

T
Pe
Deuxième session : *Production sociale de l'habitat dans la pratique, partage d'expériences, résultats et leçons apprises*

Jeudi 16 novembre 2023,

Mona Fawaz
Professeur d'études urbaines et de planification
Université américaine de Beyrouth
Cofondateur du Beirut Urban Lab

1. D'après votre expérience régionale ou nationale, quelles sont les qualités ou les attributs qui caractérisent les processus de production sociale de l'habitat ? Pourriez-vous partager un exemple qui illustre ces qualités ?

Depuis Beyrouth, au Liban, je peux affirmer sans me tromper que le libre accès à la terre et/ou au logement sous la forme d'une auto-assistance ou d'une "production sociale" n'existe plus depuis au moins trois décennies. Au lieu de cela, la plupart des citoyens à faibles revenus, y compris les réfugiés, accèdent au logement par le biais d'un marché locatif informel qui s'étend à l'intérieur et au-delà des limites de l'auto-assistance. Les arrangements spatiaux prennent de multiples formes, y compris des bâtiments résidentiels délabrés de plusieurs étages reconvertis en loyers abordables dans les villes, des ajouts ad hoc d'étages et de pièces dans des quartiers d'entraide préexistants ou des camps de réfugiés, ou des parcelles de terre louées (appelées campements informels) où les réfugiés louent des terrains sur lesquels ils installent des abris temporaires. Les contrats de location sont généralement oraux et fréquemment renégociés, en particulier dans le contexte de la crise économique actuelle.

Les conditions de logement dans ces modalités de production de logements sont extrêmement précaires. Tout d'abord, de nombreux résidents, en particulier les réfugiés, sont constamment menacés d'expulsion. Deuxièmement, les conditions spatiales sont gravement délabrées et les résidents sont limités dans leur capacité à effectuer des réparations par eux-mêmes. Pourtant, il existe des exemples d'habitants qui ont réussi à obtenir de meilleures conditions. Les raisons sont généralement liées au profil des propriétaires et à la capacité des réfugiés à trouver des fonds.

La plateforme "Precarious Housing" du Beirut Urban Lab fournit plusieurs exemples de ces modalités de logement à Beyrouth. La plateforme se concentre sur les bâtiments typiquement voués à la démolition et temporairement habités par le biais d'accords de location. La plateforme étudie les conditions qui génèrent la précarité, les conditions spatiales qu'elle produit et les arrangements qui permettent aux habitants de rester en place.

2. Pourriez-vous mentionner les principaux défis de votre contexte régional ou national pour garantir le contrôle des habitants sur les processus collectifs de production sociale de l'habitat ?

Pourriez-vous mentionner et illustrer les mécanismes ou les actions qui peuvent aider à relever ces défis ?

Le principal défi pour la production adéquate de logements sociaux au Liban est que l'accès à la terre est sévèrement limité. En effet, les politiques financières du Liban après la guerre civile se sont appuyées sur la terre comme levier pour attirer les capitaux étrangers dans le pays. En conséquence, le prix des terrains a fortement augmenté, les rendant inabordables pour la majorité des citoyens. La situation s'est aggravée au cours des quatre dernières années de crise financière, car la dévaluation de la monnaie et un contrôle ad hoc des capitaux ont encouragé une nouvelle fuite des capitaux vers la terre. En l'absence de tout mécanisme de protection de la valeur sociale de la terre, ou d'une fiscalité foncière qui freinerait les pratiques spéculatives (par exemple, les propriétés vacantes sont exonérées d'impôts au Liban), la capacité à protéger ou à sécuriser les terres pour le logement a été gravement réduite. Le libre accès à la terre est devenu impossible.

L'absence de volonté publique de donner la priorité au logement est un autre obstacle majeur à la production de logements sociaux. Au lieu de cela, les autorités publiques ont introduit une législation qui soutient la financiarisation de la terre et du logement. Des concessions occasionnelles ont été faites aux habitants à faibles revenus dans les zones "informelles" où des étages et/ou des pièces ad-hoc ont été autorisés, en particulier dans les zones agricoles où les propriétaires fonciers ont pu construire exceptionnellement sans permis de construire. Cependant, ces arrangements ne constituent pas une reconnaissance du droit au logement. A l'inverse, les mesures progressistes susceptibles d'améliorer l'accès au logement (lutte contre la vacance par exemple) ont été complètement bloquées. En conséquence, la palette d'outils de planification à la disposition des agents publics pour faciliter ou permettre la production de logements abordables est inexistante.

3. Dans la recherche de la réalisation du droit à un logement adéquat et des autres droits de l'homme liés à l'habitat, quels sont les avantages de la production sociale de l'habitat par rapport à la production commerciale de logements proposée par l'Etat ou les entreprises ? Pourriez-vous donner quelques exemples pour illustrer ce point ?

Je pense que nous devons partir d'un cadre holistique qui demande quels cadres peuvent garantir la production adéquate de logements. Dans des contextes tels que Beyrouth, où les taux d'inoccupation sont extrêmement élevés, où les bâtiments vides et délabrés utilisés comme investissement abondent et où la crise du logement et de l'environnement s'aggrave, la mise en place d'une approche ascendante dans laquelle des coopératives d'entraide locales à petite échelle pourraient être habilitées à récupérer des bâtiments, à les réparer et à les utiliser comme abris pourrait constituer un modèle inspirant de redressement urbain. Une telle intervention créerait les conditions d'une collaboration, d'efforts communautaires qui dépasseraient les clivages sociaux (par exemple, réfugiés/communautés d'accueil à faibles revenus), et offrirait également d'importantes améliorations environnementales par rapport à la démolition et à la reconstruction. Elles peuvent également avoir des effets d'entraînement en améliorant les économies urbaines locales et les moyens de subsistance, en créant des emplois, etc. De tels avantages, généralement associés à la production sociale de logements, font cruellement défaut à Beyrouth. Ces changements nécessiteraient toutefois une modification radicale des approches locales en matière de gouvernance urbaine, de droit de propriété et d'élaboration des politiques économiques et financières au Liban.