

# La question du logement et de son devenir

Etude comparative – Nantes / Alep



**« Mon travail sur la Syrie est basé exclusivement sur les archives, mon expérience en tant qu'ex- chef de département d'urbanisme et ex-directeur de département du logement social à la mairie d'Alep),**

**Le travail s'effectuera donc exclusivement sur le territoire Français, et la recherche visera les expériences françaises »**

## Résumé

L'explosion démographique est l'événement le plus important qui a marqué le monde depuis la fin du XIXe siècle et le début du XXe siècle, il touche toutes les exigences de la vie humaine, ses effets visibles sont apparues sous la forme de crises et de déséquilibre du développement dans les zones résidentielles.

L'étude de ces phénomènes ainsi que la détermination de leurs dimensions, et la mise en place du développement, sont devenue très importantes pour parvenir à un équilibre entre les trois éléments clés : l'être humain, l'économie, et le lieu .

L'urbanisme en Syrie a fait face à de nombreuses difficultés, ainsi que des vrais défis affectant les deux cotés, théorique et pratique, mais en même temps, la porte est toujours resté grande ouverte aux solutions visant la promotion et le développement, ces nombreuses possibilités et solutions résident éventuellement dans le concept de la durabilité qui est devenue un complément direct à l'urbanisme.

La crise du logement est l'une des pires crises qui affectent la Syrie depuis les années soixante-dix du siècle dernier, la demande étant excédentaire pour le logement à cause de :

- La croissance démographique.
- Les problèmes d'élargissement des plans directeurs.
- Augmentation des coûts d'infrastructure et de services.
- Le manque de logements adéquats.
- Le coût élevé de la construction de tels logements.

Tout cela n'a pas été accompagné par une offre appropriée des secteurs responsables du logement afin de convenir à tous les groupes communautaires.

Le seul secteur qui était responsable du travail de logements à l'époque était le secteur privé, celui-ci a essayé de tirer profit au maximum de la spéculation immobilière (construction de logements et retardement de leur vente pour les vendre à des prix plus élevés).

Puis, en 1972, le secteur coopératif a été créé, représenté par les associations de logement ayant comme objectif principal d'assurer des logements adéquats au prix coutant.

Ensuite, en 1974, le Ministère du logement et de la construction a été créé, représenté par l'organisation générale du logement ; Ainsi, les trois derniers secteurs (Secteur public - secteur coopératif - le secteur privé) ont permis d'assurer une partie des besoins de la population croissante en Syrie, sans que les programmes antérieurs définissent le rôle de chaque secteur, mais ces secteurs n'ont pas pu accueillir les citoyens à faibles revenus, et réaliser leurs désirs d'obtenir un logement adéquat socialement et économiquement.

- Manque d'offres appropriées de la part des responsables du logement (Public – privé – coopératif) pour satisfaire la demande des différentes catégories sociales.

**Le problème du logement demeure donc dans la présence d'une insuffisance de l'offre en termes de quantité et de qualité, en particulier pour la catégorie à faibles revenus, ceci est observé en analysant les plans du gouvernement pour l'accès au logement, qui indiquent la contribution de la plus grande proportion à la catégorie à faible revenu.**

*Il n'est pas possible de réussir un projet d'habitation, si ce dernier ne tient pas compte du pouvoir d'achat du bénéficiaire*

**La recherche est organisée en trois parties :**

- **Analyse contextuelle de réponse à la crise du logement Syrienne :**

Sont abordés les lois et réglementations appliquées dans le domaine de la construction, et du logement, et les politiques d'urbanisme et du logement qui a été adoptées par le gouvernement à partir de 1970.

- **Etude comparative du logement social en exposant l'expérience française (Nantaise)**

Le développement des solutions architecturales et politiques en matière du logement, pour toutes les catégories de la société, en particulier, ceux à faibles revenus, et son impact sur l'évolution des politique publiques et des opérations privées.

- **Construction de connaissance située, et comparative permettant de déclarer de nouvelles stratégies urbaines.**

## **Problématique**

**Entre 1970-2010 :**

- Des besoins résidentiels importants : environ un million 200 milles unités de logements en Syrie, la production de logement ne dépassait pas 12% de ce chiffre, Pour atteindre environ 110 000 foyers en 2005 par rapport à l'année 2004 (dernière statistique).



**Zone résidentielle a Alep - 2012**

### **Depuis 2011 :**

- 2.5 millions de Syriens sont aujourd'hui sans abris, et environ 2.9 millions réfugiés au Liban, en Jordanie, en Turquie, en Iraq, en Egypt, et dernièrement quelques états membres de l'union européenne.
- La Syrie a perdue plus de 20 % de logements (entre dommages totales et partiels), équivalent à ce que les Syriens ont construit au cours des 15 dernières années.
- Ce temps de guerre, les destructions augmentent de 2% par mois.



**Quartier Wadi al-Sayeh, à Homs-2014**

Par conséquence, évolution croissante et catastrophique de la distance entre l'**offre et la demande** de logement.

**Le problème fondamental de la recherche:** *augmentation de la demande et du besoin de logements avant et post conflit.*

**« Disproportion entre besoin et offre disponible »**

### **Objectifs**

- 1-Analyse des politiques de logement en Syrie.
- 2-Examen des politiques visant à réformer l'équation de l'offre et de la demande sur le marché de l'habitation et du logement en Syrie.
- 3-Etudes des expériences Françaises (Nantaise) innovantes, pour le développement du logement social économique et écologique.



**Quartier de Malakoff a Nantes / 2008-2012**

L'évaluation des politiques appliquées en matière de logement en Syrie, et recherche d'expériences locales ou régionales dans le domaine du logement post - conflit

## **Les principaux questionnements**

### **Où en sommes nous maintenant ?**

Analyse du secteur de logement en Syrie avant et après la guerre et les principaux défis auquel il est confronté.

### **Où allons nous pour le futur en partant de la situation actuelle?**

Recherche d'une vision d'avenir pour le secteur du logement et de la construction à travers le développement de leurs politiques.

### **Comment peut-on réaliser cette vision ?**

Etudier quelques expériences Française (Nantaise) dans le domaine du logement social.

## **Méthodologie de la recherche.**

**1- Etude des expériences Nantaise de renouvellement urbain**, étude comparative entre les réalisations et les projets de la ville d'Alep et réalisations et les projets de la ville de Nantes en terme de logements :

- Sur la reprise des typologies historiques.
- Sur la diversité des acteurs (promoteurs, privés, municipales).
- Sur la durabilité (Alep 1<sup>er</sup> ville au monde temporelle en pierre).

# *Plan de travail*

## **Introduction générale : le logement, une question centrale de l'urbain**

### **1 / La crise du logement à Alep**

#### **I – Structure de la crise**

##### **1-Demographie urbaine :**

- Syrie / Alep

##### **2- Des logements introuvables :**

- Gestion, rareté et lotissements des territoires destinés à la construction.
- L'offre et la demande dans le marché de l'immobilier.
- Le pouvoir d'achat des couches les plus populaires.
- Plans quinquennaux : 2000-2005, 2005-2010.
- Absence de coordination entre les institutions.

#### **II - Politiques du logement**

1- Filière.

2- Acteurs.

3- Modes de financement.

#### **III- Politiques urbaines**

1- Planification régionale.

2- Structures réglementaires.

3- Structures et développements des logements informels.

### **2/ Enjeux historique du développement durable**

#### **I – Expériences Nantaise, projets et méthodes :**

1- Logement social et abordable (Quartier de Malakoff)

2- Éco- quartiers (Eco quartier, Nantes : boîte chèneise)

#### **II – La ville soutenable au moyen orient :**

1- Logements.

2- Quartiers.

3- Villes.

### **Conclusion : les défis contemporains du logement en Syrie.**

## Avant propos

La république arabe syrienne se trouve sur la côte orientale de la Méditerranée, elle a une superficie de plus de 18500000 hectares, qui contient 6 millions d'hectares de terrains agricoles, et le reste entre montagnes et désert.



Site de la Syrie par rapport aux pays voisins - 2004

Le nombre de la population a atteint 2.2 millions en 2004, répartis administrativement entre 14 provinces, (**Damas et Alep sont les deux plus importants**).



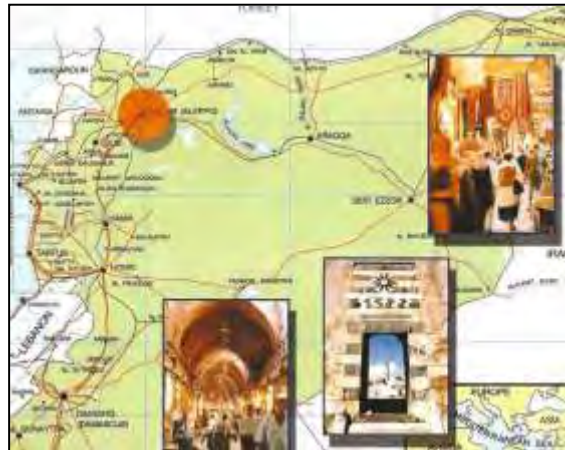
Carte de la Syrie et les pays limitrophes

## Alep

### Localisation

Alep se situe au nord de la Syrie, elle se trouve à 100 kilomètres à l'est de la côte méditerranéenne, et à 50 km de la frontière turque dans le nord (Iskenderun et Gaziantep).





Site de la ville d'Alep en Syrie

### Histoire

Alep a toujours été affecté par la taille d'une grande force extérieure, elle est l'une des plus anciennes villes habitées dans le monde, et il y a peu de villes qui ont témoigné de tant de cultures (Assyrienne, Persan, Grèque, Romaine, Arabe, Mongole, Ottomanienne, Française).



Photo aérienne des limites de la vieille ville d'Alep - 2004

La ville d'Alep, une des plus anciennes villes peuplée du monde, connue par ses nombreux monuments historiques célèbres dans le monde entier, notamment la célèbre citadelle d'Alep.



Image panoramique de la citadelle d'Alep



Photos de la citadelle d'Alep, avant - actuellement

### **Alep est une ville diversifiée**

Cette diversité ouvre de multiples possibilités pour le développement de la ville, sur le plan économique, et dans l'espace, politiquement et socialement, et ces opportunités sont actuellement inexploitées.

Cette ville a tous les éléments nécessaires pour devenir un symbole de la coexistence et de la prospérité, il faut donc maintenir l'esprit de la diversité à travers le développement futur de la ville, et de répondre aux tendances technocratiques à l'homogénéisation.



Photo aérienne de la vieille ville d'Alep - 2004

### **Importance d'Alep**

La ville d'Alep, est administrativement la deuxième ville de Syrie après la ville de Damas, elle est considérée par ailleurs comme la capitale démographique et économique.

Son emplacement stratégique comme centre historique de l'échange entre l'Asie et l'Europe, lui a contribué une position économique et culturelle exceptionnelle à travers les âges, elle est passée par différentes périodes témoignant de sa prospérité, qui a eu un impact significatif sur la réalisation de l'harmonie et de la compatibilité entre l'être humain et ses environs (le contenu et le conteneur).

Cette ville a subi depuis le début du XXe siècle de nombreux facteurs (démographiques - économiques - techniques), en plus des transmutation sociaux dans la structure de la vie sociale, ont conduit à un changement significatif du zonage de la ville, en particulier dans les quartiers modernes qui sont apparus en dehors des murs de la vieille ville, ou la pensée occidentale a été adoptée dans la planification.





**Photo aérienne d'Alep spécifiée par le plan directeur - 2004**

La plupart des planificateurs occidentaux qui se sont succédé se sont concentré sur la planification du développement de la ville en tant que centre d'activités économiques et commerciales à l'échelle régionale et internationale, ce qui a favorisé l'exode rurale des villes voisines situés dans les régions , Nord et Est, de la Syrie.

**Les phases d'expansion urbaine**

Le premier plan d'Alep est apparu à l'époque grèque, ainsi il était illustré à la façon grèque ou la planification prenait la forme d'un jeu d'échec, certains des vieux quartiers de la vieille ville conserve à ce jour cette planification, comme le quartier Aljaloum.



**Alep au XVIe siècle**

À l'époque byzantine, la ville a évoluée tout en conservant la forme grecque (un carré d'environ 1500 mètres de coté).





**Plan d'Alep - Période Ottomane  
Plan Rousseau de 1825**

Au XIXe siècle, la surpopulation dans la vieille ville a conduit à l'expansion et la prolifération en dehors des murailles de la vieille ville, alors un pic urbain se concrétisant par l'apparition des nouveaux quartiers comme: le nouvel Al-Azizia en 1868 au nord-est de la ville (plan Chartier 1860), qui prend en compte dans sa planification les fondements et les principes européens dans la planification et l'organisation des zones urbaines, les rues sont alors apparus permettant ainsi la circulation des véhicules.



**Alep au XIXe siècle**

### **1860 – 1920**

Avant 1900, la ville d'Alep comprenait environ 100.000 habitants, y compris la banlieue qui s'était développée à l'extérieur des portes principales depuis le XVIème siècle.

À la fin du XIXème siècle, l'influence européenne a commencé à être évidente dans la conception architecturale de la ville.

La ville a commencé à s'étendre vers l'Ouest où des quartiers européens-stylisés résidentiels modernes ont été construits, ce qui a clairement reflété l'urbanisme européen contemporain .

### **1920-1946**

En 1899 a eu le jour le premier plan, préparé par le planificateur allemand JUNG, qui a dirigé l'expansion de la ville vers l'Ouest.

En 1920, la ville est desservie par une gare « Gare de Bagdad » et le Tram connecte la vieille ville avec les nouveaux quartiers.

La ville avait un grand jardin et de larges rues avec des arbres selon le style européen.

Pendant la période du mandat Français, deux plans de la ville ont été établis:

- en 1932, le plan de DANGER.
- en 1935, le plan d'ÉCOCHARD.

Ces deux plans ont négligé la vieille ville comme un secteur ayant une caractéristique spéciale.

L'exécution des plans a causé des dégâts physiques et sociaux au vieux tissu urbain.

Ainsi, pendant la période du Mandat français, la politique urbaine a été marquée par la croissance de l'urbanisation d'Alep.

De 1950 à 1970, des planificateurs urbains ont poursuivi certains de ces principes de développement.



**Plan d'Alep - Période Française  
Schéma Directeur de 1934**



**Babel-Faraj / Alep - 1950**

### **1946-1980**

Après l'indépendance, le pays a été témoin d'un développement industriel et économique majeur, reflété principalement dans la croissance et l'expansion des villes.

A Alep, cette croissance a nécessité le transfert de beaucoup de fonctions commerciales, financières et administratives, en plus de la fonction résidentielle à l'extérieur de la Vieille Ville.

L'augmentation de la population d'Alep est due à :

- La grande immigration venue des pays limitrophes.
- La grande immigration venue des villes les plus petites.

Un fort besoin de nouveaux logements pour l'accueil des familles pauvres et de classe moyenne, a été ainsi induit par ces immigrations et par le changement social et économique.



Entre 1940 et 1980, il y a eu des interventions massives, suite aux directives des plans de nombreux planificateurs urbains européens, leur stratégie s'est concentrée sur l'urbanisation de la partie Ouest de la ville en négligeant la partie Est.

Les projets situés dans la partie Nord et Est d'Alep étaient destinés aux classes pauvres.



**Plan d'Alep par André GUTTON**  
**Schéma Directeur de 1954**

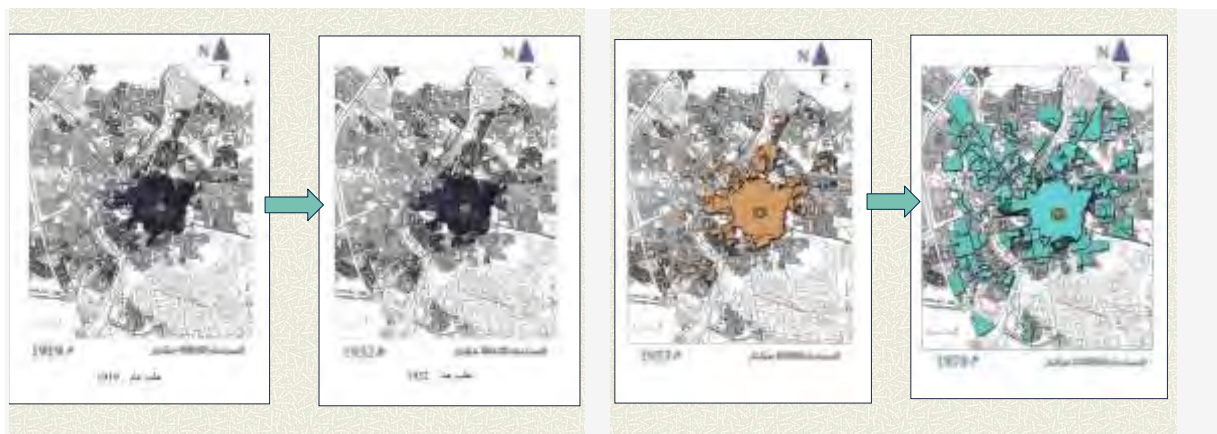
A partir de 1954, l'Etat a commencé à ériger de nouvelles Cités HLM reflétant le régime politique qui était fortement sous l'influence du Socialisme.

Dans les années 1970, la construction de logements a commencé, dans le cadre des coopératives d'habitation, dans la partie Ouest de la ville, pour les classes moyennes supérieures et les classes aisées.

Ces projets ont défini clairement la ligne de ségrégation dans la ville, qui va du Nord-Est au Sud-Ouest, divisant la ville selon le facteur économique au lieu des facteurs traditionnels tels que la religion, la tribu, ou la famille.

Malgré plusieurs projets, la ville n'était pas capable de fournir la résidence appropriée pour couvrir la croissance rapide de la population, c'est ainsi que l'habitat informel s'est développé :

Constructions de maison à l'intérieur de la ville administrative sur des terrains non résidentielles.





**Propagation du développement urbain depuis 1919 – 1974**

On remarque à travers les phases de propagation de la population dans l'ancienne ville d'Alep, L'absence d'une stratégie claire des politiques qui contrôlent la situation sous l'influence de la croissance démographique, Car le logement était limité au secteur privé dans les premières phase qui ont précédé l'apparition du plan directeur de 1975 (qui a été adopté dans la mise en œuvre de la régulation des villes en 1933 telle que modifié par la loi 9 en 1974).



**Plan directeur – Alep 1974  
17000 H**

Avec l'apparition du plan directeur en 1975, certaines législations sont apparues, elles ont favorisé l'intervention du secteur public et coopératif qui se sont ajouté au secteur privé.

Les trois secteurs ont contribué:

- Le secteur public.
- Le secteur coopératif.
- Le secteur privé.



A la subvention des besoins de la croissance démographique de la ville et à des taux différents en rapport avec le potentiel de chaque secteur.  
En raison de la croissance démographique à Alep, le plan directeur de 1975 (17 mille hectares) n'était plus de mise, ne répondant plus aux besoins du logement et des services de la ville, Il était nécessaire d'élaborer des études nécessaires pour élargir ce dernier, afin d'assurer les besoins futurs de la ville (superficie approximative de 42 mille hectares).



**Plan directeur pour l'année 2004**  
**42000Hectares = 420km<sup>2</sup>**

## 1/ La question de l'habitat à Alep 1970-2010

### I – Structure de la crise :

#### 1-Demographie urbaine.

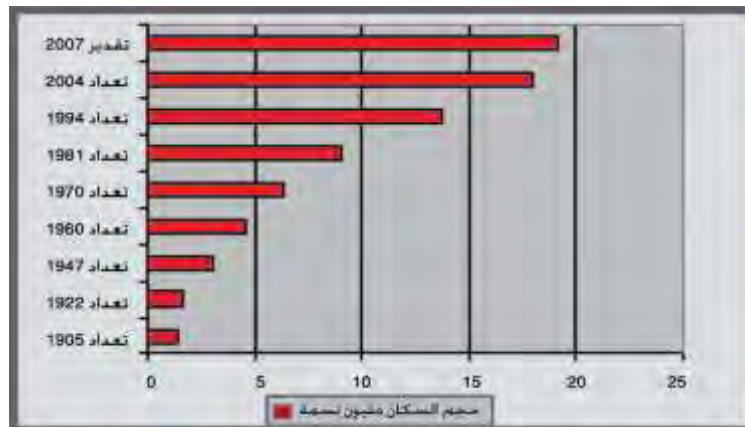
C'est le déséquilibre entre la population et les services, en effet, avec l'augmentation du nombre de résidents sans offres de services adéquats (logements, établissements de santé, établissements éducatifs, etc.), le problème apparaît.

Cela dit, la croissance démographique en soi, n'est pas considéré comme un problème, puisque le vrai problème se trouve dans le déséquilibre entre la hausse de la population et les taux de développement.

Il est certain que la Syrie a pris des milliers d'années pour atteindre un taux de population de un million de personnes au XIXe siècle, pendant le XXe siècle, le nombre de la population atteint plus de 17 millions, ce taux à augmenté à travers les cents dernières années en moyenne d'un million de personnes tous les six ans, cependant, au cours du siècle dernier, la moyenne a regagnée un million tous les deux ans seulement.

En effet, le XXe siècle, était témoin d'une augmentation significative, ou plus précisément, un pic qualitatif de la proportion de la population en Syrie, qui a augmenté d'environ 1.469 millions de personnes dans le recensement de 1905 à 19,172 millions, selon les estimations de 2007.

Ainsi cette proportion a augmenté depuis le début du XXe siècle 1905 jusqu'à l'an 2007, c'est-à-dire plus de 13 fois au cours de cent ans.



Population en Syrie 1900-2007

Le nombre de la population d'Alep a augmenté depuis les années soixante-dix à aujourd'hui de 1,3 millions à 5 millions.

Le taux de croissance atteint 3,6% par an, et ce jusqu'à 1994, ensuite ce taux réduit et atteint donc 2,6% en 2010 (ce taux pourrait doubler le nombre de la population en moins de trois décennies).

Population de la Métropole	Population de la ville	année
	425.467	1960
1.878.701	985.413	1980
2.952.879	1.562.392	1994
4.158.430	2.190.107	2004
4.274.866	2.262.381	2005
4.394.562	2.337.040	2006
4.517.610	2.414.162	2007

4.644.103	2.493.829	2008
4.774.138	2.576.125	2009
4.907.814	2.661.137	2010
5.045.233	2.748.955	2011
5.186.499	2.839.670	2012
5.331.721	2.933.379	2013
5.481.010	3.030.181	2014
5.634.478	3.130.177	2015

Croissance de la population dans la ville d'Alep et de la province depuis 1960 – 2015

## 2- Des logements introuvables:

Analyse de la situation actuelle de la crise du logement en Syrie, à travers l'étude de plusieurs déterminants:

*- Gestion, rareté et lotissements des territoires destinés à la construction à l'intérieur et à l'extérieur du plan directeur.*

### *- L'offre et la demande dans le marché de l'immobilier*

En raison de la croissance démographique rapide, un large fossé s'est creusé entre la demande et l'offre au marché du logement, constituant ainsi la question la plus urgente en Syrie depuis les années soixante-dix.

Selon certains rapports, l'accroissement de l'écart entre les coûts des habitations et les financements disponibles, pousse de plus en plus la population syrienne à opter pour le logement informel, les estimations actuelles indiquent que plus de 30 % des habitants vivent dans ces zones afin de répondre à leurs besoins (économiques et sociales).

### *- Le pouvoir d'achat des catégories à faibles revenus :*

L'obtention d'un logement adéquat aux besoins des familles, et leur capacité d'accéder à la propriété, est l'une des exigences fondamentales, et la priorité dans la liste des espoirs, en effet, le logement est le principal pilier qui contribue à la constitution de la famille, En outre, il offre un abri pour la famille et a un impact positif sur la stabilité sociale et économique, Il est aussi le plus la monarchie la plus précieuse de la famille, enfin, L'accès à un logement décent consomme une grande partie des revenus de la famille, il est donc indispensable de réduire les coûts et de faciliter le processus d'obtention de logement, ceci constitue la plus importante cible à atteindre en syrie.

*- Plans quinquennaux : (2000-2005), et (2005-2010) du gouvernement syrien, et le contenu des objectifs stratégiques dans le domaine du logement :* On analysera chaque plan à travers la sélection des objectifs généraux et la quantité qui ont été planifiés pour répondre aux besoins de logements, puis on déterminera les déficits cumulés dans chaque plan.

### *- Absence de coordination entre les institutions :*

Le ministère du Logement se considère seul responsable du logement, par ailleurs le ministère de l'Administration locale de travail seul en fonction de ses plans directeurs en accordant ou en refusant des permis de construction, sans oublier le ministère du Tourisme qui accorde des permis de construction des établissements touristiques.

## II - Politiques du logement :

La Syrie est considérée comme l'un des premiers pays arabes qui ont évoqué depuis le milieu du siècle dernier, le sujet du logement au sein de leurs politiques gouvernementales, Cependant, ces politiques ont été limités à des orientations, des procédures et des plans, qui

n'étaient pas à la hauteur des stratégies ciblées, même les orientations claires n'étaient pas associés le plus souvent avec les exigences de sa mise en oeuvre.

La période allant jusqu'au milieu des années soixante-dix, y compris son contenu législatif du et réglementaire en matière de logement, montre clairement une vision avec une dimension sociale quant au rôle de l'État dans ce secteur, et représenté par des politiques de subvention.

Cette vision est modifiée plus tard, au cours de la période allant du milieu des années soixante-dix jusqu'en 2000, lorsque l'État a commencé progressivement à revenir sur ce rôle, à travers un grand nombre de législations économiques, sans égard à leurs effets et conséquences sociaux, et c'est pour cette raison que la question d'accès au logement dans les villes syriennes pose un véritable défi pour la plupart des catégories de la société.

En conséquence, l'Etat syrien a pris l'initiative d'étudier et d'analyser la réalité du secteur de logement ainsi que les législation en lien avec ce dernier.

Par la suite, malgré que l'état disposait à travers ses précédentes politiques de logement, des tentatives pour résoudre le problème du logement, ces politiques n'étaient pas en mesure de mettre ceci en oeuvre correctement en raison de l'absence d'un concept complet pour résoudre ce problème, et des systèmes de financement du logement et des systèmes de financement, Sans parler d'abus et de perversion administratif dans les différents secteurs de mise en oeuvre (publiques, coopératives, privées), ce qui a rendu le taux de logements réalisés ne dépasse pas un petit pourcentage du taux prévu, ce qui a rendu le problème plus compliqué.

#### **1- Filière :**

Le gouvernement syrien a commencé à envisager sérieusement la crise du logement au cours des dernières années, ou on avait réalisé que l'investissement immobilier est la meilleure solution pour sortir de la crise, et de mettre en avant la loi de l'investissement et de développement immobilier, qui pressentent des avantages et des inconvénients qui contribuent à la résolution quantitative et non pas qualitative de la crise du logement.

(Cette loi ainsi que les études qui l'ont appliqué seront détaillés dans chapitre).

#### **2- Acteurs :**

- *Le secteur privé*: la superficie des quartiers résidentiels construits par le secteur privé est d'environ 4615 hectares, ce qui constitue environ 82,7% de la superficie totale.

- *Le secteur public*: le secteur public a construit environ 158 hectares (environ 2,8% de la superficie totale).

Le secteur public en Syrie est représenté par :

La société générale du logement.

L'institution militaire pour le logement.

Les municipalités.

- *Le secteur coopératif*: La zone des quartiers résidentiels construits par le secteur coopératif est de 805 hectares (14,5% de la superficie totale).

#### **Une autre classification on peut diviser la production do logement en Syrie :**

##### **A) Secteur Planifié**

IPL (Institution Publique du Logement)

ECM (Etablissement de Construction Militaire)

Privée

Municipalités

##### **B) Autopromotion**

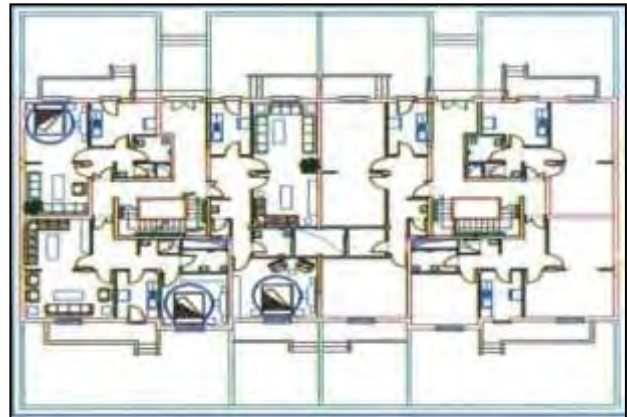
Individuel

Coopératif

Secteur informel



**Exemple logements IPL :**



**Projet de logement pour jeunes – Almasranih /Alep - 1983**

**Exemple logements coopératifs :**



الجمعية التعاونية السكنية مبنى العدد 44	
الهيئة العامة للتخطيط العمراني مبنى العدد 100	
الهيئة العامة للتخطيط العمراني مبنى العدد 100	
رقم الوحدة	رقم الوحدة
1	2
3	4
5	6
7	8
9	10
11	12
13	14
15	16
17	18
19	20
21	22
23	24
25	26
27	28
29	30
31	32
33	34
35	36
37	38
39	40
41	42
43	44
45	46
47	48
49	50
51	52
53	54
55	56
57	58
59	60
61	62
63	64
65	66
67	68
69	70
71	72
73	74
75	76
77	78
79	80
81	82
83	84
85	86
87	88
89	90
91	92
93	94
95	96
97	98
99	100

**Coopérative d'habitation société des ingénieurs /Alep - 1990**

**Exemple logements informels :**



**Logement spontanée (informel) – Alhaidariya/ Alep- 2004**



### **3- Modes de financement:**

- Nous ne pouvons pas éviter le problème du logement, que par la planification durable et le partenariat entre les politiques publiques, en matière de logement, qui contribuent à la direction et l'orientation du secteur du logement grâce à un ensemble de plans et de lois et règlements, facilitant la construction de logements pour les personnes et les institutions d'une part, et renforcer les capacités et le potentiel de la productivité et l'efficacité du secteur privé, pour répondre à la demande croissante de logements de l'autre part.

- Les banques constituent l'axe du développement du secteur du logement et de la satisfaction à la demande croissante en effet, le financement représente un élément essentiel pour résoudre le problème du logement de combler les déficits entre logements disponibles, et nécessaires.

### **Etude et évaluation des modes de financement du logement par le secteur public et privé dans certains pays arabes et européens**

### **III- Politiques urbaines :**

Le manque d'études sur le niveau régional, et l'incapacité de l'Etat d'assurer les logements requis en vertu de la croissance démographique en Syrie, En plus de certaines législations Urbaines et foncières, ont conduit à l'émergence de la crise du logement.

Nous allons l'analyser la réalité de la planification urbaine en Syrie, à travers l'étude de plusieurs déterminants:

1- **Planification régionale** et son rôle dans la croissance des communautés urbaines et l'expansion de plan directeur :

Le gouvernement Syrien a adopté, comme c'est le cas dans les pays en développement, les plans de développement quinquennaux dans la détermination de l'expansion urbaine , sans prêter attention à l'importance de l'aménagement du territoire.

Cela signifie que les plans quinquennaux (au niveau de la planification et de la coopération internationale)qui ont été appliquée à ce jour, n'étaient pas réalisés selon des études régionales cherchant à aboutir vers une solution équilibrée pour déterminer l'expansion urbaine des villes syriennes.

2-**Structures réglementaires :**

*Selon les lois en matière de logement et de la construction:* La législation urbaine a joué un rôle majeur en contribuant à la hausse des prix de l'immobilier, et à l'aggravation de la crise du logement.

Nous passerons en revue certaines de ces législations et les résultats de son application sur le terrain.

Le rôle de la location et ses lois dans la crise du logement : Nous exposerons l'objet du bail étant l'un des sujets fondamentaux et importants, et ayant un rôle majeur dans l'aggravation de ce problème au cours des dernières années.

3-**Structure et développement des logements informels** comme moyen pour résoudre le problème de l'habitat spontané (informel) : ces régions ont un rôle plus important que celui de l'état et le reste des secteurs, en matière de contribution à la résolution du problème de logement.

La construction de ces zones par ces habitants, avec leurs faibles revenus sans aucune subvention de l'état, et l'aboutissement à un niveau acceptable de bâtiments, est

probablement la plus grande preuve de l'existence des capacités de cette classe pour résoudre le problème du logement sans le soutien de l'état.

## 2/ Emergence urbaine du développement durable :

Avec le développement de l'être humain, et l'augmentation de la croissance des sociétés humaines, l'écart entre les exigences de la vie et les ressources naturelles disponibles a commencé à s'élargir.

Et ce de là qu'ont apparu les premières idées en matière du développement durable, qui a progressivement évolué, faisant figurer celui de la planification urbaine durable, et devenu une exigence mondiale pour le développement et la planification.

La Syrie est considérée comme l'un des pays ayant le plus grand besoin d'appliquer le principe de la planification durable, à cause de la croissance démographique (surconsommation des ressources naturelles), d'autre part, la planification urbaine classique n'était pas en mesure de résoudre les problèmes liés à la question environnementale, économique, ou sociale, au contraire, elle a contribué souvent à son aggravation.

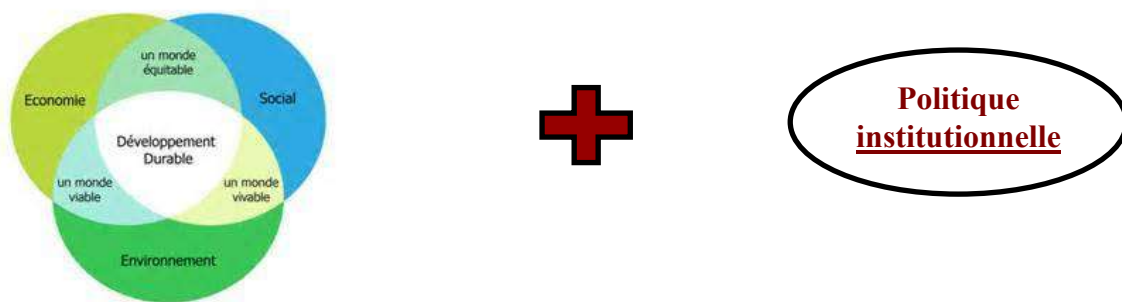
### Principes généraux

Le terme « développement durable » a acquis un grand intérêt mondial, après la parution du rapport de la commission **Brundtland** « *Notre avenir commun* » rédigé par la commission mondiale pour l'environnement et le développement en 1987, où le terme du développement durable était défini pour la première fois dans ce rapport.

**Le développement qui répond aux besoins actuels sans mettre en jeu la capacité des futures générations à répondre à leurs besoins.**

Cette définition détermine juste le cadre général du développement durable, qui revendique l'égalité entre les générations quant à la satisfaction de leurs besoins essentiels.

Traditionnellement, le développement durable est composé de trois dimensions interconnectées, l'économique, sociale, et l'environnementale, en outre, nous pourrions rajouter une quatrième dimension politique (institutionnelle).



### Le développement urbain durable :

Le concept du développement urbain durable est apparu au **sommet mondial** à Rio de Janeiro 1992, et traduit à l'agenda préliminaire 21(EA21), ainsi que lors du congrès **Habitat 2** qui a eu lieu à Istanbul en 1996, qui a recommandé de mettre à disposition de chaque individu, un espace d'habitation qui lui est consacré.

Lors du congrès urbain 21 à Berlin 2000, ainsi qu'au sommet mondial de Johannesburg 2002, plusieurs exemples ont été exposés en terme de bonnes pratiques dans l'application du développement urbain durable à travers le monde, et le terme de développement urbain durable est alors défini :

**Améliorer la qualité de vie dans la ville, en tenant compte, du côté urbain, environnemental, culturel, politique, institutionnel, social, et économique sans laisser des charges aux futures générations.**

**La planification urbaine durable :**

Ce terme sous entend une planification pilote, ciblée, pour la mise en place de milieux urbains durables, respectueux de l'environnement.

Ceci peut être réalisé à travers les nombreuses dispositions, comme par exemple la combinaison et la connectivité entre les zones résidentielles, et les zones naturelles.

Ainsi, la planification urbaine durable est associée avec la densité structurelle, l'intensité des transports, et la répartition de l'utilisation des territoires, enfin, avec le rapport entre les espaces verts et les bâtiments, les services, et l'infrastructure ...etc.

La planification urbaine durable inclus donc, tous les aspects de la croissance et du développement dans l'agglomération urbaine.

**I - Expériences Française (Nantaise), projets et méthodes :**

En France, la crise du logement a des répercussions sociales et économiques lourdes.

L'accès au logement est devenu très difficile pour les revenus moyens, voire impossible pour les plus démunis et les très petits revenus.

Sur une population de 60 millions d'habitants, 100.000 sont sans abri, trois millions sont mal logés et 5,6 millions sont dans une réelle vulnérabilité résidentielle", avait estimé Marc Uhry, expert de la FEANTSA, lors d'une audience publique en septembre dernier.

On traitera dans cette partie de la recherche :

***1- Le logement social et abordable***

Définition.

Historique.

Des cités vers la mixité sociale (avantages et inconvénients).

La politique française en matière de logement.

Conditions d'accès.

Les bailleurs sociaux.

Moyens de financement



Logement social a Nantes - Ile de Nantes 2012

**2- L'éco-quartier à l'épreuve de ses enjeux économiques et sociaux : quelle mixité socio fonctionnelle ?**

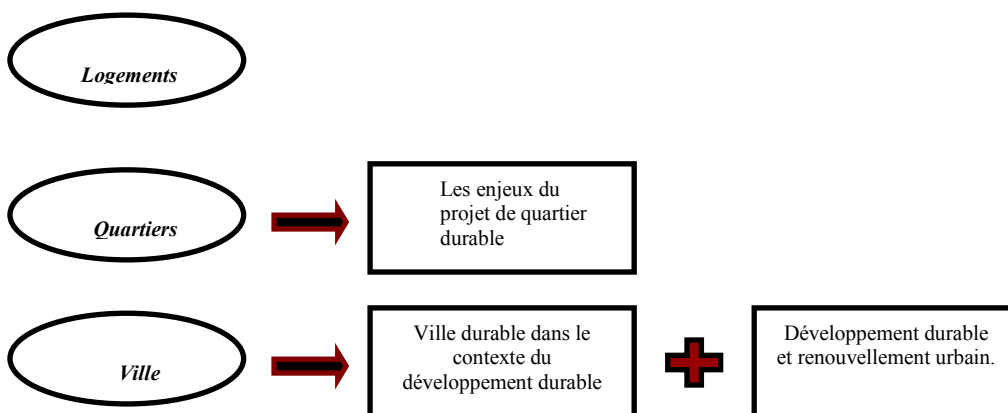
L'eco-quartier est une opération d'aménagement durable exemplaire, il contribue à améliorer la qualité de vie, tout en l'adaptant aux enjeux de demain : préserver nos ressources et nos paysages, tout en préparant les conditions de la création d'une offre de logements adaptée aux besoins.

C'est un quartier urbain conçu de façon à minimiser l'impact négatif sur l'environnement, visant une autonomie énergétique et en cherchant à diminuer l'empreinte écologique mais aussi à assurer un lien social de convivialité entre les citoyens, Il permet d'intégrer à une échelle restreinte toutes les dimensions de la ville durable, de la qualité des bâtiments aux modes de déplacement, de la production de l'énergie à la gestion de l'eau, de la mixité des fonctions à celle des catégories sociales.



Eco quartier, Nantes : boîte à chèneaux / 2002-2018

## II – La ville soutenable au moyen orient :



## **Conclusion : les défis contemporains du logement en Syrie.**

Projection de l'expérience française en étudiant et en analysant les exemples et les projets innovants dans le domaine de la planification et du logement durable, sur la ville d'Alep, étant l'une des villes à la recherche de modèles de logements adaptables à son climat, et ses besoins, notamment suite à la guerre actuelle.

Nous tenterons à travers les différents exemples étudiés, d'offrir des possibilités de développer des nouveaux concepts proches du modèle traditionnel d'Alep en y ajoutant les technologies nécessaires pour créer des logements écologiques et économiques à la fois.

Conclure les stratégies bien déterminées, afin de reconstruire les pays touchés par le printemps arabe, ainsi que les pays en développement dans le monde, où la crise de logement s'accroît, pour garantir un présent et un futur plus prometteur à nous ainsi qu'aux générations à venir.



## ***Bibliographe***

- Al-Dbiyat M,2000, « l'histoire urbaine syrienne de l'émergence des petites villes en Syrie », in la ville en Syrie et ses territoires : héritages et mutations Bulletin d'études orientales , Tome LII,IFEA ,Damas.
- Arnaud Barthel pierre, Clerc Valérie, Philifert pascale, 2012, la (ville durable) précipitée dans le monde arabe, essai d'analyse généalogique et critique.
- Abu Zant Ghoneim Magda, 2006, développement durable est le cadre de intellectuel, almanarah, volume 12, édition 1.
- Abdel-Halim Al-Issawi Osama , Les solutions proposées pour des projets de logement à faible coût dans la bande de Gaza, (doctorat en architecture ps.edu.uesawi @ iugaza Faculté de génie - Département d'Architecture) ,Italie.
- Aldayri Mohammed ,2007 - le secteur du logement en Syrie, de l'Urbanisme symposium en Syrie : obstacles et les moyens de développement, Damas.
- Alshiha Adnan Abdullah., Problème du logement des financements de la Banque en premier lieu.
- Ahmed Suleiman Mohammed, Les aspects positifs de la croissance des bidonvilles (programme de développement), Faculté d'Architecture, Shubra - Université Zagazig, Egypte.
- Barout j,(dir) ,2007 :Rapport national – Syrie 2025,(en arabe), le comité suprême de la planification national en Syrie en coopération avec la programme des Nations unies pour le développement , Damas.
- Bureau central des statistiques, 2011 : Résumé statistique de la Syrie (2007).
- Bureau central des statistiques – Recensement général de l'année 2004, région d'Alep, Syrie.
- Bureau central des statistiques – Recensement général de l'année 2007, région d'Alep, Syrie.
- Centre de soutien à la décision locale d'Alep, 2007 : l'investissement dans la région d'Alep (en arabe), document de travaille non publié, Alep.
- Clerc Valérie, Développement urbain durable et quartiers informels à Damas : évolution des paradigmes et contradictions des réformes, - Ifpo, Damas, Syrie.
- Clerc Valérie, 31 octobre 2012, l'habitat des pauvres à Damas : de la crise du logement vide à la recrudescence des quartiers informels, Damas, Syrie.
- Deuxième rapport national sur les objectifs du millénaire pour le développement en république arabe syrienne, 2005, commission nationale de planification.
- Goodwin.R Neva, 2003, Five Kinds of Capital: Useful Concepts for Sustainable Development, Tufts University, Medford.
- Dabol salem, 2009, plan Directure et son rôle dans l'orientation de l'expansion des organigrammes en Syrie, Damas Université Journal of Engineering Science, deuxième édition, Damas, Syrie.
- Haute autorité pour le développement de Riyad, 2005, Vers une méthodologie pour le soutien direct de l'État dans le secteur du logement Séminaire logement II, Riyad, Arabie Saoudite .
- Haute autorité pour le développement de Riyad, 2005 - la politique actuelle du logement et de son rôle en Jordanie Séminaire logement II, Riyad, Arabie Saoudite.
- Hartman George, 2010, le développement de l'immobilier résidentiel par les propriétaires, la GTZ, en collaboration avec le ministère de l'Administration locale, Damas, Syrie.
- Katmandu Waddah, 2008 - des mécanismes pour la mise en œuvre de la planification en Syrie, le Conseil de la ville d'Alep, Alep.
- L'Organisation des Nations Unies,la CESA0, 2005, Rapport sur la population et le développement, la deuxième question, la fenêtre démographique, le risque de développement dans les pays arabes, New York
- L'Organisation générale du logement et du développement urbain,Novembre 2011 : les réalisations et l'évaluation de la performance pour la période 2003-2010, les politiques de l'administration du logement.
- Le premier rapport national en fonction de la population en Syrie, chapitre VI, de la population, l'environnement et les défis du développement durable, p 155.
- Le problème du logement en Syrie, 2007, un rapport spécial : le centre économique de la Syrie, Damas.
- Municipal Administration Modernisation projet in Syrie, 2003, identification Rapport, document de travaille non publié.

- Municipalité d'Alep, 2006, projet d'études des plans détaillés des zones informelles dans la ville d'Alep, (en arabe), document de travail non publié.
- Municipalité d'Alep, 2006, projet d'études des plans détaillés des zones extension dans la ville d'Alep, (en arabe), document de travail non publié.
- Municipalité d'Alep, 2007, l'état du développement dans la région d'Alep, (en arabe), document de travail non publié.
- Municipalité d'Alep, 2007, Dixième plan quinquennal exécutif de la ville d'Alep, (en arabe), Alep.
- Municipalité d'Alep, 2007, Rapport sur la zone franche à Alep, (en arabe), document de travail non publié.
- Municipalité d'Alep, GTZ, Cities Alliance, 2008, la stratégie du développement de la ville d'Alep, Rapport de diagnostic, (en arabe), Alep.
- Municipalité d'Alep, 2009, le Schéma d'organisation général de la ville d'Alep, (en arabe), document de travail non publié.
- Mohammed Saleh Youssef Raed ,2002, Les critères de conception pour le logement à faible revenu, , une maîtrise en planification urbaine et régionale, Faculté des études supérieures, Université An-Najah National à Naplouse, Palestine.
- Premier Forum National de l'état de la population de la Syrie, 2008, Alep, Syrie.
- Programme de développement urbain durable, 2010, Rapport final de l'Agence allemande pour la coopération technique - voir la ville à l'horizon 2025.
- Qahtan, Abdul Rahman, avril 1986, secteur de financement du logement dans le monde arabe : La première réunion consultative pour les Etats arabes de l'Année internationale du logement des sans-abri. Dubaï, Émirats arabes unis.
- Rapport national prospective premier projet de base (Syrie, 2025) - Axe population.
- Société générale des Etudes et conseils technique, 1998, Rapport technique du Schéma d'organisation, (en arabe), document de travail non publié.
- SART COGITERRA, ACTU Environnement, N 845317,2006 , WWW.actu-environnement.com.
- Sabbagh Marwan ,2001 : paramètres juridiques dans les dimensions économiques et sociales du problème du logement en Syrie : Association des sciences économiques, Damas.
- Sabbagh Marwan, 2001, indicateurs juridiques dans les dimensions économiques et sociales du problème du logement en Syrie, Association des sciences économiques, Damas, Syrie.
- Sakkal Salwa, 1984, Logements non réglementée en Syrie : thèse de doctorat, France, Paris.

### ***Références en cours***

- Bernard Coloos,2012, Quelques faits sur la «crise» du logement, \*Directeur aux affaires économiques, financières et internationales de la Fédération française du bâtiment, auteur d'Habitat et ville. Quinze questions et controverses, La Tour- d'Aigues, Éd. de l'Aube, 2010.
- Clémence Chouvet, 2007, Les Quartiers Durable : un exemple de démarche intertgrée et participative.
- Céline Brandeleer, 2011, Logement vert, logement durable ? Enjeux et perspective, sous la direction de Denis Stokink.
- Kathleen Scanlon, Christine Whitehead, 2011, French Social Housing in an International Context, OECD Economics Department Working Papers No. 862.
- Laurence Lambert, Décembre 2006, Quartier durable, Pistes pour l'action locale Etopia Avec la collaboration de Christina Dewart, chercheuse-associée à Etopia.
- Charlot Antoine , 2011, du quartier à la ville durable , ers un nouveau modèle urbain ?
- Ministère de l'équipement des transportes et du tourisme , 19/mai/1994, Le logement abordable ( évaluation de pratiques antérieures ) .
- claire Lévy-vroelant et christian Tuti, presse universitaires de Rennes , 2010 , le logement social en Europe au début du XXIe siècle.
- Fédérations nationale des offices d'HLM , paris , 2003 , la modernité des HLM, quatre- vingt –dix ans d'engagement des offices pour un habitant solidaire.

**-Léon ROSENTHAL, Villes et Village française après la grande guerre, aménagement, restauration, embellissement, extension - 2014.**

- Claire LEVY-VROELANT, Logements de Passage, formes, normes, expériences – 2000.**
- La Ville divisée, les ségrégations urbaines en question , France XVIII e – XX e siècle**

### ***Liste des organismes et personnes contactées***

#### ***En Syrie .***

- Abdo Atli : chef du service de l'urbanisme et de l'aménagement du territoire, Administration des Services Techniques, rencontré à Alep 2012.
- Altngé Mayada – directrice de l'Organisation générale du logement, le ministère du Logement et de la Construction Alep.2011
- Fadel Mhna : directeur du département de la topographie et de la gestion des cartes à l'Administration des Services Techniques, rencontré à Alep.
- Maan Chibli : Maire d'Alep, rencontré à Alep, novembre 2011.
- Mahmoud Ramadan : conseiller municipal, rencontré à Alep février 2012.
- Waddah Katmawi : chef du département juridique, municipalité d'Alep, rencontré à Alep 2011.

#### ***En France .***

- **Maggie CAZAL : Architecte DPLG, doctorat en urbanisme, présidente de USF(urbanistes sans frontières), Paris, France.**
- **Professeur Aladine LOLAH DPLG, IUUP ,ex doyen de la faculté d'architecture d'Alep, ex professeur visiteur à l'institut d'urbanisme ,à Paris.**
- **Valérie Clerc: Urban Observatory for Near East, French Institute for the Near East Institute français du Proche-Orient- Ifpo, Damascus, Syria , E-mail : [v.clerc@ifporient.org](mailto:v.clerc@ifporient.org), 2013.**