

Groupe de travail E5
HABITAT IMPROVISE

**Riad Tabet Urbaniste – Conseil
Expert International**

L'habitat improvisé peut être défini comme un habitat dont la construction ne tient pas compte des règles de l'urbanisme en vigueur et ne répond pas aux conditions légales de constructibilité au niveau du bâti ou du foncier.

Il n'est pas le fruit d'une initiative individuelle isolée mais le produit d'une dynamique collective de groupe qui lui donne une certaine force de résistance.

Il existe deux aspects à l'habitat improvisé.

L'habitat généré à la faveur de déséquilibres économiques et sociaux et, se traduisant par une texture urbaine inachevée et **non structurée** et l'habitat spontané créé dans un contexte d'équilibre se traduisant par un tissu urbain à morphologie **organique**.

Parlons d'abord de l'habitat improvisé produisant un tissu urbain sous-intégré

Ce type d'habitat se développe à la faveur d'une **dynamique sociale spécifique**.

Il s'étend en tache d'huile, souvent par la **squattérisation du foncier**, entraînant dévaluation des terrains périphériques. Puis leur occupation par les nouveaux arrivants souvent liés aux premiers habitants des lieux par des liens de famille, de tribu, d'origine rurale ou condition sociale C'est le cas de Zaaterieh à Fanar dans les années 60 ou de Ouzaii dans les années 70.

L'appropriation de l'espace et sa construction d'une manière illicite se fait en définitive par un groupe de familles cimenté par une **solidarité** sécurisante dans leurs liens de proximité, créant ainsi un sentiment d'immunité vis-à-vis des règlements et de la loi.

Cette situation a une conséquence **morphologique** particulière sur la création de l'espace bâti, de par le développement d'un tissu urbain marginal et sous-intégré par rapport à la ville.

Cette morphologie ganglionnaire du tissu est identifiable par l'absence visible d'éléments structurants sur le terrain et par une relation organique mais pathologique des cellules entre elles.

Le contour de l'espace occupé est aléatoire et provisoire, l'arrêt de son extension se fait en butoir par rapport à un élément structurant fort appartenant à la ville elle-même et extérieur à cet espace.

Cet élément-barrière cloisonne l'habitat précaire sous-intégré dans un espace morphologiquement distinct de celui de l'espace voisin de la ville.

Le développement anarchique de l'espace n'est pas sans **conséquence sur l'organisation de la vie publique** des habitants.

On constate une capitulation des pouvoirs publics soit pour des raisons compréhensibles telles que le déplacement provisoire, devenu définitif, de populations pour cause de guerre, soit pour des raisons d'impuissance face à une autorité de fait.

En effet il se crée un contre-pouvoir forgé par une solidarité de ghetto d'habitants qui se sont pris en charge, tant bien que mal, en vue de se doter unilatéralement d'éléments de réponse, précaires ou illusoires, à leurs problèmes de logement et de travail.

De cette impuissance des pouvoirs publics, découle une attitude d'exclusion qui ressemble à s'y méprendre à une mise hors la loi de zones urbaines pour cause d'irrégularité.

On constate un tarissement des dépenses publiques pour les infrastructures (routes intérieures, eau, assainissement etc....) et les équipements collectifs (écoles, dispensaires etc.....) Ces lacunes sont parfois compensées par les services auto-octroyés par la communauté elle-même ou par l'appropriation sans redevances des services de l'eau, électricité ou téléphone !

Il va sans dire que ce dysfonctionnement de la vie urbaine trouve son origine dans **un écart de développement entre les régions** rurales et les noyaux centralisés que sont les villes.

Les contrastes dans la traduction morphologique de l'espace traduisent un déséquilibre urbain qui n'est que le reflet d'un autre déséquilibre, plus grave, celui du développement hétérogène du territoire national.

Ce phénomène entraîne un effet de rurbanisation de la ville sans donner aux habitants les avantages et la qualité de vie de leur condition rurale d'origine. Bien au contraire on assiste à une dégradation des valeurs culturelles et sociales dans une promiscuité génératrice d'insécurité et de débauche.

Il est important de prendre conscience du fait que l'habitat improvisé est devenu l'habitat du plus grand nombre et les phénomènes de sous-intégration dans la ville avec effets faubourgs sont en plein essor dans le monde.

Dans les deux dernières décennies 80% des logements produits dans le monde appartenaient à ce type d'habitat. Dans beaucoup de villes telles Le Caire, Calcutta, Mexico et autres, seule une minorité privilégiée d'habitants vit dans les espaces à structure organisée de la ville.

Brasilia, sans l'animation de ses faubourgs créés par les ouvriers constructeurs de la ville, serait une sculpture inerte.

Le sujet d'actualité dans les mairies des grandes villes et dans les instituts d'urbanisme c'est de savoir quelles réponses pourrait-on ébaucher à cette crise morphologique créée par l'habitat improvisé et s'il y a des **enseignements positifs** à tirer de ce phénomène !

La réponse donnée par la création de logements collectifs du type HLM a vécu. Elle ne fait que déplacer le problème à grands frais et en l'aggravant. C'était le temps des grandes chirurgies onéreuses L'heure est au traitement homéopathique qui favorise la régénérescence des cellules et le redressement de la fonction des organes.

L'application à l'habitat, dans les espaces de substitution, de paramètres normatifs produits dans les cabinets d'études ne donne point le change non plus. La réponse à ce phénomène ne devrait être ni autoritaire ni exclusivement normative.

Elle pourrait se trouver dans la canalisation de la dynamique intrinsèque de la croissance urbaine dans un sens positif. Les règles et paramètres requis pour la construction devraient partir d'une lecture sur le terrain d'un mode de vie, d'un ensemble de pratiques traduisant les valeurs sociales et culturelles propres.

Le concept de zoning dans sa configuration traditionnelle a vécu aussi. On parle de Plan Urbain de Développement (PUD), d'espaces - enveloppes caractérisés par des éléments structurants forts (tels que infrastructure, équipements collectifs, espaces d'échanges etc..).

Ces espaces intégrant différentes catégories d'habitat répondent a une densité prédéterminée par les exigences des infrastructures, services collectifs , programmes de création d'emploi etc....

Pour ce qui est des tissus urbains produit par l'habitat improvisé, il s'agit, après avoir tiré **les paramètres réglementaires** de la lecture attentive des pratiques sociales et mode de vie, de leur donner leurs éléments structurants internes par la valorisation des artères et vaisseaux de ce tissu créés spontanément (routes, eau, électricité, assainissement etc....) . Il y a lieu de relier ces cheminements, par des opérations de curetage, a des poumons de respiration, espaces ouverts internes et lieux d'activités. On pourrait également tirer profit de la dynamique de solidarité sociale pour créer des comités de gestion courante de la vie collective. Ils pourraient être dotés de moyens pour améliorer l'environnement et l'aspect visuel extérieur par la peinture des façades et fermeture des volumes inachevés pour raisons de contraintes réglementaires (Karm Zeitoun = Mykonos ?)

Nous terminerons par l'habitat spontané intégré dans un tissu a développement organique.

L'habitat primitif est la meilleure expression d'un habitat spontané dans un tissu organique se développant autour d'éléments structurants tels, l'espace du culte, la hutte du chef ou les espaces de rencontre et d'échange (marché).

Longtemps l'habitat organique s'est développé à l'intérieur d'enveloppes reliées par des éléments structurants. Le résultat encore perceptible dans les villes grecques, les casbahs, et dans nombreux villages de la montagne libanaise (Douma, Deir el Kamar, Baino etc...) est un excellent témoignage d'harmonie entre mode de vie, architecture et environnement (site, climat, matériaux...).

De ce témoignage, une grande réflexion est à faire sur la manière dont les lois de bâtir et les règles d'urbanisme devraient de la pratique sociale, la culture et la géographie, sans les contraindre. Ce n'est qu'a ce prix que nous pourrons parier sur le succès de notre architecture contemporaine.

En effet les enseignements de l'habitat organique indiquent que les choix architecturaux exprimés par les règles normatifs devraient se situer à l'intersection des courbes de permanence (culture, valeurs sociales, climat, le site...) et les courbes des paramètres évolutifs (découvertes technologiques, nouveaux matériaux et produits ...).

Fiche de groupe de travail

ATELIER 2

URBANISME OPERATIONNEL

GROUPE DE TRAVAIL n°4

HABITAT IMPROVISE

Animateur du groupe de travail :

Rapporteur :

PROBLEMATIQUE

.....
.....

INTERVENTION (20 minutes)

« *Habitat organique spontané et habitat improvisé dans un espace sous-intégré* »

THEMES A ABORDER (dans l'ordre)

1- (30 minutes) Evaluation comparative des aspects positifs de l'habitat organique spontané et inconvénients de l'habitat précaire sous intégré

- * Quels sont les aspects négatifs de l'habitat improvisé précaire sous-intégré au Liban ?
- * Quels sont les caractéristiques du tissu urbain produit par l'habitat précaire improvisé ? (Théorie de la bulle de savon)
- * Quelles sont les contraintes architecturales et urbanistiques produites par l'habitat organique spontané ?
- * Quels sont les équilibres architecturaux et urbanistiques produits par la projection dans l'espace de valeurs sociales et de mode de vie ?

2- (30 minutes) Amélioration des conditions d'intervention architecturale en matière d'habitat improvisé sous intégré.

- * Quels sont les aspects critiques de la politique des grands ensembles ?
- * Quels sont les règlements qu'il faut changer en matière d'habitat du plus grand nombre?
- * Quel traitement urbanistique faut-il réserver aux zones d'habitat sous intégré ?
- * Quels réponses alternatives faut-il donner aux projets de grands ensembles ?
- * Quels dispositifs réglementaires faut-il réserver au traitement des espaces à développement organique spontané ?

3- (30 minutes) Recommandations du groupe de travail.

- * Comment mettre en place une typologie de l'habitat à développement spontané ou improvisé
- * Comment établir une relation entre mode de vie et valeurs architecturales et urbanistiques ?
- * Comment définir une politique de curetage et de restructuration des espaces sous intégrés ?
- * Comment faire de l'urbanisme opérationnel un outil structurant sans véhiculer des valeurs socialement aliénantes ?
- * Comment faire pour que l'urbanisme opérationnel intègre les contributions individuelles dans la production de l'espace urbain ?

Recommandations E5

Le coût du droit à construire

Thierry Vilmin

En préambule 3 points :

Le prix du droit à construire est proportionnel au coefficient d'exploitation. Ce prix peut varier considérablement en fonction de la conjoncture.

Le droit à construire résulte d'un document d'urbanisme opposable qui concrétise juridiquement l'inégalité entre les propriétaires.

L'indemnisation des servitudes d'urbanisme serait d'un coût exorbitant pour l'État, seule l'indemnisation des droits réels serait réaliste

Cinq méthodes pour rétablir une égalité entre les propriétaires

La fiscalité

Différencier l'impôt annuel sur le foncier selon que le terrain est classé constructible ou non par le plan

Le plafond légal de densité : danger de surdensification des villes car cela rapporterait de l'argent aux municipalités

La taxation des plus-values : difficulté d'évaluer en droit des plus-values virtuelles

Le contrôle des prix

Inapplicable en pratique, trop coûteux et constitue une atteinte au droit de propriété si la collectivité exerce le droit de préemption

La municipalisation des sols