



**HAL**  
open science

# L'habitat des pauvres à Damas : de la crise du logement vide à la recrudescence des quartiers informels

Valérie Clerc

► **To cite this version:**

Valérie Clerc. L'habitat des pauvres à Damas : de la crise du logement vide à la recrudescence des quartiers informels. 2012, <http://ifpo.hypotheses.org/4472>. halshs-01188271

**HAL Id: halshs-01188271**

**<https://shs.hal.science/halshs-01188271>**

Submitted on 1 Sep 2015

**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.

## L'habitat des pauvres à Damas : de la crise du logement vide à la recrudescence des quartiers informels

31 octobre 2012

Par [Ifpo](#)

En Syrie, la décennie 2000 a été marquée par d'importantes transformations sociales et spatiales urbaines, en particulier dans le domaine du logement. Avec l'accession à la présidence de la République de Bachar al-Assad, en 2000, la libéralisation économique, initiée une dizaine d'années auparavant, s'accélére et favorise 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 a contribué à accroître la demande de logements, faisant flamber les prix de l'immobilier. La construction formelle a fortement repris, principalement dans la périphérie. Les logements construits, de moyenne et haut de gamme, 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'accéléran dans la seconde moitié des années 2000, en dépit d'un renforcement de la pénalisation. Les quartiers informels, désignés en Syrie comme zones d'infraction collective (*manateq al-moukhalafat al-jamia*), représentaient en 2004 environ 40 % de la population de la métropole de Damas, soit environ 1,3 million 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 une dizaine d'années manifeste l'insuffisance et l'inadéquation des politiques publiques de logement du gouvernement syrien, malgré de nombreux programmes et projets entamés.

### Explosion des investissements immobiliers et de la construction résidentielle

Avec l'accélération de l'ouverture économique à partir de 2000 et l'adoption d'une « économie sociale de marché » en 2005, l'ensemble du cadre législatif sur le logement et l'urbanisme, établi dans les années 1960 à 1980, a fait l'objet d'importantes réformes : renouvellement des lois sur la planification urbaine, les loyers, les investissements, l'immobilier de tourisme, l'accès à la propriété, les coopératives, les permis de construire, la régularisation foncière, les infractions à la construction (CLERC 2011). Un des principaux objectifs affichés de ces réformes consistait dans la relance de la production de logements et la limitation de l'extension des quartiers informels. Ces lois ont favorisé principalement la libéralisation du secteur de l'immobilier en cherchant à attirer les investissements privés nationaux et internationaux. Des 34 milliards de dollars prévus pour financer le dixième plan quinquennal (2006-2010), la moitié devait venir d'investissements privés et 25 % (9 milliards de dollars) étaient attendus dans l'immobilier. Les réformes cherchaient également à favoriser une présence croissante de la Syrie dans les circuits des investissements financiers étrangers, en particulier en provenance du Golfe. En cette période de forte croissance des investissements dans les pays méditerranéens et du Moyen-Orient (saturation des marchés locaux du Golfe, réorientation des investissements vers les pays arabes après 2001, augmentation des prix du pétrole à partir de 2003, création de la Zone de libre échange arabe en 2005), ces réformes ont encouragé un nombre croissant d'investissements et d'annonces d'investissements en Syrie après 2005, en particulier des grands projets multifonctionnels urbains, surtout dans la région capitale (CLERC et HURAUULT 2010).

Les interventions publiques sociales étaient toutefois à l'ordre du jour, officiellement pour atténuer les effets attendus de la libéralisation. La nouvelle politique nationale de développement ambitionnait de s'appuyer sur les investissements privés tout en mettant en œuvre des dispositifs sociaux. Les politiques urbaines cherchaient de nouveaux moyens de répondre à la demande persistante de logements à bas coût et de faire face à la croissance constante des quartiers informels. Expression d'un retour en force de la production de logements sociaux publics, l'Établissement public de l'Habitat (EPH), un des deux grands producteurs de logements publics (avec l'Établissement militaire de logement), a ainsi relancé sa construction de logements et l'a réorientée vers la population à bas revenus et en particulier vers les jeunes, désignés comme les principaux acteurs du développement des quartiers informels. Plus de 57 000 logements ont été planifiés autour de Damas depuis 2000, plus que ce que l'EPH a construit dans la région depuis sa fondation en 1961.

### Inadéquation de l'offre formelle à la demande des ménages

Les résultats ont été inégaux. Ces réformes, ainsi qu'un climat économique favorable, ont relancé de façon spectaculaire la construction privée formelle, qui était en 2000 à son plus bas niveau depuis 1975. Le nombre annuel des logements formels construits et enregistrés dans les secteurs privés et coopératifs a explosé à partir de 2000, en croissance quasi constante, et sont passés de 80 000 en 2005 à 120 000 en 2010, soit une moyenne annuelle de 100 000 logements sur cette période, moyenne quatre fois supérieure à celle des chiffres disponibles pour les années antérieures à 2000 (voir tableau 1). La région métropolitaine de Damas est emblématique de cette croissance : en 2007, la production annuelle de logements y avait été multipliée par sept, et même par quinze si l'on ne prend en compte que la périphérie de la capitale (région de Rif Damas) (voir tableau 2) ; après un ralentissement en 2008 et 2009, la construction repartait en 2010 (Bureau central de la statistique, chiffres de 2001 à 2011).

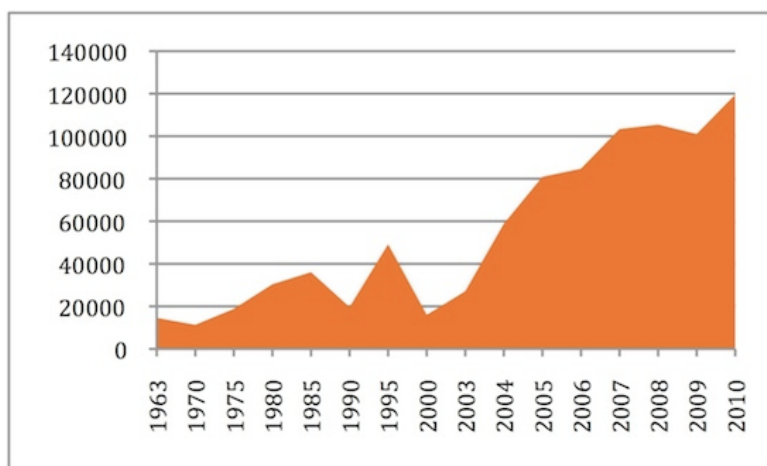


Tableau 1 : Nombre de logements construits annuellement en Syrie (Source : Bureau central de la statistique, chiffres de 2001 à 2011)

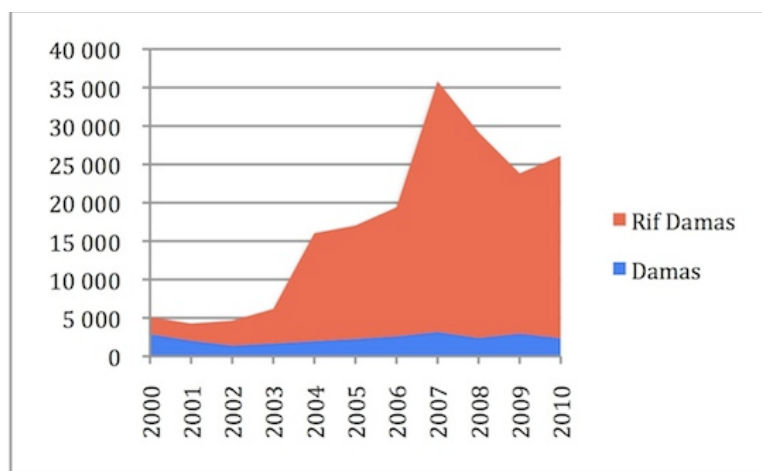


Tableau 2 : Nombre de logements privés et coopératifs construits par an (Source : Bureau central de la statistique, chiffres de 2001 à 2011)

Un grand nombre de ces logements formels sont cependant restés vides ou inachevés. Largement destinés à une clientèle haute gamme, ils sont principalement conçus comme des investissements à long terme, surtout par des ménages regroupés en coopératives et par des promoteurs nationaux ou internationaux. Ils ne répondent pas à la demande principale, celle des ménages à faibles revenus. Le créneau des logements de moyenne gamme, désormais accessibles avec des crédits, commence également à être investi par des promoteurs qui construisent en périphérie de la ville (Artouz, Kokab) ; mais ces derniers ne sont pas abordables par les ménages à faibles revenus ou aux revenus irréguliers. De plus, souvent ces opérations ne sont pas encore desservies par les infrastructures de base, et les logements, eux aussi achetés comme des investissements, ne sont généralement pas occupés. Enfin, la réalisation des logements publics qui vise les ménages à faibles revenus n'avance pas au même rythme que la construction privée formelle. Sur plus de 57 000 logements planifiés autour de Damas depuis 2000, seuls un peu plus de 3000 étaient terminés en 2009 et 16 000 étaient en travaux. Les lois et les politiques les plus récentes ont cherché à limiter la croissance du nombre de ces logements vides et inachevés (loi 82/2010) et à accélérer la production de logements sociaux (implication du secteur privé, logement publics locatifs), mais la tendance n'était pas infléchie fin 2010.



Logement vides à Artouz et logements publics en construction à Dahyah Qudsaya Sakanya al-Jadida (région de Damas). Photos V. Clerc 2009



Logement vides à Artouz et logements publics en construction à Dahyah Qudsaya Sakanya al-Jadida (région de Damas). Photo V. Clerc, 2009

## Forte recrudescence des quartiers informels

Face à l'insuffisance et à l'inadéquation des produits d'habitat formel, tant public que privé, adapté à la demande des ménages à faibles revenus, ces derniers ont continué à investir dans les quartiers informels pendant les années 2000, malgré un important renforcement de la pénalisation par les lois sur les infractions immobilières de 2003 (1) et de 2008 (59). Cette dernière prévoit en effet des peines de prison pour tout ceux qui ont participé de près ou de loin à l'édification de telles constructions (propriétaire, occupant, constructeur, ingénieur) ou ne l'ont pas empêchée (employés administratifs qui manquent à leur devoir d'inspection et de lutte contre la construction illégale). Ainsi, alors que, entre 2004 et 2010, le nombre des logements neufs privés et coopératifs construits à Damas et dans sa périphérie (167 000) est supérieur à celui des nouveaux logements occupés (135 000 à 142 000, estimation moyenne établie à partir de scénarios de croissance de la population sur cette période), dans le même temps, les espaces occupés par les quartiers informels s'étendent. Une observation des images satellites entre 2004 et 2009 montre que les surfaces occupées par les nouvelles constructions informelles s'approchent même, en ordre de grandeur, de celle des nouvelles constructions formelles : les ménages ont donc bien peu occupé les logements neufs construits dans les années 2000 et se sont très largement tournés vers la construction informelle.



Quartiers informels de Boustan al-Riz et Tadamoun à Damas, photos V. Clerc 2009

Enfin, cette tendance a été confirmée depuis le début de la « crise syrienne » en mars 2011, point de départ d'une nouvelle vague de construction dans ces quartiers, comme dans d'autres pays arabes actuellement en « transition » (CLERC 2012). Les habitants ont mis à profit l'actuelle situation de relâchement administratif sur ce point précis pour construire de nouvelles bâtisses et surélévations d'immeubles. Aucune étude ne permet encore d'en chiffrer l'ampleur, confirmée par les habitants et constructeurs de ces quartiers, mais le phénomène en 2011 aura sans doute été d'autant plus important que l'immobilier joue un rôle de valeur refuge en période d'instabilité et que la construction avait été ralentie dans certaines régions informelles depuis la mise en application de la loi 59 de 2008.

Toutefois, les développements de la crise en 2012 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.

## Bibliographie

- Bureau central de la Statistique : <http://www.cbssyr.org/>
- CLERC V., 2012 (à paraître), « Les quartiers informels à l'épreuve de la crise en Syrie, une inflexion inachevée des politiques d'habitat et d'urbanisme ? », in Barthel P.-A. et Jaglin S., « *Printemps arabes* » et *fabrication urbaine, bilan et perspectives de l'action dans les quartiers informels*, AFD.
- CLERC V., 2011, « Développement urbain durable et quartiers informels à Damas : évolution des paradigmes et contradictions des réformes » in Barthel P.-A. et Zaki L., *Expérimenter la ville durable des villes au Sud de la Méditerranée*, Paris, L'Aube, p.175-198.
- CLERC V. et HURAUULT H., 2010. « Property Investments and Prestige Projects in Damascus: Urban and Town Planning Metamorphosis », *Built Environment* 36/2 (Arab Mega Projects), p. 162-175.
- Government of Syria, 2010, *The Informal Settlements Upgrading Rehabilitation National Programme (ISURNP)*, Ministry of Local Administration.

**Pour citer ce billet :** Valérie CLERC, « 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* (Hypotheses.org), 31 octobre 2012. **[En ligne]** <http://ifpo.hypotheses.org/4472>



**Valérie Clerc** est chargée de recherche à l'Institut de recherche pour le développement (IRD). Architecte et urbaniste, elle a été responsable, à Damas entre 2007 et 2011, de l'Observatoire urbain de l'Ifpo. Ses recherches portent principalement sur la Syrie, le Cambodge et le Liban.

Page personnelle : <http://ifporient.org/valerie-clerc>