228
j. Zone d'Alakrad (Qassioun).....	228
4. Les commerces .....	228
Conclusion.....	232
<b>Chapitre II</b>	
<b>L'intervention des pouvoirs publics.....</b>	<b>233</b>
A. L'attitude des pouvoirs publics de la négation à la reconnaissance.....	233
B. Lacunes de la volonté et de l'action publiques .....	234
C. Les procédures de réhabilitation .....	239
Conclusion.....	244
<b>Chapitre III</b>	
<b>L'habitat non réglementaire à Damas : de la crise du logement à la crise de la guerre.....</b>	<b>245</b>
A. Recrudescence de la construction non réglementaire .....	246
B. Zones non réglementaires: de la recrudescence à la destruction.....	247
Conclusion.....	252
<b>Conclusion générale.....</b>	<b>255</b>
<b>Glossaire .....</b>	<b>259</b>
<b>Bibliographie.....</b>	<b>261</b>
<b>Table des figures .....</b>	<b>283</b>
<b>Table des clichés .....</b>	<b>285</b>
<b>Table des tableaux .....</b>	<b>289</b>
<b>Table des matières .....</b>	<b>291</b>



## RÉSUMÉ

L'étude du cas de la capitale syrienne permet de mesurer l'étendue du problème que pose la prévalence de l'habitat non réglementé dans les villes du Moyen-Orient et tout particulièrement en Syrie. L'analyse historique de l'évolution de la structure urbaine de Damas depuis le début du XX<sup>ème</sup> siècle illustre le rôle des politiques de développement urbain, de planification et de résorption de l'habitat informel dans son cheminement jusqu'à une structure actuelle où l'informalité joue encore un rôle prépondérant et nullement décroissant. Elle constitue un obstacle essentiel à l'accès aux services urbains de base non seulement des plus pauvres, mais aussi d'autres fractions de la population. Une observation attentive du phénomène dans les périphériques damascènes permet de dresser un état des lieux de l'habitat non réglementé qui forme une couronne presque ininterrompue de quartiers autour de la zone centrale de l'agglomération damascène. Des enquêtes menées auprès des échantillons significatifs ont permis d'interroger et d'analyser la manière dont les acteurs intègrent dans leur logique d'action et dans la mise en œuvre des projets, la notion de développement urbain durable.

Toutefois, l'évolution de la crise depuis 2011 et la destruction massive de quartiers entiers, réguliers et informels, transforment complètement les enjeux urbains à venir. La reconstruction des villes syriennes, et de Damas en premier lieu, sera un énorme chantier qui reposera assurément en des termes différents la question du sort des quartiers informels, détruits ou non détruits.

## Mots Clés

Habitat non réglementé, urbanisation, périurbanisation, terre agricole, aménagement urbain, gestion foncière, politique du logement, Damas, Syrie.

## ABSTRACT

The case study of Damascus, the Syrian Capital, to evaluate the extent of the problem caused by the prevalence of informal settlements in the cities, in the Middle-East and particularly in Syria. The historical analysis of the urban structure evolution of Damascus earlier in the twentieth century illustrates the methods of urban development and its policies. New urban planning policies and roles that set up in Damascus have failed to decrease the informal settlement, yet it helps to increase it.

Careful observation of Damascene marginal areas shows clearly this phenomenon. Many informal settlements formed unbroken belt of neighborhoods around the central area of the Damascus and connected to its suburbs.

Investigations of representative samples were used to examine and analyze how actors fit and act in the implementation of the urban projects toward the durable urban development conception.

However, the evolution of the crisis since 2011 and the massive destruction of entire regular and informal settlements, completely transform the urban challenges ahead. Reconstruction of Syrian cities, Damascus in the first place, will be a huge project that undoubtedly will pose in different terms the question of the fate of informal settlements, destroyed or not destroyed.

## KEY WORDS

Informal settlements, urbanization, urban sprawl, agricultural land, urban planning, land management, housing policy, Damascus, Syria.