UNIVERSITÉ DE TOURS

ÉCOLE DOCTORALE : Sciences de la Société : Territoires, Economie et Droit – SSTED

UMR 7324 CITERES - Équipe EMAM

THÈSE présentée par :

Rouba KAEDBEY

soutenue le : **05 Octobre 2023**

pour obtenir le grade de : **Docteure de l'université de Tours**
Discipline/ Spécialité : Aménagement

Le marché locatif informel dans les quartiers non-réglementaires.

Vecteur de transformations urbaines et révélateur des inégalités socio-spatiales

Le cas de la banlieue sud de Beyrouth

THÈSE dirigée par :

Madame SEMMOUD Nora	Professeure de géographie, Université de Tours

THÈSE co-encadrée par :

Madame CLERC Valérie	Chargée de recherche IRD, UMR 245 CESSMA

RAPPORTEURS :

Monsieur MARCHAL Hervé	Professeur de sociologie, Université de Bourgogne
Monsieur VERDEIL Éric	Professeur de géographie, Sciences Po

PRESIDENTE du jury :

Madame MADOEUF Anna	Professeure de géographie, Université de Tours

---

JURY :

Madame CLERC Valérie	Chargée de recherche IRD, UMR 245 CESSMA
Monsieur DORAÏ Kamel	Chargé de recherche CNRS, UMR 7301 MIGRINTER
Madame MADOEUF Anna	Professeure de géographie, Université de Tours
Monsieur MARCHAL Hervé	Professeur de sociologie, Université de Bourgogne
Madame SEMMOUD Nora	Professeure de géographie, Université de Tours
Monsieur VERDEIL Éric	Professeur de géographie, Sciences Po

À Baba et Mama.

Remerciements

Je tiens tout d'abord à remercier mes deux directrices de thèse.
Merci Nora Semmoud pour ton accompagnement de chaque instant, ta confiance et de m'avoir initiée à cet exercice scientifique qui m'était complètement étranger.
Merci Valérie Clerc pour tes conseils, ta disponibilité et ton aide très précieuse tout au long de ce parcours.

Merci aux membres du jury qui ont accepté d'évaluer ce travail.
Merci Éric Verdeil et Hervé Marchal d'avoir accepté d'être les rapporteurs de cette thèse.
Merci Kamel Doraï et Anna Madoeuf, dont les discussions dans les couloirs de l'Ifpo et de CITERES, ont été aussi agréables que d'un grand apport scientifique.

Pierre Signoles, je vous suis très reconnaissante pour vos conseils et votre soutien sans faille dans les différentes étapes de ce parcours.

Mes remerciements s'étendent à toute l'équipe du laboratoire CITERES pour l'accueil et la confiance qu'elle m'a accordé. Les rencontres que j'ai pu y faire ont été d'une grande richesse. Merci Pierre-Louis Ballot, Jean Philippe Corbellini, Jennifer Loullier, Patricia Grenêche, Sévrine Fromiau, Sibel Akyildiz, Raphaël Le Magoariec, Jérôme Cardinal, Jaime Vera Alpuche, Laura Monfleur, Cyrine Jendoubi, Anna Perraudin, Gulçin Erdi, Marion Amalric, Roman Stadnicki et Laurent Cailly pour les échanges, les conseils et les apéros ! Toutes mes excuses à ceux que j'aurais omis de citer.

C'est grâce à l'Université Libanaise que j'ai pu obtenir le financement pour le début de mon doctorat. Je remercie May Karameh et Walid Malaeb pour votre énergie et votre accompagnement.

Je remercie l'Ifpo de m'avoir accueillie lors de mes séjours au Liban. Merci Thierry Boissière, Jean-Christophe Peyssard et Arnaud Cruzel avec qui j'ai travaillé au quotidien, j'ai beaucoup appris à vos côtés.

Merci à l'équipe du département de géographie de l'université Rennes 2 où j'ai été ATER, plus particulièrement Benoît Montabone, Brieuc Bisson, Loïc Rivault et Patricia Brière. Je remercie profondément mes co-ATER Lucas Durand et Guillaume Paysant pour tous vos encouragements. Merci aux étudiants de Rennes 2, vous m'avez stimulée et challengée au quotidien.

J'ai également une pensée affectueuse pour les habitants d'Ouzaï et Horch el-Qatil qui m'ont ouvert leurs portes et leurs cœurs. La liste est longue ! Je remercie tout particulièrement Santo, Bijo, Amira, A'alia, Rita, 'Amo Hassan, Marwan, Ali, Randa et Zahra. Chacune de vos histoires singulières a touché ma plus profonde sensibilité. Je suis honorée que vos histoires aient façonné ce travail.

Merci Hania Khoury, ma coréalisatrice et amie, tu m'as offert l'une des plus belles expériences de ce long chemin. Merci Fady Farran, Hadi Raghda, Alexandre Longelin, Jean Philippe

Corbellini, Santo et toutes les personnes qui ont été impliquées de près ou de loin dans notre projet audiovisuel qui continue à vivre ! Merci Olivier Bories, nos discussions sur le film en géographie ont été motrices dans l'intérêt que je porte à cette démarche.

Mes remerciements vont aussi à ma deuxième famille tourangelle…
Huyen Tran, pour ta joie de vivre, tes histoires rocambolesques et ces moments de coutures ensembles.
Bénédicte Florin et Pascal Garret, qui ont pu découvrir ma montagne libanaise et ma famille.
Charlotte Touzot mon adorable relectrice, et Ali Fadel notre déménageur de l'extrême.
Flonflon de Ré (Florence Troin), toujours présente pour relire ces 500 pages pendant les vacances et faire les 400 brocantes du département au volant de ta petite voiture.
Adrian Foucher mon binôme de thèse, pas toujours d'accord ni proche géographiquement, mais d'un soutien indéfectible.
La famille Le Cœur De Pourquery De Boisserin, pour nos repas épicuriens, votre petit Charlie-Sun et vos âmes d'artistes.
À mes archéos : Bastien, Nathanaël, Sarah, Solène, Kevin, Alexandre et les valeurs ajoutées Diego et Corentin, vous êtes mon pilier à Tours. Nos moments partagés et nos franches rigolades m'ont toujours aidée à avancer.

Je remercie les amis rencontrés à Beyrouth : Héloïse Peaucelle, Noémie Lucas et Arnaud Cruzel pour les très beaux moments de partage à la libanaise.

Merci à mes amis beyrouthins : Rawad, Pascale, Chadi, Youssef. Vous ranimiez ma flamme libanaise à chaque retour au pays.

À Nisrine, Majed et Abir, la distance ne nous a pas épargnés depuis notre plus jeune âge mais vous resterez pour toujours ma force et mon énergie.

À Weam, Walaa, Shada, Tati, Léa, Tania et Ella, vous incarnez la douceur et la joie dans ma vie.

Merci à mes parents qui ont lutté sur plusieurs fronts pour me permettre d'accomplir ce projet. Dans notre village lointain, vous m'avez appris à me battre pour ma liberté personnelle. Nawaf et Massaa, cette thèse vous est dédiée !

À Valentin, tu es entré dans ma vie au cours de mon doctorat, tu m'as accompagnée, soutenue et supportée pendant les moments les plus difficiles. Merci pour l'amour, l'inspiration, les rigolades et les découvertes que tu as apportées à ce bout de chemin parcouru ensemble. À tous nos projets futurs (et nos runs à venir) !

Résumé

Le marché locatif informel dans les quartiers non-réglementaires : vecteur de transformations urbaines et révélateur des inégalités socio-spatiales. Le cas de la banlieue sud de Beyrouth

Le marché locatif informel dans les quartiers non-réglementaires de Beyrouth prend des proportions très importantes, notamment depuis l'arrivée massive des Syriens fuyant la guerre en Syrie depuis 2011. À travers une enquête qualitative, la thèse montre la façon dont le marché locatif informel contribue à des transformations socio-spatiales dans Ouzaï et Horch el-Qatil, deux quartiers non-réglementaires de la banlieue sud de Beyrouth. Cela se traduit par des formes diverses d'appropriation et de marquage de l'espace de la part de la population dont la plus visible est la densification du bâti. La location contribue par ailleurs à recomposer les rapports sociaux au sein du quartier et notamment entre les anciens propriétaires et nouveaux locataires.

Il ressort également que la location est à l'origine d'un (re)façonnement des hiérarchies sociales qui se traduisent par des mobilités sociales ascendantes chez une partie des propriétaires-bailleurs d'origine sociale modeste, voire à leur accès au statut de notabilité locale. Cela peut être accompagné par une dégradation des conditions de vie, voire un déclassement social de la population locataire composée de migrants et de jeunes, fragiles, subissant généralement des rapports de domination de la part des bailleurs. Ces dynamiques redessinent les territoires en établissant des frontières sociales mais aussi spatiales entre différentes populations. À l'échelle de la ville, ils induisent des processus de marginalisation liés au renforcement des représentations négatives qui sont associées aux quartiers d'accueil des migrants.

Sans cadre de régulation, les dynamiques générées par la location constituent un des vecteurs déterminants dans le creusement des inégalités socio-spatiales au sein des quartiers. Les inégalités ici sont étudiées par le prisme de l'habiter des migrants-locataires. Habiter les quartiers non-réglementaires de Beyrouth suppose un chemin semé d'embûches. Il s'agit de démontrer que malgré les dix ans d'exil des réfugiés syriens et plus pour les travailleurs étrangers, l'habiter, au sens de l'appropriation et de l'ancrage, reste une expérience inachevée, dans un tel milieu hostile. L'inaccessibilité à l'habiter de ces migrants s'avère être ainsi une des formes d'inégalité symbolique qui les affectent.

L'analyse de l'ensemble de ces dynamiques (les transformations urbaines, les formes d'appropriation, les frontières sociales, l'habiter et les inégalités) me mène à questionner le devenir des quartiers non-réglementaires en prise avec un marché locatif informel attractif des migrants pauvres, devenu de fait un « parc de logements sociaux ». À l'heure où l'accès à la propriété, même informel, devient presque impossible et où aucune politique sociale de l'habitat n'est mise en œuvre, qu'en est-il alors de la sécurité en matière de logement des locataires et de leurs conditions de vie ? Qu'en est-il aussi du devenir des ressources des quartiers non-réglementaires face aux écarts sociaux grandissants, face à la forte densification du bâti qui dégrade les conditions d'habitat, face à un niveau d'équipement et de services de plus en plus insuffisant et face à la montée de représentations désignant les migrants comme responsables de ces dynamiques ?

Abstract

The informal rental market in non-regulatory neighbourhoods: a vector of urban transformation and a revealer of socio-spatial inequalities. The case of Beirut's southern suburbs

The informal rental market in Beirut's non-regulatory neighbourhoods has taken on very significant proportions, particularly since the mass arrival of Syrians fleeing the war in Syria since 2011. Through a qualitative survey, the thesis shows how the informal rental market contributes to socio-spatial transformations in Ouzaï and Horch el-Qatil, two non-regulatory neighbourhoods in the southern suburbs of Beirut. This is reflected in various forms of appropriation of space by the population, the most visible of which is the densification of buildings. Renting also contributes to the reshaping social relations within the neighbourhood, particularly between former owners and new tenants.

Renting has also led to the (re)shaping of social hierarchies, resulting in upward social mobility for some owner-landlords from modest social backgrounds, and even their access to the status of local notability. This can be accompanied by a deterioration in living conditions, or even a social downgrading of the tenant population, made up of vulnerable migrants who are often subjected to landlord domination. These dynamics are reshaping areas by establishing social and spatial boundaries between different populations. On a city-wide scale, they lead to processes of marginalisation linked to the reinforcement of negative representations associated with migrant neighbourhoods.

Without a regulatory framework, the dynamics generated by renting are one of the determining factors in widening socio-spatial inequalities within neighbourhoods. These inequalities are examined here through the prism of migrant tenants. Living in Beirut's non-regulatory neighbourhoods involves a difficult path. The aim is to show that despite ten years of exile for Syrian refugees, and even longer for foreign workers, living in such a challenging environment, in terms of appropriation and integration, remains an ongoing experiment. It is one of the forms of symbolic inequality that affects them.

An analysis of all these dynamics (urban transformations, forms of appropriation, social boundaries, and inequalities) leads me to question the future of non-regulatory neighbourhoods and their informal rental market, which has de facto become a 'social housing stock'. In an era when accessing property ownership, even informal, is becoming almost impossible and no social housing policy is being implemented, I question the tenants' housing security and living conditions and the future of the resources of non-regulatory neighbourhoods facing social disparities.

Sommaire

REMERCIEMENTS **5**

RESUME **7**

ABSTRACT **9**

SOMMAIRE **11**

INTRODUCTION GENERALE **15**

CHAPITRE I – CADRAGE THEORIQUE, POSITIONNEMENT ET METHODOLOGIE **27**

INTRODUCTION 29

CHAPITRE I – A. CADRAGE THEORIQUE **33**

1. LES QUARTIERS NON-REGLEMENTAIRES : NOTIONS ET CARACTERISTIQUES 35
2. DANS LA LIGNEE DES TRAVAUX SUR LA « MARGE URBAINE » 45
3. PROBLEMATIQUES ET HYPOTHESES DE RECHERCHE 48
4. LA GEOGRAPHIE SOCIALE POUR PENSER LES MUTATIONS ET INEGALITES SOCIO-SPATIALES 57

CHAPITRE I – B. METHODOLOGIE **61**

1. LES CHOIX METHODOLOGIQUES 63
2. L'ENQUETE SUR UN TERRAIN « DIFFICILE » : TROIS ENTREES DIFFERENTES, MAIS COMPLEMENTAIRES 73
3. LE DEROULEMENT DES ENTRETIENS SEMI-DIRECTIFS 85

CHAPITRE I – C. FILMER LA VILLE ET SES ACTEURS ORDINAIRES : LES APPORTS DE L'APPROCHE AUDIOVISUELLE A LA THESE **93**

1. SAISIR LA VILLE ET SES DYNAMIQUES SOCIALES PAR LA CAMERA 97
2. APPORTS DE L'APPROCHE FILMIQUE A LA METHODE DE RECHERCHE 107

CHAPITRE II – L'EMERGENCE PARALLELE DES QNR ET DU MARCHE LOCATIF INFORMEL EN BANLIEUE SUD DE BEYROUTH **113**

INTRODUCTION 116

1. CONTEXTE HISTORIQUE DE LA PRODUCTION DES QNR ET DU DEVELOPPEMENT DE LA LOCATION : DES QUARTIERS D'INSTALLATION DE MIGRANTS EN BANLIEUE SUD DE BEYROUTH 122
2. CONTEXTE HISTORIQUE DES POUVOIRS ET DES POLITIQUES PUBLIQUES DANS LES QNR 144
3. OUZAÏ ET HORCH EL-QATIL : DEUX CONTEXTES PROPICES AU DEVELOPPEMENT DE LA LOCATION 152

CONCLUSION 179

CHAPITRE III – LE MARCHE IMMOBILIER ET LOCATIF A BEYROUTH **183**

INTRODUCTION 185

1. Les caracteristiques du marche immobilier a Beyrouth et ses effets politiques et sociaux 187
2. Les politiques sociales de logement au Liban : des dispositifs partiels, temporaires ou insuffisants 204
3. Le marche locatif informel : un moyen d'acces au logement inevitable pour les populations modestes a Beyrouth 212
Conclusion 224

CHAPITRE IV – LE MARCHE LOCATIF INFORMEL A OUZAÏ ET HORCH EL-QATIL : FORMES, ACTEURS ET REGULATION 227

Introduction 229

CHAPITRE IV – A. LES FORMES SPATIALES DU CAPITAL URBAIN LOCATIF A OUZAÏ ET HORCH EL-QATIL ET SES RESSOURCES 233

1. La diversite des formes spatiales de location des habitations et des regroupements de locataires 236
2. Tissu commercial attractif pour les commerçants locataires 246
3. La location : entre ressources et contraintes pour les proprietaires et les locataires 252

CHAPITRE IV – B. LA GESTION DES QNR ET LA (NON) REGULATION DE LA LOCATION 263

1. Le contexte specifique de gestion des QNR et des activites qui s'y deroulent en banlieue sud 265
2. Le cercle vicieux d'accusation reciproque entre institutions municipales et habitants des QNR 284
3. La location : un face-a-face entre proprietaires et locataires sans arbitrage 290
Conclusion 299

CHAPITRE V – ACCUMULATION DE CAPITAUX ET MOBILITES SOCIALES DES BAILLEURS 301

Introduction 303
1. Quatre trajectoires residentielles de proprietaires-bailleurs 305
2. Le capital spatial au service de la location 315
3. Le capital social et la mobilite sociale des bailleurs 330
4. Une typologie des proprietaires 342
Conclusion 346

CHAPITRE VI – « HABITER » CHEZ L'AUTRE : UNE VIOLENCE IMPLICITE 349

Introduction 352
1. Habiter : de l'appropriation et de l'ancrage 356
2. Les differentes expressions du mal-habiter 359
3. Un marche locatif informel porteur de marginalisation : la question de l'ancrage 380
Conclusion 388

CHAPITRE VII – LE MARCHE LOCATIF INFORMEL, VECTEUR DE TRANSFORMATIONS SOCIO-SPATIALES 391

Introduction 393
1. La densification, voire la degradation provoquee par la location 395

2. (Re)composition des morphologies sociales et emergence de frontieres socio-spatiales 397
3. Transformation par l'appropriation et le marquage spatial dans les lieux commerciaux 404
4. L'evolution des sociabilites 410
Conclusion 421

CHAPITRE VIII – ÉTUDIER LA LOCATION DANS LES QNR SOUS LE PRISME DE L'INVISIBLE 423

Introduction 425
1. Des invisibilites subies synonymes de stigmatisation : analyse par les representations 429
2. Des invisibilites « choisies » 441
3. L'invisibilite a double tranchant : entre la competence et l'exclusion 450
Conclusion 453

CONCLUSION GENERALE 455

BIBLIOGRAPHIE 461

1. Ressources scientifiques 463
2. Ressources institutionnelles 486
3. Ressources journalistiques 487
4. Filmographie 488

LISTE DES FIGURES 491

LISTE DES TABLEAUX 495

LISTE DES ANNEXES 497

ANNEXES 499

TABLE DES MATIERES 573

Introduction générale

Le marché locatif informel dans les quartiers non-réglementaires (QNR)[1], avec son essor récent, se révèle un vecteur puissant de leurs transformations sociales et spatiales. Il met en évidence, d'un côté, les rapports de domination à l'encontre des migrants, la violence symbolique qui s'exerce sur leur habiter et leur invisibilisation, et, de l'autre, les mobilités sociales et résidentielles, les fractures et frontières spatiales, ainsi que la dégradation et l'appauvrissement des quartiers.

Aujourd'hui un milliard de personnes à travers le monde vivent dans des quartiers dits informels[2]. Ce sont des espaces structurants dans les villes des pays du Sud, au sein desquels se développent des ressources mais où, paradoxalement, les inégalités sociales et spatiales sont de plus en plus fortes. Ils recouvrent des irrégularités juridiques à géométrie variable et des problématiques foncières diverses. Les visions véhiculées à propos de ces espaces, qu'elles soient celles des acteurs internationaux, locaux ou des chercheurs, sont paradoxales. Ce qui ressort majoritairement ce sont les représentations négatives à leur égard. Les quartiers non-réglementaires sont souvent associés à des espaces de pauvreté, de sous-équipement, voire de criminalité, dont les habitants sont accusés d'être responsables.

Les institutions internationales quant à elles, propagent pour certaines une vision souvent « romancée » de ces espaces qui occulte les inégalités et les hiérarchisations sociales dans ces territoires. Selon Bruno Lautier (2003), la Banque mondiale a par exemple longtemps promu l'économie informelle dans ces espaces relégués comme une « *alternative à la mondialisation libérale* », s'appuyant en cela sur des solidarités communautaires, des formes de débrouillardise voire une « *démocratie "par le bas"* » (Lautier, 2003). Or, ces ressources, bien qu'elles existent, n'ont cependant pas montré leur capacité à réduire les inégalités, sans le soutien des politiques « *par le haut* ».

Depuis les années 1970 et particulièrement depuis les années 1990, les chercheurs ont commencé à s'intéresser à ces espaces. Il existe de multiples travaux sur les *Favelas* au Brésil, les *Colonias Populares* au Mexique, les *Barrios* au Venezuela, les *Gecekondu* en Turquie, les *'achwâ'yat* au Proche-Orient, et d'autres « bidonvilles » d'Asie, pour ne citer que quelques

[1] Voir le chapitre I pour le choix du terme quartier non-réglementaire (QNR).

[2] Que j'appelle quartiers non-réglementaires dans cette thèse (cf. chapitre I).

exemples. Ces réflexions ont montré les ressources existantes dans ces espaces et notamment le rôle de leurs habitants comme acteurs de la fabrique de la ville. Ils ont contré les visions homogénéisantes de ces quartiers qui les réduisaient uniquement à des espaces de pauvreté et de précarité. Leurs trajectoires, de l'auto-construction à l'auto-valorisation par leurs habitants, en passant par les actions publiques d'équipement et de régularisation – malgré leurs effets paradoxaux – reflètent aujourd'hui des morceaux de ville qui se sont « banalisés ». Ils sont organisés en plusieurs micro-quartiers qui abritent des catégories sociales diverses, allant des plus pauvres aux couches moyennes, avec des statuts variés (petits et grands propriétaires, locataires). Ils représentent un marché foncier et immobilier très dynamique qui, selon le contexte, échappe plus ou moins à la réglementation en vigueur. Celui-ci joue dans tous les cas un rôle important dans le logement d'une grande part des populations urbaines.

À Beyrouth, les QNR, y compris les camps de réfugiés, se sont massivement développés pendant les années de guerre civile libanaise (1975-1990), suite à l'exil provoqué par l'invasion israélienne, mais aussi grâce aux migrations depuis les zones rurales (notamment de la Beqaa). Ces quartiers se sont principalement localisés, pendant la guerre, dans les banlieues de la ville et plus particulièrement dans la banlieue sud (cf. chapitre II). Aujourd'hui, ces quartiers à Beyrouth sont en partie habités par des populations étrangères pauvres, notamment des réfugiés syriens, des travailleurs africains et asiatiques, dont certains sont en situation irrégulière au Liban. Les QNR de Beyrouth « endossent » alors le rôle d'espaces pourvoyeurs en matière d'habitat et permettent des réponses diversifiées à de larges populations, allant de l'accès à la propriété au « logement social de fait », notamment pour les migrants.

L'exemple de Beyrouth est particulièrement intéressant car le Liban n'a pas, à proprement parler, de politique en matière d'habitat. Il est à noter que les projets de réaménagement des QNR (Clerc, 2002) n'ont pas vu le jour. Un panel de travaux s'est intéressé à l'impact des politiques publiques, notamment en cas d'éviction ou de relogement, à l'égard de ces quartiers et leurs effets mitigés voire destructeur de ressources (Essahel, 2012 pour le Maroc ; Semmoud, 2009 pour l'Algérie ; Deboulet, 2011 pour l'Égypte). D'autres ont mis l'accent sur la façon dont des résistances sont susceptibles de naître et de se développer face à des politiques autoritaires (Erdi, Florin et Stadnicki, 2020 ; Essahel, 2011 ; Berry-Chikhaoui et Deboulet, 2000). Or, le cas de Beyrouth montre un exemple de non-politique qui laisse

nécessairement la place aux arrangements et aux négociations individuelles avec les pouvoirs publics, favorisant ainsi le clientélisme et l'individualisation des démarches de la part des ménages, au détriment des actions collectives et de leur autonomisation.

Le laisser-faire implique des conséquences sur la composition sociale et spatiale au sein des quartiers faisant émerger des rapports de force de plus en plus importants entre habitants. Cela me conduit à questionner le devenir de ces espaces à l'heure où les migrations forcées des plus pauvres vers ces quartiers ne cessent de se multiplier. La réponse à cette question est évidemment complexe, elle touche à tous les aspects du quotidien des habitants. Pour y répondre, je choisis de focaliser l'analyse sur le marché locatif informel, majoritairement à destination des migrants étrangers, considéré ici comme un champ social au sens bourdieusien (Bourdieu, 1980 ; 1972). Cette perspective permet une analyse fine et féconde des transformations sociales et spatiales de ces territoires.

L'essor du marché locatif dans les banlieues, les bidonvilles ou les QNR dans le monde est commun, tel que l'affirme A. Gilbert dans ses divers travaux sur le logement dans les pays en développement (Gilbert, 2003, p. 13). Selon l'auteur, « *si les nouveaux bidonvilles sont initialement composés principalement de "propriétaires", les quartiers auto-construits plus consolidés comptent souvent plus de locataires que de propriétaires* » (Gilbert, 2003, p. 13). Les QNR constituent, de fait, le lieu par excellence d'accueil des migrants. Affranchis des normes et des règles, les propriétaires ont une marge de manœuvre importante pour louer massivement. Ils construisent sans permis et ne sont pas obligés de respecter les normes en vigueur dont la plus évidente est la qualité du bâti. Ils sont donc en mesure de louer à des prix attractifs pour les ménages et les individus les plus pauvres.

À Beyrouth, ce marché très ancien a vu un développement important ces dix dernières années avec l'arrivée massive de réfugiés syriens au Liban, à la suite de la guerre déclenchée en Syrie en 2011, et l'augmentation considérable des travailleurs et travailleuses venant d'Asie et d'Afrique qui louent dans les quartiers populaires où les prix sont avantageux. Aujourd'hui, les chiffres[3] que j'ai obtenus sur certains quartiers non-réglementaires montrent l'importance de

[3] Source : Arch. Consulting, 2017. Recensement effectué entre 2016 et 2017 pour les municipalités de Burj el Barajneh et Ghoubeiri et qui concerne les QNR de la banlieue sud de Beyrouth.

la location. Ouzaï et Horch el-Qatil, deux des QNR concernés, abritent respectivement 80 000 et 30 000[4] habitants avec des superficies approximatives de 70 et 30 hectares. Actuellement 65% d'unités résidentielles à Horch el-Qatil sont en location contre 47% à Ouzaï (tableau II-1). Plus de la moitié de ces locataires sont des migrants étrangers qui trouvent refuge dans les quartiers populaires. Ces données chiffrées ont corroboré mes premières observations sur le terrain concernant l'ampleur de la location.

Après l'arrêt des projets d'aménagement prévus dans les années 1990 en direction de ces quartiers à Beyrouth (comme le projet Elyssar [Clerc, 2002]), on assiste aujourd'hui à un état de *statu quo* et à une tolérance de la part des responsables. Cela a permis le développement de la location en donnant plus de pouvoir aux propriétaires qui agissent désormais en « vrais » propriétaires sur un espace de non-droit. Leurs pratiques de location de leurs biens puis de départ vers d'autres quartiers, ne laissent pas entrevoir d'inquiétude par rapport à leurs situations illégales et l'éventuel retrait de leurs biens. Parallèlement, les nouveaux réfugiés n'ont plus la possibilité de squatter ou acheter, par manque de terrain et de moyens. Aujourd'hui ils occupent alors la place de locataires. Cela n'est pas sans conséquences majeures sur leur vécu : ils subissent désormais un rapport de force, non seulement avec les autorités mais aussi avec les propriétaires. Les contraintes et les ressources des réfugiés et migrants dans la ville évoluent. Cet ordre nouveau déploie des rapports sociaux émergents indispensables à étudier pour comprendre les dynamiques de peuplement des QNR et leurs transformations socio-spatiales.

Problématiques et hypothèses

Partant de l'intérêt porté aux quartiers non-réglementaires et le marché locatif informel qui y prend place, cette thèse se structure autour des trois hypothèses suivantes :

La première suppose que le marché locatif informel est un vecteur des mutations socio-spatiales des quartiers non-réglementaires et des mobilités sociales et résidentielles de leurs habitants. Les pratiques des acteurs du marché locatif, à savoir principalement les propriétaires, les locataires et les autorités publiques, y jouent un rôle majeur. Cela se traduit

[4] Ces deux chiffres ne sont que des estimations calculées à partir du nombre des unités résidentielles dans chaque quartier sur la base d'une moyenne de six personnes par unité. Alors que dans les faits, le taux d'occupation par logement peut-être beaucoup plus élevé.

par des formes diverses d'appropriation et de marquage (Ripoll et Veschambre, 2005 ; Fournier, Chourio et Echeverría, 2005 ; Semmoud, 2001) de l'espace de la part de la population dont la plus visible est la densification du bâti. La location contribue par ailleurs à recomposer les rapports sociaux au sein du quartier et notamment entre les anciens propriétaires et nouveaux locataires. Il ressort également que la location est à l'origine d'un (re)façonnement des hiérarchies sociales qui se traduisent par des mobilités sociales ascendantes chez une partie des propriétaires-bailleurs d'origine sociale modeste, voire à leur accès au statut de notabilité locale. Cela peut être accompagné par une dégradation des conditions de vie, voire un déclassement social de la population locataire composée de migrants et de jeunes, fragiles, subissant généralement des rapports de domination de la part des bailleurs. Les mutations spatiales sont à l'image de la complexité des rapports de force entre les acteurs à leur initiative. Ces dynamiques redessinent les territoires en établissant des frontières spatiales mais aussi sociales entre différentes populations.

La deuxième hypothèse suppose qu'en l'absence de régulation, ces transformations constituent un des vecteurs déterminants dans le creusement d'inégalités socio-spatiales au sein des quartiers. Les inégalités ici sont étudiées par le prisme de l'habiter des migrants-locataires (Dahdah, 2015 ; Baby-Collin, 2012 ; Stock, 2011). Habiter les quartiers non-réglementaires de Beyrouth suppose un chemin semé d'embûches. Il s'agit de démontrer que malgré les dix ans d'exil des réfugiés syriens (ou plus pour les travailleurs étrangers), l'habiter, au sens de l'appropriation et de l'ancrage, reste une expérience inachevée dans un milieu si hostile. L'expression de leur habiter, au sens de Heidegger, est mise à mal, ce qui constitue une inégalité très peu soulignée en tant que telle. À ce propos, l'étude des rapports sociaux autour du marché locatif informel révèle de nouveaux aspects sur la dichotomie entre intégration et exclusion des migrants. Les auteurs insistent généralement sur les compétences, le savoir-faire et la résistance des migrants dans les QNR comme vecteurs de leur intégration (Bayat, 2021 ; Scott, 2019 ; Florin et Erdi, 2016 ; Rosa, 2016). Or, la location met en lumière la face sombre de leur vécu qui recouvre un ensemble de facteurs de leur exclusion et des inégalités qui les affectent, tel que la précarité, l'insalubrité, la stigmatisation, la discrimination, l'invisibilisation et la domination.

Enfin, la troisième hypothèse suppose que la location et les rapports qu'elle induit, participent à fragiliser les appartenances des habitants à leur quartier, tant chez les locataires que chez

les propriétaires. L'affaiblissement de l'ancrage et des appartenances participent à la marginalisation des QNR (Semmoud et Signoles, 2020). De la même manière que l'invisibilisation de ces quartiers jouent sur leur marginalisation. Les représentations négatives, qui sont assignées à ces espaces et qui sont corroborées par la location massive aux migrants, participent à leur invisibilisation. L'invisibilité ici est entendue comme une forte visibilité qui cache la réalité de ces quartiers en véhiculant des images négatives et stéréotypées à leur égard (Beaud, Confavreux et Lindgaard, 2006).

L'analyse de l'ensemble de ces dynamiques (les transformations urbaines, les formes d'appropriation, les frontières sociales, l'habiter et les représentations) me mène à questionner le devenir des quartiers non-réglementaires en prise avec un marché locatif informel attractif des migrants pauvres, devenu de fait un « parc de logements sociaux ». À l'heure où l'accès à la propriété, même informel, devient presque impossible et où aucune politique sociale de l'habitat n'est mise en œuvre, qu'en est-il alors de la sécurité en matière de logement des locataires et de leurs conditions de vie ? Qu'en est-il aussi du devenir des ressources des quartiers non-réglementaires face aux écarts sociaux grandissants, face à la forte densification du bâti qui dégrade les conditions d'habitat, face à un niveau d'équipement et de services de plus en plus insuffisant et face à la montée de représentations désignant les migrants comme responsables de ces dynamiques ?

Terrains et matériaux

Mon intérêt pour la banlieue sud de la capitale libanaise est né pendant mes études d'architecture à l'Université libanaise (2009 – 2014). J'envisageais alors la conception de projets qui seraient en mesure d'améliorer la qualité de vie des habitants dans ces zones « délaissées et dégradées »[5] et qui seraient pris en charge par les résidents eux-mêmes dans un territoire qui est sous le contrôle politique et urbain des deux partis politiques chiites libanais le Hezbollah et le mouvement Amal[6] depuis 1982. Mes préoccupations ont ensuite

[5] Selon le discours commun des habitants.

[6] Le mouvement Amal est à l'origine la milice armée du « Mouvement des déshérités » - mouvement religieux chiite revendiquant une justice sociale - depuis les années 1960. À l'instar des autres communautés au Liban, les chiites créent le « Mouvement des déshérités » et sa branche armée « Amal » qui voit le jour lors de la guerre civile libanaise en 1975. Aujourd'hui, le parti est sous la tutelle de Nabih Berri qui est aussi chef du parlement libanais depuis 1992. Quant au Hezbollah, il émerge au début des années 1980, naîtra d'une scission du «

évolué vers un questionnement autour de la fabrique de ces quartiers et de leur fonctionnement. Partant de l'idée initiale de mon premier projet de thèse – à savoir comprendre en quoi et comment les pratiques commerciales informelles représentaient une ressource essentielle et constituaient peut-être le vecteur le plus efficace des transformations socio-spatiales des quartiers non-réglementaires –, le choix d'Ouzaï s'imposait à moi. Ce quartier est aujourd'hui un pôle commercial informel très important à l'échelle du pays[7]. En menant des relevés systématiques à Ouzaï et en entamant la réalisation de mes premiers entretiens durant la première année de thèse, une idée a émergé ; aller voir dans le quartier voisin d'Horchel-Qatil ce qu'il en était des évolutions commerciales informelles. Il ne s'agissait pas d'un simple objet de curiosité ; je m'interrogeai sur la validité des explications d'une réalité donnée quand elles ne relevaient que d'un seul terrain : ne valaient-elles que pour ce lieu ou pouvaient-elles concerner d'autres espaces ?

Cette entrée presque hasardeuse à Horch el-Qatil est à l'origine de mon intérêt pour le marché locatif car ce sont mes visites dans ce quartier qui ont fait ressortir cette thématique sur laquelle j'ai focalisé ensuite mon attention en prenant Ouzaï et Horch el-Qatil comme cas d'études. Mon idée n'était pas de les comparer termes à termes en utilisant un protocole commun, mais, les analysant chacun séparément dans ce qui leur était singulier. Je voulais faire en sorte que les enquêtes révèlent au mieux leurs spécificités. Je m'interrogeais, *in fine*, sur ce qui ressemblerait à des convergences ou bien ce qui les distinguerait « structurellement », avant de me demander comment les « situer » par rapport aux autres QNR de Beyrouth (voir chapitre I).

Si au départ, ce sont les pratiques et les discours des habitants qui m'ont orientée vers le marché locatif, c'est ensuite, le peu de littérature sur le sujet – malgré l'importance de ce marché dans ces espaces – qui m'a poussée à investir cette thématique[8]. C'est ainsi qu'au fur et à mesure, les hypothèses énoncées plus haut ont été formulées.

Mouvement des déshérités »[6] et s'affirmera en tant qu'acteur politique de la scène libanaise à partir de 1982, après les combats contre l'invasion israélienne.

[7] Voir chapitre II.

[8] Voir chapitre I pour l'état de l'art.

Afin d'y répondre, j'ai opté pour une méthode d'enquête qualitative. Plusieurs outils méthodologiques empiriques ont été privilégiés : principalement l'enquête par entretien, les observations (des comportements et du bâti), la photographie et la vidéo. J'ai pu réaliser une centaine d'entretiens formels et plus informels avec des habitants des deux quartiers mais aussi des personnes ressources de la banlieue sud et de Beyrouth. J'ai tissé des relations privilégiées avec quelques interlocuteurs qui m'ont permis une immersion approfondie dans le quotidien de ces quartiers notamment Santo (habitant d'Ouzaï), 'Amo Hassan (habitant de Bir Hassan à proximité d'Horch el-Qatil), Randa et Zahra (de l'ONG Borderless à Ouzaï), Ali et Marwan (agents de la police municipale).

Ma démarche mobilise également la carte et le croquis qui, à mon sens constituent un support à part entière pour saisir la transformation de l'espace à l'échelle du quartier et celle du logement. En outre, l'usage de la photographie et de l'audiovisuel ont été au cœur de ce travail. La réalisation d'un film intitulé « *Le territoire d'exil* », dont l'objet est en lien direct avec cette thèse, a permis de mettre en évidence, de façon différente, les problématiques de ma recherche. Sur le plan méthodologique, la caméra lors du tournage a suscité différentes interactions avec les enquêtés contribuant à enrichir ma démarche d'enquête. De même, les images, scènes et discours obtenus ont servi de corpus pour la thèse complétant à leur manière les entretiens effectués auparavant.

L'ensemble de ces outils, exposés de façon détaillée dans le chapitre 1-B et 1-C, couplés à mes lectures théoriques et sans doute influencés par mon expérience et mes convictions personnelles, ont façonné les huit chapitres qui dessinent cette thèse.

Cheminement de la thèse

Pour répondre aux problématiques, la thèse se structure en huit chapitres :

Le chapitre I, intitulé « Cadrage théorique, positionnement et méthodologie », revient sur le positionnement plus général de cette thèse à travers une définition de ses deux objets principaux, à savoir les quartiers non-réglementaires et le marché locatif informel dans la ville. Le chapitre présente les hypothèses énoncées et développe les notions et concepts qui y sont liés. Enfin, il montre la pertinence des approches souscrites dans les théories de la géographie sociale pour analyser les mutations et les inégalités socio-spatiales. Dans une deuxième partie,

ce chapitre revient sur la méthodologie adoptée. Enfin, dans un troisième temps, le chapitre aborde l'usage d'une approche audiovisuelle pour nourrir cette recherche.

Le chapitre II, intitulé « Émergence simultanée des QNR et du marché locatif informel », propose un retour historique sur la genèse des QNR en banlieue sud de Beyrouth. Le but est de montrer que l'accueil des migrants, des réfugiés, des déplacés, *etc*. a été autant un facteur dans l'émergence des QNR que dans l'essor du marché de la location. Le chapitre montre également que, indépendamment du contexte de développement spécifique à chaque QNR, la location serait une stratégie adoptée par de nombreux ménages pour obtenir des revenus ou compléter des revenus déjà existants.

Le chapitre III, intitulé « Les caractéristiques du marché immobilier et locatif à Beyrouth », s'attache à décrypter le contexte du développement du marché du logement à Beyrouth et de ses principales orientations. Il s'agit de mettre en lumière des éléments contextuels nécessaires à la compréhension de cette thèse pour montrer la façon dont une partie de la population a été mise à l'écart quant à l'accès au logement décent.

Le chapitre IV, intitulé « Le marché locatif informel à Ouzaï et Horch el-Qatil : formes, acteurs et régulation », met en évidence les logiques des trois acteurs de la location, à savoir, les propriétaires, les locataires et les autorités locales. Pour les deux premiers, il s'agit, à travers une analyse quantitative et qualitative de l'enquête de terrain, de montrer les principaux facteurs qui animent leurs choix locatifs. Concernant les autorités locales, même si elles paraissent passives par rapport à l'essor de ce marché, l'étude s'interroge sur leur possible rôle implicite dans la discrimination des locataires étrangers. La mise en parallèle des logiques des acteurs montre que le marché locatif informel constitue indéniablement une ressource pour les propriétaires et les locataires. Mais ces avantages sont contrebalancés par des rapports inégaux entre eux qui sont liés principalement à l'absence de régulation de la part des institutions de l'État et des autorités locales.

Le chapitre V, intitulé « Accumulation de capitaux et mobilités sociales des bailleurs », a pour objectif de comprendre les stratégies des propriétaires-bailleurs au sien d'un marché locatif en plein essor. Je m'intéresse principalement à leurs trajectoires qui permettent d'étudier les pratiques qu'ils adoptent pour adapter leurs offres à la demande croissante de location. J'analyse également la façon dont ils construisent un capital spatial et social qui sera vecteur

de leur l'ascension sociale, voire à l'origine d'un statut de notabilité. L'analyse fait apparaître la façon dont ils gèrent leurs mobilités sociales.

Le chapitre VI, intitulé « "Habiter" chez l'autre : une violence implicite », propose une entrée qui étudie l'« habiter » des locataires du marché locatif informel. Dans une situation d'altérité criante, il est difficile pour les locataires, malgré les efforts et les compétences qu'ils développent, d'habiter véritablement l'espace, jusqu'à construire un chez soi. L'habiter, au sens de l'appropriation de l'espace et de l'ancrage dans un territoire, reste une expérience inachevée pour eux. Le chapitre montre comment l'inaccessibilité de l'habiter chez ces migrants constitue une forme d'inégalité qui se conjugue aux autres formes d'injustice qui les affectent.

Le chapitre VII, intitulé « Le marché locatif informel : vecteur de transformations socio-spatiales », montre comment les dynamiques autour des pratiques de location des propriétaires-bailleurs interviennent directement comme vecteur dans le façonnement de la morphologie spatiale et sociale des QNR. Le marché locatif informel dans les QNR impose de nouvelles configurations de l'espace qui sont directement liées à son occupation par des groupes sociaux divers. La mixité de différentes populations dans les QNR se conjugue aux stratégies et pratiques des propriétaires-bailleurs qui s'opèrent par le biais du marché locatif informel, pour déclencher des transformations urbaines et sociales substantielles.

Enfin, le chapitre VIII, intitulé « Étudier la location dans les QNR sous le prisme de l'invisible », analyse l'invisibilité « subie » observée sur le terrain en montrant la façon dont elle participe à la marginalisation des QNR. Dans ce but, le chapitre étudie les représentations qui, sans cesse, portent un regard négatif sur les QNR et leur population. L'essor du marché locatif informel a contribué à approfondir ces représentations qui masquent (ou invisibilisent) les réalités de ces quartiers. D'un autre côté, le chapitre propose une analyse de l'invisibilité « choisie ». Bien qu'elle soit souvent contrainte, l'invisibilité choisie est souhaitée par des individus à la recherche de discrétion et d'anonymat par rapport à leur situation sociale et spatiale dévalorisée. L'analyse montre comment cette invisibilité permet à ces individus d'éviter le stigmate et d'accéder aux ressources de la ville.

Chapitre I – Cadrage théorique, positionnement et méthodologie

Introduction

Cette thèse s'intéresse aux dynamiques de peuplement des quartiers non-réglementaires dans leur dimension sociale et politique. Elle traite des mécanismes sociaux du marché locatif informel qui y prend place et de ses effets socio-spatiaux à différentes échelles urbaines.

Je rappelle que le terrain a fait apparaitre trois pistes d'analyse qui m'ont permis de poser les trois hypothèses suivantes. Selon la première, le marché constituerait un vecteur des mutations socio-spatiales des quartiers non-réglementaires et de la ville, mais aussi des mobilités sociales et résidentielles de leurs habitants. La deuxième considère que, sans régulation, le marché locatif informel génère des rapports de force, voire de domination, qui sont révélateurs des inégalités socio-spatiales. La troisième hypothèse revient sur le rôle des autorités publiques. En effet, les QNR se « banalisent » alors qu'ils restent fortement stigmatisés par les pouvoirs publics. Le laisser-faire des pouvoirs en place dans le peuplement des QNR (en partie par la location), participe à leur marginalisation.

Afin de prouver ces hypothèses, la démarche adoptée se positionne dans le champ de la géographie sociale qui « *s'attache à l'analyse du jeu des "interactions entre rapports sociaux et spatiaux*" » (Di Méo, 2016). C'est une géographie qui porte sur les actions des groupes et des individus dans un territoire[9] et leurs rapports en tant qu'acteurs de la production de l'espace à différentes échelles. Ce positionnement permet de s'intéresser à l'action de chaque acteur dans son rapport avec les autres et à la manière dont chacun d'eux s'établit dans l'espace. La démarche implique de prendre en compte leur multiplicité, leurs hiérarchies sociale et politique et les rapports de pouvoir que cela induit.

Plus généralement, cette thèse se nourrit des écrits fondamentaux de Henri Lefebvre et David Harvey, deux auteurs qui ont développé une pensée marxiste de l'urbain en analysant la dimension spatiale du capitalisme, notamment à travers l'urbanisme. Parler d'espace selon la sociologie urbaine de Lefebvre, c'est analyser « *les tensions entre l'espace conçu, d'un côté, et l'espace vécu et perçu, de l'autre* » (cité par Semmoud et Signoles, 2020, p. 9). C'est donc expliciter les contrastes et les paradoxes entre l'espace des politiques urbaines et celui des

[9] Le terme territoire au sens de G. Di Méo est développé plus loin en lien avec l'appropriation de l'espace.

pratiques et des représentations des habitants, appelés aussi les « acteurs ordinaires ». L'espace tel qu'il est abordé ici est une production sociale qui mobilise cette trilogie lefebvrienne (espace vécu, perçu et conçu).

Le positionnement s'inspire également des analyses de Bruno Lautier sur l'économie informelle et ses conséquences. Lautier, fortement opposé aux théories promouvant l'économie informelle, développe une analyse critique sur, entre autres, les intrinsèques dimensions politiques de l'informalité : « […] *le compromis politique au sein de l'État a joué en faveur du maintien de l'informalité* […]. *Les éléments d'explication sont nombreux et combinés différemment dans chaque cas : rôle de la tolérance dans le maintien de relations clientélistes et dans la légitimation de l'absence de contrôle des (grandes) firmes qui ne respectent pas le droit ; rétrocession corruptive d'une partie des impôts et taxes non perçus; intérêts directs des hommes politiques et administrateurs dans l'économie informelle; coût excessif (comparé au bénéfice politique) de la répression ; rôle de l'économie informelle dans la limitation de la contestation sociale ; rôle de l'économie informelle dans la limitation de la contestation politique (quand on travaille treize heures par jour, ça fatigue !)* » (Lautier, 2003). En suivant l'auteur et en faisant le parallèle avec les quartiers non-réglementaires, l'attitude de tolérance des pouvoirs politiques vis-à-vis de l'urbanisation des quartiers non-réglementaires et le marché locatif informel favorise le clientélisme et l'individualisation des démarches de la part des ménages au détriment des actions collectives et de leur autonomisation. Ces dynamiques renvoient également à la volonté de contrôle de ces territoires par le pouvoir.

Ces lectures ont fait écho à mon travail et mes enquêtes dans les quartiers de Beyrouth. Ils ont construit les ponts entre les histoires que j'ai recueillies auprès des habitants, le rôle des individus et des groupes dans la fabrique de la ville et ses transformations et les mécanismes inégalitaires dont le système néolibéral qui marque la ville. Si je considère qu'il ne faut pas associer les quartiers non-réglementaires exclusivement à la pauvreté, à la précarité et à l'exclusion, ce n'est pas pour autant que ces réalités n'existent pas ; elles sont envisagées ici comme un produit des politiques de laisser-faire.

À partir d'un cadrage théorique, ce chapitre propose dans un premier temps une définition générale des deux objets principaux de la thèse, à savoir les quartiers non-réglementaires et le marché locatif dans la ville. Ensuite, il présente les hypothèses énoncées et développe les

notions et concepts qui y sont liés. Enfin, il montre la pertinence des approches souscrites dans les théories de la géographie sociale pour analyser les mutations et les inégalités socio-spatiales. Ce dernier point sert également de transition à la deuxième partie de ce chapitre qui développe les modalités de travail sur les cas d'étude et les dispositifs méthodologiques mis en place pour investiguer le terrain : déroulement du travail de terrain, choix méthodologiques opérés et contraintes apparues lors de sa réalisation. Cette expérience du terrain qui est la mienne, écrite à la première personne du singulier, « *constitue* […] *plus qu'un exercice d'auto-narration.* [Elle est] *un élément à part entière de la démonstration scientifique* […] » (Buire, 2012). C'est ma présence au plus près des acteurs, de leurs pratiques et de leurs stratégies qui a permis la construction de mon argumentaire et de mon positionnement scientifique. Enfin, dans un troisième temps, le chapitre revient sur l'usage d'une approche audiovisuelle pour nourrir cette recherche. De façon générale, ce chapitre met en évidence les liens étroits entre le travail empirique et le cadrage théorique de la réflexion.

Chapitre I – A. Cadrage théorique

1. Les quartiers non-réglementaires : notions et caractéristiques

1.1. Choix du terme « quartier non-réglementaire » (QNR)

Pour désigner un habitat ou des quartiers réalisés en dehors des normes officielles en vigueur, j'ai privilégié l'usage de terme quartier non-réglementaire (QNR) à celui d'informel, d'illégal, de clandestin, d'irrégulier ou autres. L'urbanisation non-réglementaire 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 lotissement et/ou les règlements de construction* » (Signoles, 1999). La notion est envisagée par P. Signoles comme ayant une valeur générale permettant de recouvrir plusieurs réalités urbaines. Cette notion me semble correspondre aux quartiers étudiés dans cette thèse tel que je le montrerai au fil du texte. Il me parait également que son usage permet d'éviter les confusions (parfois imprécisions) que peuvent porter d'autres termes comme « quartiers informels ».

« Informel » v/s « non-réglementaire »

Le terme « quartiers informels » est largement employé dans la littérature française et anglosaxonne pour désigner ces espaces. Aujourd'hui les auteurs s'accordent sur la nécessité de bien le définir avant son usage parce qu'il peut être controversé. L'informalité est à l'origine une notion économique, apparue en 1972, qui désigne un secteur dont les composantes et le fonctionnement se distinguent du secteur formel et n'obéissent pas aux normes locales (Bennafla, 2015). Selon Karine Bennafla, « *les économistes utilisent l'informalité à propos des revenus, des emplois, des entreprises, des formes d'épargne* […] *ou de transfert bancaire »* (2015). Le terme a ensuite intégré d'autres disciplines, notamment les études urbaines « *pour décrire le transport, le commerce, mais l'informalité sert aussi à définir certains échanges frontaliers, faire état de stratégies de débrouille, désigner des flux de contournement, qu'il s'agisse de circulations humaines ou marchandes, ou bien traiter des formes d'habitat non règlementaire par rapport à l'occupation du sol, aux règles de construction, aux normes de sécurité ou d'hygiène »* (Bennafla, 2015). L'informalité définit donc un ensemble de pratiques qui se font entièrement ou partiellement en dehors des règles

locales imposées. En revanche, l'informalité n'est pas désorganisée, elle est structurée par un système d'acteurs et de réseaux et a donc son propre système de règles et de normes (Lussault et Signoles, 1996 ; Agier, 2000 ; Roy et AlSayyad, 2004 ; Bennafla, 2015 ; Lussault, 2016). Cependant, elle *« n'est pas une réalité souterraine ou clandestine »* (Bennafla, 2015). L'informalité renvoie à une « […] *notion cruciale pour désigner un acte ou une réalité spatiale s'affranchissant d'un certain nombre de contraintes officielles. Le terme* [recouvre] *une gamme de réalités plus vastes, que celui d'illégal. Stricto sensu, tout ce qui est illégal est informel, mais toute informalité n'est pas illégale, c'est-à-dire ne tombe pas nécessairement sous le coup de la loi civile ou pénale. Simplement, est informel ce qui échappe à une régulation publique explicite, ce qui ouvre considérablement le champ. Et nous évite de confondre l'informalité et la clandestinité* » (Lussault, 2016). Employé dans ce sens, le terme informel pouvait être adapté aux quartiers étudiés dans mon travail. Mais pour m'échapper à toute confusion qui pouvait apparaitre avec l'usage économique du terme, je choisis d'adopter « non-réglementaire » pour désigner les quartiers et « informel » pour désigner les marchés immobilier et locatif ne respectant pas la loi.

Les termes employés à l'échelle locale

Les travaux de recherche, en majorité français, sur la ville de Beyrouth font apparaître plusieurs termes pour désigner les QNR. En 1973, A. Bourgey et J. Pharès parlaient de bidonvilles beyrouthins, appelés localement à l'époque « *tanaké* »[10] (tôle). Leur étude a porté sur la Quarantaine, un « bidonville » (selon leur terme) situé à l'entrée Nord-Est de la ville où s'entassent des « *habitations misérables* » (Bourgey et Pharès, 1973). Les deux auteurs distinguaient les camps palestiniens des autres bidonvilles, les premiers étant habités uniquement par des Palestiniens et possédant un niveau de confort plus élevé que les autres, ce qui n'est plus le cas aujourd'hui. Pour définir les bidonvilles, ils se referaient notamment à G. Chabot (1970) qui considérait que c'était : « (un) *ensemble sordide de logements construits souvent avec des matériaux de fortune, né en général d'une occupation spontanée du sol à la périphérie des villes* ». Or, le paysage urbain de ces quartiers libanais a fait l'objet de transformations importantes (développement du bâti, essor du commerce, quelques équipements, ascension sociale des habitants *etc*.) et aujourd'hui, leur apparence ne

[10] تنكة

correspond plus à la définition de G. Chabot. Plus généralement, le terme bidonville prend de nouvelles dimensions sociales et politiques au-delà de la forme matérielle qu'elle développe : le « *bidonville est* […] *un paradigme. Paradigme d'un espace stigmatisé et stigmatisant : un lieu-dit, fait de tôle et de bidons* » (Cattedra, 2017). Au Maghreb, on différencie les bidonvilles des quartiers non-réglementaires car – en plus de la forme urbaine des quartiers plutôt mieux organisée pour les seconds – les politiques publiques prônent, ces dernières années, l'éradication des premiers (Semmoud et Kaedbey, 2020). Cette distinction nominative reflète l'action publique en direction de ces habitats.

A partir de 1987 plusieurs termes ont été attribués par les chercheurs aux QNR de la banlieue de Beyrouth, « illégaux » (Charafeddine, 1987), « irréguliers » (Clerc, 2002), « informels »[11] (Fawaz, 2004). Le fait que plusieurs termes soient utilisés dans le milieu académique peut être expliqué ou justifié par la variété des cas de figures en termes de statut juridique, d'occupation spatiale et de contenu social.

Les termes varient aussi en fonction de la langue et du pays où se situe les quartiers ainsi que selon les acteurs qui les emploient (les autorités, les associations, les habitants eux-mêmes et les chercheurs). De façon générale la nomination (officielle ou non) de ces espaces s'établit à l'échelle locale (cf. tableau I-1). À Beyrouth, *Ahyâ' 'achwâ'ya* (désordonnés/chaotiques), *cha'biya* (populaires), *mukhalafât* (infractions) sont les mots les plus communément employés. Les habitants emploient souvent le terme *cha'biya* (populaires) qui selon eux est une notion moins péjorative et ne représente pas une réalité juridique. En effet, certaines appellations, originellement des termes officiels, finissent par porter plus profondément un jugement, voire une culpabilisation des auteurs de ce type d'habitat. Elles orientent l'opinion publique contre ces modes d'installations, comme le mot *mukhalafât* qui signifie infractions et désigne une occupation illégale. Une infraction est à l'origine quelque chose d'objectif par rapport à une loi ou un règlement. Mais aujourd'hui son usage généralisé pour désigner les QNR est ressenti par les habitants des quartiers comme un mépris qui réduit leurs quartiers aux infractions. Plus récemment à Beyrouth, la situation de crise et la multiplication des associations dans ces zones ont fait émerger l'idée de « *manateq muhmale »* ou « *neglected areas* » (zones négligées) renvoyant à l'absence du soutien public. Ce terme est rarement cité

[11] Notion employée en anglais par l'auteure : *Informal settlements.*

dans les écrits scientifiques, j'ai uniquement remarqué son usage par des activistes sur le terrain. Il est de plus en plus employé par les habitants des quartiers. Ce terme porte une valeur de dénonciation.

Tableau I-1 : Les vocabulaires utilisés par les habitants de Beyrouth pour désigner/décrire les QNR à Beyrouth. Les mots les plus employés par les habitants des QNR sont : populaire et négligé.

Vocabulaire	En arabe	Traduction en français
Caractère populaire	شعبي	Populaire
Caractère du bâti	عشوائي	Aléatoire
	مكتظ	Dense
	غير منظم	Désordonné
	عمار هش	Fragile
	فوضوي	Chaotique
Statut juridique	مخالفات	Infractions
	تعديات	Transgressions
	غير قانوني	Illégal
	غير شرعي	Illégitime
Dénonciation	متروك	Abandonné
	مهمل	Négligé
Caractère social	فقير	Pauvre
	أحزمة بؤس	Ceintures de misère

Les diversités sociales et spatiales des quartiers non-réglementaires ne permettent pas d'en trouver une définition universelle. Celle-ci doit prendre en compte le contexte local de leur formation et transformation. Ce qui est indispensable à retenir est que ces quartiers « *produits par des activités informelles, […] ne le sont cependant pas exclusivement* » (Clerc, 2020). Les pratiques formelles ou institutionnelles jouent un rôle important dans l'orientation des pratiques informelles. Dans ce sens, les notions employées doivent être nuancée et manipulée avec précaution notamment quand elles reflètent des dimensions politiques visant parfois à marginaliser les quartiers et culpabiliser leurs habitants (Cattedra, Idrissi Janati et Memoli, 2020).

1.2. Caractéristiques des QNR à Beyrouth

A Beyrouth, les pratiques informelles de construction ne sont pas propres aux QNR. La négligence des institutions publiques a laissé place à une dégradation importante de toutes les infrastructures et tous les services de la ville et a permis le développement de constructions non-réglementaires, de commerce informel, de services parallèles *etc*., même en dehors des QNR. Ce qui distingue les QNR ce sont principalement les formes d'illégalité liée à la construction sur des terrains inconstructibles (des domaines publics, des domaines privés agricoles *etc*.) ou à l'absence de permis de construire ; et les formes d'irrégularité liées au non-respect des règles de l'urbanisme (occupation des sols, nombre d'étages, *etc*.). À partir de ces trois formes et de leurs combinaisons possibles, la typologie s'élargit.

En banlieue sud ces formes d'illégalité se sont développées depuis les années 1950 jusqu'à la production de véritables morceaux de ville qui se caractérisent aujourd'hui par la présence de polarités commerciales et de services, à l'origine d'une autosuffisance et souvent d'un essor économique. En revanche, l'absence de sécurité foncière et les carences en matière d'équipements essentiels (scolaires, de santé, socio-culturels, *etc*.), relativement au reste de la ville, pèsent dans la marginalisation de ces territoires.

On peut généralement distinguer les QNR par leur morphologie et les caractéristiques de leur tissu urbain nettement visible à travers les images satellites (figure I-1). Le niveau de leur desserte en infrastructures et en équipements reste largement inférieur à ceux de la moyenne de la ville. Il se caractérisent généralement par la densité du bâti, de nombreuses impasses, des dessertes étroites et impraticables en voiture, peu de jardins et peu d'espaces publics. Cela dit, la morphologie a évolué même si elle garde les traces de tissus plus anciens : on observe de plus en plus d'axes praticables par les voitures et parfois la création d'espaces publics, accompagnée de pratiques d'embellissement (plantation, ravalement, *etc*.).[12]

[12] Les mêmes tendances ont été observé dans d'autres villes comme Alger : « *Il y a ainsi une sorte de rectification progressive de l'espace public dans les quartiers auto-construits prenant en compte l'accessibilité des voitures, laquelle est considérée comme un attribut de l'espace urbain. Ainsi les dessertes ont des gabarits de plus en plus importants et la présence des garages s'est généralisée dans l'habitat grâce à la réorganisation des accès.* » (Semmoud, 2001, p. 95)

Figure I-1 : Les QNR sont nettement distincts dans les images satellites. Ils présentent un tissu plus dense et irrégulier que les quartiers voisins.
Cartographie : R. Kaedbey, 2019.
Cartographie des cartes morphologiques (1, 2, 3) : R. Kaedbey, 2019.
NB : La représentation graphique des cartes morphologiques (1, 2, 3) est inspirée de l'ouvrage de V. Clerc, 2008.

Ces quartiers sont sujets d'ajustements fréquents par les habitants. Les travaux d'adaptation apportés par ces derniers permettent d'agrandir le logement, de faire une chambre à louer, de réparer quand le bâti est vétuste, d'améliorer la qualité de logement, *etc*. Ces transformations sont aussi le résultat de leur aspiration à changer l'image de leurs quartiers et à améliorer la qualité de vie[13]. Au-delà des travaux individuels menés par les familles au niveau de leur habitation, les habitants sont impliqués souvent dans des travaux collectifs d'aménagement de voiries, d'assainissement pour l'évacuation des eaux usées, *etc*. notamment quand l'accompagnement des institutions publiques est absent.

[13] Les pratiques d'adaptation et d'embellissement par la population n'est pas propre aux QNR. Cela a été observé dans les cités de relogement au Maghreb (Semmoud 2001) et dans les cités de logements sociaux comme le cas de Aïn Sira au Caire étudié par Bénédicte Florin et Florence Troin (2014)

La liberté relative de l'appropriation[14] permet aux pratiques informelles de s'établir plus facilement dans les quartiers non-réglementaires. Les habitants peuvent, dans une certaine mesure et en fonction des contextes, ajouter des constructions illégales, créer des commerces informels ou développer des pratiques locatives en réaménageant les espaces. Ils suivent le plus souvent une logique d'adaptation de leurs espaces à leurs besoins et leurs activités.

1.3. En quoi le marché locatif dans les QNR se distingue-t-il ?

Le marché locatif informel a connu un essor important dans les zones d'urbanisation non-réglementaire, notamment quand ces derniers profitent d'un minimum de services et de desserte en transports collectifs (Gilbert, 2016, p. 131). En Amérique Latine par exemple, la location informelle a vu le jour dans les favelas dès les premières installations (Gonçalves, 2011) et les propriétaires *« ont élargi leurs maisons et construit des pièces supplémentaires pour accueillir des locataires et, ce faisant, améliorer leur ordinaire »* (Gilbert, 2016, p. 131). À Phnom Penh, Valérie Clerc signale la présence d'environ 220 000 habitants dans les QNR (40 000 ménages), auxquelles s'ajoute environ 75 000 locataires non recensés. Soit le quart du nombre total des habitants (Clerc, 2005). Ces exemples, entre autres, témoignent de l'importance de la location au sein des QNR.

Ce marché est qualifié d'informel parce qu'il se produit en marge des lois en vigueur. Il échappe aux règles institutionnelles telles que la signature d'un bail écrit en bonne et due forme, le respect des obligations législatives (état sanitaire du logement, nombre de personnes par logement, *etc*.) et la déclaration des impôts correspondants (Fawaz, Saghiyeh, et Nammour, 2014 ; Morange, 2003 ; A. Gilbert, 2003). Ce marché locatif informel divers, particulièrement dans les quartiers non-réglementaires, se superpose à l'illégalité des constructions sous ses différentes formes.

Les acteurs de ce marché tentent de le rendre invisible, parce qu'il est parfois soumis à des formes de répression de la part des autorités même si l'attitude de ces dernières reste généralement la tolérance notamment dans les pays dits du Sud. En revanche à Beyrouth, la location informelle n'est pas clandestine dans le sens où elle n'est pas cachée aux autorités. Elle fait l'objet d'une acceptation quasi générale, aussi bien dans l'habitat formel que dans

[14] Il y a également des règles implicites ou explicites qui font que les gens ne font pas toujours ce qu'ils veulent.

l'informel. Par ailleurs, elle est très attractive pour de larges populations grâce à sa souplesse, à l'absence des procédures longues et couteuses et à son coût généralement économique. Il s'agit souvent d'un accord oral et moral entre le propriétaire et le locataire. Une interrogation cruciale s'impose alors sur le lien entre cette banalisation du marché locatif informel à Beyrouth et les logiques de dérégulation néolibérales installées au Liban depuis longtemps (cf. chapitre III).

Les formes de location et leurs coûts varient entre colocation, cohabitation et location indépendante. Par ailleurs, la qualité des logements recoupe elle aussi un large éventail de conditions matérielles[15] ainsi que les types de propriétaires-bailleurs sont variés. A. Gilbert (2016) a dressé une typologie des propriétaires-bailleurs dans les « *les pays dits du Sud* »[16] : petits bailleurs ; bailleurs commerciaux ; bailleurs du secteur public ; bailleurs sociaux ; bailleurs-employeurs. Les situations de locations étudiées dans les QNR de Beyrouth concernent uniquement des petits-bailleurs et des bailleurs commerciaux mais ces deux catégories ne sont pas homogènes (cf. chapitre V). Les profils des propriétaires-bailleurs (petits bailleurs ou bailleurs commerciaux) varient selon le degré de mobilité sociale que leur autorise la location : entre ceux qui louent selon une stratégie de survie et ceux qui procèdent à leur ascension sociale grâce à la location (Kaedbey, 2021 ; cf. chapitre V)[17].

Quant aux locataires dans les QNR beyrouthins, ils sont majoritairement des migrants. Souvent des personnes qui cherchent un abri dans une relative urgence et par tous les moyens. Les propriétaires comme les locataires sont arrivés dans des conditions difficiles mais les premiers ont eu l'opportunité d'accéder à la propriété dès leur installation entre les années 1950 et 1990, alors que les nouveaux arrivants (depuis les années 2010) ne l'ont pas eu. La location constitue quasiment le seul moyen pour eux pour se loger. Tenant compte des représentations dominantes de l'habitat au Liban (cf. chapitre III) et notamment des correspondances entre les couples propriétaire-locataire et valorisation-dévalorisation, ce fait originel pèse sur les hiérarchisations sociales. Ainsi, au sein de cet univers informel, les liens

[15] Les différentes formes de location sont développées dans le 4ème chapitre : location des habitations, location des locaux commerciaux transformés en habitation, location « par tête », location non-équipée *etc*.

[16] "*The countries of the so-called South"*, selon les termes de l'auteur.

[17] Une typologie des bailleurs est détaillée dans le 5ème chapitre.

entre propriétaire et locataire peuvent faire l'objet de rapport de pouvoir, voire de domination.

Comme évoqué précédemment, à Beyrouth la location informelle est largement répandue, dans les quartiers centraux comme ceux périphériques, selon une offre qui couvre autant la demande de standing que celle des populations précaires. Les pratiques locatives informelles sont ainsi communes aux quartiers non-réglementaires comme au reste de la ville. Pourquoi alors s'intéresser particulièrement à la location informelle dans les quartiers non-réglementaires ?

Tout d'abord, cette entrée n'a pas pour but de cloisonner l'analyse ni les espaces, notamment entre ceux formels et ceux informels. L'examen a pour ambition d'être global et de prendre en compte l'enchevêtrement entre pratiques formelles et informelles et entre différents types d'espaces, mais aussi les interactions entre divers acteurs. Mais si je m'intéresse aux quartiers non-réglementaires en particulier, c'est justement pour comprendre la manière dont ils se développent et se transforment au sein de la ville. Étant entendu que l'entrée par le marché locatif informel peut permettre ces mises en parallèle entre les quartiers non-réglementaires et la ville.

Selon M. Fawaz et I. Peillen (2003), depuis 1982, le marché locatif informel dans les quartiers non-réglementaires à Beyrouth prend des proportions très importantes dans l'accès au logement de larges populations mais aussi dans les revenus tirés par les propriétaires. Ce développement est causé en grande partie par l'incapacité des populations à bas-revenu de louer un logement en dehors des quartiers non-réglementaires. Selon W. Charafeddine, la location dans ces quartiers aurait pris une importance pendant la guerre civile libanaise où en 1987 environ 50% de la population était des locataires. Selon V. Clerc (2002, p. 511), dans les QNR de la banlieue sud-ouest de la ville, au début des années 2000, le tiers des habitants étaient des locataires. Cette baisse des locations entre les années 1980 (chiffres de W. Charafeddine) et les années 2000 (chiffres de V. Clerc) peut être interpréter par le fait que certains locataires auraient acheté les biens qu'ils louaient. Aujourd'hui, selon le rapport de *Arch. Consulting* (2017), les locations dépassent les 60 % dans certains quartiers. Ces données, - même si elles ne sont pas complètes parce qu'il manque des précisions sur les quartiers

concernés – montrent que l'augmentation des locations dans les QNR est systématiquement liée à une crise (guerre civile libanaise, guerre en Syrie, *etc*.).

En ce qui concerne l'ensemble de la ville, selon un rapport de l'ONU (cité par *Housing monitor*[18]), il y avait 49,5 % de locataires à Beyrouth en 2008. Ce chiffre n'indique pas les parts respectives des locations formelles et celles informelles. On peut estimer donc, selon ces chiffres, que la location en ville était déjà élevée, alors que dans les QNR elle a considérablement augmenté depuis les années 2010 comme l'un des résultats de la guerre syrienne. Ces données chiffrées, même si elles sont très partielles, ont corroboré mes observations sur le terrain concernant l'augmentation du nombre de locations dans les quartiers non-réglementaires et stimulé mon intérêt de me pencher sur la question.

Tel que je l'ai observé à Beyrouth, le développement de la location dans les quartiers non-réglementaires est plus facile à établir parce qu'il est plus simple pour les propriétaires d'aménager leurs espaces résidentiels pour les adapter à la location : ajouter ou séparer des pièces, réaliser des entrées indépendantes, *etc*. La liberté relative de construction ou d'adaptation de l'espace résidentiel qu'offre les quartiers non-réglementaires rend sans doute l'investissement locatif plus facile et par conséquent plus massif que dans les autres quartiers de Beyrouth. Cela induit le développement de stratégie locative visant le profit, souvent sous forme d'affaire familiale.

L'autre particularité de la location dans la ville non-réglementaire est qu'elle constitue une ressource importante, dans le sens où elle permet pour les propriétaires-bailleurs de procéder à leur ascension sociale et/ou à leur ascension résidentielle. Dans ce dernier cas, l'activité de location devient une « *porte de sortie* » pour déménager vers des quartiers non-marginalisés. Un certain nombre d'habitants cherche à mettre leurs biens en location, le revenu de cette location leur permet par la suite de partir de ces secteurs. Les locataires ciblés sont souvent des populations vulnérables, non pas uniquement pas leur statut financier, mais aussi par leur nationalité et statut clandestin. En effet, ce sont notamment les réfugiés et travailleurs migrants qui s'installent en tant que locataires dans ces zones, suivant souvent un

[18] « Le *Housing Monitor* est une plateforme interactive en ligne qui permet de consolider les recherches, de développer le plaidoyer et de proposer des alternatives pour faire avancer (pousser) le droit au logement au Liban. »

déclassement social par rapport à leur vie d'avant. L'observation de ces mobilités résidentielles, couplée aux données chiffrées montrent des tendances de transformations socio-spatiales au sein de ces quartiers par le biais du marché locatif informel.

Enfin, l'analyse de la location (et de ses enjeux) dans l'accès au logement des nouvelles populations migrantes dans ces quartiers, constitue une entrée féconde pour analyser les conditions d'installation des migrants (notamment les réfugiés). Les QNR à Beyrouth se sont construits principalement dans une succession de vagues migratoires qui ont à chaque fois boosté le marché locatif. Parallèlement, la location est un élément fondamental dans les trajectoires résidentielles des migrants et la seule façon de se loger pour la grande majorité d'entre eux. La prise en charge des exilés forcés par les autorités n'ayant pas toujours eu lieu. Ils se trouvaient souvent seuls à gérer leur installation et leur insertion dans l'exil dans un contexte pas toujours accueillant. L'installation commence souvent, en matière d'hébergement, par une prise en charge par des familles ou des proches ou par l'arrivée anticipée d'un membre de la famille avant les autres pour organiser l'installation (trouver un logement, un travail, *etc*.). Ensuite, les migrants s'attèlent à la recherche d'un logement à louer. Sauf exception, c'est une étape qui concerne toutes les trajectoires des réfugiés au Liban, pour lesquels il n'y a pas eu une politique d'accueil. La question de l'intégration des réfugiés ou de leurs itinéraires d'exil sont des sujets largement étudiés (Doraï et Puig 2012 ; Doraï, 2013 ; Fawaz, Saghiyeh et Nammour 2014 ; *etc*.). En revanche s'attarder sur les enjeux de la location de logements par les migrants dans leurs liens avec les pratiques des propriétaires-bailleurs locaux et leurs effets sur la transformation de la ville constitue une nouvelle entrée pour étudier les pratiques dans ces territoires d'exil et leur rôle dans les mutations de la métropole beyrouthine.

2. Dans la lignée des travaux sur la « marge urbaine » …

Ces dix dernières années, les quartiers non-réglementaires, les bidonvilles, les quartiers populaires dans les centres-villes dégradés, les cités collectives dégradées, *etc*. ont fait l'objet d'analyses par la notion de « marge urbaine », notamment dans les travaux de Michel Agier (2000 ; 2013 ; 2015) et, dans leur lignée, plusieurs publications issues notamment du

programme « Marges » financé par l'ANR[19] et dont l'intitulé précis est *Marges et villes : entre exclusion et intégration. Cas méditerranéens*[20] de l'équipe EMAM[21] à l'Université de Tours.

Les travaux sur les marges urbaines ont mis en lumière les effets des politiques urbaines néolibérales sur eux et questionné le rôle du pouvoir politique dans leur création et leur maintien, autrement dit, « *l'efficience de la stigmatisation des acteurs dominants dans la construction des marges urbaines* » (Semmoud, 2020). Ces recherches étayent aussi la façon dont les habitants résistent face à ces politiques.

La marge est une « […] *situation de mise à l'écart issue d'une représentation officielle et majoritaire, intégrée par les acteurs urbains dominants* […]. *Les marges s'établissent dans une relation – voire une tension – parfois dichotomique, entre formel et informel, pouvoirs et contrepouvoirs, entre reconnaissance et déni. Mais plus que des systèmes binaires, elles traduisent des chevauchements de compétences et d'exercices de pouvoirs* » (Sierra et Tadie 2008, p. 3). Les marges urbaines s'avèrent représentatives des relations avec les pouvoirs publics et peuvent révéler les rapports de force.

Michel Agier insiste sur l'importance de la dimension politique de la marge et de la précarité au sens de la responsabilité certaine de l'État et ses non-politiques : « *toute anthropologie des marges urbaines prend son véritable sens dans une anthropologie aux marges de l'État. Toute ethnographie des hors-lieux (interstices, espaces de transit, lieux précaires, campements) implique nécessairement une anthropologie du ban-lieu, lieu de confinement du banni, dont la mise à l'écart politique et territoriale permet toutes les dominations et exclusions, qu'elles soient économiques, culturelles ou raciales* » (Agier, 2015).

Le déni des ressources et des potentialités des QNR est lié à la force des représentations, mais aussi à la marginalisation des espaces par les acteurs urbains dominants[22], souvent parce que

[19] Agence nationale de la recherche.

[20] Les informations relatives à ce programme coordonné par Nora Semmoud (Professeure de géographie, aménagement et urbanisme à l'Université de Tours) sont disponibles à l'adresse https://marges.hypotheses.org.

[21] Équipe Monde Arabe et Méditerranée de l'UMR 7324 CITERES/CNRS/Université de Tours.

[22] Ce sont des acteurs publics et privés. Il s'agit essentiellement des autorités publiques, des promoteurs immobiliers nationaux et internationaux et des acteurs du tourisme.

leurs potentialités foncières sont convoitées directement ou indirectement par l'urbanisme néolibéral. Les politiques de laisser-faire qui n'optimisent pas l'emploi des outils législatifs pour l'aménagement urbain des QNR, jouent un rôle essentiel dans leur exclusion. Ceci a été signalé par Gonçalves Soares (2011) dans le cas brésilien des favelas : l'« *espèce de vide juridique constitue une espèce de frontière symbolique et institutionnelle qui définit les favelas comme des espaces à la fois marginaux et structurants de la ville. En dépit des signes très clairs d'intégration sociale des favelados à la ville, l'espace défini par les favelas pourrait être considéré davantage comme étant "dans" la ville plutôt qu'étant "de" la ville* ».

Dans les villes du monde arabe les politiques publiques en direction des marges, quand elles existent, montrent des résultats mitigés (Semmoud, 2015 ; Deboulet, 2011 ; Clerc, 2014 ; Clerc 2002 ; *etc*.) « *produisant encore aujourd'hui des situations d'irrégularité partielle qui achoppent, dans une grande majorité de cas, sur la sécurisation foncière et la légalisation* » (Semmoud et Kaedbey, 2020), notamment quand il s'agit de politiques de régularisation dans les quartiers non-réglementaires. Parfois certaines formes de transgressions peuvent être autorisées ou tolérées dans ces territoires par les pouvoirs publics, qui les envisagent comme un dispositif de régulation sociale, politique et urbaine. Dans certaines conditions, les territoires non-réglementaires peuvent être « concédés » à des groupes en capacité de les contrôler, comme le cas des quartiers de la banlieue sud de Beyrouth et leur contrôle par le Hezbollah (Harb, 1999, 2010 ; Clerc, 2002 ; *etc*.).

Pour l'acteur public, les marges urbaines jouent de fait le rôle de régulation sociale face à l'absence d'une politique en termes de logement social (Semmoud et Kaedbey, 2020). Elles permettent l'accès à la ville à de nombreuses populations issues de milieux populaires : « *les marges contribuent parallèlement au (bon) fonctionnement du système urbain parce qu'à la fois espaces d'insertion – "sas" pour Colette Pétonnet (1979) – et espace de désamorçage des tensions sociales à défaut d'une réelle politique équitable et démocratique. Les marges et les institutions publiques négocient, générant un système de relations ambivalent où s'enchevêtrent négation et légitimation réciproques* » (Dahdah 2015, p. 54).

D'un autre côté, les analyses de ces chercheurs sur les marges en tant qu'espaces urbains convergent : ils affirment la nécessité de *« dépasser le caractère homogénéisant de la notion de marge urbaine et de rendre intelligible une réalité composite et mouvante* » (Semmoud et

Florin 2014, p. 23). À travers des enquêtes empiriques et des méthodes qualitatives, ces recherches remettent en cause l'assimilation systématique des marges urbaines uniquement à la pauvreté, à l'insécurité, à l'opposition à la ville, *etc*. sans nier que ces réalités puissent exister. Ces représentations réduisent, en effet, les ressources de ces territoires qui révèlent l'agentivité des populations dans la fabrique de la ville. À la fin des années 1960, Turner (1969) a été l'un des premiers auteurs à analyser autrement ces zones de la ville en Amérique Latine, en mettant l'accent sur les savoirs des citadins et leur créativité. Dans les travaux sur le Monde Arabe, c'est à partir des années 1990 que ce courant de recherche s'est développé en mettant en lumière la « *fabrique de la ville* » en périphérie et les « *compétences des citadins* » (Lussault et Signoles, 1996 ; Berry-Chikhaoui et Deboulet, 2000). En montrant comment la ville est fabriquée à travers les ressources des acteurs ordinaires et leurs trajectoires.

En adoptant comme entrée le marché locatif informel, je m'inscris dans la mouvance des chercheurs cités dans cette section en considérant les quartiers non-réglementaires comme de véritables territoires de ressources, où les habitants déploient des compétences qui en font des acteurs à part entière, malgré les conflits et les hiérarchisations sociales. Je m'intéresse à leurs pratiques spatiales et à leurs représentations pour comprendre les rapports de force qui se mettent en place entre habitants mais aussi entre habitants et pouvoirs publics. Ces rapports sociaux agissent sur la fabrique de l'espace. Je privilégie l'étude des trajectoires des habitants concernés en leur donnant la parole, et en analysant minutieusement leurs actions, leurs ressentis et leurs perceptions, tout en replaçant ces données dans le contexte global de la ville et dans celui des stratégies des acteurs au pouvoir.

3. Problématiques et hypothèses de recherche

Cette thèse tente de mettre en évidence la recomposition socio-spatiale induite par le marché locatif informel dans deux quartiers de la banlieue sud de Beyrouth : Ouzaï et Horch el-Qatil, où la location est en essor important depuis les années 2010. En partant de cet objet de recherche, le travail se structure autour des hypothèses suivantes.

3.1. Le marché locatif informel : un vecteur des mutations socio-spatiales des QNR et des mobilités sociales et résidentielles de leurs habitants

Souvent abordé selon une approche économique ou dans des analyses de l'accès au logement, le marché locatif demeure moins convoqué par la géographie sociale. Les analyses sociales se focalisent souvent sur les locataires (Gilbert, 2016 ; Fawaz, Saghiyeh et Nammour, 2014), mais moins sur les rapports bailleurs-locataires ou encore sur le rôle des pratiques de ces deux protagonistes dans les transformations des QNR et de la ville.

Ainsi que nous l'avons dit plus haut, le marché locatif informel prend de plus en plus d'ampleur, face à l'absence de politiques publiques et, par conséquent, à la croissance de la difficulté d'accès au logement en ville pour le plus grand nombre. Depuis une dizaine d'années, avec l'augmentation des arrivées des travailleurs étrangers et les flux migratoires venant notamment de Syrie, ce marché a connu un essor considérable et a induit des transformations importantes au sein des villes. *In fine*, le marché locatif informel est étudié ici non pas uniquement en tant que moyen d'accès au logement, mais comme facteur principal de la transformation des territoires non-réglementaires et comme vecteur agissant sur le devenir de ces espaces.

La première hypothèse de cette thèse suppose que les pratiques des acteurs du marché locatif, à savoir principalement les propriétaires et les locataires, jouent un rôle majeur dans la transformation sociale et spatiale des QNR. Cette mutation est étudiée selon trois niveaux :

Par les mobilités sociales

Les travaux de O. Masclet (2005) et de S. Magri et C. Topalov (1989), sur les classes ouvrières, ont mis en avant les hiérarchies internes au sein d'un espace, contredisant les descriptions homogénéisant cette population. De même, *« Jean-Noël Retière montre bien, dans ses travaux sur un "fief ouvrier" breton, que les villes ouvrières n'ont pas été les lieux de développement d'une "communauté ouvrière fusionnelle" et que la collectivité citadine était structurée par une hiérarchie sociale qui remet en cause la "représentation mythique d'une classe ouvrière homogène, unie"* » (Fol, 2010). Malgré la différence des contextes et des périodes, cette vision est similaire à celle que beaucoup ont des quartiers populaires

aujourd'hui à Beyrouth. Les écarts sociaux sont même plus profonds[23]. Les habitants de ces quartiers, par leurs trajectoires très variées, ont pour certains mené leur ascension sociale, d'autres ont cependant subi (et subissent toujours) une régression sociale ou désaffiliation pour reprendre le terme de Robert Castel (1995). Plusieurs éléments caractéristiques des QNR agissent sur la mobilité sociale, tel que l'appartenance familiale, le développement d'une activité lucrative, le niveau d'éducation des enfants, *etc*. Or, mon enquête dévoile que les pratiques locatives des bailleurs – très peu prises en compte par la recherche - constituent aussi un élément agissant sur la structure sociale des quartiers. Le marché locatif redessine, en effet, les hiérarchies sociales et spatiales au sein de ces territoires.

L'observation des stratégies locatives des propriétaires font apparaître la façon dont ces derniers gèrent leurs mobilités sociales ascendantes et les rapports de domination qu'ils instaurent avec les migrants-locataires. La démonstration vise à rendre compte de la complexité de ces phénomènes, en mettant l'accent sur les trajectoires sociales et résidentielles des propriétaires qui, pour certains, profitent d'une « ascension résidentielle » se traduisant par l'amélioration de leur habitation[24] et/ou par le gain d'un statut social important au sein du quartier, voire un statut de notabilité. Quant aux locataires, leurs trajectoires témoignent d'un déclassement social et d'une régression matérielle et symbolique de leur qualité de vie actuelle comparée à leur vie d'avant. La régression symbolique est le résultat de plusieurs facteurs, tels que l'immobilité résidentielle contraignante obligeant les locataires à rester dans le quartier - qui constitue leur seul abri - et à subir les rapports de force par les anciens habitants et les bailleurs.

Par l'appropriation et les représentations de l'espace

Le travail sur l'appropriation et les représentations de l'espace nous rappelle le concept de « territoire » développé par la géographie humaine, représentée notamment par M. Roncayolo, G. Di Méo, H. Gumuchian et R. Brunet. G. Di Méo met au cœur de ses réflexions

[23] Cela est lié aux différences des activités économiques des habitants, contrairement aux anciens quartiers ouvriers.

[24] Les mobilités sociales ici doivent être interprétées selon leur contexte local : la location pour certain permet des revenus conséquents, pour d'autres, elle ouvre les portes vers une valorisation sociale liée à l'amélioration de l'habitat ou au déménagement du quartier.

sur le territoire deux hypothèses : *« Hypothèse quant à l'existence de correspondances dialectiques entre les deux ordres structurels (matériel et idéel) de la réalité territoriale ; hypothèse selon laquelle la praxis individuelle et sociale, les conditions d'existence des individus socialisés recèlent le secret de l'intelligibilité de l'espace social et de ses dimensions territoriales »* (Di Méo, 2001, p. 11). L'auteur, distingue le concept de territoire d'autres catégories — telles que l'espace géographique, l'espace social ou l'espace vécu — par la globalité et la complexité de son contenu sémantique, par le fait que sa construction, en un lieu ou un ensemble de lieux donnés, mobilise tous les registres de la vie humaine et sociale. *« Son édification combine les dimensions concrètes, matérielles, celles des objets et des espaces, celles des pratiques et des expériences sociales, mais aussi les dimensions idéelles des représentations (idées, images, symboles) et des pouvoirs. Ajoutons que ces différents registres trouvent leur principe unificateur et leur cohérence dans le sens que les individus confèrent à leur existence terrestre, au travers de l'espace qu'ils s'approprient et dont ils font une valeur existentielle centrale »* (Di Méo, 2001, p. 273). En s'appuyant sur les réflexions de Pierre Bourdieu, l'auteur souligne que le territoire résulte ainsi d'un double mouvement de socialisation de la spatialité et de spatialisation de la socialité. *« Le territoire est une appropriation à la fois économique, idéologique et politique (sociale, donc) de l'espace par des groupes qui se donnent une représentation particulière d'eux-mêmes, de leur histoire »* (Di Méo, 2000, p. 40). La territorialisation renvoie ainsi au processus d'appropriation dans toute sa dimension physique et symbolique, idéelle et matérielle.

De même, le travail de F. Ripoll et V. Veschambre (2005) est fondamental pour aborder l'appropriation. Inspirés également de la géographie sociale, les deux auteurs produisent des registres d'appropriation de l'espace selon son contexte social et politique sans jamais *« perdre de vue les inégalités sociales et rapports force ou de pouvoir qui traversent toute société, et plus encore à les mettre en relation, à les appréhender dans leurs dynamiques »* (Ripoll et Veschambre, 2005). Les registres développés par les auteurs représentent un éventail large des modes d'appropriation opérant dans l'espace[25]. Les pratiques qui y sont liées varient d'une simple occupation à la production de l'espace au sens de Henri Lefebvre.

[25] Appropriation à « usage exclusif », « usage autonome » ou « usage exclusif autonome ».

Ainsi l'appropriation opère sur un espace quand le « vécu » refuse les injonctions du « conçu » (Lefebvre, 2000).

La notion de marquage de l'espace accompagne celle de l'appropriation. Dans la banlieue sud, un territoire politisé, où l'affichage visuel constitue un pilier de l'affirmation du contrôle chiite, les migrants locataires tentent de trouver leur place en produisant des signes de leur présence. Ces pratiques sont parfois tolérées, parfois réprimées, mais restent dans tous les cas une expression d'une revendication de l'appropriation (Ripoll et Veschambre, 2005).

En faisant appel aux notions d'appropriation et marquage de l'espace, mon hypothèse sur les mutations socio-spatiales tente de mettre en évidence la manière dont les mobilités sociales et spatiales reconfigurent ces espaces, à travers les transformations urbaines omniprésentes[26] menées par la population résidente et/ou propriétaire, et induisent des changements dans les représentations à l'égard de ces quartiers. L'analyse des trajectoires des propriétaires permet d'observer le rôle de leurs stratégies locatives dans la transformation du paysage urbain, notamment du bâti et des occupations temporaires. Ensuite, l'analyse des pratiques et des représentations des locataires me permet de mesurer le rôle important de leurs appropriations et marquage de l'espace dans la transformation du quartier et la revendication de leur place dans la ville.

Par les sociabilités

Les travaux sur les quartiers populaires et ouvriers ont mis l'accent également sur les liens de parenté et de voisinage, ainsi que de proximité dans la création des réseaux d'attaches locales (Young et Wilmott ; Gans cité par Fol 2010). Si ces liens pèsent sur les individus par le contrôle social (Semmoud, 2008 ; Bacqué et Sintomer, 2002 ; Fol, 2010), ils demeurent cependant à l'origine des solidarités qui fédèrent ces quartiers.

N. Semmoud, dans son étude sur le quartier Bellevue (Saint-Etienne) a montré comment l'intégration de nouveaux groupes sociaux à un quartier ouvrier « d*iversifie les formes du lien social, élargit leur territorialité et affranchit les individus des contraintes communautaires* »

[26] Telles que des extensions, dédoublement, division du logement, empiétements sur l'espace public et les espaces vacants, augmentation des hauteurs *etc*.

(2008). L'acceptation du nouvel arrivant se fait selon un « contrat social », qui est une sorte de compromis tacite qui donne la priorité à la vie collective. À Beyrouth, l'analyse de l'accueil des locataires fait ressortir une transformation des sociabilités. Les différents groupes sociaux qui cohabitent sont confrontés à une diversification des formes du lien social et à la gestion de conflits fréquents entre anciens habitants et nouveaux arrivants. Sur la durée, les différents groupes s'adaptent au nouveau contrat social tacite afin de mener au mieux la cohabitation. En revanche, parfois l'adaptation est difficile à établir du fait de rapport de forces tendu entre anciens et nouveaux qui finit par créer des frontières spatiales et sociales agissant sur les sociabilités. On assiste sans doute à une recomposition sociale du quartier qui s'entend souvent par les discours des habitants regrettant la disparition d'une identité commune liée à leurs anciennes pratiques sociales.

Ces trois niveaux d'analyse des transformations socio-spatiales, à savoir les mobilités sociales, l'appropriation de l'espace et les sociabilités, ne sont pas indépendants les uns des autres. C'est un ensemble qui permet une forme particulière de recomposition sociale. L'étude dans cette thèse met en lumière les mutations ces dix dernières années et leur prolongement historique. Mais cette analyse fait apparaitre un processus en cours, qui continuera à évoluer. Le temps et la longue durée d'installation sont des facteurs qui permettront potentiellement la reconstruction de nouvelles identités communes, d'interactions et d'ancrage à l'origine de futures structures socio-spatiales. Les quartiers non-réglementaires sont enfin des territoires en permanente (re)fondation (Di Méo, 2017).

3.2. Le marché locatif informel : révélateur des inégalités socio-spatiales

Les inégalités à Beyrouth possèdent premièrement une dimension juridique fondée sur un système discriminant, qui est, de surcroît, souvent détourné au service des dominants. Les migrants-locataires étrangers, faisant partie des acteurs les plus faibles, « *doivent faire avec : des inégalités selon le statut social, les origines nationales, le sexe, le quartier, qui conditionnent un rapport différencié et hiérarchisé à l'espace ; des illégalités et/ou des arrangements réguliers avec les lois qui permettent aux autorités, aux agents recruteurs, aux employeurs, de les priver de leurs droits les plus élémentaires, les poussant à s'enfuir vers des marges urbaines délaissées par l'État où ils parviennent cahin caha à prendre place* » (Dahdah,

2015, p. 15). Etant donnée ces conditions, plusieurs entrées nous permettront d'analyser les inégalités socio-spatiales à Beyrouth. Ici l'accent est mis sur l'expérience de la location qui, sans cadre de régulation - qui entend la protection par la loi des droits des locataires et des propriétaires –, est révélatrice de la complexité des inégalités socio-spatiales au sein de la ville, ainsi que de leur dimension multi-scalaire. Les dynamiques sociales et urbaines générées par le marché locatif constituent un des vecteurs essentiels dans le creusement des inégalités, à la fois au sein des quartiers, mais aussi entre ces derniers et le reste de la ville. Bien que les pratiques locatives puissent permettre une ascension sociale relative aux bailleurs et la possibilité de se loger à moindre coût aux locataires, les mécanismes inégalitaires affectent fortement ces territoires.

Cette deuxième hypothèse est étudiée sous le registre du concept de l'habiter. Les inégalités socio-spatiales se manifestent à travers les contraintes que rencontrent les migrants-locataires lorsqu'ils cherchent à s'ancrer et à s'approprier leur espace résidentiel ; contraintes plus fortes que pour les autres habitants. Autrement dit, l'expression de leur habiter est mise à mal, ce qui constitue une inégalité très peu visible en tant que telle.

Habiter au sens de l'appropriation

Pour H. Lefebvre habiter est « *une inscription dans la société* » (Gervais-Lambony, 2003). Habiter, au-delà de l'habitation, est un lien que l'homme tisse avec son espace, c'est la façon dont il l'approprie (Lazzarotti, 2006 ; Gervais-Lambony, 2003). L'appropriation est une ressource permettant aux individus de construire leur « chez-soi » en vue de la consolidation de leur habiter. N. Semmoud dans son travail sur l'appropriation appelle les théories bourdieusiennes sur le processus d'actualisation de l'habitus, qui est une confrontation entre habitus et violence symbolique (Bourdieu, 1993). « *Le processus de réappropriation ou de mise en conformité des lieux avec l'habitus représente […] des stratégies pour dépasser les obstacles dressés par la violence symbolique*[27] » (Semmoud, 2007). Dans ce sens, l'appropriation de

[27] « […] *l'espace est un lieu où le pouvoir s'affirme et s'exerce, et sans doute sous la forme la plus subtile, celle de la violence symbolique comme violence inaperçue : les espaces architecturaux, dont les injonctions muettes s'adressent directement au corps, obtenant de lui, tout aussi sûrement que l'étiquette des sociétés de cour, la révérence, le respect qui naît de l'éloignement ou, mieux, de l'être-loin, à distance respectueuse, sont sans doute les composantes les plus importantes, en raison même de leur invisibilité* […]*, de la symbolique du pouvoir et des effets tout à fait réels du pouvoir symbolique* » (Bourdieu, 1993).

l'espace qui mobilise « *l'imagination et l'utilisation symbolique des objets de l'espace physique* » semble indispensable pour tout habitant.

Or, l'enquête dévoile que les migrants-locataires dans les quartiers étudiés, sont souvent privés de leur droit à l'appropriation physique et symbolique. Les migrants-locataires éprouvent des difficultés pour véritablement habiter l'espace, dans le sens de construire un « *chez soi* » (Baby-Collin, 2012) et s'inscrire dans la société, malgré les efforts et les compétences qu'ils développent. Habiter les QNR de Beyrouth suppose un chemin semé d'embûches, à cause des conditions matérielles déplorables, des rapports de domination dont souffrent les locataires et qui empêchent toute tentative d'appropriation, ainsi que du temps de l'attente d'un retour d'exil qui paraît affecter leur capacité à investir l'espace. Dans le cas de la location, le pouvoir des bailleurs et des anciens habitants — voire leur domination (Foucault, 2001)[28]—, qui interviennent dans les moindres détails de l'appropriation et du marquage de l'espace, est un frein à leur droit d'habiter l'espace public comme l'espace privé.

Malgré le temps long de la location, l'habiter reste une expérience inachevée pour les réfugiés et les migrants-locataires, dans un tel milieu hostile. L'inaccessibilité à l'habiter de ces migrants s'avère être ainsi une des formes d'inégalité qui les affectent.

Habiter au sens de l'ancrage

L'appartenance territoriale est l'un des éléments constitutifs de la cohésion sociale d'autant que l'espace local est une ressource fondamentale pour les classes populaires (Coing, 1976 ; Young et Wilmott, 1983). L'ancrage dans un lieu permet un « *ressourcement et une régénération nécessaire à l'individu afin de lui permettre d'affronter la ville dans ce qu'elle présente toujours, peu ou prou, d'étrange et d'exotique. Malgré la mobilité des hommes et la globalisation des enjeux socioéconomiques, il faut encore "être et se sentir de quelque part"*

[28] « *"[...] il ne peut y avoir de relations de pouvoir que dans la mesure où les sujets sont libres. Si un des deux était complètement à la disposition de l'autre et devenait sa chose, un objet sur lequel il puisse exercer une violence infinie et illimitée, il n'y aurait pas de relations de pouvoir. Il faut donc, pour que s'exerce une relation de pouvoir, qu'il y ait toujours des deux côtés au moins une certaine forme de liberté" (Foucault, 2001, p. 1539). Selon Foucault, les relations de pouvoir sont dépendantes de la liberté des sujets. Dès lors qu'elles sont bloquées, il y a état de domination. "[...] Lorsqu'un individu ou un groupe social arrivent à bloquer un champ de relations de pouvoir, à les rendre immobiles et fixes et à empêcher toute réversibilité du mouvement – par des instruments qui peuvent être aussi bien économiques que politiques ou militaires" (Foucault, 2001, p. 1625)* » (Foucault cité par Semmoud 2014)

(Tizon 1997) pour agir et être reconnu » (Semmoud, 2010, p. 24). Pour H. Coing, une famille ouvrière trouve l'animation, la vie, la chaleur humaine dont elle a besoin au sein du quartier. Cela « *n'est possible que s'il existe entre les habitants un sentiment d'appartenance au même groupe social, une communauté de vues et de préoccupations, une même échelle de valeurs, une solidarité qui s'expérimente fréquemment* » (Coing, 1976). L'absence d'une appartenance est alors synonyme d'un habiter perturbé et menacé.

La diversification des groupes sociaux dans les quartiers beyrouthins à la suite des migrations massives et la difficulté de la cohabitation remet en cause cette ressource du territoire. Les discours des différents acteurs de la location donnent à voir un ancrage balayé où les locataires ne se sentent pas chez eux à cause des dominations. Les propriétaires cherchent à quitter leur quartier parce que le niveau de vie dans « *un quartier plein de locataires étrangers* »[29] ne leur convient plus. Le déracinement de la population initiale est une forme d'inégalité symbolique qui les dépossède de leur espace et de leur habiter.

L'habiter, est un « *bon révélateur des inégalités sociales* » (Thery et Brunet, 1993, p. 250). Il permet de les aborder dans leurs dimensions symboliques. Le marché locatif informel se cristallise souvent autour de rapports de domination qui induisent pour les migrants-locataires un mal-habiter, au sens de l'appropriation de l'espace et de l'ancrage, les inscrivant dans une grammaire d'inégalités. L'absence d'une politique publique qui favorise et incite à respecter les droits de chacun génère ces inégalités, lesquelles peuvent dans certains cas conduire jusqu'à des manifestations de violence.

3.3. Marché locatif informel porteur de marginalisation

Les deux premières hypothèses qui questionnent la transformation socio-spatiale et l'habiter sous le prisme de la location me mène à interroger le rôle du marché locatif informel dans la marginalisaiton des QNR. Je suppose dans ce travail que, sans régulation, le marché locatif informel participe à la marginalisation des QNR. Pour vérifier cette hypothèse, j'étudie les

[29] Discours commun des habitants.

multiples représentations et discours qui se multiplient récemment sur les QNR, leurs significations et leurs conséquences.

En effet, des nouvelles images négatives se construisent à l'égard des QNR. Les représentations négatives ont toujours existé (cf. chapitre VIII) mais elles s'approfondissent avec la location. Les autorités locales, les habitants de la ville et ceux même des quartiers non-réglementaires assimilent désormais les QNR à des « *quartiers habités par des étrangers* ». Ces discours remettent en question la « *libanité* » actuelle des QNR, ils portent de fait un regard stigmatisant sur ces quartiers. L'image dévalorisante rend les QNR répulsifs, elle devient opérante dans la mobilité vers d'autres quartiers des propriétaires dont les revenus le permettent. Les derniers chapitres de la thèse questionnent les effets de ces représentations sur le devenir des QNR.

4. La géographie sociale pour penser les mutations et inégalités socio-spatiales

Travailler sur les inégalités, les rapports de domination et les imbrications entre les acteurs du marché locatif dans et par l'espace s'approche au plus près des thèses de la géographie sociale selon les deux caractéristiques suivantes. Premièrement, ce travail s'inscrit dans la géographie sociale parce que cette dernière insiste sur la dimension spatiale du social (Séchet et Veschambre, 2006 ; Di Méo et Buleon, 2005 ; *etc*.) en considérant l'espace comme un produit social. Deuxièmement, parce que la géographie sociale « *se définit comme une géographie de l'action et des acteurs. Elle se veut utile et prédictive et doit constituer une réponse à la demande sociale. Elle privilégie l'individu comme acteur* » (Cornuau, 2008). Le lien entre l'acteur et son espace serait le socle pour comprendre la production du territoire, car ce lien transforme l'espace en territoire[30]. Etudier les mutations socio-spatiales ou bien révéler les inégalités exige donc un travail minutieux sur les acteurs, leurs stratégies et les rapports entre eux, tels que la géographie sociale propose de les aborder. Il s'agit de comprendre de quelle

[30] Guy Di Méo (1998) privilégie de parler de territoire. Je rappelle que le territoire pour Di méo est une appropriation par les hommes d'un espace où ils construisent simultanément son identité et la leur, à travers leurs pratiques et leurs représentations. Cette définition consacre « *l'espace* [comme] *une dimension fondamentale de la société* » (Séchet et Veschambre 2006, p. 19) et que l'individu devient un acteur qui « *n'est plus une personne en général ; c'est une personne qui agit* » (Di Méo et Buléon 2005, p. 29). Sans les acteurs « *on ne pourrait imaginer la moindre dynamique spatiale, ni territoriale* » insistent les mêmes auteurs (2005, p. 31).

manière les acteurs participent à la production des espaces (Lefebvre, 2000), des lieux (Agier, 2015) ou des territoires (Di Méo et Buléon, 2005)[31] ? Comment fédèrent-ils leurs actions ? A quel moment certains acteurs sont-ils exclus de cette production ?

Analyser le rôle du marché locatif dans la transformation des quartiers non-réglementaires implique d'analyser trois types d'acteurs : les propriétaires, les locataires et les autorités sous leurs différentes formes. L'analyse de la transformation de la ville dépasse ici celle des seules actions des acteurs dont c'est la profession (les pouvoirs locaux, les concepteurs de la ville, les aménageurs, les opérateurs *etc*.), s'inscrivant dans la mouvance des études de la fabrique des espaces urbains par leurs habitants (Semmoud et Signoles, 2020 ; Di Méo et Buléon, 2005 ; Roy et AlSayyad, 2004 ; Berry-Chikhaoui et Deboulet, 2000). Pour l'analyse des quartiers non-réglementaires, il est d'autant plus indispensable de considérer les habitants comme acteurs majeurs parce qu'ils font partie de leurs initiateurs. Dans ces espaces, « *la capacité d'intervention du citadin ne se limite ainsi pas au « bricolage » : il façonne l'essentiel du paysage urbain et produit des normes en matière de construction architecturale et urbaine tout autant que des institutions ; il édifie aussi et maintient, voire reconstruit, les liens sociaux forts* […] » (Berry-Chikhaoui et Deboulet, 2000, p. 19). Ce courant rejoint également les savoirs de l'École de Chicago, laquelle a élaboré, à partir d'une analyse de la ville de Chicago, de nouvelles méthodes de recherche en sociologie urbaine qui accordent un rôle important à l'acteur social : « *la connaissance sociologique* [urbaine] *exige* […] *de s'appuyer sur la pratique des individus »* (Coulon, 2020, p. 16). Comme en géographie sociale, de telles analyses se placent « *à "hauteur d'homme" au plus près des individus et des groupes sociaux* […], *dans une démarche compréhensive inspirée des approches anthropologiques et qui prend au sérieux le point de vue des acteurs* » (Séchet et Veschambre, 2006, p. 19).

Cela dit, il faut se rendre compte de deux éléments pour éviter le piège du particularisme en adoptant cette entrée (Dahdah, 2015) :

Premièrement, la diversité des échelles. Le travail à l'échelle micro, c'est-à-dire celui de l'individu, du citadin, ne doit pas empêcher la prise en compte des échelles plus large, celle de

[31] Dans cette phrase, les trois termes sont mis en parallèle, quasi comme équivalents, car dans les trois cas l'espace est considéré comme formé et transformé par les individus ou groupes et les rapports sociaux entre eux.

la ville, du pays et du monde. Les rapports de force entre individus ordinaires qui nous permettront de saisir les inégalités socio-spatiales dans les quartiers non-réglementaires doivent être replacés dans le contexte général de la genèse de ces quartiers et de leur transformation, dans les événements nationaux et régionaux qui les affectent. Et plus largement, il faut les saisir en prenant en compte leur place dans la ville et les articulations avec celle-ci.

Deuxièmement, la multiplicité des acteurs et leur évolution dans le temps. Mettre la focale sur les individus (citadins) doit prendre en compte leur rapport avec les autres acteurs. Il s'agit d'inclure l'ensemble des protagonistes et les hiérarchies établies entre eux, ce qui implique une multiplicité de discours, de comportements, d'objectifs, de stratégies ou tactiques. Il faut également prendre en compte que chaque acteur peut changer de comportements, il est doté de logiques d'actions diverses, parfois contradictoire (Gumuchian et al., 2003). En effet chaque acteur est « *multicasquettes* » (Gumuchian et al., 2003, p. 75). V. Clerc (2002) parle de « *profil topique* » des acteurs : les acteurs ont des logiques contradictoires, fonctionnent avec différents systèmes de valeur, et surtout ils ont une position donnée par rapport à une situation donnée (ou à un projet donné), à un moment donné, qui n'est pas forcènement la même par rapport à une autre situation et/ou un autre moment. Somme toute, la « […] *géographie de l'action, qui se veut au plus près des dynamiques sociales, ne peut* […] *que prendre en compte le discours, le vécu, le rôle, la place et la hiérarchie des acteurs en présence »* (Séchet et Veschambre, 2006, p. 10).

Les trois acteurs énoncés (propriétaires, locataires et autorités) seront examinés, autant que possible dans leurs diversités. Leur système suppose un enchevêtrement entre cadre formel et informel, entre action collective et individuelle et, enfin, entre pouvoir et domination, voire manifestation de violence. Il est difficile d'établir des liens entre les acteurs et leurs actions, il est encore plus difficile de définir leur pouvoir, mais je considère qu'il est essentiel de comprendre les valeurs, les normes, voire les idéologies portées par les différents acteurs et leurs effets sur leurs rapports. Pour ce faire, le choix de la méthode est primordial : « *Lire et décrypter l'espace social à partir des acteurs, de leurs représentations, de leurs comportements, de leurs pratiques et de leurs actions, implique de faire appel à une méthodologie bien spécifique. Les modèles que l'on peut mobiliser dans ce but intègrent les trajectoires spatio-temporelles, les "temporalités différentielles" des acteurs considérés, aussi*

bien que leurs multiples appartenances sociales, institutionnelles et territoriales… Ce que Hervé Gumuchian appelle leur "statut pluriel". Dans cette démarche, l'accent est mis sur le poids explicatif des logiques d'action et des stratégies d'acteurs en matière de production de l'espace social » (Di Méo et Buléon, 2005, p. 37).

L'itinéraire social et résidentiel d'un individu informe sur la transformation de l'espace : il permet de comprendre la façon dont il a migré, s'est installé, s'est intégré et les situations où malgré tous ses efforts il reste exclu. Au-delà de l'histoire propre à chacun, l'intérêt de ces informations se trouve dans la compréhension des stratégies et des tactiques des individus. Pour cela, le travail empirique joue un rôle central : il faut saisir les « *compétences* » des acteurs « *en actes et en situation* » (Berry-Chikhaoui et Deboulet, 2000, p. 24), c'est-à-dire qu'il ne suffit pas de repérer les ressources d'un acteur, mais de comprendre comment ils les mobilisent au service de l'action (*Ibid*.). L'itinéraire d'un individu doit servir à repérer « *lesquelles* [des…] *possibilités et* [des…] *potentialités sont effectivement saisies et actualisées par les participants* [acteurs], […] *comprendre comment et pourquoi ceux-ci peuvent poursuivre – et poursuivre effectivement – telle stratégie plutôt que telle autre,* [et…] *saisir la signification de ces stratégies* » (Crozier et Freidberg, 1977, p. 454). Cela nécessite un travail d'insertion dans le terrain où les acteurs agissent et une enquête sur la base d'entretiens et qui se sert de l'« *expérience vécue* » (*Ibid.*, 1977, p. 454) afin de saisir les différents modes d'action.

Chapitre I – B. Méthodologie

Après avoir développé le cadrage théorique et les problématiques de la thèse, il est question ici d'exposer les choix méthodologiques. J'argumente d'abord le choix des terrains et la façon dont la méthodologie a été développée ainsi que les matériaux mobilisés. J'expose ensuite les différentes entrées dans le terrain, la façon dont j'ai négocié ma place de chercheuse et j'ai mené mon immersion. Enfin, je fais un point sur le déroulement des entretiens semi-directifs et mon rapport aux enquêtés.

1. Les choix méthodologiques

1.1. S'informer et se former sur la méthode empirique

Pour appréhender mon sujet sur le terrain que j'avais choisi, je devais d'abord faire connaissance avec ce dernier et avec ses habitants (propriétaires, locataires, usagers) : impossible d'analyser la signification de leurs actions et décrypter les stratégies qui étaient les leurs sans mener un travail fondamentalement empirique, passant inéluctablement par des enquêtes de type qualitatif, des récits de vie ou des entretiens personnalisés. Architecte de formation, j'ai dû, pour y parvenir – ou essayer d'y parvenir -, me former aux méthodes des disciplines rodées de longue date à mener des enquêtes auprès des habitants (sociologie, anthropologie, géographie) – et c'est ainsi que l'empirisme l'a emporté, parce que, pour l'essentiel cette formation s'est effectuée en même temps que je pratiquais mon terrain.

En 2017, pour mon mémoire de DPEA[32] – recherche en architecture à l'ENSAPV[33], j'ai travaillé sur l'émergence de nouvelles formes d'urbanité à Ouzaï, un grand quartier non-règlementaire de la banlieue du Sud de Beyrouth. C'est là, à l'occasion de la préparation de mon master dans le cadre d'un laboratoire spécialisé dans l'Histoire de l'Architecture, que j'ai fait mes premiers pas sur un « terrain », au sens concret du terme. Mes études d'architecture ne m'y avaient pas préparée, et j'avoue que, en commençant mes recherches, la construction d'un corpus d'entretiens et le recueil d'observations en principe utiles pour comprendre la fabrique du

[32] Diplômes propres aux écoles d'architecture.

[33] École Nationale Supérieure d'Architecture (ENSA) de Paris la Villette.

territoire constituait pour moi une entreprise ardue[34]. J'étais cependant tout à fait consciente que je ne pourrais jamais atteindre mes objectifs sans une immersion de longue durée sur le terrain et sans empathie pour ceux qui y vivaient et y travaillaient. Car, pour paraphraser Calbérac (2007), la « *collecte des données* [s'effectue] *au contact direct de la réalité étudiée* » (cité par Steck 2012)[35].

C'est cette immersion dans l' « ordinaire » qui devait me permettre d'un côté de comprendre les pratiques des acteurs, leurs choix, leurs logiques et qui, de l'autre, m'a poussé à aller au-delà du regard étranger, on pourrait presque dire « exotique », que je portais initialement sur « mon » terrain : « *Se pencher sur l'ordinaire dans les lieux où il prend des formes inaccoutumées fait ressortir non pas, comme il a été si souvent prétendu, l'arbitraire du comportement humain* […], *mais le degré avec lequel son sens peut varier suivant le modèle de vie qui l'informe. La compréhension de la culture d'un peuple consiste à montrer ce qu'est sa normalité sans gommer ses particularités (plus je parviens à suivre les Marocains dans ce qu'ils font, plus ils semblent à la fois logiques et singuliers). Ils en deviennent accessibles : replacés dans le cadre de leur propre banalité, leur opacité se dissout* » (Geertz, 1998).

Comment donc « faire du terrain » en géographe ? Comment construire son corpus et finalement comment l'analyser ? Quelle méthodologie ?

Pour ce qui me concerne, j'ai défini mes méthodes au fur et à mesure que mon travail de terrain progressait, procédant par des allers-retours constants entre terrain et théorie. Le choix d'une méthode plutôt qu'une autre, à un moment donné, dépendait de l'objet de ma recherche et des contraintes du terrain. Au bout du compte, puisque je ne partais pas avec un *a priori* méthodologique, j'ai bricolé (avec et dans le terrain) et travaillé en quelque sorte « sur mesure ».

[34] Sachant que pendant ma formation d'architecte j'ai menée plusieurs enquêtes morphologiques et diagnostiques territoriaux.

[35] Steck remet en question la notion de « réalité », mais ce qui nous importe ici c'est le « contact direct » pour la construction des données.

1.2. Emergence de l'objet de recherche

Ni le sujet de mon master d'architecture, ni celui de mon projet initial de thèse ne portaient sur le marché locatif informel. Pour l'un comme pour l'autre, mon idée de départ était de traiter du commerce informel comme ressource essentielle des quartiers de la banlieue de Beyrouth en participant à l'émergence de polarités commerciales ; le commerce contribue ainsi à justifier l'application à ces quartiers de la qualification de territoires-ressources (Semmoud, 2020). Dans ce but, j'ai entamé mes premières explorations pour la thèse en mars 2018, dans les deux quartiers de Ouzaï et Horch el-Qatil. Je m'y suis rendue tous les jours pendant un peu plus de deux mois, une durée suffisante pour me faire prendre conscience que l'originalité de ces quartiers[36] ne se situait pas dans leurs activités commerciales, mais dans le marché locatif informel. En effet, alors même que, lors de ce premier terrain, les entretiens que je menais et les discussions informelles que je pouvais avoir n'avaient aucune raison d'aborder ce marché de la location, c'était ce sujet qui revenait le plus sur le tapis. À mon retour en France, a progressivement pris corps l'idée de construire la thèse autour du marché locatif, ce qui m'a conduit à en discuter avec mes directrices de thèse et à commencer à investir dans la bibliographie pour débroussailler la question.

Mes premiers entretiens insistaient sur l'importance que les réfugiés syriens représentaient dans le marché locatif de ces deux quartiers. Ce qui ressortait avant tout de ces entretiens était l'importance de la location à destination des réfugiés syriens, c'est le sujet le plus actuel pour les habitants. Avec l'aggravation de la guerre civile en Syrie, l'intensification des combats et l'ampleur des destructions qui affectaient presque toutes les villes syriennes, l'intensification des flux de réfugiés était manifeste, le Liban étant, avec la Jordanie, un de leurs principaux réceptacles. La pression qu'ils exerçaient pour se loger se ressentait dans tous les quartiers populaires et/ou non-réglementaires de Beyrouth, y compris les camps palestiniens. Toutefois, j'ai pris conscience assez rapidement que, dans le type de quartier où je voulais travailler, la pratique de la location informelle était bien antérieure à l'arrivée de ces réfugiés. Il me fallait donc m'inscrire dans une démarche plus ample, prenant en considération

[36] Cette originalité ne se limite pas à ces deux quartiers de la banlieue sud.

l'histoire des quartiers, mais aussi différentes échelles afin que le système migratoire ayant contribué à peupler ces quartiers et le marché du logement ayant servi à accueillir les migrants, dans leur grande variété, puissent être décryptés sérieusement. Enfin, pour saisir le marché locatif dans ses dynamiques, ainsi que dans les transformations socio-spatiales que ces dernières favorisaient, puis pour comprendre comment se constituait le système d'acteurs engendrant ces dynamiques, il m'a impérativement fallu faire appel à différentes disciplines constitutives des *Urban Studies***,** non seulement la géographie urbaine – puisque c'est la discipline que j'ai adoptée pour préparer ma thèse -, mais aussi la sociologie, l'anthropologie, l'ethnologie, et l'économie. Il va de soi que j'ai mobilisé aussi, et à plein, mes compétences d'architecte, en ce qu'elles m'ont permis de juger du cadre bâti et des paysages urbains, des formes de construction et de leurs coûts, avant qu'elles ne me servent pour tout ce qui a trait aux transformations du bâti et des aménagements intérieurs des logements quand il s'agit, pour les propriétaires, de les « adapter » à leurs projets de mise en location.

L'ensemble des premières intentions, à savoir : le marché locatif informel comme objet de recherche ; les quartiers populaires de la banlieue sud de Beyrouth comme terrain ; les transformations et inégalités socio-spatiales comme sujet de recherche et enfin l'enquête empirique comme choix méthodologique, constituaient pour moi ce que Crozier et Friedberg appellent l'« *orientation initiale* » (1977, p. 453). À la suite de laquelle, j'ai pu construire une méthode adaptée à cet ensemble et aux hypothèses énoncées.

1.3. Méthodologie de l'enquête et les matériaux mobilisés

Les choix méthodologiques dans cette recherche ont pour objectif de saisir l'ensemble des pratiques des acteurs (propriétaires, locataires et autorités locales) ainsi que les rapports entre eux. Pour ce faire, plusieurs outils méthodologiques empiriques ont été privilégiés : principalement l'enquête par entretien, les observations (des comportements et du bâti), la photographie et la vidéo. Ces outils exigent d'entreprendre un travail de terrain sur plusieurs mois. Or, faire du terrain, ce n'est pas uniquement aller à la recherche d'une information (Steck, 2012), il s'agit de trouver des explications des différentes logiques des acteurs et leurs stratégies (Gumuchian et Marois, 2018 ; Di Méo et Buléon, 2005).

Dans ce sens, deux gilles d'entretiens ont été mis en place correspondant aux profils acteurs. Pour les propriétaires et les locataires (annexe 2), les entretiens ont été préparé de façon à

permettre la construction de leurs trajectoires socio-spatiales : pour les premiers cela permettait de mesurer l'impact de la location sur leur itinéraire social et sur l'évolution de leur immeuble familial et la façon dont elle façonne leur rapport avec les migrants-locataires ; quant aux locataires, cela permettait de comprendre l'impact de la location sur leur quotidien et la manière dont cela a un impact sur leur appropriation de l'espace.

La présence fréquente sur le terrain, auprès des habitants avec qui j'ai sympathisé ou auprès d'un groupe de jeunes du quartier pendant 15 mois, était indispensable pour observer le bâti et l'occupation de l'espace par les différentes populations. Ces données ont été recueillies sous forme de croquis à main levée ou de photos. Cette présence permettait aussi d'assister à des scènes du quotidien des habitants et de s'imprégner de leurs habitudes (Volvey, Calbérac et Houssay-Holzschuch, 2012). Les observations sont documentées sous forme de notes sur le journal du terrain. Des conversations informelles ont été déclenchées souvent avec les habitants lors de ma présence dans les quartiers étudiés, ce qui constitue un autre contexte pour étudier leurs discours que celui des entretiens programmés en amont. En effet, les conversations informelles évoquaient des sujets inattendus[37]. Au-delà, le rapport entre enquêtés et enquêteur n'est pas celui d'un entretien formel et enregistré où j'avais le rôle de diriger l'entretien et poser mes questions. Là, en l'occurrence, l'enquêteur et l'enquêté n'ont pas de rôle attribué.

Les entretiens auprès des acteurs institutionnels concernaient notamment des élus des municipalités dont dépendent les deux quartiers. L'idée étant de comprendre leur perception de ces quartiers, leurs actions et leurs projections pour le futur. Les discours recueillis montrent des contradictions et des visions paradoxales des différents acteurs de l'autorité (cf. chapitre IV).

J'ai réalisé 100 entretiens environ[38], certains informels (avec retranscription ultérieure des paroles échangées), les autres plus formels, souvent enregistrés dès lors que les intéressés m'avaient donné leur accord. La durée de chacun était très variable, pouvant aller d'une

[37] Par exemple, la première fois que j'ai entendu parler de la vente des toits permettant à l'acheteur de construire, c'était lors d'une conversation informelle avec Hassan et Abou Ali.

[38] Je reviendrai *en infra* sur les conditions dans lesquelles les entretiens ont été effectués.

trentaine de minutes à environ 3 heures, dans quelques cas exceptionnels. Je me suis entretenue en priorité avec des propriétaires et des locataires, ainsi qu'avec nombre de commerçants, ces derniers étant des informateurs de première qualité, car ils connaissent bien le quartier, ses habitants et leurs habitudes. J'ai pu donc accumuler des entretiens formels et informels avec des habitants, propriétaires, locataires, commerçants, Libanais, étrangers, migrants, réfugiés, personnes célibataires, familles. Dans 6 cas (trois à Ouzaï et trois à Horch el-Qatil), j'ai réussi à enquêter de manière approfondie sur l'ensemble des protagonistes de propriétés mises en location : aussi bien les bailleurs que les locataires.

J'ai également rencontré des personnes-ressources de la banlieue sud. Il s'agit principalement d'étudiants en architecture, de fondateurs d'ONG et de militants de la société civile habitant la banlieue sud. Les discours de ces personnes me permettaient d'avoir un regard global sur les actions des autorités locales dans l'ensemble de la banlieue sud de Beyrouth et les mettre en parallèle avec celles menées dans les QNR. Il était aussi important de recueillir la perception des habitants vis-à-vis des espaces non-réglementaires. S'y ajoutent également 12 entretiens avec les autorités locales, notamment des élus et personnel des différents services des municipalités de Ghoubeiri et de Burj el-Barajneh, où se situent les quartiers étudiés, ainsi que de l'Union des municipalités de la Banlieue sud de Beyrouth ; la police municipale – condition *sine qua non* de mon accès au terrain - ; et des partisans des partis politiques chiites[39] (voir le tableau des entretiens – Annexe 3)[40].

À ces informations viennent s'ajouter celles obtenues d'un corpus constitué principalement de photos aériennes et cartes historiques datant de 1920, 1935, 1957, 1960, 1962, 1973, 1983 et 1994, ainsi que celles que fournissent les ouvrages historiques, en particulier ceux consacrés à la genèse de la banlieue sud de Beyrouth. Ces photos et cartes proviennent des sources suivantes : service des affaires géographiques de l'Armée Libanaise, la thèse de Valérie Clerc

[39] Des militants, militaires et cadres du Mouvement Amal et du Hezbollah.

[40] Plus loin sont abordés également les apports de ces entretiens à ma recherche.

(2002)[41], la thèse de Mona Fawaz (2004)[42]. J'ai également mobilisé les archives des journaux conservés au CCSD[43].

J'ai pu également bénéficier de l'aide d'habitants qui ont aimablement mis à ma disposition divers documents et photographies me permettant d'avoir une idée du paysage urbain dans des années précédentes et mesurer ainsi l'ampleur des constructions et du développement urbain.

Les photographies et vidéos constituaient un corpus important qui me permettait de revoir les images et pouvoir les analyser en aval. Ensuite le support visuel permettait de mettre en image des éléments du terrain et constituer ainsi un support « autre » (et non pas complémentaire) que le texte[44].

L'investigation porte principalement sur les pratiques en place depuis les années 2010. Cette date marque un tournant important de la location avec l'arrivée massive des réfugiés et travailleurs étrangers, ce qui complexifie les rapports sociaux au-delà de la seule relation entre propriétaires et locataires. D'autres éléments se rajoutent désormais à cette relation tels que le rapport entre libanais et étrangers ou entre ancien habitant et nouvel habitant, *etc*. La compréhension des phénomènes actuels exige aussi de comprendre l'histoire. De ce fait, une partie de l'analyse porte sur l'épaisseur historique de l'émergence et la transformation de la location avant les années 2010.

Au fil du terrain les problématiques se précisaient en établissant des liens entre les pratiques des habitants concernés par la location et les mutations socio-spatiales émergentes. Or, cela n'aurait pas été possible sans se détacher des « évidences », auxquelles j'ai été confrontée : « *Pour pouvoir observer, comparer, analyser et interpréter les comportements des acteurs qu'il*

---

[41] Clerc Valérie. 2002. *Les principes d'action de l'urbanisme. Le projet Élyssar face aux quartiers irréguliers de Beyrouth*, Paris, Université Paris 8 - Institut Français d'Urbanisme, 801 p.

[42] Fawaz Mona. 2004. *Strategizing for housing: An investigation of the production and regulation of low-income housing in the suburbs of Beirut*, Massachusetts, Massachusetts Institute of Technology, 299 p.

[43] *The Consultative Center for Studies and Documentation* : il s'agit d'un centre de recherche et documentation basée en banlieue sud de Beyrouth.

[44] Je reviendrai *en infra* sur l'apport de l'approche audiovisuelle – menée en fin de la troisième année de thèse – à ma recherche.

observe, le chercheur doit tout d'abord les mettre en question tels qu'ils se présentent d'emblée à ses yeux et tels qu'ils sont perçus et décrits par les acteurs eux-mêmes. Il doit pouvoir se ménager une position de recul et de distance critique lui permettant de rompre avec la réalité sensible, avec les catégories du sens commun (des acteurs comme les siennes propres), et d'enlever aux données observées ce caractère « d'évidence » qu'elles revêtent le plus souvent aux yeux des participants » (Crozier et Freidberg, 1977 p 455). Il était important de prendre de la distance avec le terrain et d'entreprendre une démarche d'objectivation. Les allers-retours entre le Liban et la France et entre terrain et théorie jouaient un rôle central dans ce but.

1.4. Le choix de deux quartiers

Une raison principale m'a convaincue de travailler sur au moins deux quartiers de la banlieue sud de Beyrouth. Elle découle de la grande hétérogénéité des QNR de cette partie de la ville, tant du point de vue de leur fabrication que de celui de leur développement : ils diffèrent à la fois par leur ancienneté, donc leur histoire, le contexte et les modalités de leur peuplement ; par les paysages et les types de construction ; par leur situation au sein des territoires bâtis (tantôt centraux, tantôt périphériques, éventuellement enclavés, *etc*.), par leurs dynamiques commerciales, par leur niveau d'équipement, *etc*. Les quartiers qui composent cette banlieue sud sont donc plutôt singuliers – je préciserai un peu plus loin les spécificités de Ouzaï et d'Horchel-Qatil - ; pas plus l'un que l'autre n'est représentatif de l'ensemble « banlieue sud ». Si, donc, un tel constat rend illusoire de vouloir monter en généralité à partir de l'un ou de l'autre cas, élargir le terrain n'en présente pas moins l'avantage de me permettre d'identifier un plus grand nombre de « configurations », au sens de Norbert Elias[45], et, donc, de réduire le risque de passer à côté d'un système d'acteurs particulièrement intéressant. Or, pour ce qui concerne le marché locatif informel, sa « visibilité » est restreinte, les « accords » entre propriétaires et locataires s'établissent oralement, sans trace et sans garantie que ce qu'en disent les uns et les autres soit vrai. Multiplier les situations susceptibles d'être étudiées est

[45] Utilisant la métaphore du jeu, Norbert Elias définit la configuration comme étant « la figure globale toujours changeante que forment les joueurs ; elle inclut non seulement leur intellect, mais toute leur personne, les actions et les relations réciproques » (ELIAS N.,1991 : « Trop tard ou trop tôt. Notes sur la classification de la théorie du processus et de la configuration », *Norbert Elias par lui-même*, traduit de l'allemand par Jean-Claude Capèle, Paris, Fayard)

donc la condition de pouvoir identifier suffisamment de cas différents pour en sortir des figures archétypales.

De fait, si Ouzaï et Horch el-Qatil présentent de sérieuses différences dans leurs caractéristiques urbaines, sociales et dans les activités qui s'y localisent, la façon d'y mener les enquêtes et les entretiens est à peu près la même ici et là. Ouzaï est un quartier qui exerce un rayonnement certain au-delà de ses limites, du fait de son activité commerciale distribuée entre plusieurs pôles dont les dynamismes doivent beaucoup à leur localisation sur le grand axe reliant Beyrouth au Sud Liban. Horch el-Qatil est, quant à lui, un quartier plus isolé, dont peu de Beyrouthins connaissent le nom et que peu savent localiser ; plus pauvre qu'Ouzaï, il est aussi socialement plus homogène. La prise en compte de ces deux terrains avait pour objectif de « *dégager des régularités sociales tout en faisant émerger la singularité des cas étudiés »* (De Verdalle, Vigour et Le Thomas, 2012, p. 13 cité par Dahdah, 2015, p. 67) tout en assumant le fait, concomitamment, *« que les singularités n'ont finalement rien d'exceptionnel »* (Dahdah, 2015, p. 67).

1.5. Un terrain inaccessible et dangereux selon l'avis de mes proches et de certains chercheurs

En 2016, pendant mon master, en discutant d'un sujet éventuel avec mes enseignants en France, mais aussi avec ceux que j'avais eus au Liban, et que j'évoquai Ouzaï, la première question qu'ils me posaient était : « *Est-ce que le terrain est accessible ?* ». Une interrogation, mêlée d'inquiétude, mais somme toute logique, puisque ces deux quartiers sont sous le contrôle total des deux partis politiques chiites libanais, le Hezbollah et le mouvement Amal, appuyés par leurs milices armées. Dans un pays où les tensions communautaires sont exacerbées, où la longue et meurtrière guerre civile a laissé des traces pratiquement impossibles à gommer, y compris dans les esprits et les représentations, où le contrôle social des partis chiites sur leurs coreligionnaires vivant sous leur domination est extrême, y compris dans des domaines intimes, je comprenais très bien que l'on s'interroge sur ce qu'allait faire « dans cette galère »[46] une jeune femme libanaise d'origine druze.

[46] Une allusion qui réfère à la pièce de Molière intitulée « Les Fourberies de Scapin » dont le maître s'inquiète parce que son fils a été enlevé par des corsaires barbaresques après qu'il soit monté dans leur galère pour y

Pour les uns, principalement des professionnels de l'urbanisme ou des universitaires, mieux valait, me disaient-ils, que j'envisage un autre terrain, parce que, pour eux, celui que j'avais choisi leur semblait être d'accès trop difficile et trop aléatoire (trop soumis aux événements qui pourraient se produire au Liban). Mon étonnement est venu de ce que ces conseils provenaient très majoritairement de chercheurs et de professeurs libanais, certains les justifiant par les échecs qu'ils y avaient subi lorsqu'ils avaient voulu entreprendre par eux-mêmes des enquêtes dans la banlieue sud et qu'ils durent les abandonner.

Pour les autres, principalement ma famille et mes amis proches, leurs tentatives de me dissuader ne tenaient pas aux supposées difficultés d'accès au terrain pour y réaliser des enquêtes, mais, plus simplement, au danger que ces territoires représentaient pour toute personne non chiite qui s'y aventurerait. Ainsi, avant même que je sois parvenue à expliquer à mes proches en quoi consistait ma recherche, on me demandait : « *Mais tu ne peux pas faire le même travail sur une autre ville ? Ou ici, chez nous, à la montagne ? Tu peux y étudier beaucoup de choses !* ». Pour eux, les quartiers populaires, surtout s'ils sont des composantes d'un territoire politisé, contrôlé par un appareil sécuritaire puissant et disposant de milices surarmées peuplés de populations d'une communauté différente de « *la leur* », ne sauraient être des lieux sûrs ; j'y serais donc exposée à de multiples dangers. D'autant plus du fait que je sois une femme. Ce qui a été aussi un sérieux sujet de discussion avec ma famille. En fin de compte, si j'ai écouté avec attention ces conseils, j'ai décidé de poursuivre mes investigations sur le terrain, en faisant en sorte toutefois de rester discrète sur mes contacts et mes fréquentations afin de ne pas accroître les inquiétudes des miens.

rechercher la jeune fille qui l'avait séduit ! Et le père : « Mon Dieu, mon Dieu ! Mais qu'allait-il faire dans cette galère ? »

2. L'enquête sur un terrain « difficile » : trois entrées différentes, mais complémentaires

Durant les cinq années que j'ai consacrées à ma thèse, au total, j'ai été « immergée » dans mes terrains pendant environ 15 mois[47]. Une première fois en 2018, pour une durée de 2 mois : un séjour que j'ai voulu exploratoire, avec de premières enquêtes effectuées sous la surveillance étroite des autorités locales chiites. J'y suis revenue en 2019[48] et 2020, à chaque fois pour des séjours longs, pour une immersion forte, ce qui m'a permis de tisser des liens de confiance – et même d'amitié – avec des habitants de Ouzaï et d'Horchel-Qatil. Ces allers-retours entre le terrain et le laboratoire présentaient l'avantage de me permettre de prendre régulièrement de la distance avec des lieux qui ne laisse pas le temps de penser plus loin que ce que l'on doit faire au quotidien, de mettre de l'ordre dans ses notes et chercher à interroger ses observations en les interprétant à l'aide des notions, concepts et théories des disciplines dont je me réclamais.

2.1. Au début (2017 et 2018) : des enquêtes sous surveillance

Quand, en 2017, j'ai commencé mes recherches pour mon mémoire de master, j'ai sollicité des membres de ma famille ainsi que des amis pour qu'ils m'aident à me faciliter l'entrée dans le quartier Ouzaï. Un de ces contacts – une connaissance d'un membre de ma famille – s'est avéré décisif, puisqu'il m'a permis de me mettre en relation avec le commissaire de la gendarmerie d'Ouzaï, qui avait été un de ses collègues. Grâce à sa recommandation, je suis allée voir le commissaire, qui m'a accueillie chaleureusement et m'a raconté les années durant lesquelles il avait eu l'occasion de travailler avec la personne qui m'avait-recommandée à lui. Après lui avoir expliqué les objectifs de mon travail et les raisons du choix du quartier Ouzaï où je voulais mener mes enquêtes, il a appelé l'avocat de l'« Union des municipalités de la

[47] Précédés d'un court séjour d'enquête pendant mon master en 2017.

[48] Tout en travaillant en même temps sur un autre projet de recherche à l'Ifpo.

banlieue sud de Beyrouth (*al-Dâhiye*[49] *al-Janûbiye*) »[50], lequel y était en fait le représentant du Hezbollah au sein de cette Union. Le commissaire lui a bien expliqué que je ne voulais pas faire une simple « visite », mais que je devais pouvoir rencontrer des habitants et faire des entretiens avec eux, c'est-à-dire leur poser des questions et dialoguer. Ce qui m'a marqué dans cet appel, c'est quand le commissaire a dit : « *C'est une proche d'un ami à nous, ce sont des personnes de confiance, il n'y a rien à craindre* ».

Une semaine plus tard, en juin 2017**,** j'ai obtenu un rendez-vous avec cet avocat qui, après m'avoir écoutée, m'a demandé de préparer une lettre précisant l'objet de ma demande (annexe 4) en y joignant des documents prouvant mon identité et mon statut d'étudiante (passeport, carte d'étudiante), ainsi que les éléments que je jugerai nécessaires pour expliquer ce que je voulais faire dans le quartier (sujet de recherche, relevés de terrain, buts des enquêtes, *etc*.). Ma demande a été traitée rapidement (preuve, pour moi, que l'avocat était efficace et « avait l'oreille » des décideurs), au point que, une semaine plus tard, j'ai obtenu l'autorisation que j'avais sollicitée. Il m'était accordé le droit de me rendre dans le quartier, d'y prendre des photos et d'y enquêter – mais pas de faire remplir des questionnaires—, à la condition d'être accompagnée en permanence d'un policier municipal, chargé d'assurer ma sécurité en tant que femme et qu'étrangère au quartier. Je n'étais évidemment pas dupe de la raison sans doute principale qui faisait qu'on m'attribuait un chaperon, à savoir la volonté de me surveiller et de contrôler mes contacts avec les habitants, tout en vérifiant la nature exacte de mes enquêtes. Ce que n'ont pas manqué de m'expliquer les habitants, quelques temps plus tard, quand le contrôle s'était un peu allégé.

Une situation assez comparable s'est reproduite en 2018, à cette différence près que c'est moi, sans doute enhardie par mon expérience antérieure, qui ai pris l'initiative d'aller voir directement le président de l'Union des municipalités de la banlieue sud. Il s'est montré

---

[49] *Dâhiye* signifie banlieue en français. « *À Beyrouth, le terme dâhiye (pluriel : dawâhî [dahu]), qui désigne ordinairement les terres et les habitations entourant une ville, n'est pas seulement un équivalent arabe de « banlieue ». Il y possède différentes spécificités : dâhiye représente un territoire chiite, pauvre, anarchique, illégal et islamiste. Les caractéristiques de l'espace sont confessionnelles (chiite), sociales (pauvre), formelles (anarchique) et politiques (Hizb'Allah). Le terme désigne donc beaucoup moins une banlieue, au sens le plus courant, qu'un lieu contestataire qui cherche à se démarquer* » (Harb, 2003).

[50] « Union des municipalités de la banlieue sud de Beyrouth » fondée en 2006. Elle regroupait trois municipalités : Haret Hreik, Burj el-Barajneh et Ghoubeiri, lesquelles ont été rejointes par la municipalité de Mreijeh en 2011. Il constitue aujourd'hui la représentation officielle du pouvoir de Hezbollah en banlieue sud (cf. chapitre IV).

intéressé par mon travail et il m'a facilité l'accès au terrain, même si j'ai dû suivre la même procédure qu'en 2017. L'autorisation d'accès à Ouzaï et Horch el-Qatil m'ayant été accordée quelques jours plus tard, je suis partie dans mes quartiers accompagnée de l'agent Ali et de son auxiliaire Marwan. Parfois ils participaient à la discussion, parfois ils restaient à distance en fumant une cigarette. Ali et Marwan disposaient eux aussi d'une autorisation de déplacement signée par le chef du département de la police de l'Union des municipalités.

Il me faut maintenant préciser qui sont les agents qui m'ont accompagnée lors de mes sorties de terrain et comment les choses se sont déroulées en leur présence. Ali et Marwan étaient âgés respectivement de 22 et 23 ans en 2018, soit l'âge qu'avait à cette date la majorité des agents de la police de l'Union des municipalités de la banlieue sud de Beyrouth – un âge moyen très jeune. En même temps qu'il travaillait pour la police, Ali suivait des études universitaires (quand je l'ai rencontré il était en troisième année de licence de gestion), tandis que Marwan avait arrêté les siennes au niveau du baccalauréat. Tous les deux appartiennent au bureau du recensement de la police, c'est-à-dire qu'ils sont chargés d'effectuer le recensement de la population résidente[51], de suivre son évolution (départs, arrivées) et d'exercer un contrôle sur elle en faisant remplir des fiches qui remontent ensuite aux autorités municipales – et sans doute au-delà. Ils sont rarement armés, sauf quand il y a des menaces sécuritaires. Cela dit, mon rapport avec eux n'est pas resté longtemps « officiel », comme le rapport d'un citoyen à la police ou aux autorités. Notre relation s'est assez rapidement transformée en une relation plutôt amicale, ce que nos âges respectifs expliquent sans doute ; et nous l'avons maintenue jusqu'à maintenant. Ali soutient le mouvement Amal et Marwan le Hezbollah, ce qui a fait l'objet de plusieurs discussions. J'ai tissé de bonnes relations avec les deux. Ils étaient curieux de comprendre la nature de mon travail.

Quand nous circulions dans les rues, il nous est arrivé fréquemment d'être arrêtés par des gens, souvent des partisans du Hezbollah qui sont partout dans ces quartiers, et plutôt suspicieux. Cela se produisait plutôt lorsque ceux qui nous interpelaient ne connaissaient pas Ali ou Marwan. Dans ce cas, ils prenaient nos coordonnées pour appeler des responsables à

[51] Je précise que cette activité n'a rien à voir avec ce que, dans d'autres pays, font les services qui passent à intervalles réguliers chez les particuliers pour les opérations (officielles) de recensement de la population et des ménages. De toute manière, au Liban, il n'y a plus eu de recensement officiel depuis 1932.

l'Union des municipalités et vérifier que nous ne leur avions pas mentis et que notre présence était connue. En vérité, tous ces quartiers sont étroitement contrôlés par des militants/agents qui surveillent les agissements de tout un chacun. Beaucoup de ces surveillants y exercent différents métiers (gérants de cafés, artisans, vendeurs, *etc*.) qui leur assurent un camouflage en même temps qu'un lieu d'observation privilégié.

Comme je l'ai déjà écrit, l'accompagnement par Ali et Marwan ressemblait plus à un accompagnement amical que policier ; toutefois, il aurait été naïf de ma part de penser que leur présence n'aurait aucune conséquence quant au déroulement des entretiens. En effet, elle limitait la marge de la discussion avec les interlocuteurs. De mon côté j'ai ainsi dû éviter quelques questions qui me paraissaient capables de créer des mécontentements de la police. Du coté des personnes interrogées, les réponses étaient sans doute réduites et adaptées à la présence policière. Il est cependant arrivé que cela ait des effets positifs, puisque Ali et Marwan étant connus de nombreux habitants, ceux-ci acceptaient immédiatement de me répondre quand je les sollicitais.

Travailler sous surveillance n'est évidemment pas une manière satisfaisante de faire du terrain. J'ai dû accepter ces conditions pour pourvoir « entrer » dans ces quartiers et m'y déplacer, condition *sine qua non* pour y être un peu connue. Mais, au départ, mon intention était de travailler en immersion, pas en « touriste accompagnée ». La frustration était d'autant plus forte que je n'avais strictement aucun moyen de vérifier la pertinence des récits que j'entendais et que je ne pouvais relancer mes interlocuteurs pour leur demander des précisions ou approfondissements sans risquer de les mettre en difficulté, voire en danger. J'ai même pensé, à plusieurs reprises, changer complétement de sujet de thèse. Après mûre réflexion, j'ai essayé de trouver d'autres entrées sur le terrain, loin de la surveillance.

2.2. L'enquête avec 'Amo[52] Hassan M. en 2018

Tout en menant des enquêtes avec les policiers en 2018, j'ai tenté de trouver d'autres portes d'entrée pour diversifier les profils des enquêtés et les modalités des enquêtes. C'est une de mes professeures à l'Université Libanaise qui m'a fourni l'ouverture en me mettant en contact

[52] *'Amo,* c'est-à-dire oncle, un mot du dialecte libanais employé pour appeler un homme plus âgé.

avec une de ses connaissances, 'Amo Hassan M. « C*'est quelqu'un qui peut te faire visiter les quartiers sans avoir des problèmes* », me dit-elle. 'Amo Hassan M. est un homme de 65 ans, qui a été un haut responsable du Mouvement Amal, responsabilité qu'il doit peut-être à ses états de guerre au service de son parti (notamment lors de la guerre civile 1975-1990 et en particulier de l'invasion israélienne de 1982). Son engagement ne l'empêche pas d'avoir un métier ; il est menuisier à « Hayy el-M. »[53]. Sa famille, la famille M., est une grande famille chiite ('*ashira*), dont le berceau se situe à Lassa, un village au nord de Beyrouth[54]. Dans la banlieue sud, on trouve des M. en nombre de lieux : ils se regroupent généralement dans des *ahyâ'* (sous-quartiers en français, pluriel de *hayy*). 'Amo Hassan M. habite dans le quartier el-M. à Moucharafeyé, soit l'un de ces nombreux *Hayy* el-M. que l'on trouve dans cette banlieue sud.

La première fois que j'ai rencontré 'Amo Hassan M., c'était chez lui, où nous avons passé quatre heures ensemble à parler d'à peu près tout sur Ouzaï, Horch el-Qatil et les autres quartiers de la banlieue sud. Pendant que nous discutions, son frère Firas est venu près de nous, ainsi que son cousin Imad et quelques autres membres de sa famille. De même, des femmes[55] ont « pointé leur nez », mais elles sont restées hors de la pièce ; elles n'ont pas parlé, mais elles écoutaient. Hassan M., Firas M. et Imad M. sont tous les trois d'anciens miliciens du mouvement Amal. Ensemble, nous avons parlé de l'histoire du quartier, de son développement, de ses transformations, en particulier celles dues à la guerre civile en Syrie, le tout mêlant de nombreuses considérations politiques sur la situation au Liban.

'Amo Hassan M. et son épouse m'ont présentée à plusieurs personnes de leur connaissance, que j'ai pu interroger en leur présence ou sans eux. J'ai senti qu'il avait été fier, à plusieurs occasions, de m'accompagner chez certains enquêtés, car il me présentait à chaque fois comme une « doctorante en France »[56], et ce avant même de prononcer mon prénom. J'ai

[53] Par souci d'anonymat, « M. » ici fait référence au nom de famille de 'Amo Hassan M. Le nom du quartier porte le nom de la famille M.

[54] Lassa est un village du district de Jbeil (gouvernorat du Mont-Liban), situé à 90 kilomètres au nord de Beyrouth, altitude moyenne de 1 130 mètres au-dessus du niveau de la mer.

[55] Il s'agit probablement de femmes proches/voisines qui ont l'habitude de se retrouver sur les petites places en bas des immeubles.

[56] Au Liban, le doctorat est un diplôme très réputé et souvent lié à la réussite.

ainsi énormément profité du réseau de connaissances de 'Amo Hassan M. et de sa famille, car à chaque fois que nous rencontrions quelqu'un ou que nous nous arrêtions pour manger, il prenait l'initiative de me présenter à tout le monde.

2.3. En 2019 et 2020, des enquêtes de terrain en immersion

Comme je viens de l'expliquer, ma première expérience de terrain à Ouzaï et Horch el-Qatil en 2018 a duré deux mois, sous surveillance. Elle a rempli son objectif principal, qui était de me permettre de découvrir cette partie de la banlieue sud de Beyrouth sur laquelle je voulais travailler et, plus encore, elle m'a donné l'occasion de prendre conscience que le sujet que j'avais envisagé à l'origine n'était pas des plus pertinents : j'ai donc pu commencer à jeter les bases d'un nouveau sujet. En 2019 et 2020, après avoir commencé à nouer des contacts avec quelques personnes de confiance, j'ai pu œuvrer de manière plus autonome – ou, du moins, j'ai pu disposer d'une liberté relative sur mes terrains. En même temps, j'avais avancé aussi dans la reformulation de mon sujet de thèse, lequel commençait à se construire autour du marché locatif informel et de la façon dont ce dernier était un facteur des transformations que j'observais dans cette partie de la ville. Pour continuer à avancer, il m'était indispensable de pouvoir m'immerger plus profondément dans les deux quartiers pour établir des relations de confiance avec un plus grand nombre d'habitants, à défaut de quoi il me serait impossible de multiplier le nombre d'entretiens dont j'avais besoin, de recueillir des histoires de vie dont les récits ne seraient pas déviés par des présences policières, et, surtout, d'établir de vrais dialogues avec les acteurs du marché locatif informel.

Les choses se sont progressivement mises en place, grâce aux réseaux d'ami(e)s, d'une part, et en sautant sur toutes les opportunités, d'autre part. D'abord, grâce à une amie qui collaborait au projet Ouzville, initié par un homme d'affaires pour peindre une partie d'Ouzaï[57], j'ai pu rencontrer des habitants du quartier, avec lesquels j'ai tissé des liens forts. Dans ce cadre, j'ai pu réaliser plus de 50 entretiens entre 2019 et 2020, soit en 12 mois de séjour à Beyrouth répartis sur les deux années. Par ailleurs, je suis parvenue à me faire engager

[57] Projet lancé en 2016 par Ayad Nasser (homme d'affaires) pour repeindre une partie d'Ouzaï, de nombreux bénévoles et investisseurs le rejoignent. Ces derniers financent peinture et matériel ; des bénévoles et des artistes recouvrent les maisons de couleurs vives.

par une ONG[58] locale à Ouzaï, Borderless[59], dont l'action consiste à favoriser l'éducation des enfants non-scolarisés, afin de les préparer à intégrer l'école publique. Avec cette équipe, j'ai travaillé en 2019 et 2020 auprès des enfants pour lesquels j'assurais des cours de géographie, français et anglais. Les élèves étaient en grande majorité des Syriens réfugiés. Cela me prenait huit heures par semaine répartis sur trois jours. Cet engagement a élargi le cadre de mes enquêtes où j'ai pu m'entretenir avec des réfugiés syriens et comprendre leurs trajectoires et installations à Ouzaï.

Le terrain a donc progressé sous forme d'immersion s'inscrivant dans la continuité de l'enquête scientifique (Pereira, 2015). Étudier les trajectoires des acteurs de la location n'était pas possible sans cette immersion qui est une démarche sur le temps long. Cela implique une intégration dans le quotidien des gens pouvant toucher les sujets les plus personnels de leur vie ce qui appelle le chercheur à des réactions dépassant le cadre de son rôle d'enquêteur.

Par exemple ma rencontre avec les jeunes du quartier était l'occasion de mener des activités ensemble. Ils m'ont sollicitée l'été 2020 pour aider à peindre les murs autour d'un passage piéton qui mène vers la mer et qui traverse plus de cinq propriétés différentes. Ces travaux de peinture faisaient partie de leur projet estival qui consistait à nettoyer la plage et développer une activité de restauration. Les travaux se sont déroulés sur trois jours. C'était l'occasion pour moi d'observer de près les constructions et dessiner des relevés. Il m'était aussi possible de discuter avec les habitants de ces unités résidentielles sur des banalités et comprendre ainsi les statuts des propriétés, des fragments de leurs trajectoires et leur perception du quartier. Certaines discussions informelles sur des banalités ont été parfois aussi importantes que les entretiens semi-directifs. Les rencontres répétées dans les différents espaces qu'occupent les habitants (logement, espace public, commerce *etc*.) sont autant de matériaux riches pour compléter la collecte des données.

Mes présences répétées auprès de Santo (30 ans, habitant d'Ouzaï, rappeur amateur) – avec qui j'ai tissé des liens d'amitié – ont dépassé le cadre classique de l'enquête. Elles étaient souvent l'occasion d'assister à des situations du quotidien des habitants. Par exemple, un jour de l'été 2020, j'ai assisté à une coupure de route par des jeunes d'Ouzaï à cause des problèmes

[58] Organisation non-gouvernementale

[59] Borderless est une organisation libanaise indépendante à but non lucratif. Elle bénéficie de l'engagement et donations de personnes, d'entreprises, d'organisations et de fondations. https://www.borderlessngo.org/

fréquents du réseau électrique. Ces jeunes, ont coupé la route créant des bouchons sur plusieurs kilomètres, cela en dépit de la demande de l'autorité locale de dégager la route. Cette scène était significative du rapport de la population à l'autorité locale représentant le pouvoir des partis politiques chiites armés. Ces derniers ne sont pas toujours en position de domination face aux habitants qui n'hésitent pas à se mobiliser dans l'espace public.

Également, il aurait été très compliqué de mener des observations nocturnes dans le quartier si je n'avais pas été invitée par les uns et les autres pour dîner. Sachant que la dimension nocturne reste très limitée dans ce travail, mais lors de mes présences le soir, j'ai pu observer par exemple l'absence totale des Syriens dans l'espace public. Ou également, j'ai pu voir parfois le mode de vie chez les locataires qui n'avaient pas accès à l'électricité et les conséquences de cela sur les conditions de l'habitat.

L'immersion impose également de transformer les pratiques du chercheur dans la ville (Dahdah, 2015, p. 68). D'abord, l'enquête dépasse le cadre du travail, elle devient partie intégrante de sa vie. Je me retrouvais parfois à me rendre dans les quartiers étudiés le soir, ou bien tôt le matin, à 5h, pour assister à la criée au port d'Ouzaï. Je devais apporter une attention particulière à mon style vestimentaire. Plusieurs fois, je devais renoncer à des activités ou événements personnels pour pouvoir mener des entretiens le soir.

Ensuite, l'immersion suppose de « *vivre avec et comme* » les enquêtés (Robert-Demontrond et al., 2018). Mais ma démarche ne s'inscrit pas intégralement dans cette catégorie parce que tout simplement « *je ne suis pas eux* » (Dahdah, 2015, p. 68). Je n'ai pas leurs histoires d'exil ni les contraintes auxquelles ils sont confrontés.

Enfin, l'insertion implique une « *démarche engageante* » (Pereira, 2015). Le chercheur « *se trouve, non seulement en tant que chercheur mais aussi que personne, immergé dans un terrain* » (Pereira, 2015). C'est un engagement, que je n'entends toutefois pas comme un militantisme tel que l'aborde I. Pereira. Il s'agit plutôt d'un comportement qui transforme le chercheur en acteur, parce qu'il serait amené à intervenir dans le quotidien des habitants et donc à mener ses propres pratiques dans l'espace et dans la société en question.

Pour résumer, « *l'immersion plonge le chercheur dans un univers riche en informations, issues des multiples interactions sociales sur le terrain : conversations, bavardages, disputes ou simples sollicitations. Il rencontre les enquêtés dans le monde de leur "attitude naturelle", évolue parmi eux dans le registre de la "communication banale" (Olivier De Sardan, 2008). De fait, l'immersion facilite "l'imprégnation" du chercheur (id.), et l'aide à acquérir la sensibilité*

indispensable pour comprendre le sens du comportement des enquêtés lors de la phase d'interprétation des données. À ce titre, Augé et Colleyn (2007) parlent de "savoir par imprégnation » (Robert-Demontrond et al., 2018).

2.4. L'enquête en dehors du terrain : mon logement, le taxi et l'entourage

Les conditions dans lesquelles j'ai pu me loger à Beyrouth quand j'y venais pour des séjours de durée variable m'ont été d'une très grande utilité pour l'accès au terrain, bien que cela ne fut pas programmé. En 2018, j'étais dans un logement partagé à Hadath, à côté de l'Université libanaise ; ultérieurement, lors d'un stage que j'effectuais à l'Institut du Proche-Orient (Ifpo)[60], j'ai logé dans un appartement que l'Institut m'avait proposé près du musée national, puis dans un appartement à Gemmayzeh, puis dans une colocation à Furn Chebbak (figure I-2). Tous ces logements étaient relativement proches de mes terrains d'étude, à environ 10 à 20 minutes en voiture ou taxi.

[60] Institut Français du Proche-Orient : un institut de recherche possédant plusieurs antennes au Proche-Orient (Beyrouth, Amman, Damas, Alep, Erbil, Territoires palestiniens). L'un de ses départements est celui des études contemporaines dont les recherches s'inscrivent dans l'ensemble du champ des sciences sociales, de la science politique à la géographie, en passant par l'histoire contemporaine, les relations internationales, l'anthropologie. L'Observatoire urbain fédère les travaux sur la ville en coopération étroite avec universitaires et professionnels de l'urbanisme, dans les 5 pays couverts par l'Institut. Depuis la deuxième année de ma thèse, j'ai été associé à l'Ifpo en tant que doctorante où j'ai en même temps effectué un stage de six mois sur les villes syriennes en guerre dans le cadre du programme de recherche financé par l'ANR « SHAKK - De la révolte à la guerre en Syrie. Conflits, déplacements, incertitudes ».

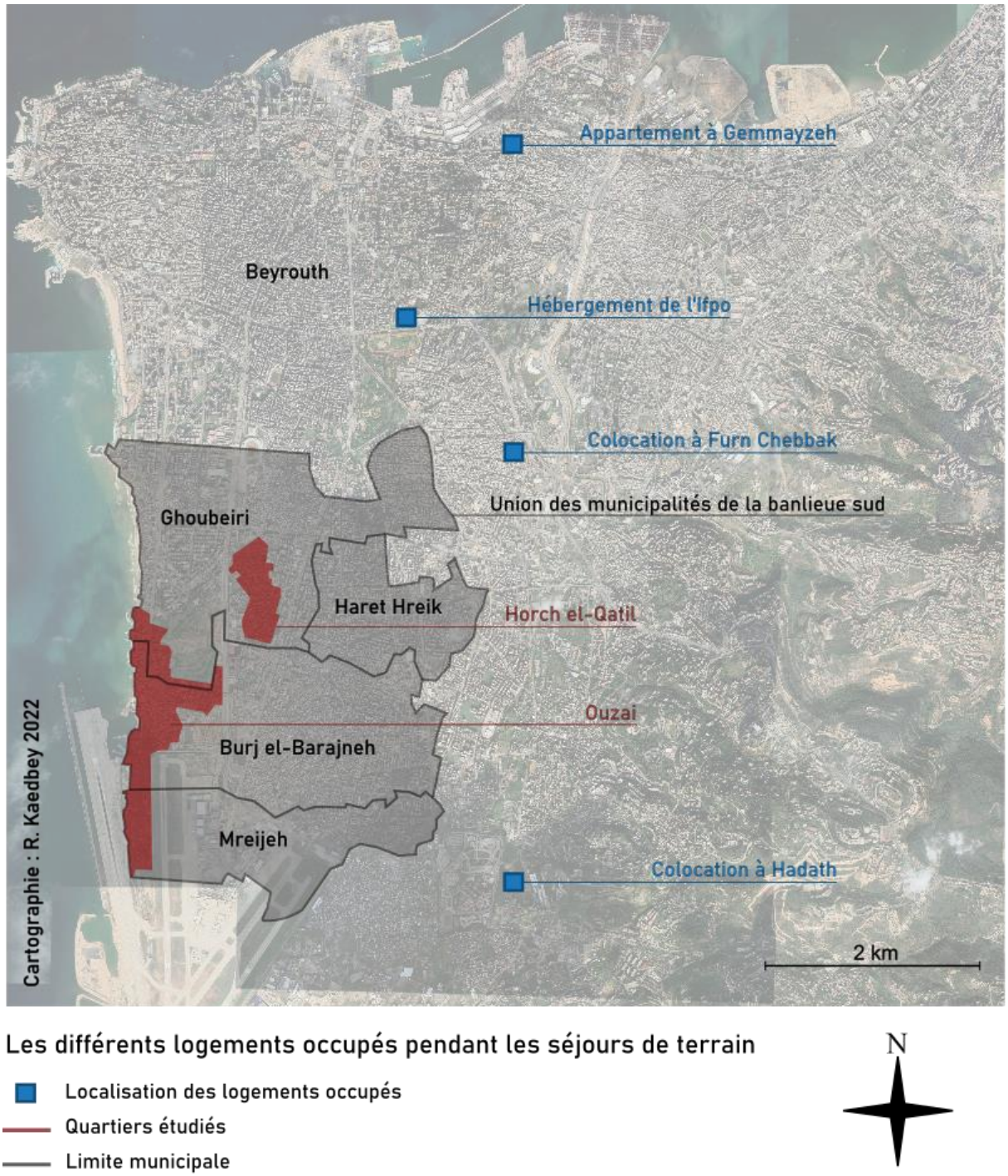


Figure I-2 : Les différents logements occupés pendant mes séjours de terrain.
Cartographie : R. Kaedbey, 2022.

À Hadath, il s'agissait d'une location dans une sorte de foyer privé pour jeunes filles. La majorité d'entre elles étaient des étudiantes de l'Université Libanaise, située à 5 minutes à pied du foyer. Beaucoup étaient originaires de villages libanais et certaines avaient de la famille dans les banlieues sud de Beyrouth. Ce foyer était régi par un règlement rigoureux : il était interdit à tous les hommes, y compris les parents proches, de pénétrer dans les bâtiments. Ce type de foyer pour jeunes filles est très répandu à Beyrouth, leur seule différence étant le degré de rigueur pour l'accueil des proches et l'intensité de la surveillance de la part des concierges qui appliquent les ordres des propriétaires et des parents. J'ai plutôt mal vécu ces conditions de logement et trouvé très oppressant ce contrôle permanent, 24 heures sur 24, de tous nos déplacements et de nos fréquentations[61]. Mais l'avantage fut que j'ai pu y rencontrer beaucoup de jeunes filles qui, en sortant, pouvaient aller dans la banlieue sud. Par ailleurs, c'est là que se produisit le premier déclic qui m'a poussée à m'intéresser au thème des inégalités au sens large dans les quartiers de Beyrouth. Ainsi me furent ouvertes pas mal de portes pour des rencontres en banlieue sud. Enfin, cette cohabitation m'a également permis de découvrir certaines pratiques de la communauté chiite – étant entendu que, parmi les jeunes filles résidentes au foyer, toutes n'étaient pas chiites, certaines étant sunnites, chrétiennes ou druzes.

L'année suivante, en 2019, j'ai été engagée par l'Ifpo pour travailler au sein du programme de recherche SHAKK[62] sur les villes syriennes dans la période de la guerre civile. J'ai travaillé comme stagiaire avec Thierry Boissière[63] sur l'élaboration d'un *Atlas des villes syriennes en guerre*[64]. Il s'agissait d'un travail à temps complet, laissant donc peu de temps pour la thèse, mais comme je pouvais le faire en étant à Beyrouth, je profitais des week-ends pour poursuivre mes enquêtes et, si l'occasion s'en présentait, conduire quelques entretiens. Cette

[61] Manifestement, l'oppression que je ressentais n'était pas partagée par toutes les autres jeunes filles du foyer qui trouvaient normal (apparemment, du moins) de vivre dans un lieu surveillé en permanence, à défaut de quoi cela risquait de nuire à leur « réputation » !

[62] Programme de recherche financé par l'ANR « SHAKK - De la révolte à la guerre en Syrie. Conflits, déplacements, incertitudes ».

[63] Anthropologue, maître de conférences à l'Université Lumière Lyon 2.

[64] J'ai publié les résultats de ce stage sous forme de billet dans les carnets hypothèses : https://shakk.hypotheses.org/author/roubakaedbey ; et dans une communication au colloque international CartoMob : https://prismes.univ-toulouse.fr/player.php?code=P9VdR9Fc&width=100%&height=100%

année-là, mes liens avec les habitants d'Ouzaï et Horch el-Qatil se sont renforcés. Ensuite, en 2020 (en dehors des deux mois du confinement), j'ai habité entre Gemmayzeh et Furn Chebbak. Mes déplacements entre ces quartiers centraux et la banlieue de Beyrouth étaient révélateurs de la marginalisation dont font l'objet les quartiers populaires de la banlieue. En particulier, les discussions que j'ai pu avoir avec les chauffeurs lors de mes déplacements en taxi, m'ont permis de découvrir leur perception vis-à-vis de ces quartiers et de réaliser à quel point ces représentations étaient négatives. Les discours des chauffeurs de taxi incarnaient souvent la *Dâhiye* au sens analysé par Mona Harb (2003) : « *Dâhiye représente un territoire chiite, pauvre, anarchique, illégal et islamiste.* »

Pour mes déplacements, j'ai alterné voiture et taxi, j'ai tenté de prendre le vélo quelques fois, mais, à Beyrouth, je trouvais cela très risqué. À quelques reprises, j'ai traversé la ville à pied pour me rendre sur mes terrains. Mais, outre la distance et le temps nécessaire, il me fallait, à chaque fois, passer par les check-points de l'Armée libanaise à l'entrée de la *Dâhiye*[65]. Les taxis ne sont que rarement arrêtés aux check-points ; par contre, on me demandait généralement mes papiers quand j'étais au volant d'une voiture de location.

Je prenais souvent des taxis partagés, appelés *services* à Beyrouth, car moins onéreux que le taxi classique. Il m'était cependant souvent difficile de trouver un chauffeur disposé à faire la course jusque dans la banlieue sud, même quand je proposais de lui payer le double, voire le triple, du prix normal. Ils m'interrogeaient tous pour savoir ce que j'allais faire à Ouzaï ou à Rihab (qui est une station-service qui me servait de repère quand je voulais me rendre à Horch el-Qatil) : « *Tu vas de Gemmayzeh à Ouzaï ? Tu sais que ce n'est pas du tout la même chose ! Tu connais Ouzaï ? Tu vas voir, c'est différent* » (chauffeur de taxi, 2020). J'avais toujours l'impression qu'ils s'imaginaient que c'était la première fois que j'y allais et que j'étais sans doute inconsciente. Une autre fois, lors d'un trajet de retour, le chauffeur de taxi m'a demandé : « *Tu habites Gemmayzeh et non pas Ouzaï, non ? Tu faisais quoi ici ? Tu sais, je ne fais pas souvent ce trajet !* ». Ces échanges de propos témoignent du *hiatus* qui, pour beaucoup de Beyrouthins, sépare la ville de sa banlieue sud, quand bien même Ouzaï est un quartier très connu où se rendent de nombreux habitants de tout le centre-ville pour y acheter

[65] Le Hezbollah et l'Armée libanaise ont installé des check-points à toutes les entrées de la banlieue sud de Beyrouth.

des meubles ou y faire réparer leurs voitures. À ces questions, mes réponses pouvaient varier. La première fois, j'ai essayé d'expliquer en quoi consistait mon travail de recherche, mais je me suis vite rendu compte que cela n'avait pas beaucoup de sens pour le chauffeur ; et, surtout, que le temps de la course n'était pas suffisant. Les fois suivantes, j'ai donc adopté des réponses plus simples, expliquant au chauffeur que je travaillais bénévolement pour une ONG localisée dans la banlieue sud. C'était une réponse plus concrète et peut-être plus « appréciée » – à tout le moins, plus admissible.

Les conditions de logements et de déplacements à Beyrouth étaient à leur tour une ressource très importante pour mon enquête. J'ai pu m'imprégner des propos des habitants de la ville aux profils différents : étudiant.e.s, jeunes salarié.e.s, chauffeurs de taxi et étrangers (notamment des européens) avec qui j'ai été en colocation à l'Ifpo et à Furn Chebbak. Ces fréquentations induisaient une attitude « *caractérisée par un éveil constant, une curiosité insatiable,* [me…] *permettant de saisir, selon le principe de sérendipité, les éléments du terrain susceptibles de faire naître, puis d'enrichir inductivement, une ou plusieurs questions de recherche* » (Robert-Demontrond et al., 2018). Ce fut le cas pour la question que je développe dans le dernier chapitre de cette thèse sur l'invisibilité des QNR.

3. Le déroulement des entretiens semi-directifs

Les entretiens semi-directifs auprès des habitants constituent la principale source d'informations pour ma recherche. Mais au-delà de l'information, l'intérêt des entretiens se trouve dans la compréhension des pratiques et des stratégies des habitants à un temps donné et en fonction des contraintes et des ressources dont ils disposent. Tel exprimé par M. Crozier et E. Freidberg : « *le propre de son travail* [de l'enquêteur]*, c'est précisément de rechercher et de trouver le "sens profond" qui souvent se cache derrière le "sens" ou le "non-sens" apparents, en découvrant les contraintes particulières par rapport auxquelles des conduites et réactions apparemment "irrationnelles" ne le sont plus.* » (1977, p. 456)

Pour répondre aux problématiques de cette thèse, il était donc indispensable de comprendre, à travers les entretiens, les stratégies des propriétaires pour développer leur offre locative sur le temps long, les pratiques des locataires dans les espaces loués et la façon dont ils perçoivent ces espaces et enfin les rapports entre les différents acteurs (propriétaires, locataires et

autorités locales) et la manière dont ces rapports façonnent l'espace social du quartier. Pour ce faire, l'étude des trajectoires socio-spatiales des propriétaires et des locataires s'est avéré centrale. Les entretiens se sont donc construits de façon à recueillir les « récits de vie » dans le but de reconstituer ultérieurement les trajectoires des habitants et de valider ou non les hypothèses de départ. Les récits des enquêtés permettaient de réunir des discours qui expliquent, de leur point de vue, pourquoi ils adoptent telles actions à tels moments.

Cette démarche n'est pas sans obstacle. Saisir les comportements des habitants implique une double manœuvre pour l'interroger. D'un côté, il « *ne peut – ceci va de soi – être passif comme l'exigerait une attitude entièrement non-directive. Car en s'adressant aux acteurs, le chercheur a un but précis : connaître leurs possibilités et capacités d'action dans le champ particulier qu'il étudie* » (Crozier et Freidberg, 1977, p. 458 – 459). De l'autre côté, l'exercice ardu de saisir « *la subjectivité des autres – c'est-à-dire leur façon de choisir leurs stratégies en fonction de leur perception des contraintes pesant sur eux* […] –, est *un élément capital qui, tout aussi "objectivement" que les contraintes techniques ou économiques, définit la situation de chacun, c'est-à-dire ce par rapport à quoi il élabore sa propre stratégie et sa propre conduite* » (Crozier et Freidberg, 1977, p. 459)

Afin de surmonter ces contraintes, l'enquêteur développe des « *arts de faire* » entre ce qu'il a appris dans les manuels et les improvisations (Buire, 2012) pour accéder au terrain, mener son immersion, faire parler les interviewés, dépasser les évidences auxquelles il doit faire face et enfin transformer l'information en matériau de recherche.

3.1. Objectif n° 1 : gagner la confiance des habitants

Il m'est difficile de généraliser mon discours sur le déroulement des entretiens parce que ma relation avec chaque personne interrogée est unique. Cela dépend principalement de la manière dont j'ai pris contact avec la personne que je veux interroger : ce premier contact est en effet fondamental, car c'est là que se gagne ou se perd sa confiance et que se décide l'accueil qu'il fera à mes questions. On doit cependant s'interroger tout d'abord pour savoir pourquoi, dans ces quartiers en particulier, il est si important de gagner la confiance des habitants.

La difficulté principale réside, selon moi, dans le fait que le chercheur a beaucoup de mal à expliquer simplement et, surtout, à faire comprendre l'objet de son travail, ainsi que les raisons pour lesquelles il doit, par exemple, procéder en menant des entretiens avec les habitants – entretiens dont il attend des réponses relativement explicites, et pas seulement un « Oui » ou un « Non ». Dans des quartiers où la surveillance policière est permanente et le contrôle politico-social étroit, il faut vaincre les réticences des interlocuteurs potentiels en fournissant un objet de recherche plus ou moins « aménagé ». Dans mon cas, j'ai cependant toujours privilégié une présentation la plus précise possible de « ma » réalité (en expliquant qui je suis et pourquoi je suis là), tout en gardant la possibilité d'une certaine « flexibilité » en fonction du contexte. J'ai toujours indiqué que je suis étudiante à l'Université et que j'effectue une recherche pour obtenir un diplôme et j'ai toujours poursuivi en soulignant qu'il s'agit d'un travail qui porte sur l'histoire du quartier, les étapes de sa construction, les familles qui y ont participé et celles qui y vivent, *etc*. La façon dont le travail est introduit auprès de la personne interrogée joue sur la confiance, mais aussi sur le déroulement de l'entretien.

Ensuite, le déroulement de l'entretien dépend aussi de la place qu'occupe la personne interrogée dans le quartier. En effet, les personnes qui pèsent dans le quartier ou qui sont influentes dans les partis politiques qui le contrôlent m'ont toujours reçue ouvertement et les entretiens avec eux étaient longs et riches, et ce indépendamment de la confiance qu'ils pouvaient avoir envers moi. Par contre, l'accès aux plus « vulnérables » s'avère toujours plus difficile principalement à cause des méfiances, surtout lorsque le chercheur travaille seul et pour son propre compte. Enfin, comme dans tous les lieux étroitement contrôlés par des partis politiques fortement idéologisés et militarisés, leurs responsables, leurs cadres locaux et même leurs militants préfèrent de très loin que je les interroge, eux, plutôt que le reste de la population. Ils préfèrent me donner leurs réponses à eux plutôt que je reçoive celles des habitants « ordinaires ». À plusieurs reprises, des partisans des partis politiques m'ont interpelée en me demandant : « *Mais tu veux savoir quoi ? Moi, je peux tout te raconter, tu n'as pas besoin d'aller voir tous les habitants !* ». De tels discours visent à affirmer leur légitimité, qu'ils considèrent comme évidente et donc indiscutable, mais ils témoignent aussi, au fond, de la confiance limitée qu'ils accordent aux habitants qui, pourtant, dans leur très grande majorité, partagent les mêmes convictions qu'eux.

Ceci étant, et contrairement à toutes mes attentes, le sujet le plus délicat à aborder avec les habitants n'a jamais été ni l'illégalité des constructions, ni celle des commerces, ni celle du marché locatif informel. Pour les habitants, en effet, tout le monde est au courant de cette réalité et ils savent qu'en les interrogeant sur ces sujets je ne leur fais courir aucun risque particulier. Le seul sujet vraiment tabou est la politique. Sauf quand l'enquêté est proche de l'un des partis politiques chiites, auquel cas tout son discours ne fait qu'exprimer son soutien à ce parti, les habitants « ordinaires », « apolitiques » en général, ne parlent jamais des partis ni des municipalités ; ils renvoient toujours les responsabilités à l'« État », dont ils évoquent avec désespoir ou colère (c'est selon) l'« absence ».

L'atout dont je disposais était de pouvoir faire état de la préparation d'un doctorat en France. Toutefois, si cela était positivement perçu par les habitants, cela l'était moins par les autorités locales. Les habitants étaient souvent fiers de parler avec une jeune fille qui fait un doctorat à l'étranger ; pour eux, c'est le « *lebanese dream* ». Tout parent libanais souhaiterait un avenir semblable à ses enfants, les études longues constituant sans nul doute la principale garantie pour leur avenir – mais aussi pour l'avenir des parents devenus âgés. En revanche, je me rappelle du président de l'Union des municipalités de la banlieue sud qui, au début d'une discussion, m'a dit : « *Bravo ! Ton pays est fier de toi, mais tu n'aurais pas dû choisir la France !* » Rien d'étonnant dans ce discours qui exprime simplement l'opposition (sur tous les plans) du Hezbollah à l'Occident en général, à l'Europe et à la France en particulier. S'ajoute à cela la suspicion du chercheur comme espion pour les pays occidentaux.

3.2. Les enquêtés confrontés à mon image

Au Liban, il est souvent facile de repérer la communauté d'une personne par son nom de famille et parfois par son prénom, s'il renvoie à un Saint. Souvent, quand je me présente pour un entretien, la personne me reçoit en me disant : « *Ah, toi, tu viens des montagnes ! J'ai des amis là-bas. On bosse avec beaucoup de commerçants de ce coin, ils sont vraiment honorables. Tu connais X, tu connais Y ?* ». C'est un discours qui est habituel au Liban, et tout à fait indépendant du fait de mener ou pas une enquête. Je suis incapable cependant de dire si mon « profil » (jeune, femme, née druze) a généré des effets plutôt positifs ou plutôt négatifs de la part de ceux que je voulais interroger. Je peux attester toutefois que, fréquemment, du côté des hommes, il y avait une sorte de bienveillance et une volonté de jouer un rôle de

protecteur, par exemple quand ils me disaient : « *Oui, je vais t'envoyer vers quelqu'un qui peut vraiment t'aider et qui est respectueux. Ne va pas chez Y, il a des comportements déplacés…* ». Du coté des femmes, leurs questions étaient le plus souvent d'ordre personnel : « *Quel âge as-tu ? Pourquoi tu n'es pas mariée ? Tu as un fiancé quand même ? Comment tu vis en France ? Tu ne veux pas te marier ?* ». Cette dernière question est souvent suivie de : « *Mon fils, il a 28 ans, il a fait des études et il a un travail, peut-être tu le croiseras un jour… Mais vous les Druzes, vous ne vous mariez qu'avec des Druzes, non ?* ». En réalité, je pourrais reprendre, pour caractériser mon rapport avec les femmes dans les quartiers chiites de la banlieue sud de Beyrouth, ce qu'écrivait Habiba Essahel dans sa thèse sur les bidonvilles de la région de Rabat : « *Il s'établissait souvent avec les interviewés (surtout avec les femmes) une relation du type "donnant-donnant". Je devais "donner" de ma personne – parler de mes origines, donner des détails sur ma vie privée* » (Essahel, 2011). Pour ce qui me concerne, les questions sur mes origines et mon appartenance communautaire ne me gênaient pas ; cela me rassurait au contraire, en ce sens que cela me semblait établir des liens avec la personne qui m'interrogeait et permettre à l'entretien de se dérouler dans une ambiance sereine, plus en tout cas que lorsque l'enquêteur fonctionne de façon purement interrogative.

3.3. La grille des questions et le déroulement des entretiens

Mon canevas d'entretien est constitué de six grandes parties, dont les thématiques sont les suivantes (voir la grille d'entretiens en Annexe 2) :

1. Le profil de la personne : âge, origine, statut marital, niveau scolaire, lieu de naissance, *etc*.
2. La trajectoire migratoire et résidentielle : lieu de départ, les différentes étapes d'arrivée et d'installation dans le quartier (location ou propriété, évolution de l'immeuble ou la maison familiale) + les dates.
3. La trajectoire professionnelle en lien avec la trajectoire résidentielle : le parcours professionnel et, le cas échéant, l'exercice d'une activité commerciale.
4. Le statut et conditions d'hébergement actuel ; situation professionnelle actuelle.
5. Le quotidien dans le quartier, les interactions avec les autorités et les liens avec la ville.
6. L'avenir : projection de la personne dans le futur et son devenir dans la ville.

Cette grille a fait l'objet de plusieurs versions, établies au fur et à mesure que le travail de terrain avançait et que je commençais à recueillir des données. Comme il est normal lorsqu'on fait des entretiens semi-directifs, les thématiques et les questions prévues ne servent que de guide et l'ordre dans lequel les sujets sont abordés n'est pas déterminé à l'avance. Cet ordre est conditionné par la façon dont l'enquêteur entre en contact avec l'enquêté, par quels mots ou phrases il l'aborde, mots ou phrases qui orientent la suite. Il est souvent nécessaire de laisser la personne interrogée dériver, quitte à intervenir pour le remettre sur le bon chemin au cas où il aurait tendance à trop s'éloigner des préoccupations de l'enquêteur. Celui-ci doit donc être souple, attentif à ce qui est dit ainsi qu'aux signes, moues, tics de l'enquêté et s'adapter à lui pour ne pas casser le fil, fragile, qui les relie. Pour ma part, je préférais ne pas avoir à sortir mon pense-bête pendant l'échange ; j'avais donc appris ma grille d'entretien par cœur et parvenais sans difficulté à y revenir quand la nécessité s'en faisait sentir. Pendant les entretiens, je ne sortais donc que mon petit carnet de terrain et mon téléphone portable pour enregistrer quand l'enquêté en était d'accord.

Tous les entretiens se sont déroulés en arabe dialectal, sans aucun souci de communication et de compréhension. Même les entretiens avec des femmes travailleuses étrangères se déroulaient en arabe, ces dernières, habitant le Liban depuis des années (trois à huit ans), parlent très bien la langue. Étant donné qu'une grande partie des enquêtés (libanais ou étrangers) était des exilés forcés, le déroulement de l'entretien n'était pas toujours facile, souvent accompagné de larmes, notamment quand l'exil était récent.

Certains entretiens se sont déroulés en une seule fois. Dans d'autres cas, notamment lorsque les enquêtés étaient des personnes avec lesquelles j'avais tissé des liens amicaux, j'ai pu faire des passages répétés[66], ce qui présente toujours l'avantage de pouvoir approfondir les premiers échanges. Tous les entretiens se sont déroulés à Ouzaï et à Horch el-Qatil, chez l'habitant en général, à l'exception de quelques propriétaires que j'ai vus dans leur résidence située en dehors des quartiers enquêtés ; ainsi que dans le cas de quelques anciens habitants qui avaient déménagé – et dont j'avais retrouvé la trace. Les entretiens avec les autorités se sont déroulés dans les locaux des municipalités. Souvent, lors de mes entretiens avec une personne, des membres de la famille et des voisins venaient nous rejoindre ; l'entretien se

[66] Un terme classique qu'utilisent tous les démographes et responsables d'enquêtes.

transformait alors en une discussion entre eux, ce qui a apporté beaucoup à mon enquête. De plus, avec un seul entretien de ce type, j'arrivais à acquérir des éléments d'informations sur plusieurs trajectoires socio-spatiales concernant plusieurs familles présentes à la discussion. Mieux encore, j'apprenais des choses sur des familles qui n'y participaient pas, parce que les enquêtés libanais avaient souvent tendance à me raconter les parcours de leurs voisins propriétaires, surtout quand ces derniers ont beaucoup construit et ont profité de l'illégalité pour s'enrichir.

La majorité des entretiens avec les familles libanaises se sont déroulés avec le père et chef de famille, parfois avec toute la famille. En revanche, concernant les réfugiés syriens, j'ai rencontré le plus souvent des femmes. Les raisons sont diverses, mais classiques quand on enquête à domicile : la première est que les hommes sont absents la journée parce qu'ils travaillent ou recherchent un travail ; en second lieu, lors de mon travail à l'ONG Borderless, j'ai été principalement en contact avec les mères des enfants et rarement avec leurs pères ; enfin, certaines situations de séjours clandestins font que les hommes concernés développent une extrême méfiance – justifiée – et préfèrent éviter ce type d'entretiens.

3.4. Le terrain et ses aléas : COVID, crise économique et explosion du 4 août 2020

Mon dernier séjour sur le terrain s'est déroulé entre mars et septembre 2020. C'est une époque où se sont enchaînés des événements infernaux pour le Liban et son peuple, où les crises se sont succédées de telle sorte que, si elles ont évidemment affecté, voire empêché, le bon déroulement de mes enquêtes, elles ont aussi et surtout contribué à la transformation des pratiques autour de mes objets de recherche. J'ose dire que les confinements imposés pour lutter contre la pandémie de la COVID constituaient un moindre mal pour les quartiers populaires au Liban. Ce sont plutôt les dommages collatéraux du confinement, notamment l'accélération de la crise économique et financière, qui ont eu les conséquences les plus graves sur les habitants. En effet, la crise économique, s'est traduite par une dévaluation considérable de la livre libanaise. Son taux de change officiel avec le dollar n'a pas évolué mais, au marché noir, il a flambé. Le dollar valait environ 1 500 livres libanaises (LBP). Or, en 2020, la valeur du dollar a atteint plus de 20 000 LBP. Selon *Housing Monitor* (2021), l'effondrement économique du Liban « *a exacerbé la crise du logement et exposé les locataires à faibles*

revenus à de mauvaises conditions de vie, à des hausses de loyer et à des expulsions illégales. » Sur le terrain, la hausse les tensions entre propriétaires et locataires ne cessaient d'augmenter entre les premiers qui cherchaient à augmenter les prix et les seconds qui ne pouvaient pas supporter cette hausse. Cela a induit des évictions forcées et de fortes mobilités des locataires cherchant des logements moins chers.

Dans ce contexte, j'ai été assaillie de doutes et ai hésité entre arrêter mon travail de terrain (puisque j'arrivais de toute manière à sa fin) ou le poursuivre dans ces conditions vraiment difficiles. Mais, paradoxalement, apparaissaient sur ce terrain de nouveaux éléments et processus susceptibles d'enrichir mes analyses, notamment en ce qui concerne les rapports de force entre les acteurs de la location, ce qui m'a poussé à persévérer encore un peu. J'ai finalement opté pour la poursuite de mes enquêtes, du moins le temps que je puisse documenter les transformations que je voyais s'y manifester. Il m'est apparu en effet que ces nouveaux éléments qui « remontaient » du terrain s'inscrivaient dans la continuité des politiques de laisser-faire des autorités, ces autorités mêmes qui étaient responsables de ces crises à répétition et de la situation catastrophique dans laquelle se trouvait le Liban et qui, manifestent toujours un désengagement vis-à-vis des conditions d'habitat extrêmement précaires.

Chapitre I – C. Filmer la ville et ses acteurs ordinaires : les apports de l'approche audiovisuelle à la thèse[67]

[67] Cette section a été publié en 2022 dans un article de la revue Echogéo : https://journals.openedition.org/echogeo/23977

Notre[68] idée de réaliser un film au cours du doctorat est issue d'une curiosité à tester une nouvelle forme de narration scientifique. D'une part, il semble que l'audiovisuel soit un support idéal pour transmettre les études scientifiques au sein de la communauté mais aussi pour élargir le spectre de la diffusion au grand public. D'autre part, le film se présente comme un format concret à diffuser auprès des enquêtés contrairement aux articles scientifiques, souvent en langues étrangères, qui sont hors de portée pour la majorité d'entre eux.

Partant de ces motivations, avec Hania Khoury[69], nous avons réalisé un film documentaire, intitulé *Le territoire d'exil* (encadré I-1), issu de mon travail de thèse. Le documentaire vise à montrer la façon dont les migrations forcées contribuent au développement des quartiers non-réglementaires dans les périphéries de la ville. Il s'inscrivait au départ dans une « *démarche illustrative* » où « *on procède d'abord à la recherche, et une fois les résultats acquis, on réalise un film pour mieux les communiquer* » (Simoes, 2012). Mais, au fur et à mesure de la réalisation, le film a fait « *l'objet d'un usage autre que* [ou supplémentaire à] *celui auquel il était initialement destiné* » (Simoes, 2012). Il a révélé des intérêts scientifiques et méthodologiques inattendus qui ont largement alimenté et influencé le travail de thèse et son approche méthodologique. La réalisation audiovisuelle s'est avérée fructueuse selon les aspects suivants.

Premièrement, l'audiovisuel participe à la compréhension du monde social. D'un côté, l'image en mouvement met en évidence une géographie sensible qui relève des rapports émotionnels entre les individus et leurs territoires. Ceux-ci sont souvent capturés par le chercheur mais parfois difficilement traductible par des écrits. D'un autre côté, la mise en image de la parole permet de la contextualiser (Chenet, 2019) en montrant le corps et ses gestes dans des lieux précis. De fait, l'audiovisuel rend visible et audible des aspects occultés de l'espace social, participant ainsi à la conception de la recherche. La réalisation du film *Le territoire d'exil* a

[68] Si la thèse est un travail individuel, le film, quant à lui, a été conçu d'une manière collective durant toutes les étapes de sa réalisation. Il a été coréalisé par Hania Khoury et moi-même ainsi qu'une équipe a directement travaillé avec nous pour mener ce projet : Fady Farran (directeur de la photographie), Hadi Raghda (assistant à la photographie) et Jean Philippe Corbellini (mixage audio). De même que nous étions accompagnées, conseillées et soutenues par plusieurs personnes, des amis comme des collègues. Pour cela, cette section est rédigée à la première personne du pluriel.

[69] Graphiste et productrice d'animation indépendante basée au Liban. Notre rencontre dans une colocation à Beyrouth a déclenché la collaboration pour réaliser ce film.

contribué largement à la construction de la thèse parce qu'elle nous a permis de capter, *a posteriori,* certaines interactions entre les individus et leur espace, ainsi que des comportements corporels indispensables à l'appréhension de la production sociale de l'espace. L'écriture du film, du tournage jusqu'à sa diffusion[70], a participé à formuler nos réflexions sur la production des quartiers populaires.

Deuxièmement, ces différentes phases de la réalisation audiovisuelle ont dévoilé des intérêts méthodologiques. Tout d'abord, la présence de la caméra lors du tournage a suscité différentes interactions avec les enquêtés contribuant à enrichir notre démarche d'enquête. De même, les images, scènes et discours obtenus, ont servi de corpus pour la thèse complétant à leur manière les entretiens effectués auparavant, alors que notre film n'a jamais été conçu dans ce but. De plus, l'avantage des enregistrements par caméra réside dans la possibilité de saisir, à la fois, la parole, le contexte de l'entretien, les expressions et les gestes des enquêtés qui sont indispensables pour l'analyse. Le film a donc servi d' « *outil enregistrant le réel pour ensuite analyser les images enregistrées* » (Raoulx, 2009). Il se présente ainsi comme une autre façon de faire du terrain (*Ibid.*) et un moyen de garder une proximité avec ce dernier (Dahdah, 2015 ; Tabet, 2014). La diffusion, quant à elle, joue un rôle central parce qu'elle déclenche des réactions et des débats qui alimentent la recherche.

Il s'agit dans cette section d'étayer ces idées et la façon dont elles ont émergé lors de notre réalisation de *Le territoire d'exil*. La section s'organise ainsi en deux parties qui correspondent aux deux questions soulevées dans cette introduction. La première section développe l'intérêt de cette démarche pour saisir les dynamiques sociales dans la ville. La deuxième section détaille les apports méthodologiques de la réalisation audiovisuelle mais aussi les difficultés que celle-ci soulève.

[70] Selon Olivier Bories (2019) et Floriane Chouraqui (2019), la diffusion d'un film fait partie du processus de son écriture parce qu'elle met en évidence les différentes interprétations des spectateurs.

Encadré I-1 - Fiche technique du film Le territoire d'exil - Ouzaï, Beyrouth

Durée : 42'

Langue : arabe sous-titré français et/ou anglais

Synopsis : En donnant la parole à ses habitants, le documentaire met en lumière Ouzaï, un quartier populaire et informel de la banlieue sud de Beyrouth. Celui-ci est façonné par les différentes migrations, conséquences des guerres et conflits régionaux, et par la multiplication des constructions illégales en période d'instabilité. Ce phénomène induit ainsi la coexistence de plusieurs populations de nationalités, religions et ethnies différentes. Les trajectoires bouleversantes d'Abou Reda, Abou Mohammad B., Abou 'Arab, Santo, Amira, A'alia, et Ibrahim sont représentatives de cette réalité. Leurs histoires d'exil, depuis l'exode palestinien en 1948, en passant par la guerre civile libanaise (1975-1990) jusqu'à la migration syrienne depuis 2011 sont motrices dans la fabrique de l'informalité urbaine à Beyrouth.

Coréalisation : Rouba Kaedbey et Hania Khoury

Scenario et coordination scientifique : Rouba Kaedbey

Montage : Hania Khoury

Directeur de la photographie : Fady Farran

Assistant DOP : Hadi Raghda

Mixage audio : Jean Philippe Corbellini

Musique originale Lavta : Alexandre Longelin

1. Saisir la ville et ses dynamiques sociales par la caméra

Je rappelle que mon travail de thèse sur les quartiers populaires s'inscrit dans le champ de la géographie sociale, c'est-à-dire qu'il s'attache à l'analyse de l'espace comme produit des dynamiques sociales. Entreprendre une démarche de géographie sociale suppose d'aller au plus près du terrain (Di Méo et Buléon, 2005), se saisir des « *expériences vécues* » (Crozier et Freidberg, 1977, p. 454) et se placer à l'échelle de l'individu (Séchet et Veschambre, 2006, p. 19) pour comprendre les logiques de son action dans l'espace et saisir son inscription dans un système socio-spatial. À l'instar de plusieurs chercheurs-filmeurs (Chenet, 2020 ;

Raoulx, 2009), notre propre expérience de réalisation audiovisuelle révèle que le cinéma documentaire, où « *s'exerce un regard assumé par l'auteur qui élabore un point de vue sur un sujet* » (Chenet, 2019), est un outil parfaitement approprié pour mettre en évidence des problématiques de géographie sociale.

1.1. Saisir la ville à travers l'image

Étudier la ville sous différents angles – aspect physique, morphologique, historique, social, *etc*. – suppose de mobiliser le regard et la vue. La ville incarne un paysage habité, qui se prête à la caméra. Mais l'usage le plus fréquent de la ville dans les films de cinéma se réduit à un arrière-plan. Elle est omniprésente, « *mais souvent oubliée, réduite à un simple décor* » (Sauvaget, 2011). Or, placer la ville au cœur d'un projet filmique, c'est-à-dire la transformer en personnage (Bories, 2019), voire en personnage principal, nous a permis de mettre en évidence les dynamiques sociales inscrites dans l'espace urbain. La ville passe alors du « *paysage-décor au paysage personnage* » (Bories, 2019). Suivant cette approche, le rôle du film ne se limite pas à accompagner un texte ou à décrire le paysage par l'image. Il est plutôt « *un outil pour construire une connaissance géographique et paysagère* » (*Ibid.*).

Je trouve de fortes imbrications entre l'approche d'Olivier Bories sur l'étude du paysage à travers le film[71] et notre travail dans *Le territoire d'exil* parce que pour nous, le quartier est le personnage principal, comme le sont d'autres paysages pour ce géographe. Notre film vise à montrer la personnalité d'un quartier, d'un territoire singulier. Au sens de Guy Di Méo (1998), le territoire est une appropriation par les hommes d'un espace où ils construisent simultanément son identité et la leur, à travers leurs pratiques et leurs représentations. Cette définition consacre « *l'espace* [comme] *une dimension fondamentale de la société* » (Séchet et Veschambre, 2006, p. 19) où l'individu devient un acteur qui « *n'est plus une personne en général ; c'est une personne qui agit* » (Di Méo et Buléon, 2005, p. 29). L'étude de ces rapports entre l'espace et la société gagne à être mise en évidence par l'image et le son qui sont des moyens appropriés pour livrer certains aspects indicibles.

[71] Les films qu'Olivier Bories mobilise pour son analyse sont : *Des champs et des maisons* (2017) co-réalisé par O. Bories et J.M. Cazenave ; *Ascenseur pour le potager* (2018) co-réalisé par O. Bories et J.P. Fontorbes.

En effet, l'image permet de livrer la sensorialité du lieu ; sa nature, son vide et son plein ; ses lumières, ses ombres et l'ensemble de ses caractéristiques. Les images dans *Le territoire d'exil* – telles que la densité de l'habitat, les murs délabrés, les immeubles familiaux sans décor et sans ravalement qui donnent à voir un quartier encore en chantier – révèlent le caractère populaire d'Ouzaï. Par exemple, l'extrait de vidéo I-1 montre des câbles électriques mal fixés qui constituent une symbolique urbaine emblématique des quartiers populaires (discussion de N. Puig 2021)[72]. Cette représentation d'un espace populaire par des câbles électriques qui pendent a été souvent mobilisée dans le dessin et la photo[73]. Mais l'audiovisuel, contrairement à la photographie et au dessin, « *permet* […] *de prendre en compte les mouvements et les sons* » (Bories, 2019). Les travellings sur le scooter qui déambule le long des rues (extrait I-2) nous livrent une dimension sensorielle permettant de saisir la subtilité du territoire ; telle que la diversité des commerces, l'animation dans le quartier ou l'importance des voitures de passage ; révélant aussi les ressources principales qui structurent Ouzaï. La caméra peut, elle aussi, être en mouvement. C'est le modèle que nous avons adopté dans notre film où les images statiques sont rares, à l'exception des entretiens. Ce choix est un moyen d'accentuer l'aspect dynamique du quartier, où une grande partie de la vie quotidienne se déroule à l'extérieur suivant des mouvements multiples.

[72] Projection-débat, *Le territoire d'exil*, discuté par Nicolas Puig, GT - Images, sons, territoires, Labex Dynamite, 2021.

[73] Comme la première de couverture de la version arabe du roman *Le Quartier américain* de Jabbour Douaihy dont l'histoire se déroule dans un quartier populaire de Tripoli (Liban).

Extrait de vidéo I-1 : Les câbles électriques emblématiques des quartiers populaires.

Extrait de vidéo I-2 : Travelling dans les rues commerçantes.

Filmer les habitants de la ville permet de mettre en valeur « *la corporéité des individus en faisant entendre leur respiration, leur timbre de voix, les sons ambiants* […] » (Chenet, 2020) et également leurs gestes. Dans *Le territoire d'exil,* les corps des personnes interrogées nous disent beaucoup sur leur rapport à l'espace dans le sens où « *les corps peuvent être tour à tour*

subissant ou maîtrisant le milieu » (Chenet, 2020). Cela est dévoilé par les postures que peuvent avoir les enquêtés et que l'image rend visible. Santo et Amira nous livrent deux exemples représentatifs de ce rapport qu'entretient le corps avec l'espace (figures I-3 ; I-4 ; I-5). Le jeune Santo, qui a grandi dans le quartier, occupe véritablement l'espace. On le voit sur la plage faire des acrobaties, déambuler dans les rues, son corps nous fait sentir une liberté dans le quartier. L'entretien avec lui s'est déroulé au bord de la mer, un espace public qu'il a su approprier. Dans l'extrait de vidéo I-3, Santo guide la troupe du tournage à travers le quartier dans lequel il nous a fait une sorte de visite commentée. Il a pris les rênes du tournage et il a guidé la caméra. Les images de son corps, à ce moment, montrent son aisance dans le quartier qui reflète son appartenance à ce lieu. Inversement, Amira incarne un contre-exemple, son entretien s'est déroulé dans sa maison, image floutée à sa demande, avec une posture recluse ; les mains toujours croisées et le corps immobile. Ces aspects peuvent prendre acte de rapports contrastés à l'espace à travers le corps filmé : une liberté de mouvements dans l'espace (le cas de Santo) ou une réclusion (le cas d'Amira).

Figure I-3 : Image floutée pendant l'entretien avec Amira.
Source : Capture d'image du film *Le territoire d'exil*, co-réalisé par Rouba Kaedbey et Hania Khoury, 2021.

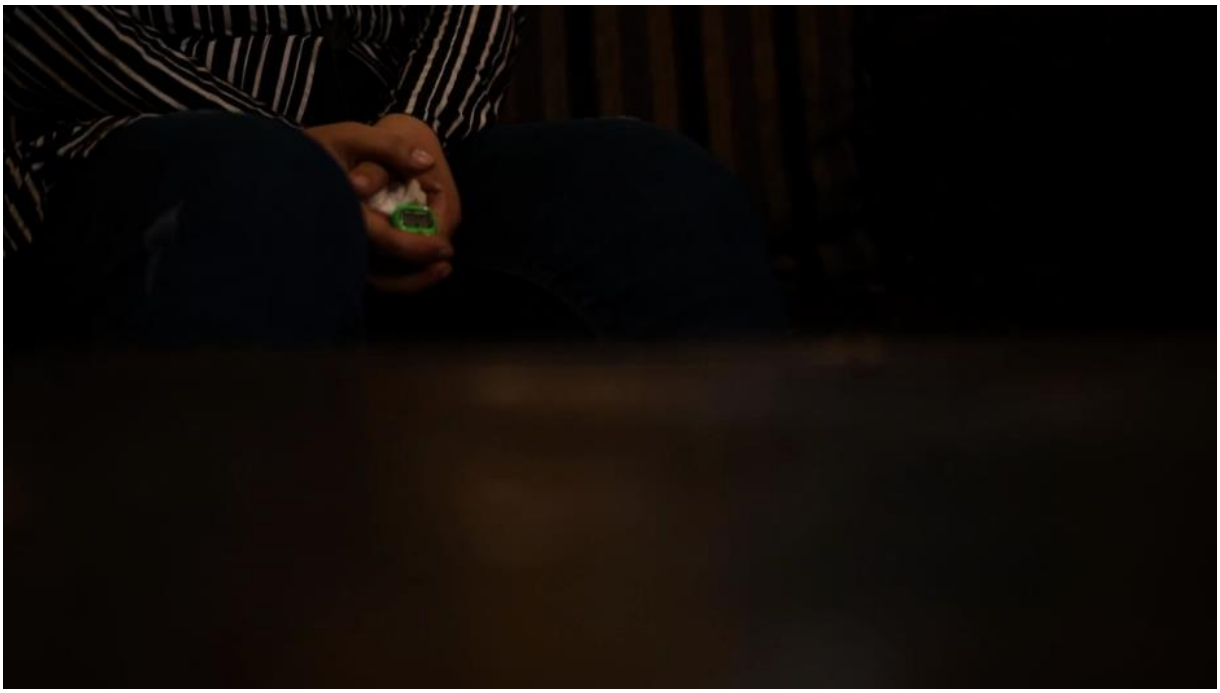


Figure I-4 : Le corps d'Amira révèle une posture recluse.
Source : Capture d'image du film *Le territoire d'exil*, co-réalisé par Rouba Kaedbey et Hania Khoury, 2021.

Figure I-5 : Le corps de Santo montre une liberté et une aisance dans le quartier.
Source : Capture d'image du film *Le territoire d'exil*, co-réalisé par Rouba Kaedbey et Hania Khoury, 2021.

Extrait de vidéo I-3 : Le jeune habitant Santo guide la troupe de tournage.

Les images dévoilent ainsi les rapports genrés dans l'espace. Les entretiens avec les femmes (A'alia et Amira) se déroulent à l'intérieur. Elles demandent souvent à être floutées car selon les règles locales il faut que la femme reste la plus discrète possible. Avec les hommes, les entretiens se sont faits souvent à l'extérieur (Abou Reda, Abou Mohammad B., Santo), aucun d'entre eux ne s'est inquiété d'être écouté par les passants ou d'être vu sur un écran. Lors des projections-débats, la question du genre revenait régulièrement en lien avec les postures des femmes et leurs images floutées. La question du genre, omniprésente au sein de la société, reste peu abordée dans les textes scientifiques (ne traitant pas directement du sujet) mais est inévitablement mise en exergue dans les films.

Cette expérience montre que la réalisation audiovisuelle dévoile des indices de lecture des phénomènes sociaux et constitue une plus-value pour les études urbaines (*Urban Studies*). Elle propose une description fine du tissu urbain et une capacité à saisir les contrastes de son appropriation par les habitants. Cette lecture par l'image et le son a largement contribué à alimenter le travail de la thèse.

1.2. Donner la parole

L'une des méthodes essentielles de recherche sur les quartiers populaires est celle qui accorde une importance aux trajectoires socio-spatiales des habitants, elle place ainsi la parole au cœur du travail de terrain. Les outils audiovisuels offrent la possibilité de contextualiser la parole par l'image (Chenet, 2019). Dans *Le territoire d'exil*, nous avons choisi de montrer des images relatives aux logements des filmés. L'image de leurs habitats couplée à leurs paroles nous livre les conditions de leurs « habiter », c'est-à-dire la façon dont ils occupent les lieux et s'approprient l'espace (extrait I-4). Comme évoqué *en supra*, le lieu du déroulement de l'entretien, – dans un espace intérieur ou extérieur, public ou privé – participe également à exprimer les formes d'appropriation qu'entretiennent les habitants dans le quartier.

Extrait de vidéo I-4 : Le logement de A'alia.

La parole, comme l'expression corporelle et l'espace physique, sont des éléments de l'espace vécu. La parole permet de soulever les dynamiques sociales et politiques à l'œuvre dans Ouzaï en mettant en exergue un territoire refuge qui accueille les exilés depuis l'exode palestinien de 1948, en passant par la guerre civile libanaise (1975-1990), jusqu'à la migration syrienne depuis 2011. Elle dénonce également l'abandon par les autorités, comme l'a exprimé Abou A'arab au début du film (extrait I-5). En outre, la parole des habitants met particulièrement en lumière différents types d'attachements. Le contraste entre la parole de A'alia et celle d'Abou Ali est représentatif de ces dynamiques. A'alia, réfugiée syrienne, exprime son souhait de partir d'Ouzaï et de retourner chez elle en Syrie où elle appartient véritablement. Originaire de la campagne d'Alep, son village correspond à son « *paradis perdu* » qu'elle a envie de retrouver. Elle déclare une nostalgie et un regret de sa vie paisible d'avant :

« En Syrie, on vivait au village. On faisait notre propre pain, on se servait de l'eau du puits pour boire, on cultivait et on mangeait de notre propre terrain. On vivait la plus belle vie en Syrie. Merci Dieu ! Personne ne nous disait de payer le loyer, ni les abonnements, ni rien ! »

« *Bien sûr, on a envie de retourner dans notre pays, dans notre village ! C'est normal ! Nous voudrions reconstruire nos maisons et nous y installer.* […] *C'est normal, on a envie de revenir chez nous. Qu'est-ce qu'on va rester faire ici ? »*

Quant à Abou Ali, il livre un discours opposé :

« *Je ne peux vivre qu'ici. Si on me propose un logement gratuit ailleurs, je ne partirai jamais. Je suis habitué à vivre ici, mes enfants aussi. On a nos amis, nos voisins et nos proches… Donc je suis habitué, je ne partirai pas ! Si le propriétaire veut sa maison, je prendrai un autre appartement dans le quartier. Je ne sortirai pas d'ici !* »

Leurs paroles respectives révèlent une série de contraintes pour la première qui contribue à son rejet du quartier et une série de ressources pour le deuxième qui renforce son enracinement. Le film favorise la mise en parallèle de ces paradoxes tout en proposant une « compression » des deux contextes respectifs.

Extrait de vidéo I-5 : Discours qui dénonce l'absence des autorités dans l'accompagnement des quartiers populaires.

De la même manière, l'intégration du rap chanté et écrit par Santo[74] est une libération de la parole pour montrer d'autres facettes de la vie dans le quartier. Le rap n'est pas mobilisé pour compléter ou accompagner le film, ni pour jouer un rôle esthétique. Au contraire, il fait partie de la narration (Chouraqui, 2019). Celle-ci représente la relation paradoxale qu'entretiennent Santo et d'autres jeunes avec l'espace du quartier, en le considérant comme « *Le Paradis de l'Enfer* »[75]. Le rap exprime des sentiments duals entre attachement et rejet : attachement à ces rues « *pleines d'histoires et de nostalgie… Chaque souvenir est gravé, impossible de l'oublier…* » et rejet des conditions de vie difficiles et de la négligence des quartiers populaires : « *Nos quartiers comme nos corps ont besoin d'être restaurés* […] *la région est amère, parce qu'elle brûle dans l'oubli* » (Santo, 2020). Le caractère dénonciateur de ces paroles participe à la politisation des jeunes des quartiers populaires (auteur, 2022) et reflète une culture de résistance contre la marginalisation.

[74] Habitant du quartier, chef cuisinier âgé de 30 ans.

[75] Titre du morceau.

Le film documentaire, issu de la parole des habitants et de leurs histoires les plus intimes, leur permet de devenir « *auteurs de nouvelles images et de nouveaux discours à propos d'eux-mêmes et de leur milieu.* » (Amorim, 2002). Il donne la parole directement à ceux qui font la ville, c'est-à-dire les « *habitants ordinaires* » (Berry-Chikhaoui et Deboulet, 2000) pour la livrer au monde[76]. En effet, les quartiers populaires et leurs habitants ont toujours été associés à des images négatives et des processus de marginalisation (Semmoud et Signoles, 2020 ; Agier, 2015). Leur donner la parole est une contribution pour rendre visible des « *populations invisibles* » (Raoulx, 2009) ou invisibilisées.

En définitive, notre expérience avec *Le territoire d'exil* montre que le langage cinématographique peut autant participer à une analyse scientifique de la ville et de ses dynamiques, qu'une enquête classique. Le paysage du quartier, la corporéité des habitants et la parole dévoilés par le film, mettent en évidence une série de problématiques au cœur de la société dans un milieu populaire, telles que la marginalisation, l'appartenance, les rapports genrés, *etc*. L'approche filmique permet de mettre en regard (dans tous les sens du terme) des questions sociétales diverses, trop souvent dissociées les unes des autres dans la littérature académique. Elle permet en même temps de rendre explicites des aspects implicites qui y sont liés, comme le montre l'analyse des extraits mobilisés dans cette section.

2. Apports de l'approche filmique à la méthode de recherche

Dès le départ, le film *Le territoire d'exil* a été conçu indépendamment de la thèse[77]. Puis, au fil du temps, le projet a eu un impact significatif sur celle-ci, notamment sur le plan méthodologique. En effet, la réalisation audiovisuelle nous permet d'expérimenter de nouvelles démarches qui amènent à des interactions différentes avec les enquêtés (phase de tournage) ; qui suscitent une ouverture sur de nouvelles grilles d'analyse autour du sujet de la

[76] Sans nier le fait que le film passe par des phases d'interventions et de filtrage par le réalisateur, nous y reviendrons plus loin.

[77] Le film et la thèse communiquent tout en gardant leur autonomie.

recherche (phase de montage) et qui offrent la possibilité de tester une autre narration et d'élargir le débat susceptible d'alimenter la réflexion scientifique (phase de diffusion).

2.1. Les enquêtés et la caméra

Notre connaissance préalable des enquêtés et nos liens étroits avec eux ont facilité la phase de tournage. En effet, la relation de confiance était déjà établie avec certains. Dans ce sens, il est important de préciser que pour nous l'approche filmique ne se substitue pas au travail de terrain classique, elle vient bien en complément de celui-ci. Cependant, beaucoup de questions se posaient quant au déroulement des entretiens avec les enquêtés devant une caméra et les répercussions que cela pourrait avoir sur leur parole. Incidemment, la présence d'un chercheur ou d'un simple observateur ne peut que transformer les pratiques et le cours normal des choses. Alors la caméra peut être considérée comme *« une perturbation parmi tant d'autres* » (Buire, 2012).

Mais, contrairement à nos attentes – qui prévoyaient une méfiance des enquêtés à l'égard de la caméra, voire un rejet – les filmés étaient confiants devant l'objectif. Cela peut s'expliquer par la nature plus connue du travail du réalisateur que celui du chercheur. L'activité du dernier reste floue pour certains et ses questions suscitent des suspicions chez les habitants. À Ouzaï, beaucoup d'entre eux ne savaient pas ce qu'est une thèse en géographie et aménagement. De fait, dans un entretien classique et en dépit des explications que nous apportons régulièrement sur les raisons de notre enquête, des interrogations revenaient régulièrement de la part des enquêtés tout au long de l'entretien pour essayer de mieux comprendre « *Pourquoi pose-t-elle toutes ces questions ?* ». Or, les approcher avec la caméra permettait de réduire les interrogations parce qu'elle incarne une forme d'enquête plus concrète. En effet, le film documentaire et ses objectifs semblaient être plus connus et mieux perçus par les enquêtés du terrain.

D'un autre côté, la présence de la caméra permettait de multiplier les interactions avec les enquêtés. Certains d'entre eux manifestaient des envies particulières concernant l'image qu'ils souhaitaient projeter d'eux-mêmes. Ils intervenaient par exemple dans le choix du cadrage et le choix du lieu où ils préféraient être filmés. D'autres n'hésitaient pas à nous proposer de filmer tel ou tel paysage quand celui-ci pouvait illustrer leurs propos. Il semble

que dans ce sens, la caméra constitue une ressource, parce qu'elle éveille des comportements différents chez les enquêtés. Pendant l'entretien avec A'alia, elle parlait de son travail qui consiste en l'épluchage de l'ail. Elle nous dit « *Si vous pouviez revenir à 14h, vous pourriez nous filmer en train d'éplucher l'ail. On va les recevoir vers 13h30.* » En partant de chez elle, elle nous rappelle : « *Je vous attends alors à 14h si vous voulez filmer l'ail, si vous pouviez revenir envoyez-moi un message*. » Elle nous aurait bien proposé de revenir même si nous ne filmions pas, mais dans son discours, elle évoque le fait de les « filmer » en train d'éplucher l'ail ce qui paraît comme une proposition de sa part pour donner plus de matière et de profondeur à ses propos en ayant une preuve palpable de ce qu'elle nous racontait sur son travail. Pour elle, comme pour nous, présenter son travail en sons et en images, restitue mieux tous les enjeux et les émotions difficilement dicibles (Chenet, 2020). Au-delà de la dimension affective, sa suggestion est aussi une façon de reprendre le contrôle sur la situation d'enquête, d'en fixer les termes sur le plan logistique (lieu, horaire), mais aussi sur le fond (ce qui doit être montré). *In fine*, elle prend une certaine distance par rapport à elle-même et donc elle se prend au jeu de la réflexivité – trop souvent considérée comme l'apanage du chercheur.

2.2. Les contributions du montage et de la diffusion à la thèse

Le montage représente une reconstruction du terrain et une étape cruciale de choix des images. Il restructure la première intention du film, l'enrichit et pousse à faire les choix fondamentaux de ce qu'il faut garder, de ce qui essentiel, de ce qui est secondaire, de ce qui est « raté », de ce qui est partiel et des possibilités de le compléter. Le montage correspond à la mise en forme des données tout en essayant de les condenser. C'est un travail de réécriture du film qui commence tout d'abord par un dérushage.

Le dérushage est un moment fort émotionnellement, un rappel imagé et sonorisé de l'instant où on se sent dans le terrain sans y être physiquement. Les atouts du dérushage sont qu'il nous permet de prendre le temps d'observer, d'écouter de multiples fois et rendre explicite des pratiques et des paroles. Cela donne la possibilité d'élargir le champ de réflexion sur des nouvelles thématiques et des nouveaux éléments en partant « *du monde concret, expérimenté, dans les lieux, par les pratiques, pour l'interroger* » (Raoulx 2009).

Les choix de montage ont été effectués par les deux coréalisatrices présentes lors du tournage. Dans un premier temps, nous avons procédé au dérushage des entretiens, ce qui a conduit à une première version du film constituée uniquement d'extraits de ces derniers. Un synopsis préétabli a conditionné le choix et l'ordre de passage de ces extraits suivant la chronologie des migrations importantes qui ont affectées le quartier d'Ouzaï. Pour chaque période, nous avons choisi une histoire représentative pour illustrer le développement urbain du quartier. Ensuite, nous avons procédé au dérushage du reste des images pour compléter le montage. Nous avons travaillé à distance. Un fichier Word partagé nous a permis à chacune de noter les extraits d'images qu'elle souhaitait ajouter et les séquences concernées par ces ajouts. Au fur et à mesure, nous avons organisé des réunions régulières pour discuter de cette fiche et faire des choix en conséquence.

Comme résultat final, l'histoire de chaque enquêté représente la période d'un conflit ayant marqué le quartier : Abou Reda, migrant palestinien de 1948, après un long voyage d'exil, s'est installé à Ouzaï en 1973 ; Abou Mohammad B., beyrouthin ayant fui les combats en 1976 pour se réfugier à Ouzaï ; Abou A'arab, beyrouthin ayant fui les massacres de la Quarantaine ; Santo, évincé par les politiques d'aménagement du centre-ville de Beyrouth dans les années 1990 ; Amira, A'alia et Ibrahim, des réfugiés syriens. Ce processus de dérushage suivi du montage est en soi une proposition d'analyse du terrain du point de vue du chercheur. Pour nous, monter *le film* correspondait à l'analyse de l'un des axes de la thèse qui porte sur les fortes imbrications entre les migrations forcées et la fabrique de la ville informelle à Beyrouth (Kaedbey, 2021).

Quant à la diffusion, elle est particulièrement intéressante par ce qu'elle peut apporter en termes de débats scientifiques autour de l'exil à Beyrouth ou la transformation des quartiers populaires ; mais aussi de partage de savoirs autour de la réalisation audiovisuelle. La diffusion des films auprès de différents publics permet de nourrir la recherche (Raoulx, 2009) qui continue à se construire avec la diffusion et les réactions des filmés, de la communauté scientifique et du public (Bories, 2021)[78]. Les projections-débats (encadré I-2) que nous avons pu organiser, ont incontestablement contribué à donner plus d'épaisseur à nos recherches et

[78] Intervention de Olivier Bories, « Écrire et réaliser un film en géographie », école thématique du LabEx DynamiTe, Dinard,septembre 2021.

ont sans aucun doute alimenté nos problématiques. À titre d'exemple, une projection-débat a été organisée par Agathe Fautras et Nourane Gad (doctorantes, Ifea), et discuté par Enrique Klaus (politiste, enseignant-chercheur, Université Galatasaray), à l'Institut français d'études anatoliennes (Ifea) à Istanbul dans le cadre d'une école doctorale intitulée « Informalité et Altérité ». La question des pratiques informelles inscrites dans un système politique libanais de laisser-faire était au cœur du débat. Plusieurs points de vue ont été partagés par les spectateurs à ce sujet. Parmi eux, des réfugiés syriens en Turquie qui considéraient que sans l'intervention de l'acteur public, la situation des exilés ne peut pas s'améliorer. Certains mettaient en parallèle leur situation en Turquie avec ce que le film montre sur le cas libanais. D'autres projections-débats ont mis en lumière la défaillance de l'État libanais en matière de gestion urbaine de façon plus globale comme celle organisée par le Centre arabe de recherche et d'études politiques de Paris (Carep) et discutée par Eric Verdeil (géographe, professeur des Universités, Sciences Po).

Encadré I-2 - Projection-débat dans le cadre de manifestations scientifiques

Mars 2022, discuté par Eric Verdeil, Carep, Paris.

Mars 2022, discuté par Gulçin Erdi et Corentin Thermes, séminaire Pars-en-thèse, Laboratoire CITERES, Tours.

Février 2022, discuté par Lionel Rougé, séminaire Sociétés Images et Sons, Penser la banlieue par l'image, UT2J, Toulouse.

Novembre 2021, discuté par Nicolas Puig, GT - Images, sons et territoires, LabEx DynamiTe, Paris.

Octobre 2021, discuté par Enrique Klaus, Institut français d'études anatoliennes (Ifea), Istanbul.

Juin 2021, Institut français de Beyrouth et Institut français du Proche-Orient (Ifpo), Cinéma Montaigne, Beyrouth.

Mai 2021, Association Arrimage, Paris.

Avril 2021, Français de Tripoli, Warché 13, Tripoli.

Mars 2021, Maison des Sciences de l'Homme Val-de-Loire, Tours.

La réalisation audiovisuelle a sans aucun doute permis d'approfondir la réflexion théorique autour du sujet de recherche. L'exercice de voir et revoir les images à plusieurs reprises nous a ouvert un nouveau regard sur le terrain permettant d'aborder des éléments implicites, qui relèvent du sensible, susceptibles de nous informer sur l'espace vécu (ambiance sonore, corps des filmés, images des éléments contextuels, *etc*.). La phase du montage nous a permis de « *poursuivre l'observation sans être physiquement sur le terrain et de profiter du recul qu'offre cet outil pour analyser les lieux, les actes, les paroles, les regards* a posteriori *»* (Dahdah, 2015). De fait, réaliser un film est *« une autre façon de "faire du terrain" »* (Raoulx, 2009) et sert à produire plus de connaissance.

Chapitre II – L'émergence parallèle des QNR et du marché locatif informel en banlieue sud de Beyrouth

Figure II-1 : Vue de Beyrouth depuis l'avion peu avant l'atterrissage. Au premier plan, derrière la plage, on voit les QNR Jnah et Ouzaï qui longent la côte au sud de la ville.
Photographie : R. Kaedbey, 2021.

Introduction

En atterrissant à l'aéroport international Rafik Hariri à Beyrouth, un paysage urbain singulier attire le regard depuis l'avion. Des immeubles construits au plus près de la côte grimpent jusqu'aux montagnes lointaines du Mont Liban (figure II-1), pour former l'extension urbaine dense de Beyrouth, de Khaldeh au sud jusqu'à Dbayeh au nord (figure II-2), connue par la région métropolitaine de Beyrouth (RMB). L'agglomération beyrouthine constitue une entité largement « bétonnée » avec très peu d'espaces naturels, dense et hétérogène en matière de types de bâti. Les grandes tours se juxtaposent au tissu des petites maisons traditionnelles (figure II-3). Ensuite, des poches d'une morphologie différente, visuellement plus denses et composées d'un bâti généralement plus modeste, se situent en majorité dans les banlieues, notamment dans la banlieue sud. Nettement distincts sur les images satellites – tissu dense et irrégulier encore (figure I-1) –, il s'agit des camps de réfugiés dont les plus anciens datent de 1920, et de quartiers non-réglementaires construits au fil des années et regroupant des populations d'origines diverses avec des trajectoires variées. Ces quartiers non-réglementaires (QNR) sont aujourd'hui une réalité structurelle[79] du développement urbain de l'agglomération beyrouthine.

Au plus près de l'aéroport se situe l'un de ces quartiers illégaux, Ouzaï (figure II-1), accusé[80] de renvoyer dès l'atterrissage en avion une image de désordre de la ville de Beyrouth. Plus loin se situe Horch el-Qatil (figure II-4), un quartier plus isolé, moins stigmatisé parce que moins connu par rapport à Ouzaï, qui est connecté par une infrastructure urbaine importante et ayant un tissu attractif de commerces, de services et d'artisanat. Ce sont les deux quartiers non-réglementaires qui ont retenu mon attention pour mener mon travail de thèse (cf. chapitre I sur le choix des terrains). Il s'agit de quartiers qui accueillent depuis les années 1950 des migrants provenant d'autres régions du Liban ou des quartiers centraux démolis de Beyrouth, mais aussi d'autres pays. Les vagues massives et successives de migrants et de réfugiés ont induit des transformations spatiales et sociales importantes, à travers d'une part

[79] Même si, depuis des décennies, il ne se construit plus de nouveaux QNR. Toutefois, ceux qui existent répondent à la demande en logement de larges catégories sociales.

[80] Par plusieurs beyrouthins qui voyagent régulièrement avec qui j'ai eu l'occasion de parler des QNR de la banlieue sud.

les extensions du bâti et sa densification et d'autre part les mobilités résidentielles de nombreux ménages.

Le choix de ces deux terrains, qui à l'origine était fait avant de centrer mon analyse sur le marché locatif informel, me permettait de croiser des éléments de deux contextes différents : Ouzaï, un quartier attractif par ses ressources économiques avec un taux de location de logements important (47 à 53 %) et Horch el-Qatil, un quartier plus isolé mais qui marque un taux de location élevé (65 %) (tableau II-1). Les activités économiques plus importantes à Ouzaï – et sa situation sur la route surtout, qui a permis à de telles activités économiques de se développer – ont sans doute été motrices dans son désenclavement et dé-marginalisation. Malgré son retrait relatif, les pratiques locatives à Horch el-Qatil montrent des similitudes avec Ouzaï. Les deux quartiers se présentent comme des terrains d'accueil de milliers de migrants. Les propriétaires ont adopté systématiquement des pratiques convergentes dans le but de développer la location et augmenter les revenus.

Beaucoup de travaux sur les QNR évoquent l'importance de la location, même ceux qui n'avaient pas le marché locatif comme objet central de recherche. Dans les favelas de Rio de Janeiro, la location a souvent été une stratégie adoptée par les habitants propriétaires pour avoir des revenus, dès leur installation, comme l'a signalé R.S. Gonçalves (2011). Au Liban, M. Fawaz, qui a beaucoup travaillé sur la banlieue sud de Beyrouth, évoque le développement d'un large marché locatif dans le quartier Hayy el-Selloum. V. Clerc (2002) et W. Charafeddine (1987) ont par ailleurs toutes les deux donné des estimations sur le pourcentage des locataires dans l'ensemble des QNR de la banlieue sud de Beyrouth (cf. chapitre I). En 1996-1997, A. Durand-Lasserve et V. Clerc décrivaient le nombre important de locataires habitants les QNR de Bogota, Khartoum, Abidjan, des villes marocaines, *etc*. tout en mettant l'accent sur leurs situations souvent précaires et leur mise à l'écart des politiques de régularisation. Sans oublier également les travaux d'A. Gilbert sur l'essor du marché locatif informel dans les pays dits du Sud. Ces exemples ne représentent pas l'intégralité des travaux qui mentionnent ou qui traitent de l'importance du marché locatif informel dans les QNR, mais l'objectif était de donner quelques sources pour montrer que la location massive n'est pas inhabituelle dans ces quartiers.

Ces constats de différents auteurs qui croisent mes observations de terrain m'ont conduite à envisager l'hypothèse que les pratiques locatives des populations des QNR participent à l'expansion et aux transformations de ces territoires. Les travaux pionniers de A. Gilbert sur le marché locatif depuis les années 1980 affirment que les habitants ont initié des aménagements et des extensions à leurs logements pour accueillir des locataires : « […] *avec l'essor des villes du Sud, une nouvelle forme de logement locatif a fait son apparition.* […] *les zones d'auto-construction ont commencé à accueillir une proportion croissante de locataires. Ce phénomène a été particulièrement marqué en Amérique Latine, où des propriétaires informels ont élargi leurs maisons et construit des pièces supplémentaires pour accueillir des locataires et, ce faisant, améliorer leur ordinaire.* » (Gilbert, 2016, p. 131)

Ouzaï et Horch el-Qatil ne font pas exception. Ces quartiers accueillent des locataires depuis les premières installations et les formes de location proposées par les propriétaires ont évolué à travers le temps, en fonction de la demande. En effet, la logique de mise en place de stratégies locatives lucratives permet pour certains propriétaires de lutter contre la pauvreté ou d'augmenter les revenus pour les autres. Elles permettent également aux locataires généralement modestes de trouver un abri dans la ville qui corresponde à leur condition et non pas loin des opportunités de travail. Cette stratégie peut être transitoire avant l'achat d'un logement, notamment pour les plus anciens dans les QNR. Tel qu'on va le voir, les migrations ont contribué et contribuent toujours à alimenter le marché locatif informel au sein de ces quartiers.

Afin de saisir ces dynamiques, il est indispensable de revenir sur la genèse et l'évolution dans le temps de ces deux quartiers de la banlieue sud, Ouzaï et Horch el-Qatil, pour comprendre leur peuplement et les différentes vagues de migrations qui les ont façonnés, ainsi que le rôle des politiques publiques à leur égard. La dimension historique de la formation de la banlieue sud a été analysée par plusieurs auteurs (Verdeil, 2011 ; Clerc, 2002, 2008 ; Fawaz, 2004 ; Harb, 2003 ; *etc*.) selon des entrées thématiques et des problématiques distinctes. Pour ma part, cette entrée par l'histoire est basée sur l'idée qu'il existe une simultanéité entre l'émergence des QNR de la banlieue sud et les conditions de naissance du marché locatif informel. Dans cette thèse, je suppose donc que l'accueil des migrants, des réfugiés, des déplacés, *etc*., a été autant un facteur dans l'émergence des QNR que dans l'essor du marché de la location. Il s'agit également de démontrer, indépendamment du contexte de

développement spécifique à chaque QNR, que, comme dans la plupart des autres QNR dans le monde, la location serait une stratégie adoptée par de nombreux ménages pour avoir des revenus ou les augmenter.

Pour étayer ces différentes idées, ce chapitre s'organise en trois sections. Dans la première section, je propose de revenir sur le contexte historique de production des quartiers non-réglementaires en banlieue sud de Beyrouth. Sachant que chaque quartier possède ses propres spécificités, cette section met en évidence les vecteurs convergents essentiels du développement des QNR dans la ville, et en particulier le contexte des vagues migratoires et des conflits armés. L'objectif étant de montrer comment ce contexte a participé à réunir les conditions objectives du développement des QNR et du marché locatif informel. La deuxième section aborde brièvement le contexte historique des politiques publiques en direction de ces quartiers ainsi que le contexte de prise de pouvoir de différents groupes armés. La troisième section se focalise sur les deux quartiers étudiés d'Ouzaï et d'Horch el-Qatil pour analyser plus concrètement et plus précisément les vecteurs de l'essor du marché locatif.

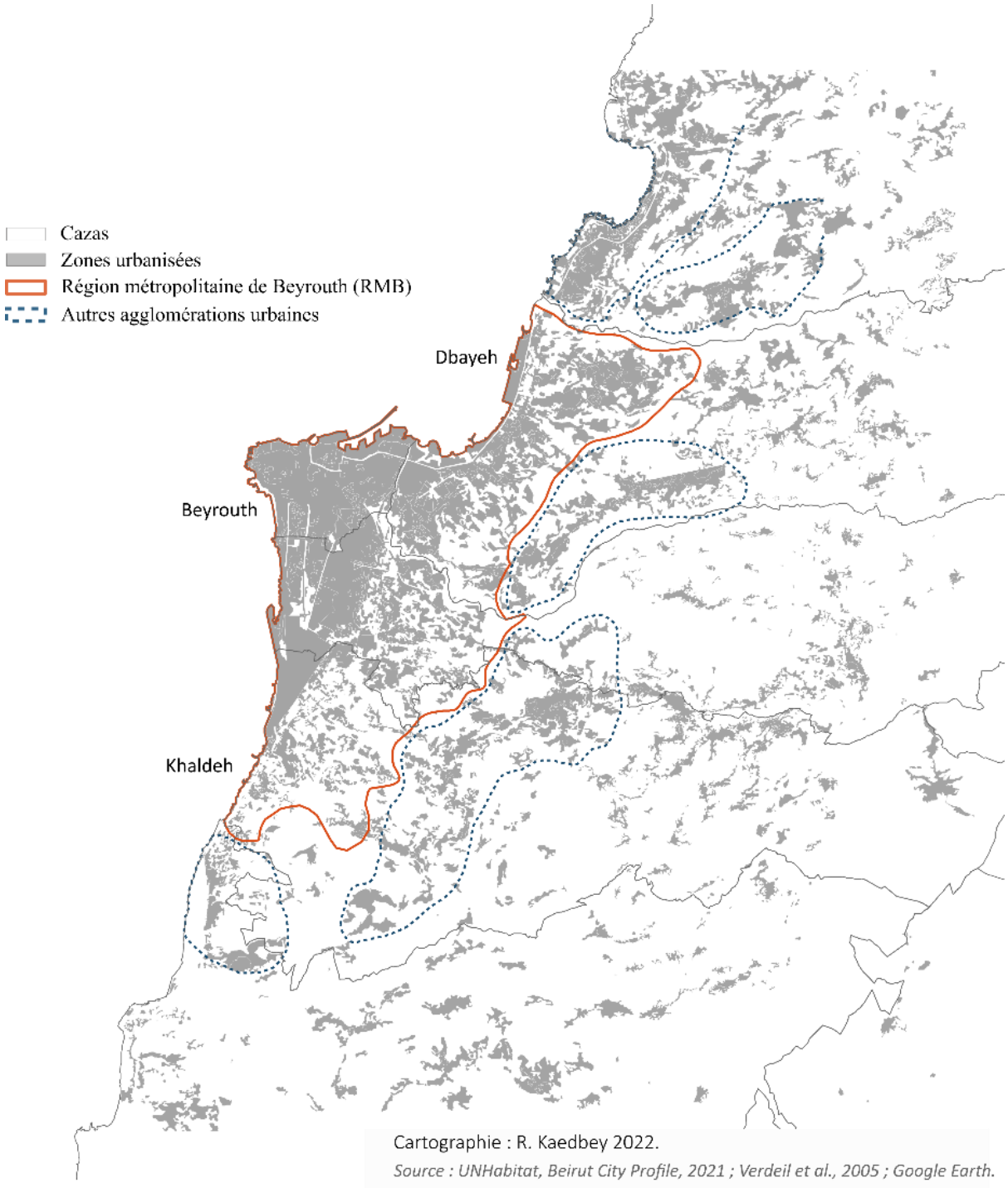


Figure II-2 : L'extension urbaine de Beyrouth qui longe la côte de Khaldeh jusqu'à Dbayeh et au-delà.
Sources : UNHabitat ; Verdeil et al., 2005 ; Google Earth.
Fond de carte : UNHabitat, Beirut City Profile, 2021.
Cartographie : R. Kaedbey, 2022.

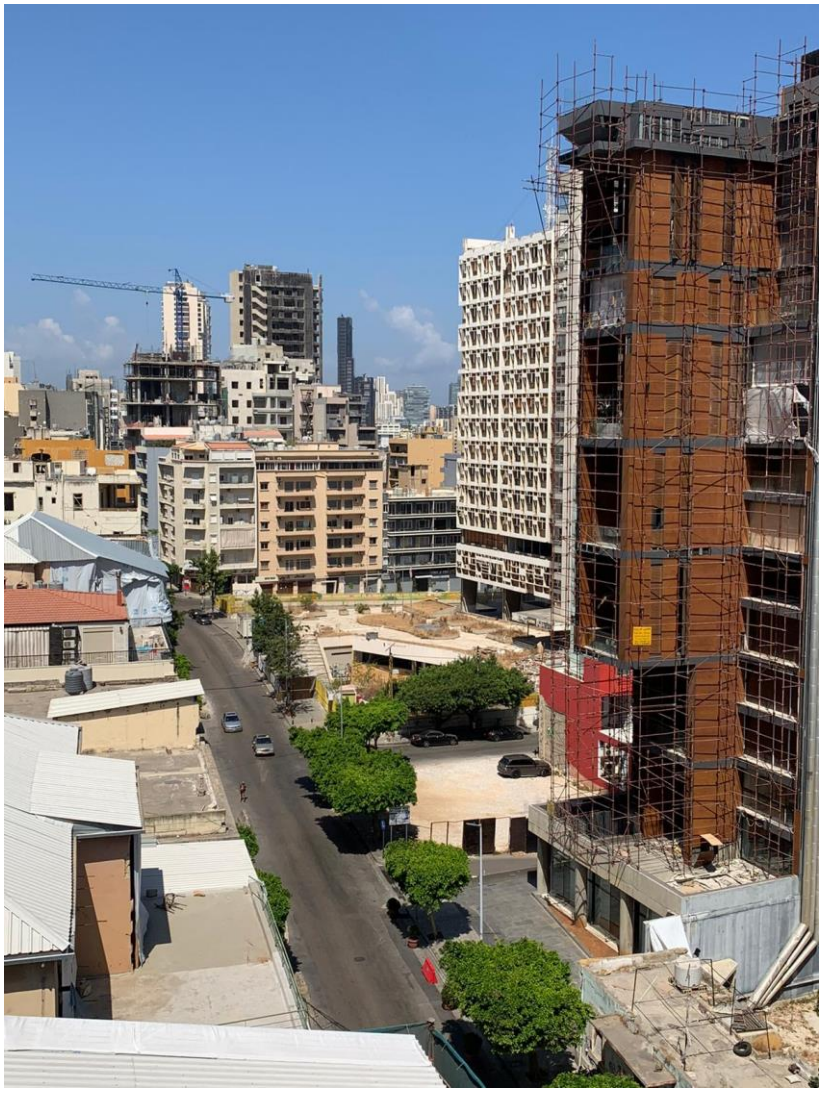


Figure II-3 : Les grandes tours côtoient des immeubles plus anciens à Mar Mikhael.
Photographie : R. Kaedbey, 2021.

Figure II-4 : Vue sur Horch el-Qatil depuis l'extrémité nord du quartier.
Photographie : R. Kaedbey, 2018.

1. Contexte historique de la production des QNR et du développement de la location : des quartiers d'installation de migrants en banlieue sud de Beyrouth

L'une des spécificités des QNR à Beyrouth est qu'ils ont accueilli, au fil des années, des flux migratoires fuyant des conflits et des guerres nationales et régionales (des quartiers-camps ou des camps-quartiers). C'est une particularité d'un pays inscrit dans une géopolitique du conflit. Leur production dans les banlieues de Beyrouth s'est faite selon plusieurs temporalités. Apparaissent en premier lieu les camps de réfugiés, d'abord des arméniens ensuite des palestiniens, construits entre 1920 et 1950 en zone périphérique de Beyrouth, ce qui a donné lieu plus tard à l'émergence de la notion de « *ceinture de la misère* » (Bourgey et Pharès, 1973) pour désigner ce phénomène dans la ville. Quant au déploiement des QNR depuis les années 1950, il s'est effectué essentiellement dans la banlieue sud, pendant la

guerre civile entre 1975 et 1990 (Clerc, 2008). À partir de 1990, la formation de nouveaux quartiers informels ou de camps se ralentit considérablement, mais on assiste alors à des transformations spatiales des quartiers existants.

Souvent quartiers d'accueil des migrants, ces territoires font preuve d'une grande vitalité, de connexions multi-scalaires (Tarrius et Peraldi, 1995 ; Agier, 1999) et sont riches de mémoires collectives de l'ailleurs (Bertheleu, 2012 ; Perraudin, 2017). La mémoire collective selon M. Halbwachs, serait porteuse de constructions identitaires qui affirment un « nous », à l'origine d'une sorte de cohésion entre populations diverses, même si cela n'exclue pas les conflits. Les significations que donne cette construction mémorielle des QNR servent à comprendre la production de normes et valeurs partagées et les fondements symboliques et mythologiques qui opèrent dans la cristallisation du « nous ».

Les populations arrivées dans les QNR de la banlieue sud de Beyrouth dans les années 1980 sont principalement des chiites ayant fui l'occupation israélienne au Liban du Sud. Ils partagent une certaine représentation du passé liée fortement aux multiples attaques acharnées de l'armée israélienne au Sud-Liban. Israël a procédé « *à le dépouiller non seulement de ses formes urbaines, de son architecture, mais de sa mémoire collective* » (Bulle, 2001, p. 86). Les migrants fuyant la guerre ont en quelque sorte reconstruit cette mémoire collective en banlieue sud de la ville, une reconstruction matérielle et symbolique qui a été fortement soutenue et officialisée par la naissance des partis politiques chiites, notamment le Hezbollah.

L'analyse historique de la formation et de la transformation des QNR met en évidence les liens entre leur développement et les guerres et conflits dans la région, ainsi que leurs constructions identitaires. En creux de cette incursion historique sur l'émergence des QNR transparaissent également les conditions de la naissance du marché locatif informel qui constitue un des paramètres moteurs dans ces mutations.

1.1. Avant la guerre civile libanaise : camps et « bidonvilles[81] » dans les banlieues de Beyrouth

Les camps de réfugiés sont les premiers « bidonvilles[82] » que la ville de Beyrouth ait connus. Il s'agit des camps arméniens construits en 1920 après le génocide de cette population, et des camps palestiniens installés en 1948 à la suite de la *Nakbah*[83] (figure II-5) (Fawaz et Peillen, 2003). Situés en dehors de la limite administrative de la ville, ils sont, au départ, construits avec l'aide des organisations internationales notamment celles de l'Organisation des Nations Unies (ONU), ensuite, sous l'effet de la densification de la population due aux arrivées continues de réfugiés, ils se sont considérablement dégradés. Aujourd'hui, les camps arméniens ont disparu ou ont été réoccupés par des réfugiés palestiniens comme la Quarantaine (Fawaz et Peillen 2003, p. 10), alors que les camps palestiniens existent toujours.

Les camps arméniens

Après le génocide de 1915-1917 en Anatolie et Arménie occidentale, des milliers d'Arméniens se sont installés en Cilicie. Ces réfugiés se sont déplacés à nouveau au Liban et en Syrie à partir de 1920, après le retrait des troupes britanniques et françaises qui les y protégeaient (Joseph, 1975, cité par Dahdah, 2015). Pour les accueillir, des camps furent construits, où les réfugiés s'entassaient, en étant privés des services les plus élémentaires (Dahdah, 2015). En 1950, six camps et groupements arméniens existaient à Burj Hammoud (localité située à l'est de Beyrouth) : Polirapous, Tiro, Dahr al-Jamal, El Rif, Chatelbegian et Sandjak (Dahdah, 2015, p. 172). Le nombre d'Arméniens ne cessant de croître dans les camps tout en structurant une communauté politique, « *les autorités libanaises consentent à la construction de nouveaux logements pour plusieurs milliers* [d'entre eux] » (Dahdah, 2015, p. 170). Situés sur les pentes d'Achrafieh (quartier à l'est de Beyrouth), ces logements ont été construits à partir de la fin des années 1920. À la suite du Traité de Lausanne de 1923, les réfugiés arméniens ont

[81] Terme utilisé par A. Bourgey et J. Pharès (1973) pour décrire les banlieues de Beyrouth et qui traduit le terme arabe *tanaké* employé à l'époque. J'ai utilisé ce travail pour l'analyse intéressante qui est proposée, en revanche sur la dénomination « bidonville » qui correspond au contexte historique des années 1970, je garde une distance critique.

[82] Désignés comme tels jusqu'aux années 1970-80 par les acteurs de l'urbanisme et certains chercheurs.

[83] Correspond au terme « catastrophe » qui désigne l'exode palestinien en 1948 à la suite de l'invasion israélienne au cours de laquelle 400 villages ont été vidés de leurs populations palestiniennes.

bénéficié de la naturalisation et ont acquis la citoyenneté libanaise (Dahdah, 2015). Dans les années 1930, avec l'aide des mécènes de la diaspora arménienne, de la Société Des Nations et des partis arméniens, des centaines de logements ont pu être construits à l'est du fleuve Beyrouth pour accueillir d'autres familles arméniennes (Joseph, 1975, cité par Dahdah, 2015). Avant la guerre civile (1975-1990), toute la population arménienne des camps avait été relogée dans les nouveaux quartiers de Burj Hammoud, à l'exception du camp Sandjak dont la démolition n'a commencé qu'à partir de 2008 (Dahdah, 2015). La banlieue est de la ville s'est ainsi urbanisée et transformée pour devenir la municipalité de Burj Hammoud en 1952 (Khayat, 1999, cité par Dahdah, 2015), considérée comme le fief de la communauté arménienne du Liban.

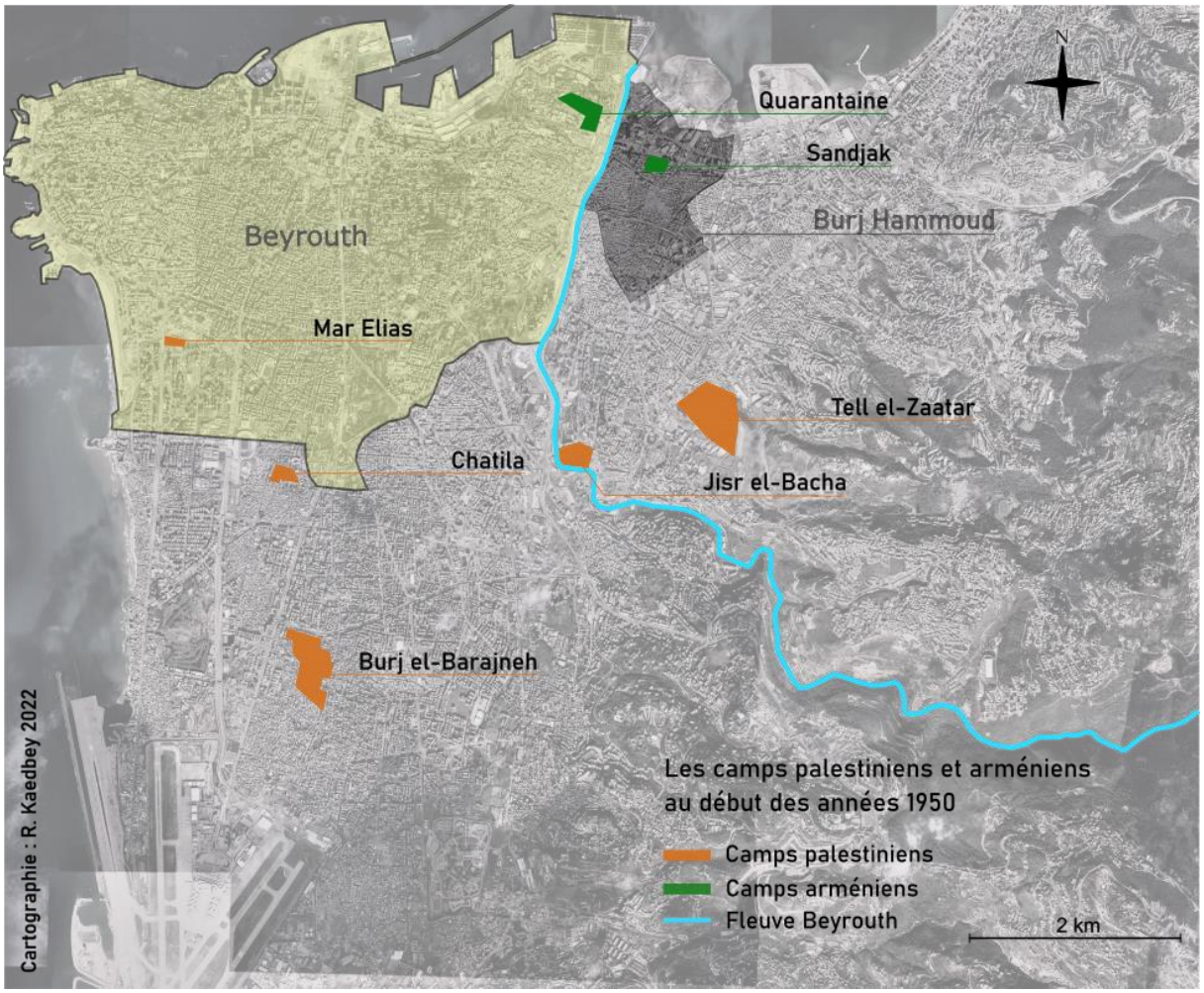


Figure II-5 : Les camps palestiniens et arméniens au début des années 1950 à Beyrouth et ses banlieues.
Source : Fawaz et Peillen, 2003.
Cartographie : R. Kaedbey, 2022.

En revanche, les Palestiniens n'ont pas bénéficié de l'opportunité d'une installation résidentielle digne et pérenne, ni d'ailleurs de la citoyenneté libanaise. À leur arrivée, à la suite de la *Nakbah*, les Palestiniens se sont installés, à travers tout le Liban, principalement dans des camps qui ont été construits – en majorité sur des terrains publics (appartenant à l'État ou aux municipalités), mais aussi sur des terrains appartenant aux communautés religieuses (*waqf*) ou sur des terrains privés (comme les camps Chatila et Burj el-Barajneh) –, ou dans ceux libérés par les réfugiés Arméniens, comme celui de Tyr (ville au sud du Liban) (Doraï, 2006). Les camps sont sous tutelle de *The United Nations Relief and Works Agency for Palestine Refugees in the Near East* (UNRWA), responsable de leur gestion, de leur équipement et de la fourniture des services aux réfugiés. Très densément peuplés, ils présentent aujourd'hui une qualité de vie déplorable, un mal-logement et une insalubrité (des conditions documentées par plusieurs médias et associations). Malgré cela, l'État libanais refuse systématiquement leur extension et même d'y mener des travaux d'entretien, arguant que cela signifierait la pérennisation des Palestiniens au Liban et que cela constituerait un frein à leur retour en Palestine[84]. Ces restrictions n'ont pourtant pas empêché la population palestinienne de densifier le bâti par son extension verticale, et d'ajout des étages et des pièces au sein des constructions. Les camps ne sont pas, à l'origine, des quartiers illégaux, car ce sont des espaces conçus et construits de manière légale en accord avec l'État et les organisations en charge des réfugiés. Cependant, les différentes transformations effectuées par les habitants, sans autorisation, leur octroient les mêmes caractéristiques que les quartiers non-réglementaires.

Contrairement à ce que l'on pourrait penser, les camps ne sont pas uniquement habités par des Palestiniens. Cet aspect n'est pas nouveau : la mixité dans les camps a été observée au moins depuis les années 1970 par A. Bourgey et J. Pharès (1973) ainsi que d'autres chercheurs à la fin des années 1990 (Fawaz, 2004 ; Clerc, 2002 ; *etc.*). Ces espaces regroupent des

[84] Certaines transformations des camps entamées par l'UNRWA ont fait l'objet de fortes résistances de la part des autorités libanaises, mais aussi de la population palestinienne, parce qu'elles symbolisent le maintien des réfugiés au Liban et marquent leur non-retour dans leur pays (Al Husseini, 2008).

populations d'origines diverses, composées notamment de Syriens, de Libanais ayant fui la misère des conflits notamment au Sud-Liban, et de travailleurs asiatiques et africains.

Les tanaké : des « bidonvilles » en dehors des camps

À partir des années 1950, le développement des QNR dépasse le cadre des camps. A. Bourgey et J. Pharès (1973) décrivent l'existence de multiples « *bidonvilles* » avant la guerre civile libanaise, appelés *tanaké*[85], qui constituaient les banlieues de la capitale. Les auteurs montrent également que ces espaces n'accueillaient pas uniquement des populations étrangères et des déplacés forcés, mais aussi des Libanais et des Syriens venant de la campagne. En 1975, un recensement de la population estimait que les étrangers représentaient 45 % de la population de cette « *agglomération refuge* » (Bourgey, 1985). A. Bourgey et J. Pharès (1973) évoquent deux couronnes de « *bidonvilles* » à Beyrouth, une ceinture interne et une autre externe. La première englobe la Quarantaine, Karm el-Zaitoun, le camp Syriaque, Haouch Rahal, Ouata el-Moussaïtbeh et le petit camp palestinien de Mar Elias. La deuxième regroupe les camps palestiniens de Tell el-Zaatar, Borj el-Barajneh, Chatila et Jisr el-Bacha ainsi que les quartiers occupés par des Arméniens à Burj Hammoud ou par des Libanais et des Syriens à Ghoubeiri (figure II-6).

[85] تَنَكة en arabe signifie un réservoir en étain. Ce terme est employé pour désigner des abris de fortune construits souvent avec des plaques de tôle ondulées.

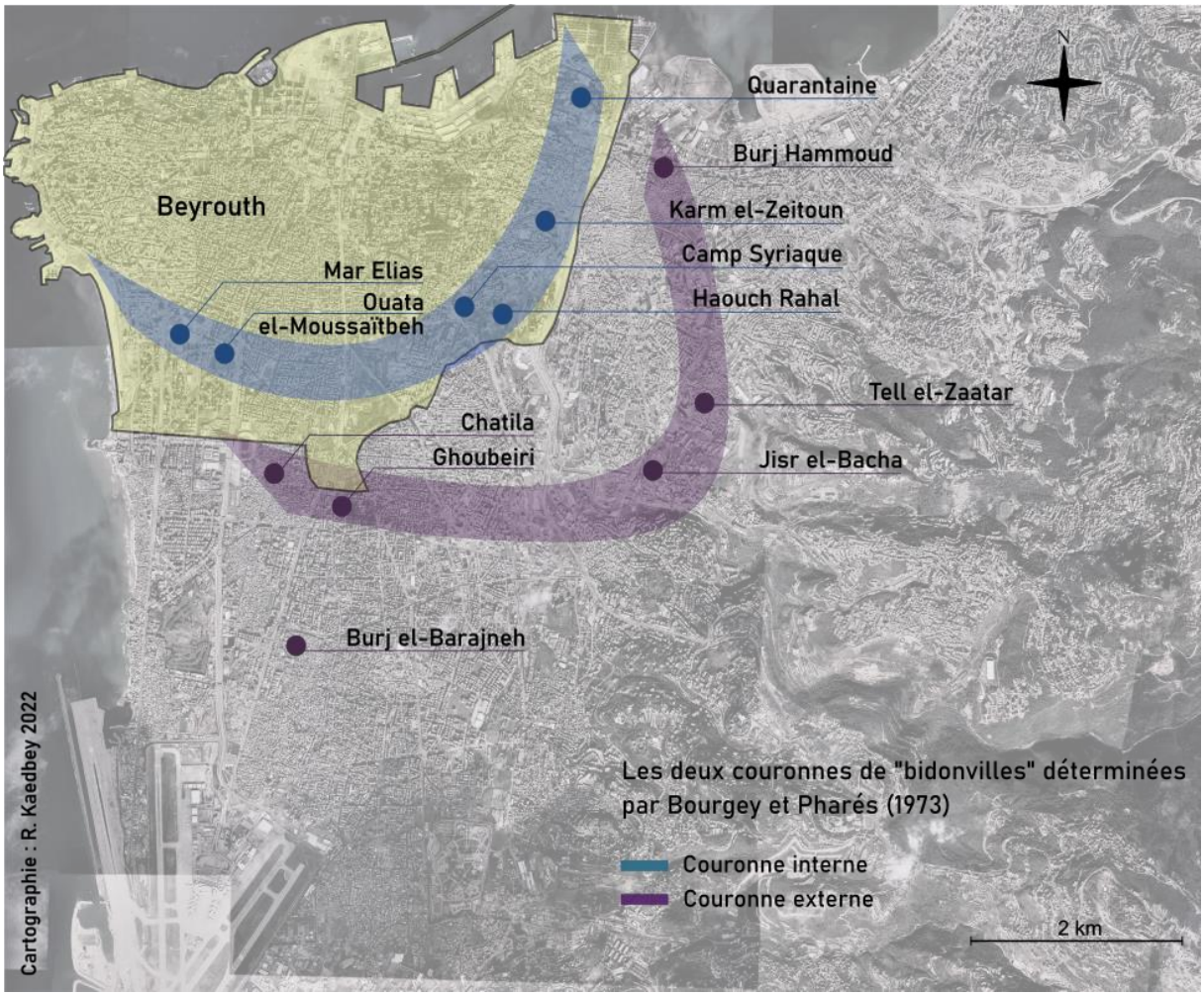


Figure II-6 : Les deux couronnes de « bidonvilles » (interne et externe) déterminées par Bourgey et Pharès en 1973.
Source : Bourgey et Pharès, 1973.
Cartographie : R. Kaedbey, 2022.

De multiples pratiques locatives informelles ont été signalées par les auteurs (Fawaz et Peillen, 2003 ; Bourgey et Pharès, 1973) depuis les années 1950 dans les camps, ceci malgré leur caractère légal au départ. C'est le cas notamment de la Quarantaine, où les Arméniens qui ont bénéficié d'un relogement ailleurs sont restés propriétaires de leur maison dans ce quartier non-détruit. Ils louaient alors leurs biens à des Syriens ou des Kurdes qui ont fui la pauvreté des zones rurales. De la même façon, ceux qui habitaient la Quarantaine construisaient des logements de fortune à proximité de leurs propres habitats pour les louer (Fawaz et Peillen, 2003). Déjà, dans les années 1960, un rapport du ministère du Logement, cité par Fawaz et Peillen (2003), signale que l'occupation des terrains dans la Quarantaine était très diversifiée, et comprenait des propriétés et des biens en location et en sous-location. Ce rapport souligne également la présence de nombreuses activités économiques très variées. Cet état des lieux

du ministère du Logement montre que les stratégies locatives étaient présentes dans les camps avant la guerre civile libanaise (1975-1990). Leur ancienneté date de l'émergence des camps et des espaces résidentiels informels.

1.2. Le peuplement des QNR en banlieue sud pendant la guerre civile libanaise (1975-1990) : développement sans précédent

La guerre civile a suscité l'installation massive de populations fragiles ou fragilisées par le conflit armé dans les banlieues de la ville (Verdeil, 2010 ; Fawaz, 2004 ; Clerc, 2002 ; *etc*.). Le contexte des clivages communautaires et de leur corollaire, l'affaiblissement de l'État, qui « *allait être durablement marginalisé* » (Verdeil, 2010) a ainsi créé les conditions du développement de nouveaux QNR et de leur densification, notamment en banlieue sud. Le déclenchement de la guerre civile libanaise a alors non seulement contribué à empêcher toute intention d'amélioration de la vie dans les QNR, mais elle a au contraire induit leur multiplication dans un contexte d'urgence. En 2010, deux tiers de la population qui habitait la banlieue sud (comprenant quartiers réglementaires et non-réglementaires) s'y est installée pendant la guerre civile (Harb, 2010).

La banlieue sud est formée « *d'une juxtaposition de quartiers légaux et illégaux* » (Clerc, 2008, p. 26), soit des quartiers qui, indépendamment des caractéristiques juridiques des territoires où ils sont érigés, se conforment (plus ou moins) pour les uns, à l'urbanisme réglementaire, et s'en écartent pour les autres. Cette juxtaposition est nettement visible à travers le tissu urbain, tel que la donnent à voir les images satellites (figure I-1). Outre les quartiers planifiés de cette banlieue sud, il y a, d'une part, deux camps palestiniens (Burj el-Barajneh et Chatila) qui n'étaient pas des quartiers illégaux à l'origine mais des camps sous le contrôle de l'UNRWA, auxquels se sont adjointes au fil des années des constructions sans permis, et, d'autre part, neuf quartiers non-réglementaires (Hay el-Sellom, Laylakeh, el-Raml, Ouzaï, Horch el-Katil, Horch Tabet, Hay el-Gharbeh, Jnah et Hay el-Zahra) (figure II-9). À ce propos, V. Clerc (2008) souligne que « *dans ce périmètre, les quartiers illégaux présentent une diversité maximale de situations irrégulières* ».

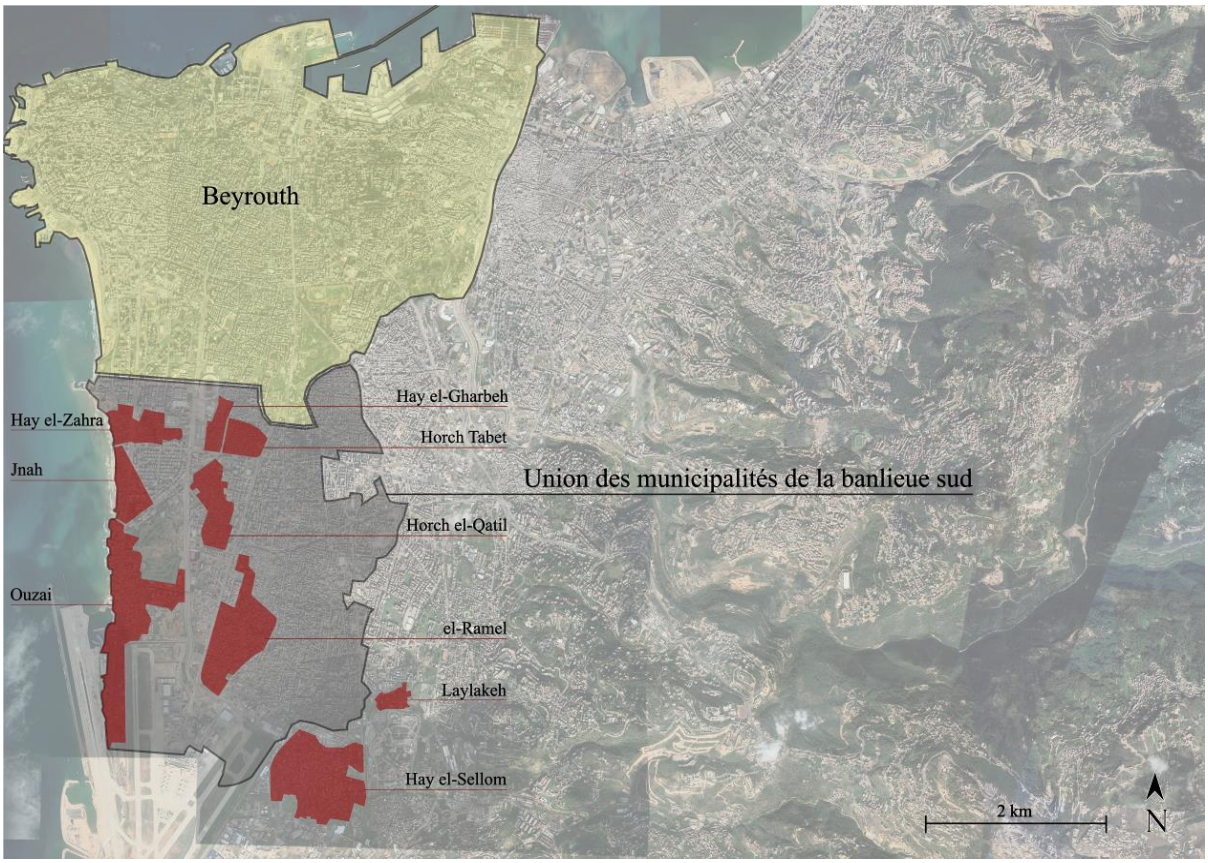


Figure II-7 : Les quartiers non-réglementaires de la banlieue sud de Beyrouth.
Cartographie : R. Kaedbey, 2019.

Ces quartiers partagent des caractéristiques communes : leur localisation dans le « *territoire politique* »[86] du Hezbollah depuis 1982, lequel y opère un contrôle officialisé depuis les élections municipales de 1998 à travers ses présidents de municipalités ; l'appartenance majoritaire de leurs habitants actuels au chiisme (Harb, 2003) ; l'importance qu'y revêtent, de la part des habitants, mais aussi des autorités, les pratiques informelles de différentes natures. Mais, comme l'a montré notamment V. Clerc (2008), ces quartiers sont loin d'être identiques aussi bien en termes d'histoire foncière que de ressources, il en va de même en ce qui concerne les rythmes et les formes des transformations urbaines qui les affectent. Outre que les quartiers que j'ai étudiés, Ouzaï et Horch el-Katil corroborent ces différentes analyses, ils permettent d'illustrer d'une certaine manière les conditions complexes de leurs

[86] M. Harb parle de « territoire politique », en montrant qu'au-delà de la gestion par le Hezbollah de la banlieue sud, s'y déploient de multiples logiques de territorialisation et s'y réalise la production d'une véritable « société » Hezbollah : « *La banlieue sud de Beyrouth, al-Dâhiye al-Janûbiye, devient connue comme al-Dâhiye, "La" banlieue – un territoire chiite qui conteste l'autorité de l'État, se rebelle et s'islamise autour du Hezbollah, qui grandit en influence et en pouvoir. La banlieue sud de Beyrouth se construit ainsi comme un territoire politique, sous l'impulsion de déplacements de population et des stigmatisations dont elle fait l'objet* » (Harb, 2010, p. 61).

transformations urbaines, en particulier toutes celles qui sont induites par le marché informel de location.

Les populations, généralement modestes[87], arrivées dans ces quartiers pendant la période du conflit (1975-1990), se sont installées pour des raisons diverses et selon plusieurs temporalités. Des migrants ruraux à la recherche d'emploi en ville, des déplacés de Beyrouth ou des réfugiés ayant fui l'invasion israélienne au Sud-Liban. Ces populations ont parfois acheté des parts de terrains, par la suite légalisés ou non par un enregistrement au cadastre, ou ont squatté des bâtiments ou des terrains. Quant à la location, elle était déjà, dans les années 1980, l'une des principales méthodes d'accès au logement et une source majeure de revenus pour les anciens propriétaires des QNR (Fawaz et Peillen, 2003, p. 8)[88].

Exode rural et migrations du Liban du Sud

La présence des migrants ruraux dans les quartiers non-réglementaires de la banlieue sud de Beyrouth est bien antérieure à la guerre civile libanaise. Selon le Livre Blanc-Beyrouth 1985-2000 produit par la Direction générale de l'Urbanisme (DGU) en 1973 sur les rapports centre-périphérie, les populations arrivées dans ces zones venaient majoritairement du Liban du Sud. Simultanément, d'autres migrants arrivaient de la Beqaa. Lors de mes entretiens, des habitants d'Ouzaï m'ont signalé qu'à cette époque, ils avaient constaté la présence de *'achâ'ir* (clans ou grandes familles) de la Beqaa qui étaient parmi les premières familles chiites à s'installer dans le quartier[89]. S'ajoute à cela d'autres migrations provenant des milieux ruraux appauvris, motivées par la recherche d'un meilleur niveau de vie en ville. Celles-ci se sont installées sur le littoral à Ouzaï ou à Jnah, à proximité des camps palestiniens de Sabra et Burj Brajne ainsi que dans d'autres quartiers de la banlieue sud-est comme el-Raml el-A'ali et Hay el-Sellom. Selon mon enquête, la présence antérieure de ces noyaux de population rurale, a

[87] Les populations libanaises et palestiniennes qui avaient les moyens ont migré à l'étranger ou se sont installées dans des quartiers plus huppés, ainsi celles qui sont restées dans la banlieue sud étaient composées surtout de ménages modestes.

[88] "[…] *all slums have witnessed the development of large-scale rental markets and renting has become, since 1982, the primary method of accessing housing and a major source of income for old property owners in slums*" (Fawaz et Peillen, 2003, p. 8). Sachant que, selon V. Clerc (2002 ; 2015) la location aurait baissé dans les années 1990 (cf. chapitre I).

[89] Je développerai *en infra* l'installation et l'organisation des clans en banlieue sud de Beyrouth.

été propice à l'accueil de compatriotes de la même communauté fuyant les combats, pendant les années de guerre. Les migrants s'installaient alors en banlieue sud de Beyrouth grâce à leurs réseaux familiaux et amicaux déjà sur place. L'attractivité a été encouragée par ces « *réseaux de relations ou de sociabilités* » (Semmoud, 2007) qui ont permis l'accès à des informations sur les ressources, comme les possibilités d'acquisition de logements ou de terrains abordables et l'opportunité parfois d'obtenir des prêts financiers, mais aussi l'accès à des conseils et des recommandations basées sur l'expérience des anciens habitants.

Selon plusieurs enquêtés, ils sont passés par la location avant d'acheter un bien. C'est le cas du père de Khaled (52 ans, libanais, commerçant, propriétaire à Ouzaï), originaire de Bednayel, un village dans la Beqaa. Au début des années 1970, il a loué un local à Ouzaï avec un petit appartement situé derrière ce dernier. Le père de Khaled vendait des meubles fabriqués dans la menuiserie située dans le même local. Comme les affaires fonctionnaient bien, le père de Khaled a donc décidé d'acheter le local et l'appartement. Par la suite, il a engagé des travaux de rénovation dans l'appartement ce qui a permis à sa famille (son épouse et ses enfants) de le rejoindre à Ouzaï.

D'après les trajectoires de trois enquêtés venant des zones rurales dans les années 1970, le passage de la location à l'achat s'est fait dans la première année de leur installation. Selon les habitants, à cette époque, l'offre immobilière était large et accessible, notamment sur les axes principaux : « *Nos parents nous racontent qu'à l'époque on pouvait trouver plus facilement des biens à acheter et les prix n'étaient pas si chers pour eux* » (Khaled, 52 ans, libanais, commerçant, propriétaire à Ouzaï). Deux sur les trois habitants interrogés ont acheté le même bien qu'ils avaient loué. Le troisième a acheté un local avec un appartement à proximité de sa location.

Ces migrants ont occupé à leur arrivée des terrains de propriété publique ou privée dont la complexité sera abordée à travers les exemples des quartiers de Ouzaï et d'Horchel-Qatil qui ont des histoires foncières distinctes (Clerc, 2008), essentiellement de statut dit *mouchaa*[90] en partie pour le premier et privé pour le second. Dans le cas des terrains privés, ils ont été

[90] Les différents sens et significations du terme *mouchaa* sont développés par V. Clerc dans son livre : *Les quartiers irréguliers de Beyrouth*, 2008.

soit squattés, soit vendus par les propriétaires initiaux, notamment des chrétiens qui considéraient que les mutations communautaires de ces zones ne leur correspondaient plus. De fait, « *la balance chiito-maronite a penché graduellement vers une hégémonie chiite, confortée par les apports de population déplacée* [en banlieue sud] » (Harb, 2003).

Déplacements confessionnels forcés des quartiers de l'est de la ville

En 1976, le développement des quartiers au sud de la ville avait atteint un niveau remarquable à la suite des déplacements confessionnels forcés, causés par les massacres de la Quarantaine (18 janvier 1976), de Tell el-Za'tar[91] (22 juin 1976) et de Nab'a[92] (6 août 1976). Ainsi, après le déclenchement de la guerre civile libanaise en 1975, « *les milices chrétiennes épurent les banlieues nord-est* [de Beyrouth] *de la présence chiite et palestinienne* » (Harb, 2010, p. 22). Des tribus d'origine bédouines habitant la Quarantaine (*'arab el-Karantina*)[93] ainsi que des Kurdes, des Palestiniens et des Libanais musulmans ont fui les exactions ou ont été chassés de la banlieue est pour trouver refuge dans la banlieue sud. Ce sont des déplacements faits « *en une nuit* » (Clerc, 2002, p. 239), dans un contexte d'extrême urgence. Les chalets ayant un accès direct à la mer, comme à la plage Saint Simon (Jnah), ont ainsi été occupés notamment par les bédouins arabes fuyant les massacres qui y sont encore présents aujourd'hui (figure II-10).

[91] La Quarantaine et Tell el-Zaatar sont deux camps de Beyrouth est, habités par des réfugiés palestiniens, des Kurdes et des Syriens, contrôlés par l'Organisation de Libération de la Palestine (OLP).

[92] Quartier de la banlieue est de Beyrouth.

[93] À la fin du XIX^{e} siècle des nomades arabes, partis d'Arabie Saoudite, se sont installés sur le littoral à l'est de Beyrouth. Installés dans des tentes à l'exception des chefs qui logeaient dans des maisons, ils pratiquaient l'élevage et le commerce du bétail (Bourgey et Pharès, 1973).

Figure II-8 : L'ancienne plage Saint-Simon en 1956. Aujourd'hui cette plage est remplacée par le QNR de Jnah. Source : La plage Saint-Simon, page Facebook.

Déplacés de Beyrouth et des localités limitrophes

Une partie des habitants des QNR de la banlieue sud est constituée des déplacés en provenance de Beyrouth même. On peut classer ces derniers selon trois catégories. Premièrement, ceux qui ont acheté des terrains ou des constructions qui longent les routes commerciales principales pour développer leur propre commerce, c'est le cas d'Ouzaï où l'artère commerciale principale est très attractive. Cette dynamique a permis que l'on assiste à la constitution de polarités commerciales et de services sur les grands axes. Originaires de Beyrouth, les parents de Jihad H. (57 ans, libanais, commerçant, propriétaire à Ouzaï) ont, selon lui, loué un local à Ouzaï où son père était commerçant avant la guerre. Après le décès du père, la mère a acheté en 1979 le local et les dépendances, dont une chambre qui possédait une entrée indépendante. L'encadré II-1 et les figures II-11 et II-12 ci-après montrent les transactions qui ont eu lieu chez le notaire entre la mère de Jihad et le propriétaire initial. Ce contrat (figure II-11) et l'attestation délivrée par la municipalité (figure II-12) sont les seuls documents justifiant la propriété de la construction. Deuxièmement, les déplacés de la classe pauvre, qui, rencontrant des difficultés à habiter en ville, s'orientent vers les quartiers périphériques où ils peuvent ériger des taudis sans se faire expulser. Et enfin, troisièmement, certaines personnes se sont installées dans les quartiers sud fuyant d'autres quartiers de

Beyrouth pendant la période d'affrontements ; c'est le cas de Abou Mohammad B. (55 ans, libanais, pêcheur, habitant et propriétaire à Ouzaï) qui habitait avec ses parents à Bir Hassan à proximité du camp palestinien de Burj el-Barajneh. Ils ont dû quitter la zone où ils habitaient à cause des affrontements dans les camps. Son père était pêcheur à Ouzaï, il a pu trouver une chambre à louer pour se réfugier dans le quartier grâce à ses amis pêcheurs.

Encadré II-1 : La propriété de Jihad H. à Ouzaï

Jihad H. possède une propriété qui est constituée d'un immeuble familial de quatre niveaux (y compris le sous-sol) avec des locaux commerciaux au rez-de-chaussée. Elle a été achetée par sa mère à un ancien propriétaire chrétien selon un contrat de vente signé chez le notaire en 1979 (figure II-11). Ce contrat précise une transaction entre Albert H. et Faiza M. (mère de Jihad H.), selon laquelle la deuxième a acheté au premier la propriété constituée de deux locaux commerciaux au rez-de-chaussée, une chambre avec entrée au sous-sol ainsi que des parts d'un puits situé dans la propriété de Mohammad N., au prix de 55 000 LBP (équivalent à 17 000 USD selon le taux de l'époque).

La figure II-12 est quant à elle un document délivré par la municipalité de Burj el-Barajneh en 1984 attestant que la construction est une propriété de Faiza M. et que les deux locaux au rez-de-chaussée et la chambre au sous-sol ont été achevés avant l'année 1964. Selon Jihad H., les deux étages supplémentaires ont été ajoutés par les enfants de Faiza M. plus tard, à la fin des années 1980.

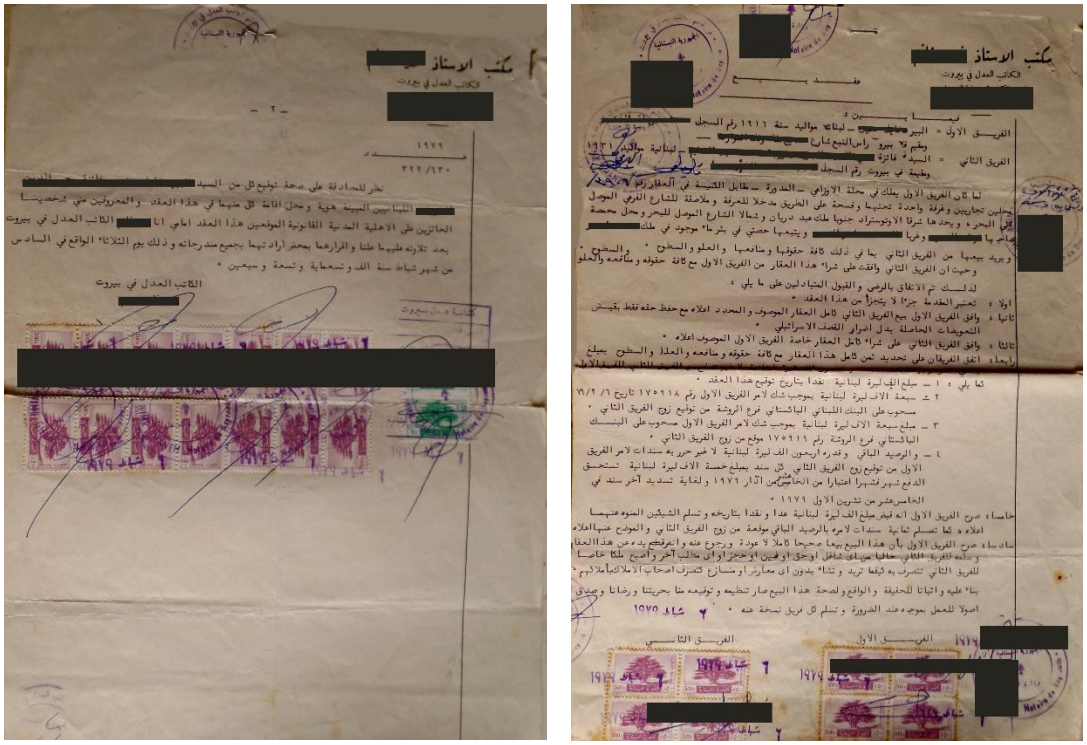


Figure II-9 : Un contrat de vente signé chez le notaire entre Albert H. et Faiza M. en 1979 concernant une propriété à Ouzaï constituée de deux locaux commerciaux et une chambre, située sur la route principale d'Ouzaï. Ce document témoigne des pratiques de vente et d'achat qu'exerçaient les habitants pour sécuriser les transactions. Le contrat chez le notaire reste le modèle adopté aujourd'hui par les habitants pour toute transaction de vente et d'achat immobilier.
Source : Jihad H., 57 ans, libanais, commerçant, propriétaire à Ouzaï.

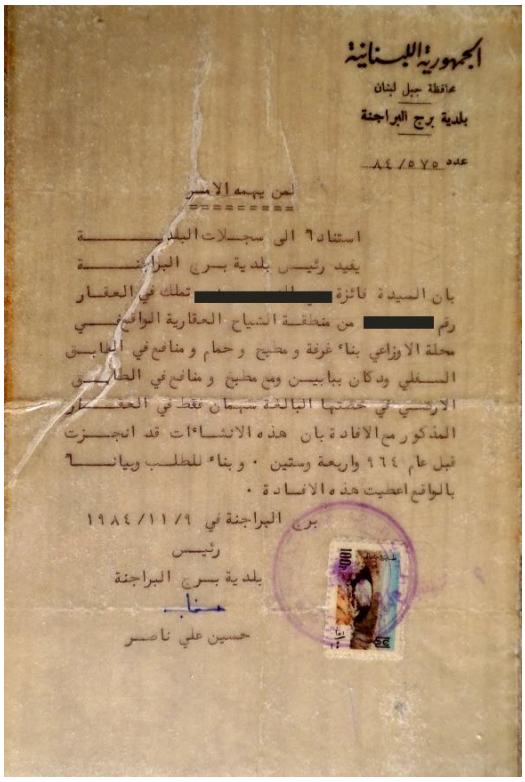

الجمهورية اللبنانية
محافظة جبل لبنان
بلدية برج البراجنة
عدد ٨٤/٥٧٥
لمن يهمه الامر
استنادا الى سجلات البلدية
يفيد رئيس بلدية برج البراجنة
بان السيدة فائزة [redacted] تملك في العقار
رقم [redacted] من منطقة الشياح العقارية الواقع في
محلة الاوزاعي بناء غرفة ومطبخ وحمام ومنافع في الطابق
السفلي ودكان ببابين ومع مطبخ ومنافع في الطابق
الارضي في حدتها الباقية سهمان فقط في العقار
المذكور مع الافادة بان هذه الانشاءات قد انجزت
قبل عام ١٩٦٤ واربعة وستين . وبناء للمطلب وبيانا
بالواقع اعطيت هذه الافادة .
برج البراجنة في ١٩٨٤/١١/٩
رئيس
بلدية برج البراجنة
حسين علي ناصر

Figure II-10 : Document délivré par la municipalité de Burj el-Barajneh en 1984 attestant que la même construction (de deux locaux commerciaux et une chambre) est une propriété de Faiza M. achevée avant l'année 1964.
Source : Jihad H., 57 ans, libanais, commerçant, propriétaire à Ouzaï.

Les extensions des camps palestiniens

Avant le départ des organisations palestiniennes du Liban en 1982, les camps ont fait l'objet de quelques extensions afin de loger les Palestiniens qui au départ n'avaient pas pu trouver de place dans les camps (Clerc, 2002 ; Bourgey et Pharès, 1973). C'est par exemple le cas d'Horchel-Qatil, où les constructions ont été érigées jusqu'en 1982, année du départ des organisations palestiniennes, selon les entretiens. En effet, celles-ci ont été parfois à l'initiative des organisations palestiniennes afin de loger leurs compatriotes : « *Implantés illégalement sur des terrains privés ou publics, ces enclaves ne sont pas reconnues par les autorités libanaises, mais elles sont* de facto *contrôlées par les organisations palestiniennes qui en ont facilité la création et le développement dans les années 1960 »* (Bourgey et Pharès, 1973). Ces extensions se caractérisaient par leur précarité comparée aux camps. Ces derniers disposaient

à l'époque d'un meilleur équipement, ce qui n'est plus le cas aujourd'hui puisqu'ils ont subi une dégradation accélérée.

Outre les Palestiniens qui occupaient ces terrains, les organisations palestiniennes ont parfois vendu des terrains qui ne leur appartenaient pas à des familles libanaises. Les parents de Mohammad (35 ans, libanais, chauffeur de taxi, habitant à Horch el-Qatil) faisaient partie des ménages qui ont acheté un bout de terrain aux organisations palestiniennes. Originaire de la Beqaa, le père de Mohammad cherchait à s'installer en ville pour y travailler et assurer un meilleur avenir à sa famille et ses enfants. Il avait économisé un peu d'argent. Il a su qu'il existait des terrains à vendre à Horch el-Qatil. Il a donc payé aux organisations palestiniennes qui lui ont désigné un bout de terrain qu'il pouvait occuper. Ensuite, le père de Mohammad a fait venir sa famille à Beyrouth. Il a, à son tour, loué plus tard une partie de sa maison à des déplacés qui fuyaient les affrontements à Beyrouth.

Trois types de peuplement successifs caractérisent alors les extensions des camps : des Palestiniens qui ont rejoint les camps tardivement, des ménages provenant de la Beqaa et des familles qui fuyaient les affrontements du centre de Beyrouth. Ces extensions se sont densifiées, contribuant à leur tour à l'émergence des QNR en banlieue sud de Beyrouth.

Depuis la guerre, les QNR à Beyrouth ont commencé à ressembler à des morceaux de ville qui se sont « *banalisés* ». Ils sont organisés en plusieurs micro-quartiers qui abritent des catégories sociales diverses, allant des plus pauvres aux couches moyennes, avec des statuts variés (petits et grands propriétaires, locataires). Ils représentent néanmoins un marché foncier et immobilier très dynamique qui échappe plus ou moins à la réglementation en vigueur, mais qui, dans tous les cas, joue un rôle important dans le logement d'une grande part des populations urbaines (Semmoud et Kaedbey, 2020).

1.3. Les périodes de densification et de transformation post-guerre

Installation des travailleurs étrangers à partir des années 1990

Malgré ce relatif ralentissement de constructions neuves ou d'extensions, la population n'a pas cessé d'augmenter par sa croissance naturelle, mais aussi par l'accueil de flux migratoires

provenant d'autres régions libanaises et de l'étranger. Selon des itinéraires complexes à travers le Liban, les migrants parvenaient à Beyrouth dans l'espoir d'y trouver du travail. En provenance principalement de Syrie, d'Asie (Bangladesh, Philippines, Sri Lanka) ou d'Afrique (Éthiopie, Égypte), ces flux se sont intensifiés au début des années 1990 avec la reprise des activités économiques et les opérations de reconstruction entreprises après la guerre (Deboulet et Hily, 2009). Nombre de migrants ont trouvé à se loger, en tant que locataires, dans les QNR de la banlieue.

L'importation de la main-d'œuvre non-arabe s'est développée à partir de 1990. Il s'agit en majorité de femmes venant travailler comme domestiques chez des familles libanaises. Elle sont désignées comme migrantes « *temporaires* » ou « *de transit* » (Deboulet et Hily, 2009). Les visas de long séjour sont attribués à ces travailleurs et travailleuses par l'intermédiaire d'un *kafil* : une personne qui se porte garante du travailleur ou de la travailleuse et qui souvent garde son passeport pendant la durée du séjour. Dans plusieurs cas, les travailleurs et les travailleuses échappent à leur employeur et se retrouvent sans-papier et en-dehors des règles. Ils et elles s'orientent vers le marché informel de travail et se logent dans les quartiers les plus précaires de la ville où les prix sont accessibles et à l'abri des autorités.

Selon l'enquête, la location aux travailleurs syriens s'est développée dans les années 1990 puisqu'ils ont été accueillis massivement comme ouvriers dans les opérations de reconstruction. La location est devenue plus courante au cours des dix dernières années pour les travailleuses asiatiques et africaines.

L'installation des travailleurs étrangers est motrice dans la transformation spatiale des QNR à travers des pratiques diverses d'appropriation et de marquage de l'espace (cf. chapitre VII). Ces recompositions sont aussi à l'origine des nouvelles sociabilités. On assiste à la mutation des sociabilités caractéristiques des villages libanais chiites d'où provient une grande majorité des habitants été installés pendant la guerre, vers une diversification des formes de liens sociaux incluant les nouveaux migrants étrangers. Ces mutations seront analysées dans le chapitre VII.

Déplacements vers les QNR à la suite des projets de reconstruction des quartiers centraux

Les politiques de reconstruction des quartiers centraux ont joué un rôle important dans le peuplement des quartiers non-réglementaires de la banlieue sud après la guerre. Il s'agit ici des logiques d'indemnisation pour la réalisation du projet Solidere[94] en centre-ville, mais aussi d'autres projets de plus petite taille où les propriétaires initiaux des terrains ont indemnisé des familles qui occupaient leur terrain afin de pouvoir investir dans la reconstruction. Tel fut le cas des familles originaires de Beit Lif, un village du sud du Liban. En effet, à la suite de l'invasion israélienne, les familles de ce village ont été contraintes de partir et se sont regroupées sur des terrains vacants près du jardin René-Moawad, connu aussi comme jardin de Sanayeh, et de la Tour Murr. Selon le témoignage de Ali L. (32 ans, libanais, militaire du Hezbollah, habitant et propriétaire à Horch el-Qatil), elles ont été évincées en 1994 avec des indemnisations insuffisantes, qui ne leur permettaient, dans le meilleur des cas, que d'acheter un bien dans les quartiers périphériques illégaux. C'est de cette façon que plusieurs d'entre elles ont acheté et construit à Horch el-Qatil.

D'un autre côté, Santo (30 ans, libanais, travailleur irrégulier, habitant et propriétaire à Ouzaï), témoigne avoir quitté en 1994 un hôtel à Ain Mreissé qu'il habitait avec sa mère et plusieurs autres familles, où certaines squattaient et d'autres louaient. L'hôtel se situant dans le secteur de Solidere, toutes les familles qui y habitaient ont été expulsées et indemnisées. Plusieurs de ces familles se sont orientées vers les quartiers non-réglementaires de la banlieue sud de Beyrouth, comme celle de Santo qui a loué une chambre à Ouzaï.

La Guerre des Trente-trois-jours de juillet 2006 : l'instabilité politique et sécuritaire, motrice dans les constructions illégales

En 2006, alors que l'État et les partis politiques chiites libanais qui contrôlent la banlieue sud de Beyrouth étaient mobilisés par les combats faisant suite à la nouvelle invasion israélienne, la plupart des habitants des quartiers informels s'empressèrent de construire sur ce qui restait des espaces vacants ou de rajouter des étages aux constructions existantes, ainsi qu'en

[94] Solidere est le projet de reconstruction du centre-ville de Beyrouth après la guerre civile (1975-1990). Il a été attribué par le pouvoir libanais à une société privée, Solidere, qui a élaboré un plan de modernisation : résidences de luxe, infrastructures commerciales, *etc*. (cf. chapitre III).

témoigne cet interviewé : « *On a construit deux étages en 2006, tous les habitants et les voisins ont commencé à construire, donc on a fait pareil* » (Mohammad, 35 ans, chauffeur de taxi, habitant d'Horchel-Qatil). D'un autre côté, à la fin de ce conflit, les autorités locales ont autorisé la reconstruction des maisons détruites par la guerre dans les QNR. Sous prétexte de reconstruction, certaines familles ont ajouté plusieurs étages supplémentaires à leur immeuble ou à leur maison.

Dans un cas ou dans un autre, ce type de pratiques correspond aux « *tactiques* » (De Certeau) qui « *tirent leur efficacité du temps et de la rapidité : une intervention est opportune dès lors qu'elle tire profit des circonstances et qu'elle sait reconnaître le "bon moment"* » (Sheringham, 2013). En dépit de la guerre, certains habitants profitent de la liberté offerte par celle-ci pour ajouter des constructions illégales. Ils partagent souvent le même avis : « *Les guerres, on en a assez ! On ne veut plus de guerre, aujourd'hui on veut construire un avenir à nos enfants. C'est tout !* » (Abou Mohammad B., 55 ans, libanais, pêcheur, habitant et propriétaire à Ouzaï). Ils manifestent une sorte de lassitude vis-à-vis de la guerre, voire parfois une colère contre une guerre qu'ils n'ont pas choisie. Ils sont certes préoccupés par le danger qu'elle constitue, mais ils n'arrêtent pas pour autant de chercher à améliorer leur vie et construire un meilleur avenir à leurs enfants qui passe nécessairement par le logement et le capital bâti qu'ils vont laisser.

C'est durant cette période (2006) que les quartiers ont acquis, plus ou moins, leur densité actuelle. Cette période a également été motrice dans le développement d'un capital bâti pour la location qui a permis ultérieurement l'accueil d'un grand nombre de locataires, notamment à partir de 2011. La guerre achevée, les municipalités locales manifestèrent leur volonté d'arrêter ou, à tout le moins, d'essayer d'arrêter toutes les tentatives de constructions illégales nouvelles, sans parvenir toutefois à des résultats très satisfaisants. En effet, à chaque fois qu'une tension politique se manifestait (localement, régionalement ou nationalement) et mobilisait les autorités, les habitants profitaient de l'opportunité pour reprendre leurs constructions ou leurs élévations[95].

[95] C'est aussi le cas lors des événements politiques, comme les élections, qui mobilisent largement les autorités au Liban.

La migration syrienne à partir de 2011 et le boom du marché locatif informel

Une nouvelle phase de transformation des quartiers débute après 2011 et s'accentue à partir de 2013, conséquence des migrations massives liées au déclenchement du conflit syrien[96]. Ce phénomène a généré de sensibles changements démographiques et, surtout, il a favorisé la naissance d'un marché locatif destiné à satisfaire la demande en logements des réfugiés syriens venant s'installer dans le quartier. Cette période favorise la mise en œuvre, par les propriétaires immobiliers, de nouvelles pratiques en matière de location. Certains propriétaires ont transformé les espaces dans leurs immeubles afin de les adapter à la location dans le but de tirer des profits. Les conditions physiques des locations à destination des Syriens sont problématiques et des rapports de force entre propriétaires et locataires ont émergé. Dans ce contexte, l'État libanais semble privilégier une politique de laisser-faire, autrement dit une « *politique de non-politique* » en partant du principe que la situation ne serait que temporaire (Majed, 2018). Avec peu de ressources, les autorités locales, c'est-à-dire les municipalités, se retrouvent donc seules à faire face à la gestion de l'arrivée massive des réfugiés. Or, elles appréhendent ce flux de migrants avec tous les préjugés qui se sont forgés au Liban sur la question des réfugiés, un sujet sur lequel je reviendrai dans les prochains chapitres.

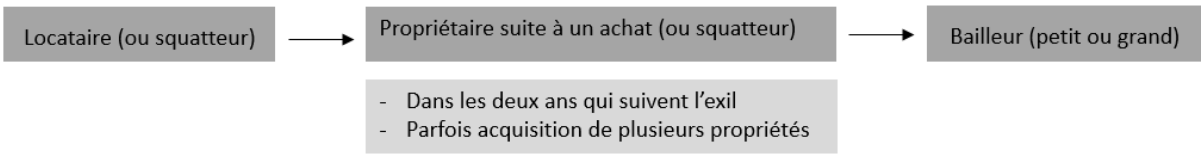
Les différentes périodes évoquées dans cette section montrent comment les QNR sont le résultat d'une succession de flux migratoires de populations d'origines différentes. Il s'agit de migrants provenant de diverses régions du Liban ou de l'étranger ; une population de travailleurs ou de réfugiés de la guerre qui ont contribué à fabriquer ce territoire, tel qu'il est aujourd'hui. Selon des pratiques de squat ou des transactions d'achat ou de location, ces migrants ont trouvé à se loger. Les plus anciens sont devenus pour la plupart propriétaires. Ils accueillent à leur tour d'autres migrants en leur proposant des locations. À l'heure actuelle, les propriétaires des constructions sont principalement des Libanais de confession chiite, originaires pour la plupart du Liban du Sud et de la Beqaa. En revanche, les résidents actuels,

[96] Dans le contexte des Printemps arabe, le peuple syrien s'est soulevé en 2011 en faveur de la démocratie contre le régime de Bachar el-Assad. Le mouvement de contestation se transforme peu à peu en une rébellion armée à la suite des répressions brutales du régime.

qu'ils soient propriétaires ou locataires, témoignent d'origines sensiblement plus variées, ne serait-ce que parce qu'ils ne sont pas tous Libanais.

Les trajectoires des habitants évoquées dans ce chapitre montrent qu'au début de leur migration, la location est le plus souvent un moyen inévitable pour se loger, surtout si aucune politique d'accueil n'est mise en place ou s'il n'y a pas de possibilité de squat. Au moins jusqu'aux années 1990, la plupart de ceux qui ont eu la location comme seul recours au début de leur exil, et qui sont restés dans le quartier, ont fini par acheter le même logement ou un autre logement dans le quartier. À l'échelle de mon enquête, tous ceux qui sont arrivés jusqu'aux années 1990 sont aujourd'hui propriétaires. La location a constitué une phase intermédiaire avant l'achat. Cet achat signifie pour eux une sécurisation de leur place dans la ville mais aide aussi à leur ancrage qui va se construire au fil des années.

Certains de ces acheteurs deviennent à leur tour bailleurs. Certains squatteurs aussi. Ils vont accueillir les nouveaux migrants en leur proposant des locations de différents types. La location structure alors la trajectoire résidentielle des habitants. Elle intervient le plus souvent à deux moments : au début de leur migration où ils sont locataires et au moment où ils deviennent bailleurs et louent à leur tour aux nouveaux migrants. Un parcours commun émerge alors en analysant les trajectoires observées des migrants[97] dans les QNR :



Ces transactions immobilières participent aux dynamiques de peuplement des QNR. Elles constituent pour les plus anciens une stratégie pour augmenter les revenus et parfois agrandir la construction. Elles permettent, d'un autre côté, d'accueillir des migrants au fil des années en leur proposant une offre locative adaptée à leurs moyens.

[97] À l'exception des migrants arrivés plus récemment, notamment à partir des années 2010, qui sont toujours locataires. Pour ceux-ci, l'achat s'avère plus compliqué à cause des prix élevés. Ce point est analysé dans la section suivante.

2. Contexte historique des pouvoirs et des politiques publiques dans les QNR

2.1. Des premières politiques publiques d'avant-guerre visant l'éradication des quartiers non-réglementaires à Beyrouth

La gestion des quartiers non-réglementaires, depuis leur apparition jusqu'à aujourd'hui, se caractérise généralement par l'absence quasi totale de l'État et de ses institutions. Il y a eu cependant quelques interventions ou projets en leur direction avant la guerre civile. En effet, les études sur les QNR de Beyrouth se sont multipliées, dont le fameux plan directeur général d'Écochard (architecte et urbaniste français) en 1964 (Fawaz, 2004 ; Clerc, 2002). Ces études ont souvent appelé à l'éradication de l'« *habitat insalubre* » dans la capitale pour offrir aux populations des conditions plus dignes (Fawaz, 2004). Dans les années 1960, Écochard a proposé l'implantation d'une cité gouvernementale en banlieue sud de Beyrouth et la réalisation de villes nouvelles de logements sociaux selon le modèle français des Zones à urbaniser en priorité (ZUP) (Clerc, 2008). Écochard proposait alors de construire des logements gouvernementaux pour remplacer ce qu'il décrivait dans ses rapports comme un « *habitat insalubre* », qui selon lui était un problème urgent à résoudre à Beyrouth (Fawaz, 2004) (figure II-7). Ces projets ne seront jamais réalisés, mis à part un bâtiment de la cité gouvernementale (figure II-8). Dans la même optique, en 1959, le président F. Chehab fait appel à Constantine Doxiadis pour élaborer une stratégie en matière de logement au Liban. L'architecte et urbaniste grec avait alors suggéré de construire des quartiers résidentiels ouvriers et d'éradiquer les « *bidonvilles* » existants dans la capitale (Fawaz, 2004). Ces projets n'ont pas non plus abouti et les occupations illégales ont continué à se multiplier avant même la guerre civile (Clerc, 2002). Selon É. Verdeil (2010), le volontarisme du président F. Chehab s'est rapidement limité avec les changements politiques et économiques. Sleimane Frangieh a été élu président de la République en 1970 contre Elias Sarkis, l'ancien conseiller de Chehab. Cela marquera « *la défaite du courant chéhabiste.* » (Verdeil, 2010, p. 273) « *Dans le nouvel équilibre des forces politiques, l'intervention de l'État dans la régulation de l'économie et le volontarisme en matière d'aménagement n'avaient plus guère de place* » (Verdeil, 2010, p. 273). Les grands projets d'aménagement ont été vite délaissés à Beyrouth et dans ses banlieues au bénéfice des intérêts des propriétaires fonciers et des promoteurs sous le

mandat du président Sleimane Frangieh (1970-1976) qui consacra « *le retour à un système politique dominé par les patrons et structuré par les pratiques clientélistes.* » (*Ibid.*, p. 273).

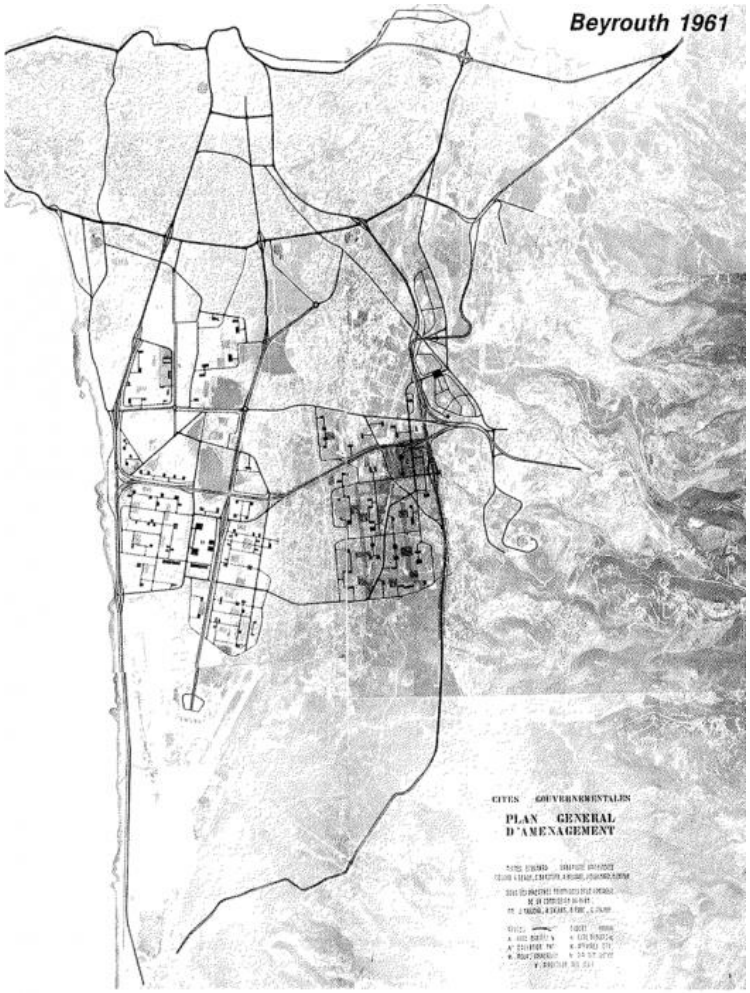


Figure II-11 : Le plan Écochard 1961 qui montre les projets d'urbanisation de la banlieue sud pour remplacer les « habitats insalubres » par des cités gouvernementales.
Source : Clerc, 2008.

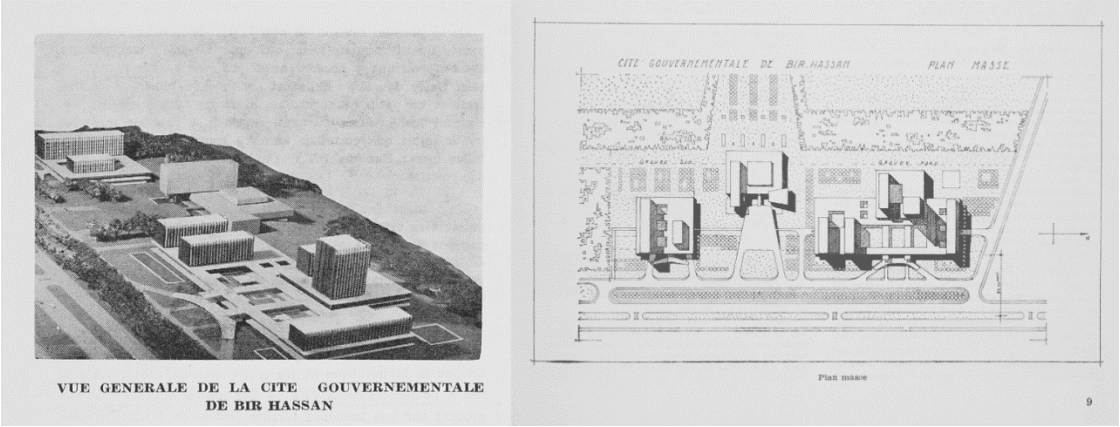


Figure II-12 : La cité gouvernementale proposée par Écochard à Bir Hassan en banlieue sud de Beyrouth, 1960.
Source : V. Clerc, 2008.

2.2. Pouvoirs et politiques pendant la guerre civile (1975-1990)

Le rôle de la prise de pouvoir du Hezbollah et du mouvement Amal à partir de 1982

En 1982, la banlieue sud de Beyrouth devint le « *territoire politique* » du Hezbollah (Harb, 2010) et celui du mouvement Amal. Le mouvement Amal est à l'origine la milice armée du « Mouvement des déshérités » – mouvement religieux chiite revendiquant une justice sociale – depuis les années 1960. La communauté chiite a longuement été marginalisée au sein de l'organisation confessionnelle libanaise où chaque communauté possède ses institutions en charge de fournir des services à ses fidèles (Harb, 2010). Ce n'est que dans les années 1960 et 1970 qu'émerge la personnalité de l'Imam Moussa al-Sadr qui va être à l'origine de la politisation de la communauté chiite. À l'instar des autres communautés, les chiites créent alors le « Mouvement des déshérités » et sa branche armée « Amal » qui voit le jour au début de la guerre civile libanaise en 1975. Aujourd'hui, le parti est sous la tutelle de Nabih Berri qui est aussi chef du parlement libanais depuis 1992. Quant au Hezbollah, il émerge au début des années 1980, naîtra d'une scission du « Mouvement des déshérités »[98] et s'affirmera en tant

[98] Plusieurs événements ont été à l'origine de cette scission : « *La disparition de son fondateur* [Moussa Al Sadr] *en 1978, puis la révolution iranienne de 1979 provoquèrent une scission au sein d'Amal. Ce clivage avait également à sa base une perception différenciée de la résistance palestinienne, Amal ayant développé un fort antagonisme à l'égard de l'OLP, qu'il accusait d'être responsable des dommages causés par Israël lors de ses répliques destructrices au Sud-Liban, alors que le courant islamique d'Amal, composé de plusieurs futurs cadres*

qu'acteur politique de la scène libanaise à partir de 1982, après les combats contre l'invasion israélienne.

Pendant la guerre civile, les deux milices armées ont fortement contribué à l'urbanisation de la banlieue sud de Beyrouth en facilitant l'accès aux terrains de leurs partisans. Le Hezbollah y contribuera à travers le développement d'un réseau associatif structuré en organisations satellites dont je développerai le fonctionnement dans le chapitre IV. De son côté, le mouvement Amal prendra le contrôle de plusieurs terrains abandonnés par les organisations palestiniennes lors de leur départ de Beyrouth en 1982. Plusieurs combattants du parti m'ont affirmé leur rôle dans la gestion des extensions en dehors des camps, notamment celui d'Horchel-Qatil, en faisant main basse sur les terrains et le marché foncier parallèle. Ils ont, en conséquence, très fortement contribué à dynamiser les constructions illégales. En effet, ils ont accueilli à leur tour de très nombreux compatriotes de la même confession et qui partageaient la même idéologie qu'eux. Ces derniers étaient obligés de fuir la zone des combats avec les Israéliens qui étaient responsables des destructions et des massacres dans le Liban du Sud et la Beqaa. Les anciens occupants proposaient donc aux nouveaux migrants des lots de terrain, s'affranchissant des règles d'urbanisme et sans se préoccuper de l'aménagement ultérieur du quartier en cours de formation. Toutes ces opérations entre les partisans du mouvement Amal et les déplacés se firent avec l'aval des dirigeants du parti chiite qui, en facilitant l'accès aux terrains des migrants et leur installation, espéraient gagner leur soutien politique et électoral.

Simultanément a eu lieu l'invasion israélienne en juin 1982 au Liban du Sud, qui s'est étendue jusqu'à Beyrouth quand les forces israéliennes pénètrent dans la capitale le 15 septembre 1982[99]. Le rythme d'urbanisation des QNR s'est accéléré. En effet, après le bombardement violent des zones de la banlieue sud de Beyrouth par Israël, les habitants des quartiers non-réglementaires ont profité du contexte de la reconstruction post 1982 afin d'ériger des pièces supplémentaires, même si leur immeuble n'était pas touché par les destructions. Abou Reda

du Hezbollah, dont Hassan Nasrallah lui-même voyait l'importance symbolique de la question palestinienne d'une part, et le rôle nodal de la résistance armée face à Israël d'autre part. » (Meier, 2013)

[99] Simultanément, le 14 septembre marque l'assassinat de Bechir Gemayel, le chef des Phalanges. Le lendemain a lieu le massacre de Sabra et Chatila (du 16 au 18 septembre 1982), en banlieue sud de Beyrouth, commis par les milices chrétiennes des phalangistes visant les Palestiniens.

(60 ans, palestinien, pêcheur, habitant et propriétaire à Ouzaï) au cœur de ce processus nous livre son témoignage : « *En 1982, Israël a détruit des constructions. Les gens ont commencé à reconstruire. Plusieurs, comme moi, n'étions pas touchés par les destructions, mais on a profité de cette situation comme prétexte pour construire des étages supplémentaires* ». Des pratiques de ce type sont monnaie courante dans les fronts d'urbanisation, en situation de crise, comme l'a montré V. Clerc (2014) dans le cas de Damas au début du soulèvement syrien, en 2011 : « *Dès le début du soulèvement, la construction illégale a commencé à exploser : de nombreuses infractions ont eu lieu dans les zones formelles, tandis que dans les zones informelles, la construction a fortement augmenté.* » (Clerc, 2014).

La délégitimation du pouvoir de l'État fait nécessairement émerger une autre domination qui est, dans ce cas, celle des milices armées. Celle-ci s'inscrit dans le cadre d'une « *obéissance volontaire* » (Labica et Bensussan, 1999) qui maintient une stabilité grâce à un processus de « *légitimation* » (Weber, 1995 ; Marcuse, 1970, *etc*.). Les réseaux associatifs alternatifs proposés par les milices ainsi que leurs actions de résistance face à l'occupation israélienne ont sans doute répondu aux désirs et aux aspirations de la communauté installée en banlieue sud et ont contribué à leur légitimation.

En même temps, les recompositions spatiales des QNR relève de ces dynamiques de pouvoir. Dans la suite de leur processus de légitimation, les milices armées chiites ont ouvert la porte à l'installation de familles de la même confession et la multiplication des constructions et transactions immobilières illégales en banlieue sud. Elles ont aussi toléré le développement d'un marché locatif informel rentable qui intègre un marché économique informel plus large bénéficiant aux habitants du territoire.

Les clans chiites dans les QNR

Les clans (*'achâ'ir*)[100] sont originaires de la région de la Beqaa, notamment de Baalbek et ses alentours. Selon les témoignages recueillis à Ouzaï, les familles claniques ont commencé à arriver dans certains quartiers de la banlieue sud dans les années 1950, elles étaient les premières à s'installer dans la zone de sable à l'exception des habitants de Burj el-Barajneh

[100] عشائر

qui, quant à eux, avaient des paillotes au bord de la plage. La famille Nasser est l'une des premières et des plus puissantes qui occupaient des terrains à Ouzaï.

Ces clans possèdent une puissance armée et se caractérisent par des comportements politiques qui font « *primer les liens du sang sur les relations partisanes et s'appuie(nt) sur une hiérarchie de classes rigoureuse. Un fils de clan répugne à recevoir des directives et des ordres d'un responsable de parti appartenant à une famille qui serait modeste, qui serait un des satellites de ce clan, à son service et soumise à lui au quotidien.* […] *Ainsi, lorsque des désaccords apparaissent entre les clans et les partis, les fils d'un même clan se tiennent aux côtés de celui-ci contre le parti auquel ils appartiennent* » (Nasrallah, 1994). Les clans, qui constituent une base électorale et un soutien politique très important au partis chiites, représentent par leur fonctionnement des contraintes, dans la mesure où « *les chefs de clans ou de grandes familles conservent le pouvoir d'orienter le résultat des scrutins en décidant des directives de vote que leurs parents suivront,* a priori*, fidèlement* » (Daher, 2012). Or, ce poids électoral politique s'applique dans la région de la Beqaa où les membres des clans peuvent voter.

Dans les QNR, les clans ont affirmé leur domination avant la guerre civile (1975 - 1990) et l'ont renforcé pendant les années de guerre grâce à leurs relations avec les partis chiites, mais aussi en partie à travers le contrôle foncier et immobilier. Selon Hassan M. (50 ans, libanais, commerçant, propriétaire à Ouzaï) : « *La famille Nasser vendait du sable* [des bouts de plage] *du côté de Nefa'a. C'était une zone non-urbanisée encore et dominée par la famille Nasser qui possédait une station essence (la seule construction sur cette rue) et elle vendait le sable de la plage sans aucun contrôle des autorités* ». De même Abou Mohammad B. et Abou Reda (deux interviewés d'Ouzaï) ont longuement parlé du poids des grandes familles (Nasser, 'Assaf *etc*.) dans Ouzaï. Abou Reda (60 ans, palestinien, pêcheur, habitant et propriétaire à Ouzaï) déclare avoir trouvé son logement grâce aux notables des années 1970 qui étaient en même temps les chefs locaux des grandes familles de la Beqaa : « *J'avais des litiges avec le propriétaire à qui je louais ma maison dans les années 1970. À ce moment, les notables de la famille Z'aiter et 'Assaf entre autres avec qui j'ai sympathisé, sont intervenus et m'ont aidé à récupérer mes droits auprès du propriétaire* ». Depuis la guerre, les familles claniques ont su imposer leur pouvoir par le contrôle des terrains et du marché immobilier, mais aussi par leur statut social de notabilité.

Aujourd'hui, les chefs des grandes familles sont proches du pouvoir local et les clans sont toujours perçus comme une puissance qui échappe parfois au contrôle des municipalités. Géographiquement, une même famille se regroupe toujours dans un même noyau, d'où les appellations de quartier *Mouqdad* ou *Z'aiter,* qui correspondent aux noms des familles. L'intervention de la police municipale dans ces zones doit être menée avec vigilance comme l'explique Marwan (policier municipal) : « *On reste très vigilant quand on intervient dans les quartiers des 'achâ'ir, si par exemple on vient contrôler une nouvelle construction illégale, tu as toute la famille qui se rassemble contre nous au côté de la personne dans l'illégalité. Parfois des dizaines d'hommes se rassemblent autour de nous. Dans ce cas on appelle les supérieurs qui vont contacter les chefs des familles pour régler le problème* ». En outre, ces familles détiennent une partie du capital immobilier dans les QNR, plus particulièrement à Ouzaï. Ils constituent ainsi un acteur important de la location informelle (cf. chapitre V). Leur puissance clanique, couplée à leur possession d'un capital immobilier, a sans doute contribué au développement des stratégies de location qui visent principalement le profit et non la survie, comme c'est le cas pour de nombreux ménages.

Les politiques publiques en direction des quartiers non-réglementaires à Beyrouth pendant la guerre

Le contrôle des milices cherchant à imposer leur ordre a certainement rendu l'urbanisation de la banlieue sud difficile à administrer par les organismes publics (Verdeil, 2012 ; Fawaz, 2004). Cependant, des mesures ont été mises en place par les autorités étatiques à l'égard de ce développement. Mais, dans un contexte de guerre, ces actions montrent une position à visée politique et sécuritaire (Fawaz, 2004). Cela se traduisait par des actions hostiles telles que des tentatives de destruction afin d'expulser les résidents des QNR (Fawaz, 2004). L'épisode le plus évoqué par les habitants est celui de 1984. À la suite de l'invasion israélienne de Beyrouth, le président Gemayel a envoyé des chars de l'Armée libanaise à Ramel et Ouzaï pour raser plusieurs centaines de maisons, ce qui a provoqué des affrontements violents entre l'Armée et le mouvement Amal à la suite desquels les destructions furent arrêtées[101].

[101] L'Intifada du 6 février 1984 marque le pic des affrontements. Cette insurrection a eu lieu en réaction à l'Accord du 17 mai qui met fin à l'état de belligérance entre le Liban et Israël. Elle a permis aux miliciens du mouvement

« *Face au développement de plus en plus important des quartiers illégaux en banlieue sud, l'intervention publique à leur égard change de nature vers la fin des années 1980. Passant de tentatives d'éradication à des démarches visant désormais à limiter les illégalités en renforçant le contrôle dans ces quartiers et en faisant payer les gens pour les branchements illégaux* » (Fawaz, 2004). Ce basculement a empêché la destruction des QNR, mais n'a pas pour autant instauré une situation de sécurisation foncière. Ces actions publiques d'équipement, loin d'être suffisantes, servent au « maintien » du statut de QNR en continuant à accueillir des populations modestes, notamment des migrants, à la recherche de locations à bas coût, ainsi que d'autres appartenant aux couches moyennes et qui aspirent à un habitat individuel économique, soit deux catégories non ciblées par les politiques publiques d'habitat.

2.3. Stabilité et projets de réaménagement dans les années 1990

À partir de la fin de la guerre civile, en 1990, le rythme de l'urbanisation dans ce secteur s'est sensiblement ralenti pour deux raisons essentielles. En premier lieu, le Hezbollah y exerce désormais un contrôle social, lequel s'applique aussi à la gestion de l'urbanisation non-réglementaire (Harb, 2003). On peut penser que, après avoir rassemblé ses partisans sur un territoire qu'il contrôle, le parti est passé à une nouvelle étape de son projet politico-territorial, lequel exigeait un ralentissement de l'urbanisation non-réglementaire pour une meilleure gestion des quartiers soumis à son autorité. En second lieu, certains des interviewés m'ont déclaré avoir cessé d'engager des constructions ou d'opérer des extensions qu'ils avaient initialement prévues (par exemple, la surélévation d'un ou deux étages supplémentaires afin d'y loger leurs enfants), parce qu'ils pensaient que le projet Elyssar allait rapidement voir le jour : « *On voulait construire deux petites chambres à l'étage pour mon fils et sa famille, mais on ne l'a pas fait à cause d'Elyssar, en pensant qu'on allait être relogés* » (Nawaf, 60 ans, commerçant, habitant d'Horchel-Qatil). Donc de nombreux habitants ont arrêté leurs pratiques constructives, ne sachant pas ce que le projet Elyssar leur réservait.

Elyssar est un projet de réaménagement de la banlieue sud-ouest, implanté sur des propriétés de grande valeur, des « pépites d'or » grâce à leur proximité du centre et de la mer, qui

Amal de prendre le contrôle des quartiers de Beyrouth-Ouest et ils seront de fait les protecteurs des QNR contre les destructions de l'Armée.

offraient des opportunités d'investissement intéressantes[102]. Le projet proposait de transformer la zone en station balnéaire haut de gamme, tout en relogeant les habitants dans des logements alternatifs à prix bas dans la même zone. Les négociations, entre les partis chiites (érigés en porte-parole des habitants) et le gouvernement qui mène ce projet, n'ont pas abouti à une mise en œuvre du projet. Le projet est analysé de façon plus approfondie dans le chapitre suivant.

Les multiples politiques en direction des QNR à Beyrouth, abordées ici de façon très brève, montrent que ces quartiers n'ont jamais bénéficié d'un traitement adapté de la part des institutions publiques. De plus, les quelques tentatives de réaménagement qui ont existé n'ont pas abouti. Les quartiers ont été en quelque sorte « concédés » à des groupes armés qui ont réussi à fidéliser une grande partie de leurs habitants pour réussir leur projet politique. Nous verrons dans le quatrième chapitre que ces groupes (le Hezbollah et le mouvement Amal), malgré leurs interventions dans la fourniture de services et d'équipements, restent moins efficaces en ce qui concerne la question sociale, notamment celle du logement et sa régulation dans les QNR.

3. Ouzaï et Horch el-Qatil : deux contextes propices au développement de la location

Ouzaï et Horch el-Qatil sont deux quartiers de la banlieue sud de Beyrouth abritant respectivement, selon les estimations, 80 000 et 30 000[103] habitants, avec des superficies d'environ 70 hectares pour l'un et 30 hectares pour l'autre. Administrativement, Horch el-Qatil se situe dans la municipalité de Ghoubeiri, alors qu'Ouzaï se situe en partie à Ghoubeiri (au nord), à Burj el-Barajneh (au centre) et à Mreijeh pour les constructions près de l'aéroport

[102] Le projet Elyssar est traité dans le chapitre III. Pour une analyse fine de ce projet et son système d'acteurs, voir la thèse de V. Clerc, 2002, *Les principes d'action de l'urbanisme : le projet Elyssar face aux quartiers irréguliers de Beyrouth*, Thèse de Doctorat en Urbanisme et Aménagement, Université Paris 8.

[103] Ces chiffres ne sont que des estimations calculées à partir du nombre des unités résidentielles dans chaque quartier sur la base d'une moyenne de six personnes par unité (cette moyenne est estimée par la municipalité, elle m'a été communiqué par le maire de Burj el-Barajneh). Alors que dans les faits, le taux d'occupation par logement peut être beaucoup plus élevé.

(au sud) (figure II-13). Ils ont des convergences multiples telles que leur caractère en grande partie illégal, leur appartenance au territoire politique du Hezbollah et l'accueil de populations migrantes. Des divergences les distinguent néanmoins et témoignent de l'hétérogénéité des QNR même lorsqu'ils sont proches et au sein de la même banlieue. En effet, les deux quartiers possèdent des histoires urbanistiques et foncières différentes (Clerc, 2008) et les façons dont ils se sont développés sont distinctes. Leurs emplacements et leurs ressources jouent aussi sur leurs images respectives et sur les pratiques des habitants, comme on va le voir dans les paragraphes suivants.

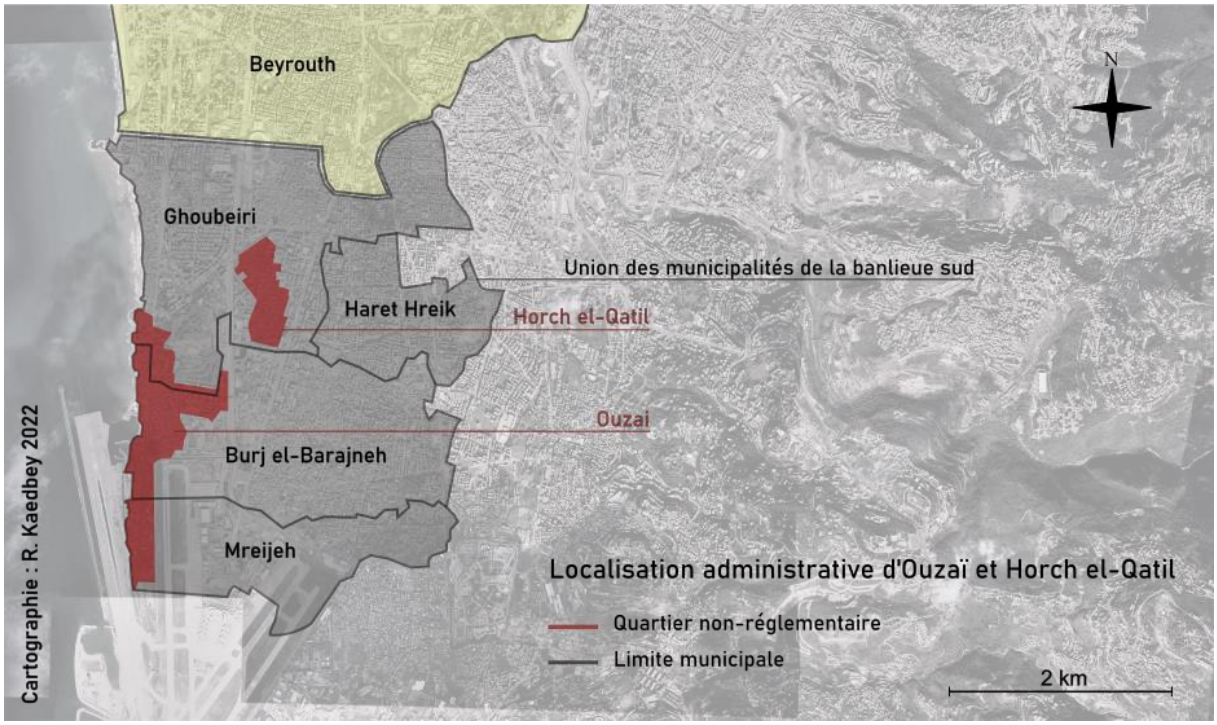


Figure II-13 : Localisation administrative d'Ouzaï et Horch el-Qatil.
Cartographie : R. Kaedbey, 2022.

Quant à la location, les deux quartiers témoignent d'un taux important. Actuellement 65 % d'unités résidentielles[104] à Horch el-Qatil sont en location contre 47 % à Ouzaï[105] (tableau II-1). Une analyse du contexte historique de l'émergence de ces quartiers, ainsi que de leurs

[104] L'ensemble d'appartements ou de maisons possédant leurs entrées indépendantes où loge une famille ou des colocataires.

[105] Source : Arch. Consulting, 2017. Recensement effectué entre 2016 et 2017 pour les municipalités de Burj el-Barajneh et Ghoubeiri et qui concerne les QNR de la banlieue sud de Beyrouth.

ressources respectives, permettra sans doute de comprendre les conditions du développement du marché locatif informel dans l'un et dans l'autre cas. L'analyse propose de revenir sur la genèse de la location dans les deux quartiers. Celle-ci concerne à la fois la location de logements et de locaux commerciaux. L'étude permet de révéler que, malgré les deux contextes très différents de l'émergence de ces deux QNR, les pratiques locatives dans les deux quartiers présentent des convergences multiples.

Tableau II-1 : Les différents types d'immeubles et les origines des habitants à Ouzaï et Horch el-Qatil.
Source : Arch. Consulting, 2017. Recensement effectué entre 2016 et 2017 pour les municipalités de Burj el-Barajneh et Ghoubeiri et qui concerne les QNR de la banlieue sud de Beyrouth.

		Horch el-Qatil	Ouzaï/Burj el-Barajneh	Ouzaï/Ghoubeiri[106]
Type de l'immeuble	Résidentiel	53 %	39 %	36 %
	Mixte	37 %	44 %	38 %
	Non-résidentiel	7 %	11 %	16 %
	Vacant/Inconnu	3 %	6 %	10 %
Unité résidentielle en location		65 %	47 %	53 %
Nationalité de tous les résidents	Libanais	38 %	72 %	66 %
	Syriens	55 %	19 %	26 %
	Autres	7 %	9 %	8 %
Origines des résidents libanais	Sud	53 %	-	37 %
	Beqaa	21 %	-	28 %
	Beyrouth	11 %	-	6 %
	Autres/Inconnues	15 %	-	29 %
Déclarés comme résidence principale		96 %	-	95 %
Commerces non déclarés		94 %	-	73 %

[106] Je n'ai pas en ma possession les données qui concernent Ouzaï/Mreijeh.

3.1. Ouzaï : un quartier aux nombreuses ressources économiques

Localisation et morphologie d'Ouzaï

Aujourd'hui, le secteur d'Ouzaï est délimité par la mer à l'ouest, un terrain de golf au nord-est et l'aéroport au sud. Le quartier d'Ouzaï est implanté le long du boulevard portant son nom, une route commerçante principale. Les QNR comme Ouzaï sont quasiment des morceaux de ville. La taille de leur population (parfois plus de 80 000 habitants par quartier) équivaut, par exemple, à celle de petites villes libanaises comme Nabatieh, Baalbek, Barja-Chhim d'environ 60 000 habitants (Verdeil et al., 2007). De fait, au sein du quartier se trouvent plusieurs sous-quartiers appelé *hayy*, il s'agit de groupements d'habitations abritant souvent la famille qui donne son nom au sous-quartier, Hayy Nasser, Hayy Mouqdad, *etc*. Ainsi, les noms des ruelles sont inspirés de repères locaux, par exemple, la rue Riba correspond au *Riba Café*, un restaurant très connu d'Ouzaï. Sachant que cette organisation (par famille) a évolué depuis les premières installations, certains repères n'existent plus, mais les noms attribués restent parfois.

Tout au long des rues commerçantes, les immeubles s'élèvent à quatre ou cinq étages. Plus on s'éloigne des artères principales, qui forment la structure principale du quartier, plus la précarité s'accentue. Les immeubles mitoyens se multiplient et les rues deviennent de plus en plus étroites. Certains passages piétons entre deux immeubles ne dépassent pas les 70 cm. Au bord de la mer, les constructions sont exposées tous les hivers à des risques d'inondation, ainsi qu'à la dégradation du bâti à cause de l'air marin. Selon les habitants, la plage a diminué d'année en année à cause de la multiplication des constructions[107]. Tout au long de la côte, l'insalubrité et les risques d'effondrement du bâti augmentent. Le privilège d'avoir une vue dégagée permettant d'échapper au vis-à-vis avec les voisins est contrebalancé par des conditions d'habitat très dangereuses.

Concernant l'habitat, dans un premier temps, la priorité des habitants d'Ouzaï est de construire un toit et de loger la famille. Dans un deuxième temps, ils entretiennent des efforts pour valoriser l'image de leur habitat et de leur quartier. En général, chaque ménage, en fonction de ses moyens, essaie d'améliorer son immeuble en travaillant sur son esthétique, sur les façades, *etc*. Un travail collectif est également réalisé avec les voisins pour par exemple

[107] Il est possible également que ce soit lié en partie à l'érosion des côtes ou à la montée du niveau de la mer.

construire des réseaux d'eaux ou d'assainissement collectifs, ou bien pour réhabiliter les petites rues.

Les conditions d'émergence de la location

Ouzaï se situe dans la zone caractérisée, jusqu'au début du XX^{e} siècle, par « une vaste étendue sablonneuse » (figures II-14 ; II-15 ; II-16) (Clerc, 2008). À partir des années 1930, avec les plans Danger[108] et Écochard[109], ce territoire vierge apparaît au cœur des plans d'urbanisme. Il est envisagé comme l'extension potentielle de la ville et une opportunité pour adopter les critères d'un urbanisme moderne (Clerc, 2008). En même temps, pendant les années 1930, quelques paillotes individuelles ont été construites en bord mer par des habitants de Burj el-Barajneh d'une façon plus ou moins légale et respectant la réglementation de l'époque à la suite d'autorisations données par la municipalité qui agissait comme si elle était propriétaire du terrain (Clerc, 2002 ; Charafeddine, 1987). Or, les terrains d'Ouzaï appartenaient depuis le milieu du XIX^{e} siècle, suite à une superposition de droits fonciers, à des particuliers de Burj el-Barajneh. Un procès a donc eu lieu en 1955 qui vise à déterminer à qui ces terrains appartiennent et mettre fin aux litiges entre la municipalité et les habitants (Clerc, 2008). Mais, bien avant le jugement, les habitants commençaient déjà à transformer les paillotes en dur. De fait, des maisons modernes à plusieurs étages se sont multipliées (Clerc, 2008). En 1955, le tribunal a attribué des parts des propriétés à une cinquantaine de propriétaires privés. Les réactions des propriétaires après ce jugement se divisent, un certain nombre d'entre eux vendent, dans la crainte d'être dessaisis, alors que d'autres commencent à construire pour marquer en quelque sorte leur terrain (Clerc, 2008). D'autres encore n'ont pas pu évincer de leurs terrains les occupants qui se sont installés avec les autorisations de la municipalité. S'ajoute à ce conflit au même moment un exode rural qui dépasse les capacités de la ville. Par conséquent, pendant trois ans, entre 1955 et 1958, l'illégalité ne cesse et engendre la construction de 200 maisons dans la plaine d'Ouzaï (Clerc, 2008). Ces maisons se sont développées autour d'un noyau existant au nord du quartier et longeaient des routes qui ont été conçues pour accéder à la plage. L'existence de ce noyau a été en partie à l'origine de l'expansion des occupations illégales à Ouzaï (Clerc, 2008).

[108] Cf. 1ère section de ce chapitre.

[109] *Idem*.

Simultanément, ces constructions à Ouzaï étaient l'objet de pratiques locatives diverses de la part des habitants. Ce quartier historiquement connu par les beyrouthins pour ses plages attrayantes mais aussi par des touristes étrangers cherchant à profiter de la mer, la location des chalets construits par les locaux était répandue. Umm Ahmad – l'épouse de Nawaf M. (64 ans, libanais, bailleur, propriétaire à Ouzaï) – témoigne que son frère, originaire de Burj el-Barajneh, possédait une cabane au bord de la plage à Ouzaï. Aujourd'hui, cette construction est devenue sa résidence principale. Mais, dans les années 1960-1970, il la louait à des touristes venant profiter de la plage. Également, tout au long de la route d'Ouzaï, parmi les quelques commerces présents, certains étaient loués à des commerçants venant parfois de Beyrouth ou de la Beqaa comme dans le cas de Khaled et Jihad H., cités dans la section précédente. À cette époque, les locations n'étaient pas totalement informelles car certaines se faisaient selon des contrats enregistrés à la municipalité, et ce malgré le caractère informel des constructions.

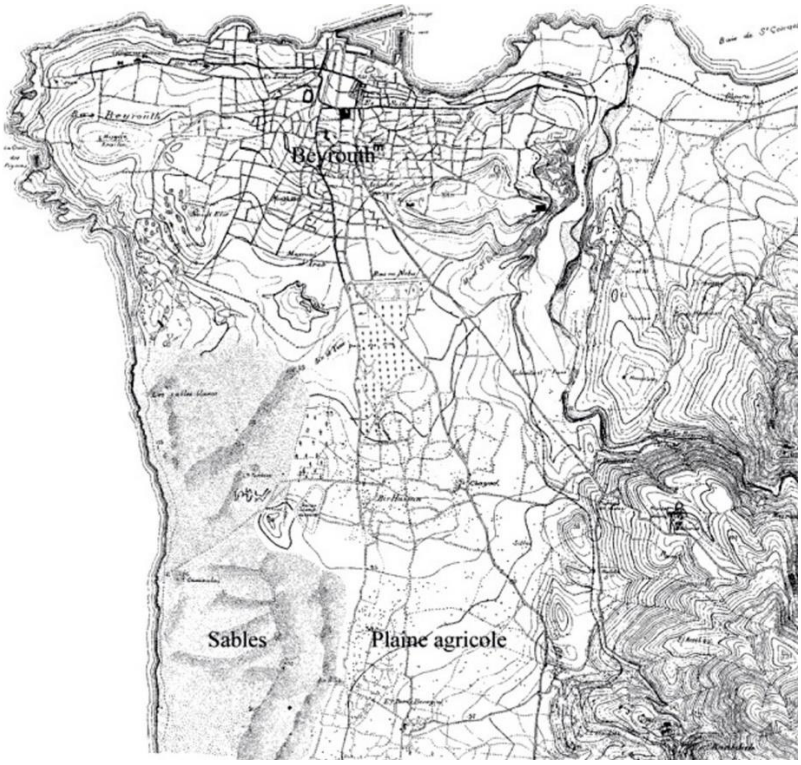


Figure II-14 : Les vastes étendues sablonneuses dans la banlieue sud de Beyrouth, 1920.
Source : V. Clerc, 2008.
Fond de carte : Bureau topographique de l'AFL, Beyrouth, 1920.

Figure II-15 : La plaine d'Ouzaï et le couvent Mar-Elias Betina, 1935. Les étendues naturelles seront urbanisées à partir des années 1950.
Source : « Des photographies à Beyrouth : 1840-1918 », F.C. Debbas, éditions Marval, Paris, 2001.

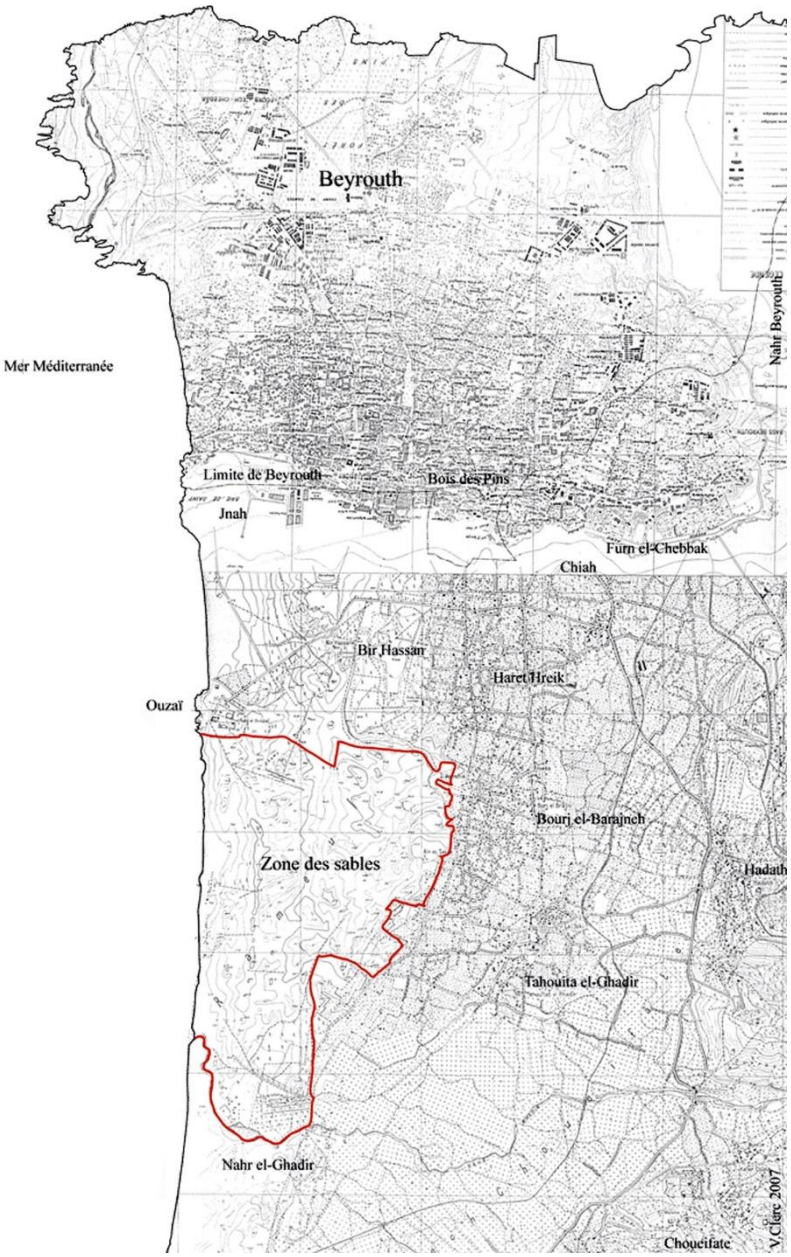


Figure II-16 : La circonscription appelée « zone des sables », lieu d'inscription de plusieurs quartiers non-réglementaires aujourd'hui.
Source : V. Clerc, 2008.
Fond de carte : Service géographique des FFL, 1945, original au 1/10 000.

L'étalement se poursuit jusqu'aux années 1970. Ensuite, les conditions de la guerre civile ont bouleversé la situation et ont généré un développement massif et accéléré de ce QNR (figure II-17). Il s'est étendu tout au long de la route principale vers le sud (figure II-18) jusqu'à l'aéroport de Beyrouth. L'illégalité des constructions à Ouzaï prend alors plusieurs formes ; constructions sans la mise en œuvre préalable de lotissement sur le terrain, qui requiert un

permis de lotir ; constructions sans permis de construire ou dépassant le coefficient d'occupation du sol (COS) ou le seuil de mètres carrés de plancher autorisés. D'autres formes d'illégalités se sont développées pendant la guerre où les gens ont squatté certaines parcelles vacantes. Les violations des codes de la construction se sont également accrues pendant les périodes d'instabilité (comme en 1982 et 2006), les propriétaires ont en effet surélevé de plusieurs étages leurs maisons d'origine, atteignant parfois des bâtiments de sept étages (entretiens avec les habitants).

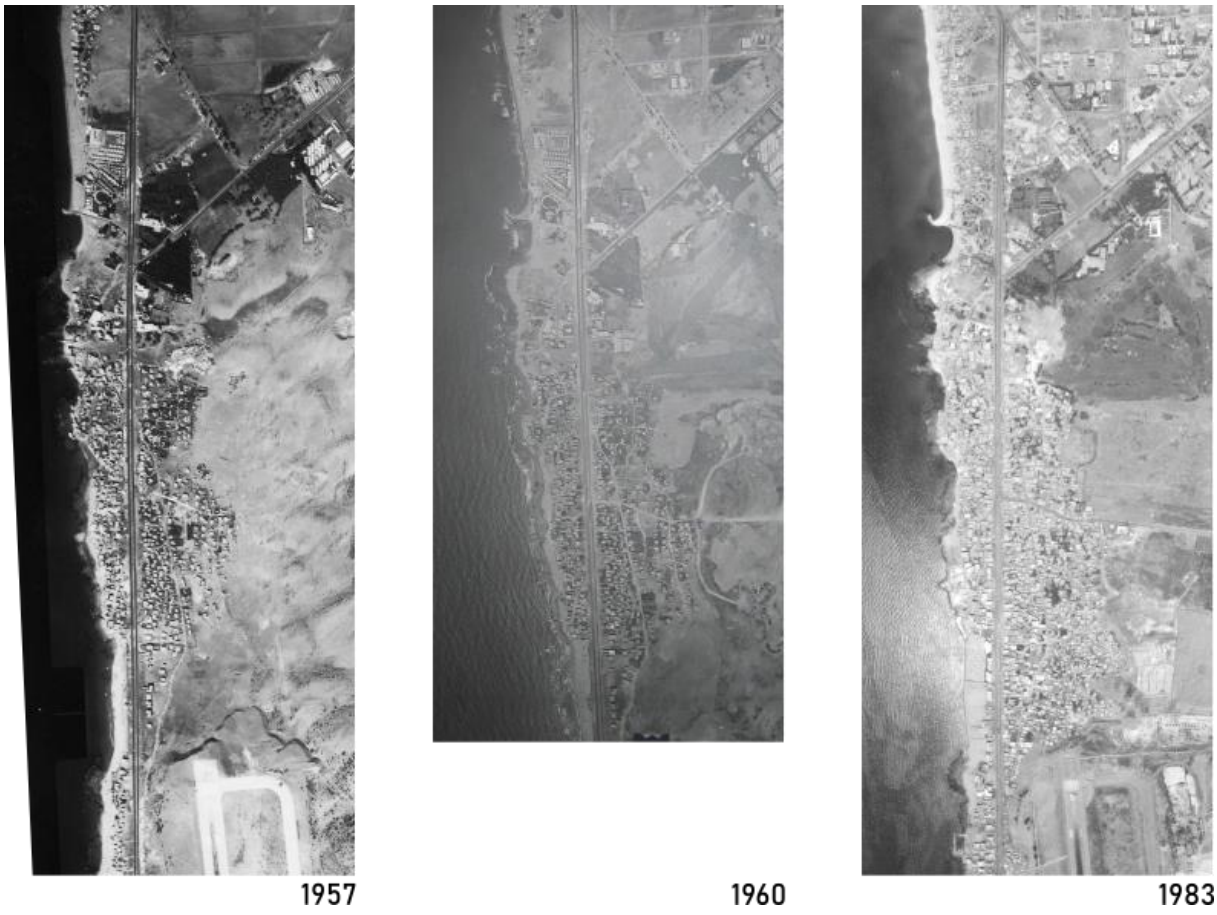


Figure II-17 : L'expansion urbaine d'Ouzaï le long du boulevard côtier entre 1957 et 1983.
Source : Photographies aériennes de 1957, 1960 et 1983, Armée libanaise, ministère de la Défense nationale, direction des Affaires géographiques, Beyrouth.

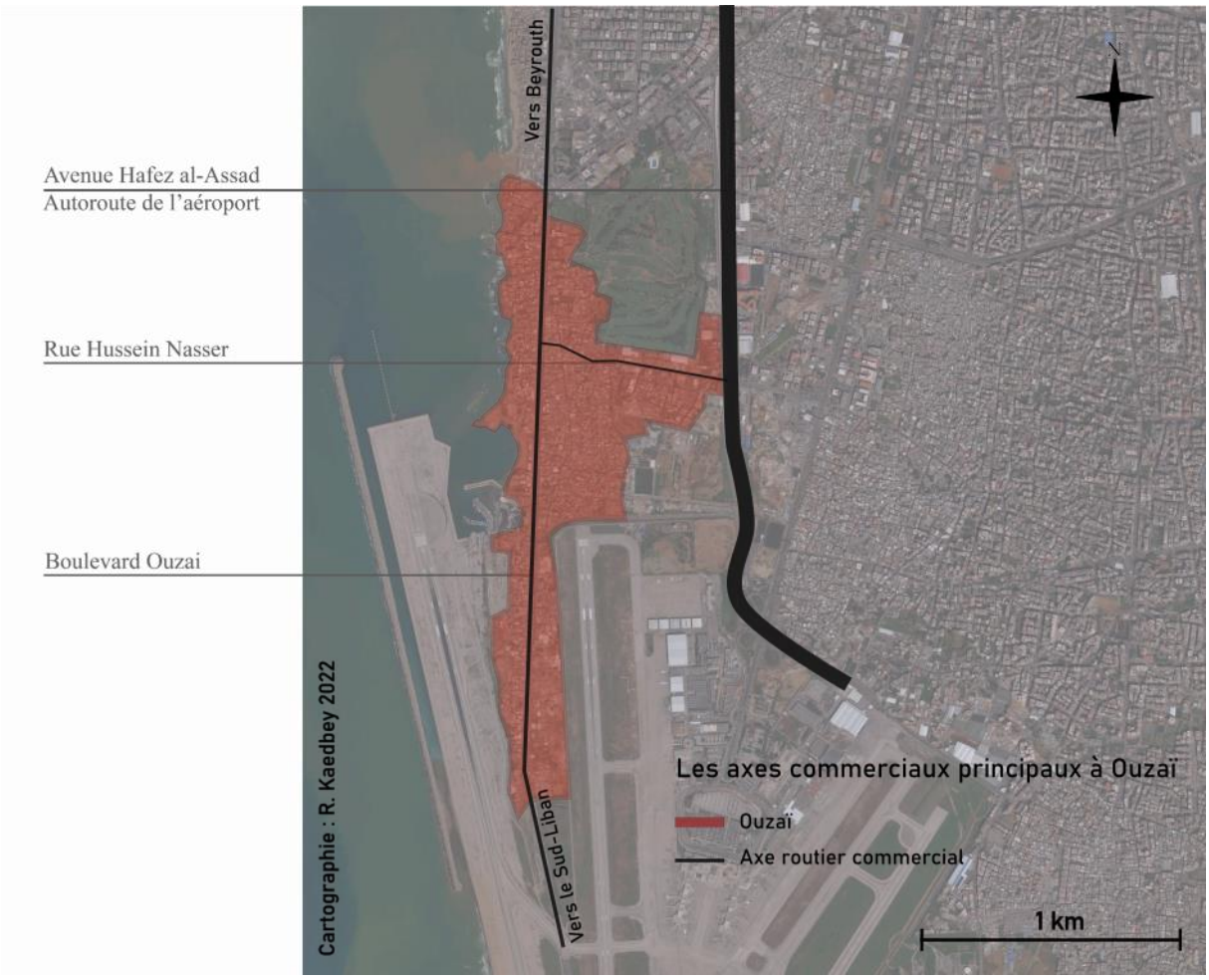


Figure II-18 : Boulevard Ouzaï et rue Hussein Nasser (connue sous le nom de Nazlet el-Nefa'a), deux grands axes commerciaux à Ouzaï.
Cartographie : R. Kaedbey, 2022.

Avec cette expansion du quartier, la location prendra également de nouvelles formes. Elle était considérée, tout comme l'activité commerciale, les services et l'artisanat, un moyen d'obtenir un revenu qui contribuera potentiellement à l'amélioration de la situation financière des propriétaires. Dès lors, les propriétaires prévoyaient des pièces pour la location dans leurs constructions. Pour les locataires, selon plusieurs personnes interrogées à Ouzaï, la location des habitations avant et pendant la guerre était souvent envisagée comme une étape provisoire avant l'achat d'un terrain, parce qu'il était encore possible pour eux dans ce contexte d'accéder à la propriété à des prix convenables. Aujourd'hui, il est plus difficile, voire quasiment impossible, pour les nouveaux migrants d'acheter des biens dans les QNR car les prix ont considérablement augmenté. La location se faisait parfois sous contrat comme dans le cas de Abou Reda (60 ans, palestinien, pêcheur, habitant et propriétaire à Ouzaï) qui a loué une maison en 1973 pendant deux ans avant de pouvoir acheter la maison où il habite

actuellement avec sa famille. « *J'ai loué à Ouzaï en 1973, une maison côtière qui était à 500 m à peu près de ma maison actuelle, je payais 125 LBP* [équivalent à 62 USD en 1973] *par mois. Là-bas j'ai ouvert une boulangerie et on faisait du pain et des galettes pour le quartier. Quand j'étais locataire, les propriétaires ont vendu la maison, mais l'acheteur a été obligé de m'indemniser pour sortir parce que j'avais un contrat qui protégeait mes droits. Il m'a payé 13 000 LBP* [6 500 USD][110]. *Avec ces indemnités j'ai pu acheter la maison où nous vivons actuellement, elle a couté 20 000 LBP* [10 000 USD], *j'ai dû donc emprunter 7 000 LBP que j'ai remboursés grâce à la pêche.* »

Les réseaux jouaient un rôle très important dans l'achat des maisons. Abou Reda a en effet emprunté l'argent à un grand commerçant d'Ouzaï de la famille Tawil qui faisait des prêts à taux réduits. Certains commerçants, ainsi que des membres des *'achâ'ir* (clans) comme, entre autres, les familles Nasser, Assaf et Mouqdad, bénéficiaient du statut de notabilité[111]. Ils réglaient les problèmes entre les habitants en jouant le rôle d'arbitre entre les personnes en litige, tel que celui qui oppose, par exemple, Abou Reda à son nouveau propriétaire. Ils accordaient aussi des prêts aux habitants qui souhaitaient acquérir des terrains, ce qui encourageait les transactions foncières et immobilières.

Après avoir fui leur quartier trop proche des camps palestiniens où se déroulaient les affrontements, les parents de Abou Mohammad ont pu acquérir un terrain et y construire en 1976 grâce aux prêts accordés par ces notables : « *Quand ils ont attaqué les camps, je me rappelle que ma mère me tenait la main et qu'on s'enfuyait vers un refuge ! Une semaine après, mon père nous a amenés ici* [à Ouzaï] *parce qu'il avait des amis pêcheurs qui possédaient des chambres. On a habité chez ses amis. Ensuite, on a loué une maison à côté de Miami Beach... Quand on a loué à Ouzaï, mon père travaillait comme menuisier et, le soir, il faisait des sorties en mer pour pêcher. Un jour, son travail a diminué, à ce moment-là ma mère lui a dit : "Tes amis à Ouzaï sont reconnus et aisés, ils peuvent bien nous trouver une chambre." Et en effet ça s'est passé comme ça ! Quand on est arrivé ici, il n'y avait pas une maison, uniquement un bout de plage que le propriétaire voulait construire. Nous lui avons acheté avec*

[110] Selon le taux de l'époque.

[111] Cf. la première section de ce chapitre qui évoque la présence des clans à Ouzaï.

un peu d'argent et ma famille a entamé la construction. C'est comme ça qu'on est devenus propriétaires. » Abou Reda et Abou Mohammad B., comme beaucoup d'autres, sont à leur tour devenus propriétaires, puis bailleurs. Leurs trajectoires montrent des concordances avec les résultats de la section précédente (cf. chapitre II - section 1).

Progressivement, les stratégies des habitants pour stabiliser leurs trajectoires sociales, voire pour entamer leur ascension sociale, les conduisent à la mise en place d'un tissu d'activités artisanales et commerciales, ainsi qu'à développer les possibilités de location informelle au sein de leur habitat. Ce parc locatif émergent se distingue par son adaptabilité et la diversité de ses réponses à de larges besoins, de ceux des migrants pauvres exilés, à ceux des familles à la recherche de petits logements équipés. Les pratiques locatives constituent ainsi le moteur de transformations spatiales mais aussi sociales, souvent décisives en termes de fabrication des sociabilités (cf. chapitre VII).

La polarité commerciale : un booster de la location commerciale

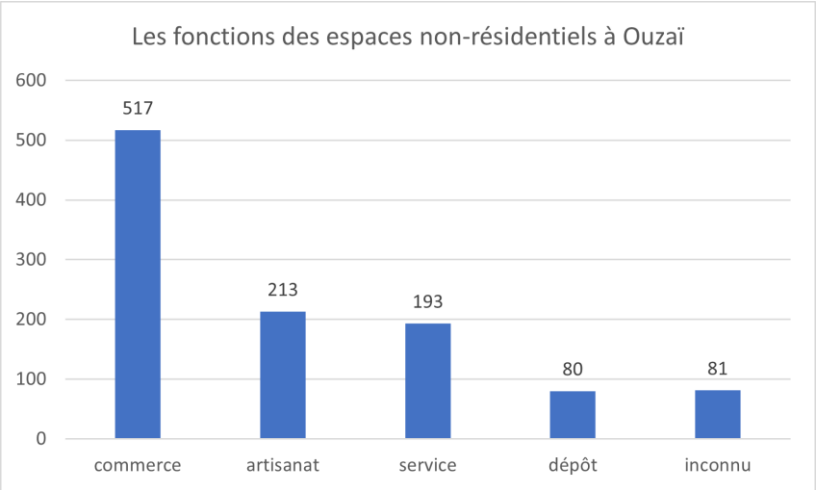
La location des locaux commerciaux, de services et d'artisanat est également très répandue à Ouzaï. En effet, le quartier se caractérise particulièrement par sa polarité commerciale. En 1960, la nouvelle voie côtière qui traverse en ligne droite les terres d'Ouzaï était la principale artère joignant Beyrouth au Sud du Liban, ce qui a fait de ce quartier l'entrée sud de la capitale. Cette route s'affirme vite comme l'élément majeur de structuration urbaine et de l'implantation du bâti. Grâce au passage de flux importants de véhicules, les activités commerciales se sont multipliées à Ouzaï, qui deviendra l'un des plus importants pôles commerciaux de la banlieue sud. Au début des années 1980, les bords de route étaient déjà saturés (Charafeddine, 1987). Le boulevard est devenu ainsi un espace urbain particulièrement animé et vivant qui contraste avec le calme de l'intérieur du quartier. Le développement du quartier a été également établi grâce à une liaison est-ouest au niveau de la rue Hussein Nasser, la principale percée transversale est-ouest dans ce secteur qui relie Ouzaï à Burj el-Barajneh (figure II-18). Loin des axes routiers importants, les activités économiques disparaissent, la fonction résidentielle prédomine (figure II-19). Le long de la côte, au nord et au sud du quartier, s'installent des activités de pêche.

Figure II-19 : La distribution des fonctions résidentielles et commerciales à Ouzaï. Ce plan montre la concentration de commerces et de services tout au long du boulevard Ouzaï et de la rue Hussein Nasser. Loin de ses axes, la fonction résidentielle prédomine.
Source : Municipalité de Ghoubeiri, 2017.

La stratégie la plus marquante des familles dans le quartier Ouzaï est l'introduction d'une activité commerciale rémunératrice au sein des habitats. Dans les rues principales, le phénomène d'intégration de commerces, artisanat ou services au sein des immeubles familiaux est le plus développé. Les flux de véhicules générés par les axes importants sont à l'origine d'une forte attractivité de la clientèle qui dynamise ces activités. Cette pratique systématique visant à intégrer une activité économique au sein de l'habitat a fini par former un véritable tissu économique dans le quartier.

À Ouzaï, en 1987, plus de la moitié déjà des établissements avaient été créés durant les années de la guerre civile après 1975 (Charafeddine, 1987). Aujourd'hui, le commerce alimentaire est l'activité économique prédominante, vient en deuxième lieu la vente des meubles, puis la maintenance des voitures (figure II-20). Cela a donné une identité au quartier qui a généré une forte attractivité, non seulement à l'échelle de la ville mais aussi du Liban, comme le témoigne un mécanicien d'Ouzaï : « *Notre clientèle est très large. On a des clients qui viennent du Mont-Liban et du Sud du Liban. C'est normal, parce qu'on ne trouve des prix pareils nul part ailleurs.* […] *Ouzaï est aujourd'hui connu à l'échelle du Liban pour tout ce qui est réparation de voitures. J'ai des gens qui viennent parfois de la Beqaa à la recherche de pièces détachées pour leurs voitures. On a aussi des mécaniciens qui viennent acheter plusieurs pièces afin de les revendre chez eux.* »

En outre, sur les axes principaux, on observe une présence remarquable de commerces de rue qui occupent les trottoirs. Ces commerçants vendent principalement des fruits et légumes, ou des boissons. Ces derniers sont fréquentés par les utilisateurs de la route qui s'arrêtent pour prendre leur café ou leur boisson.



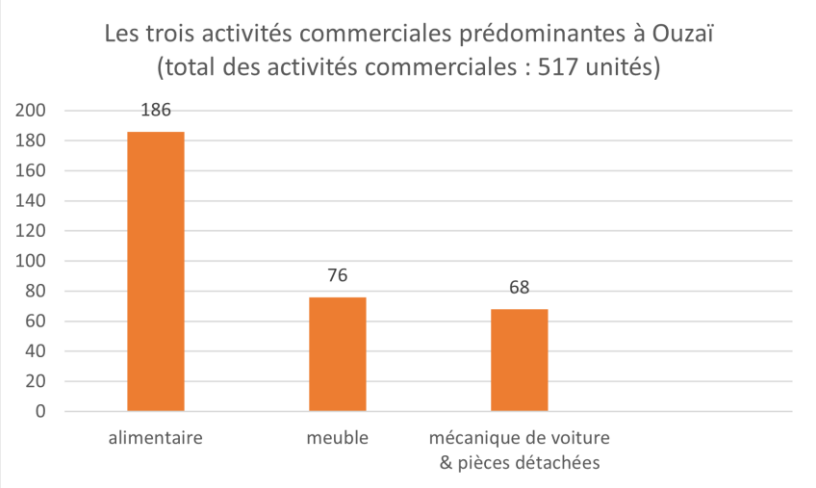


Figure II-20 : Le premier diagramme montre que, dans les espaces non-résidentiels, le commerce prédomine avec 517 unités (sur un total de 1084). Le deuxième diagramme montre que la vente des meubles et la mécanique (voitures) sont les activités commerciales les plus représentées après l'alimentaire[112].
Source : Arch. Consulting, 2017. Recensement effectué entre 2016 et 2017 pour les municipalités de Burj el-Barajneh et Ghoubeiri et qui concerne les QNR de la banlieue sud de Beyrouth.

Avec l'extension urbaine de Beyrouth, la banlieue sud et ses quartiers se retrouvent aujourd'hui au cœur de la ville. Elle est construite sur des terrains qui correspondent

[112] Ces chiffres indiquent le nombre des espaces non-résidentiels en unités de magasin. Il est probable qu'en surface, les choses changent, car une boutique alimentaire est généralement plus petite qu'un garage ou un magasin de meubles.

aujourd'hui à des « pépites d'or » foncières. Le foncier dans cette zone a acquis beaucoup de valeur, il est de ce fait très convoité.

Grâce au dynamisme des activités économiques installées au rez-de-chaussée des immeubles familiaux, Ouzaï est, de fait, en étroite relation avec l'ensemble des quartiers beyrouthins. Les flux de véhicules et de bus qui traversent quotidiennement le quartier par les artères principales sont des manifestations de l'implication du quartier et de sa population dans la dynamique socio-économique de la ville de Beyrouth. Cette caractéristique participe au désenclavement d'Ouzaï, un atout qui ne bénéficie pas à tous les quartiers de la banlieue sud qui sont loin des grands axes routiers comme Horch el-Qatil. Au-delà du désenclavement spatial, les réseaux divers développés grâce aux activités commerciales (entre commerçants et clients ; entre commerçants et fournisseurs ; *etc*.), se déploient jusqu'en dehors du quartier.

Dans cette polarité commerciale, la location est historiquement très répandue. Cet axe est attractif tout d'abord pour certains commerçants de Beyrouth qui n'ont pas hésité à louer pour investir dans Ouzaï et développer leur commerce. D'autres viennent de villes plus lointaines, comme Kamal qui a loué un local commercial de 1976 jusqu'en 2018. Kamal habite le *Caza* de Aley (à 35 minutes en voiture d'Ouzaï) mais il a son commerce de pièces détachées à Ouzaï. C'est également le cas de son frère qui lui aussi habite la même ville mais loue un local à Ouzaï. D'autres commerçants viennent de la Beqaa ou du Sud-Liban.

Selon mon enquête, les commerçants locataires sur les axes principaux montrent généralement deux profils. Les premiers sont ceux qui investissent un capital important pour ouvrir un commerce à Ouzaï. Les deuxièmes, anciens commerçants-locataires, ont construit leur capital et leur savoir-faire à Ouzaï depuis les années 1970-1980 et sont restés dans le quartier en tant que locataires. Les premiers viennent ensuivant une stratégie réfléchie parce qu'ils savent que le quartier est attractif et les affaires marchent bien. Les seconds sont locataires de longue durée. Leur maintien sur place depuis plus de 30 - 40 ans est un signe du bon fonctionnement du commerce.

L'analyse de cette section révèle que le quartier est porteur de gros contrastes. Il est à la fois un territoire d'accueil des migrants et réfugiés fragiles à la recherche d'un abri, mais aussi des

commerçants ou grands commerçants venant investir dans le quartier. Les premiers s'orientent vers les constructions les moins chères, ce qui suppose souvent des conditions de vie très précaires. Ces constructions se situent en majorité loin des axes principaux et en bord de mer. Les commerçants, quant à eux, louent le long de la route principale, dans des constructions mieux entretenues. La plupart d'entre eux, à l'échelle de mon enquête, n'habitent pas le quartier.

3.2. Horch el-Qatil : un quartier plus en retrait

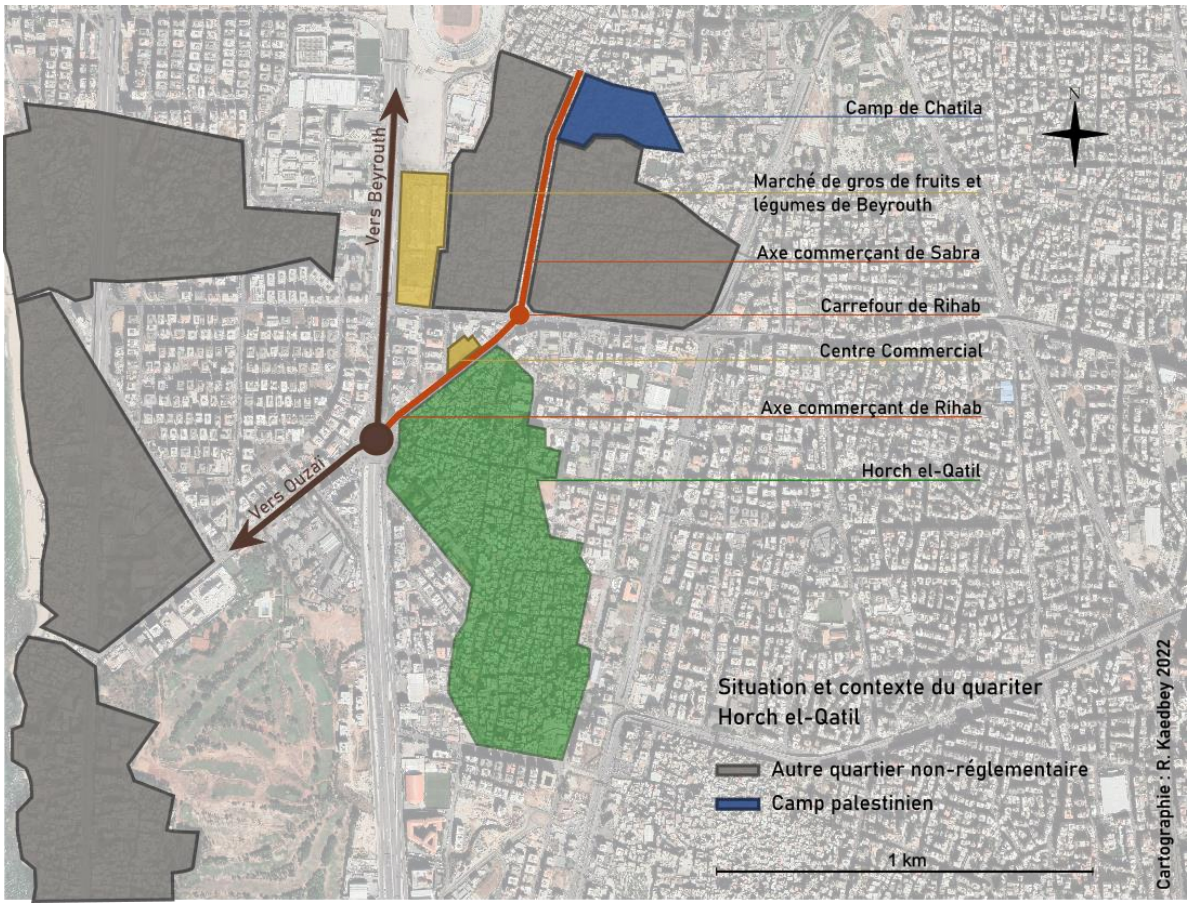


Figure II-21 : Cette carte présente les éléments qui caractérisent la localisation du quartier Horch el-Qatil. Parmi eux, sa proximité de l'axe commercial de Sabra et du marché de gros de légumes et fruits de Beyrouth. Le carrefour Rihab, situé à l'extrémité nord du quartier, est l'élément d'attractivité économique le plus connu du quartier.
Cartographie : R. Kaedbey, 2022.

Étendu sur 30 ha, il se situe au sud de l'axe commerçant Sabra[113] et du marché de gros de fruits et légumes de Beyrouth (figure II-21). C'est un quartier situé plus en retrait par rapport aux grandes infrastructures et par rapport à la mer. Il s'agit même d'un quartier peu connu des habitants de la ville, qui ne bénéficie pas de la même réputation qu'Ouzaï. Il est aujourd'hui traversé par quelques axes commerçants, bordés d'immeubles mitoyens et hauts de trois à quatre étages, avec des commerces et/ou des activités artisanales au rez-de-chaussée et des habitations aux étages. À partir de ces axes commerçants se ramifient des rues plus étroites, dont certaines, inaccessibles en voiture, donnent accès à un tissu plus dense : des immeubles et des maisons accolés, avec parfois des cours intérieures et souvent des passages étroits de moins d'un mètre de largeur. Plus on s'éloigne des axes principaux et plus on entre dans le tissu dense, plus la précarité s'accentue. Le quartier donne l'image d'un espace toujours en chantier avec des constructions inachevées ou sans ravalement de façade (figure II-22). À l'instar des QNR, le bâti à Horch el-Qatil se caractérise par son évolutivité qui dépend principalement des besoins et des moyens des familles, un aspect mis en évidence dans le chapitre V.

[113] Le quartier appelé communément Sabra est difficile à définir. Sur cette ambiguïté, V. Clerc (2002, p. 86) a écrit : « *Dans le quartier de Sabra et Chatila, il n'y a qu'un seul camp palestinien. Qu'il soit appelé Sabra ou Chatila, il n'y a donc pas d'ambiguïté, tant qu'il est précisé qu'il s'agit bien du camp. Il est appelé Sabra dans les documents d'Elyssar et Chatila par l'UNRWA et de nombreux auteurs (R. Sayigh, par exemple). Ces derniers appellent généralement Sabra le lotissement Daouq* […]. » Dans tous les cas, dans cette thèse, le nom Chatila est employé pour désigner le camp, quant à l'usage de Sabra, il est adopté pour désigner l'axe commerçant qui figure sur la carte (figure II-21).

Figure II-22 : L'aspect « chantier » du quartier Horch el-Qatil avec des constructions inachevées et des façades sans ravalement.
Photographie : R. Kaedbey, 2018.

Des locations souvent pour les plus modestes

Horch el-Qatil, à l'origine une zone boisée regroupant des terrains privés appartenant à une vingtaine de propriétaires (Clerc, 2002, p. 112), s'est développé à partir d'un noyau de constructions temporaires installées avant 1975 (Clerc, 2002). En 1973, les organisations et milices palestiniennes y ont érigé des bâtiments dans lesquels ils ont aménagé des installations, notamment des bureaux : il s'agissait, en quelque sorte, d'une extension des surfaces dont ils disposaient à Chatila, un camp majoritairement peuplé de réfugiés palestiniens, situé un peu plus au nord (figure II-21).

À partir de 1975, lorsque la guerre civile s'est déclenchée, les déplacements vers la banlieue sud se sont fortement accrus et c'est alors que les organisations palestiniennes ont commencé à vendre les terrains qu'elles occupaient (alors qu'ils ne leur appartenaient pas) aux migrants ou aux déplacés de la guerre. Ces transactions illégales se sont opérées en tenant compte du

nombre de pins sur la parcelle pour en évaluer sa valeur. Le nouvel arrivant pouvait raser ces arbres et construire sur leur emplacement (entretiens avec les habitants). Cette pratique a perduré jusqu'à l'invasion israélienne du Liban-Sud en 1982 qui a entraîné le départ des combattants palestiniens. W. Charafeddine (1987, p. 175) évoque également des pratiques, notamment dans les zones boisées telles que Horch el-Qatil, où des terrains ont été mis en location par leurs propriétaires pour l'installation d'une habitation individuelle provisoire avant 1975.

Une partie des migrants qui ont acheté des terrains aux organisations palestiniennes, ont à leur tour mis en location des abris de fortune à des déplacés de Beyrouth notamment après les massacres de 1976 (cf. 1ère section de ce chapitre). Dans ce but, ils ont aménagé des pièces à côté de leur construction en vue de les louer. C'est le cas du père de Mohammad (35 ans, libanais, chauffeur de taxi, habitant à Horch el-Qatil) qui a acheté un terrain aux organisations palestiniennes au début des années 1970. Au départ, les parents ont construit deux pièces, une dédiée à la famille constituée de cinq membres et l'autre a été louée à une famille venant de la Quarantaine. Cette stratégie permettait de subvenir aux besoins financiers de la famille. Petit à petit, ces deux pièces se sont développées pour former l'immeuble dans lequel la famille habite actuellement. La famille continue à louer deux appartements de cet immeuble.

Ce sont ensuite les militants et les cadres du mouvement Amal qui ont pris le contrôle de ces zones à partir de 1982. Ils ont alors accueilli de très nombreux compatriotes de la même confession et partageant la même idéologie qu'eux. Les partisans d'Amal proposaient donc aux nouveaux arrivés des lots de terrain, sans se préoccuper aucunement des règles d'urbanisme ni de l'aménagement ultérieur du quartier en cours de formation. Comme le montrent les témoignages dans l'encadré II-2, l'intervention des milices armées s'est poursuivie pendant les années de la guerre civile. Elle a contribué à l'urbanisation d'Horchel-Qatil, et ce malgré l'intervention de la police pour empêcher les nouvelles constructions. C'est de cette façon que le quartier a continué à s'urbaniser et des transactions d'achat, de vente et de location ont eu lieu. Certains de ces squatteurs, puissants et proches des partis politiques, ont développé sur ces terrains la location comme investissement lucratif pendant la période de la guerre, tel que nous le verrons dans le chapitre V.

Encadré II-2 : Le rôle moteur du mouvement Amal dans l'accueil des migrants chiites venant du Liban du Sud.

Mohammad K. (56 ans, libanais, commerçant de plomberie, propriétaire à Horch el-Qatil) : *Les trois quarts des gens ici sont venus du Sud à cause de la guerre. Les gens n'ont pas pu continuer à vivre dans le Sud avec tous les problèmes. Ils ont construit à Horch el-Qatil parce qu'ils n'arrivaient pas non plus à louer ou acheter dans la ville. Toutes les constructions illégales sont le résultat de la migration du Sud (el-tehjir).*

Enquêté 2 (libanais, gendre de Mohammad K.) : *Par exemple, quand les gendarmes arrivent* [pour arrêter une construction]*, on appelle directement le Hezbollah ou le mouvement Amal en disant que le fils de X veut se marier et son père ne peut pas lui acheter un appartement, il est obligé de lui construire un deuxième étage,* etc*. À partir de là les gendarmes autorisent la construction à la suite du contact avec les partis politiques.*

…

Enquêté 2 : *Dans les années 2000, tout cela s'est arrêté. Les gens arrivaient à construire un mur, une terrasse mais pas des étages entiers par exemple.*

Ainsi que nous l'avons déjà précisé, Horch el-Qatil représente un exemple de quartier qui a été un lieu d'accueil de plusieurs vagues migratoires. Elles ont façonné le quartier tel qu'il est aujourd'hui et elles ont contribué à la création et à la croissance des activités locatives au cours de différentes périodes, depuis l'exode palestinien de 1948, jusqu'à l'accueil massif des réfugiés syriens depuis 2011, en passant par la guerre civile.

La proximité de Sabra : un avantage pour l'attractivité d'Horch el-Qatil

Horch el-Qatil se caractérise par sa proximité de l'axe commerçant de Sabra, qui est originellement un groupement palestinien résultant de l'extension du camp Chatila (figure II-21)[114]. Les interactions sont multiples entre les deux quartiers, notamment les échanges

[114] Les groupements palestiniens en dehors des camps, tels que Sabra, se confondent souvent avec les QNR périphériques, tandis que pour les habitants des QNR, il est fondamental de se distinguer de ces groupements. Sabra, par exemple est associé à la forte précarité et à la présence majoritaire de population étrangère. Malgré donc la proximité des deux lieux (Sabra et Horch el-Qatil), le clivage socio-spatial les distingue et dessine des frontières symboliques. Cette distinction correspond aux lieux à dominante libanaise d'un côté, et ceux où les Palestiniens sont majoritaires de l'autre (ça peut être des lieux portant l'étiquette « camp palestinien »). Les images de saleté, criminalité, pauvreté et insécurité sont associées à Sabra, alors que Horch el-Qatil, malgré sa précarité, reste pour les habitants un lieu où l'ambiance « libanaise » domine, où les propriétaires restent

commerciaux, des mobilités quotidiennes mais aussi des mobilités résidentielles. C'est le cas de Mohammad K. (56 ans, libanais, propriétaire à Horch el-Qatil), commerçant de Rihab (extrémité nord d'Horchel-Qatil) (figure II-21) qui habitait à Sabra avec sa famille. Il a loué un local à Horch el-Qatil en 1985, où les affaires fonctionnaient bien. Pendant plus de dix ans, il habitait à Sabra et se rendait quotidiennement à Rihab pour le travail. Rihab est en effet une rue commerçante située à l'extrémité nord du quartier qui donne sur l'entrée du marché de Sabra (figure II-21). En 1996, il a acheté le local et une maison à Horch el-Qatil pour y vivre. En revanche, ses parents résident toujours à Sabra et ne veulent pas quitter ce lieu.

Cette proximité de Sabra a été probablement motrice dans le développement des activités commerciales notamment dans Rihab qui est la zone commerciale la plus connue d'Horchel-Qatil[115]. L'encadré II-3 relate un entretien avec Mohammad K. (56 ans, libanais, commerçant de plomberie, propriétaire à Horch el-Qatil) qui nous explique, à travers son histoire, l'essor du commerce à Rihab et la diversité de la clientèle.

majoritairement libanais. Pour certains, déménager de Sabra à Horch el-Qatil est perçu comme une ascension résidentielle parce que la qualité de vie y est jugée supérieure. De même, et malgré la difficulté de gestion des QNR, ces derniers restent soumis aux autorités locales contrairement aux groupements palestiniens où les interventions sont rares comme l'explique Marwan, un agent de la police municipale : « *On intervient rarement dans le secteur de Sabra, les Palestiniens sont armés et les tensions peuvent conduire à des affrontements. C'est un lieu qui sort de notre autorité* ».

[115] Elle a emprunté le nom à une station essence située dans ce secteur.

Encadré II-3 : Le commerce à Rihab – Horch el-Qatil

R.K. : Comment avez-vous commencé le travail ici dans le commerce de plomberie ?

Mohammad K. : Mon frère était en Arabie Saoudite, il est rentré en 1985 au Liban. […] Il a réussi à mettre de côté un peu d'argent. Son ami lui a conseillé à l'époque d'investir cet argent et de louer le magasin ici à Rihab. […] Après 5 à 6 mois, mon frère est parti, il m'a donc donné le magasin. […] Bien sûr, le quartier n'était pas du tout pareil. Il n'y avait pas toutes ces constructions.

R.K. : Pouvez-vous me dire comment c'était ?

Mohammad K. : On dirait un désert. Il y avait beaucoup de sable autour. Il y avait des bureaux pour les palestiniens. L'immeuble ici n'existait pas. Il n'y avait que les magasins.

R.K. : Quand est-ce que vous avez acheté le magasin ?

Mohammad K. : On l'a acheté il y a 20 ans, en 1998. Le propriétaire voulait le vendre et donc je l'ai acheté.

R.K. : D'où provient votre clientèle ?

Mohammad K. : Au début, c'était très limité, juste des clients locaux. Mais forcément au bout de 33 ans, on a des clients de tout le pays. Le Sud, la Bekaa, du Mont-Liban. La vente en gros est récente, ça fait deux ans qu'on vend en grande quantité pour des commerçants. La vente au détail marchait très bien dans les années 1990 après la guerre, le pays était en pleine construction. On s'est fait un nom dans la Bekaa et dans le Sud grâce à nos clients locaux qui sont revenus vers leurs villages d'origine après la guerre.

R.K. : Quel est l'état légal du bâti ici ?

Mohammad K. : Tout est illégal ici, de Ramel à Ouzaï, à *etc*. Tout est illégal !

R.K. : Je pose cette question pour savoir comment s'est déroulé l'achat de ce magasin ? Vous avez signé des papiers de vente ? Un contrat ?

Mohammad K. : On a signé un contrat chez le notaire et on a l'électricité et tout ici.

R.K. : En quelle année avez-vous installé l'électricité ?

Mohammad K. : Vers 1990... 1992.

Le quartier possède également un autre axe commerçant qui le traverse d'ouest en est, connu sous le nom de *Chare'e el-Mafrouchat* (la rue des meubles) qui correspond à la présence en majorité de magasins de meubles. Dans cette rue, comme à Ouzaï, la vente de meubles est connue, mais plutôt à l'échelle de la banlieue sud, contrairement à Ouzaï où le commerce possède une réputation nationale (Mohammad K., 56 ans, libanais, commerçant de plomberie, propriétaire à Horch el-Qatil). Ces activités commerciales et de service animent le quartier et créent des opportunités d'emploi, cependant son essor reste moins important qu'à Ouzaï.

Comme à Ouzaï, la location des locaux commerciaux est très répandue à Horch el-Qatil, dans les zones commerciales comme dans les petites rues du quartier. Au cours de mon enquête, j'ai pu rencontrer des locataires commerçants venant de Burj el-Barajneh ou de Ghoubeiri pour investir dans le quartier. C'est le cas de Mohammad Q. (49 ans, libanais, commerçant locataire, habitant Bir Hassan) qui vend des accessoires et des bijoux fantaisie. À l'origine, son magasin etait basé à Salim Slem (un axe routier Nord-Sud qui traverse la ville de Beyrouth), « *on a gardé le magasin là-bas et on a ouvert une branche ici* [à Horch el-Qatil] *: le même type de commerce (accessoires, bijoux et cosmétiques). Une vente de gros et à l'unité, mais principalement de gros.* »

Ce témoignage, entre autres, indique la forte attractivité qu'exerce le quartier sur des commerçants déjà établis ailleurs, mais qui ont bien identifié le potentiel local et l'importance de sa zone de chalandise (zone d'attractivité de la clientèle). Ce qui conforte l'idée que les QNR produisent et offrent des centralités urbaines autant à leur propre territoire que plus largement à l'agglomération beyrouthine ; un processus qui participe vraisemblablement à leur dé-marginalisation et à leur arrimage aux dynamiques de la ville.

3.3. La location à Ouzaï et Horch el-Qatil : des pratiques convergentes

Aujourd'hui, les propriétaires des constructions dans Ouzaï et Horch el-Qatil sont principalement des Libanais de confession chiite, originaires pour la plupart du Liban du Sud et de la Beqaa. En revanche, les résidents actuels, qu'ils soient propriétaires ou locataires, témoignent d'origines sensiblement plus variées, ne serait-ce que parce qu'ils ne sont pas tous Libanais. À Horch el-Qatil, le nombre de non-Libanais reste bien supérieur à celui d'Ouzaï. 62 % des habitants du premier quartier sont non-Libanais et en grande majorité Syriens, tandis qu'à

Ouzaï, cette catégorie totalise de 28 à 34 %. 65 % des unités résidentielles à Horch el-Qatil sont en location contre 47-53% à Ouzaï[116] (tableau II-1). Cette répartition du peuplement selon les origines entre les deux quartiers (les Syriens à Horch el-Qatil et les Libanais à Ouzaï) contribue à véhiculer une image propre à chacun. Celle-ci se traduit par une dévalorisation d'Horchel-Qatil du fait de la présence d'un grand nombre de nouveaux étrangers (de fait locataires), en grande partie des Syriens. Ces derniers sont l'objet de fortes discriminations, et ce malgré leur nombre important. L'image négative porte sur le statut d'étranger – qui représente l'autre (cf. chapitre VIII) – et de locataire – qui représente un statut social défavorisé (cf. chapitre III) - à la fois.

Les écarts de la proportion de la location entre les deux quartiers, ainsi que celle de la proportion de populations étrangères, peuvent s'expliquer à travers les facteurs suivants. Tout d'abord, il est probable que la diversité des activités économiques à Ouzaï et les ressources dont cette localité dispose permettent le maintien de plus de propriétaires sur place. Ces derniers trouvent un équilibre entre un revenu satisfaisant et un habitat plus ou moins correct. En revanche, à Horch el-Qatil, les habitants se plaignent d'une qualité de vie très critique où certaines familles libanaises cherchent à partir par tous les moyens. En conséquence, les prix à Horch el-Qatil sont légèrement inférieurs à ceux d'Ouzaï, ce qui constitue un élément attractif pour les migrants et réfugiés en quête de location.

Les représentations différentes portées sur ces deux quartiers et sur leur peuplement s'expliquent aussi par d'autres facteurs. Ouzaï bénéficie de la proximité de la mer et de toutes les activités qui y sont liées (pêche, tourisme, *etc*.), mais il est également traversé par une grande infrastructure routière, le boulevard Ouzaï (figure II-18). Il est à la fois un pôle important pour les affaires des ménages aisés qui ont investi dans le quartier et un lieu d'accueil pour les plus vulnérables qui ont fui les conflits ou la pauvreté des zones rurales. Horch el-Qatil représente un contexte manifestement différent qui ne bénéficie pas de la même polarité qu'Ouzaï, il a surtout accueilli les déplacés forcés des guerres.

[116] Source : Arch Consulting s.a.r.l. Recensement effectué entre 2016 et 2017 pour les municipalités de Burj el-Barajneh et Ghoubeiri et qui concerne les QNR de la banlieue sud de Beyrouth.

Malgré ces différences, les pratiques locatives qui se sont développées présentent des convergences multiples. Notamment le fait que la location soit l'une des stratégies les plus répandues chez les ménages pour augmenter leurs revenus, qu'il soit à Ouzaï ou à Horch el-Qatil.

En effet, indépendamment des contextes d'émergence des QNR, la location s'avère structurelle des stratégies des habitants. L'analyse montre l'importance de la location dès les premières installations dans les QNR. Elle fait apparaître la manière dont les QNR constituent des « *espaces ressources* » (Semmoud, 2020) non seulement pour les habitants, mais aussi pour une partie de la population active en dehors de ces zones. Ces quartiers ont abrité avant et pendant la guerre des populations dans l'incapacité financière d'habiter en ville et ont constitué pour d'autres une ressource pour développer leur commerce et contribuer à élever leur niveau de vie. Les propriétaires, quant à eux, ont bénéficié de revenus supplémentaires grâce à la location. Ces pratiques, comme on va le voir par la suite, vont se transformer et s'adapter aux demandes et aux contextes socio-politiques. Après la guerre, l'habitat locatif dans les QNR continuera à se développer pour accueillir cette fois les vagues migratoires de travailleurs étrangers, tout en restant ouvert aux populations rurales libanaises. Plus tard, en 2011, Ouzaï et Horch el-Qatil vont devenir une ressource pour les réfugiés syriens ayant fui la guerre en Syrie.

Conclusion

Ce chapitre a porté sur l'analyse historique de l'émergence et la transformation des QNR en banlieue sud. Le long du texte, la location s'est révélée motrice dans les logiques de peuplement de ces quartiers dès les premières installations. Elle est aussi structurante des itinéraires résidentiels des habitants. On peut identifier deux rôles clés de la location dans l'itinéraire résidentiel des habitants des QNR, indépendamment du contexte du quartier.

Premièrement, le rôle de la location dans l'installation dans le quartier au début de l'itinéraire. Dans la plupart des trajectoires étudiées, la location constitue un premier moyen d'installation dans le quartier. La plupart des enquêtés sont passés par la location. Ils ont loué des terrains, des taudis ou des constructions bâties par les propriétaires originaux. Ils ont parfois loué chez des squatteurs. Selon les itinéraires, peu ont acheté directement. Ceux qui l'ont fait sont notamment des personnes qui habitaient Beyrouth, à proximité des QNR et qui ont su par leur réseau l'existence de biens à vendre. Il se trouve donc que la location, sous différentes formes, est une étape souvent inévitable dans les trajectoires des enquêtés.

Selon les témoignages, les locataires nouvellement arrivés cherchent, peu de temps après, à acheter. L'achat permet d'éviter de payer un loyer tous les mois, elle permet aussi de sécuriser sa place dans le quartier. La durée de la location au début de l'installation, c'est-à-dire avant d'acheter, varie selon les trajectoires des uns et des autres, mais aussi selon les périodes durant lesquelles ils se sont installés. Pour les habitants qui sont arrivés anciennement dans Ouzaï et Horch el-Qatil – par anciennement, j'entends avant les années 2000 – la location constituait systématiquement une phase intermédiaire avant d'acheter un logement. L'achat intervenait rapidement, dans les deux ans qui suivaient l'installation. Cela était permis par les prix de l'immobilier qui était encore accessible pour des petits budgets. Cette possibilité était également ouverte aux habitants de nationalités étrangères. Parmi les enquêtés-propriétaires qui habitent le quartier depuis plus de 20 ans, il y a des Syriens, des Palestiniens et des Kurdes. En revanche, pour les migrations plus récentes, notamment les travailleurs et travailleuses non-arabes et les réfugiés syriens, la location dure plus longtemps, plus de 10 ans pour

certains. Cela est dû à la cherté des biens par rapport à leurs moyens, et aussi à la baisse de l'offre immobilière (vente et achat) malgré sa persistance, au détriment de la location[117].

Deuxièmement, pour une partie de ceux qui ont pu acheter, la location réintègre leur trajectoire plus tard. Cette fois, ils deviennent eux-mêmes bailleurs. Ils proposent des locations aux nouveaux arrivés. Pour eux, c'est tout d'abord une stratégie pour augmenter leurs revenus. Leurs pratiques pour mettre des biens en location montrent des convergences multiples. Les locations que proposent les propriétaires se développent le plus souvent de façon progressive. Elles évoluent suivant l'évolution de leur immeuble familial, de leur itinéraire résidentiel et social. Lors de la construction de l'immeuble évolutif, les habitants intègrent des espaces dédiés à la location. Les revenus des locations permettent en partie de financer le reste de la construction.

Cette stratégie des propriétaires est parfois boostée par des événements particuliers. La location connaît des périodes de pics liées notamment aux crises migratoires internes au pays ou externes, pour les migrants et réfugiés en provenance d'autres pays. Ces flux poussent les propriétaires à exploiter des espaces vacants, qui ne sont pas initialement prévus à la location, pour les louer[118]. Ils saisissent cette opportunité pour augmenter leurs revenus. Durant ces périodes, les transactions immobilières se multiplient, en particulier la location, pour répondre à la demande du marché. Ces pratiques induisent alors des mutations dont l'une de ses manifestations réside dans l'apparition de la figure du propriétaire-bailleur, de plus en plus fréquente dans les QNR de Beyrouth depuis l'arrivée des réfugiés syriens.

La diversification de types de location et leur nombre dépendent du contexte (notamment les ressources) de chaque quartier. En s'appuyant sur le cas de Ouzaï et Horch el-Qatil et leurs caractéristiques variées, on a vu que les ressources économiques importantes du premier quartier permettent le développement d'une offre locative sensiblement plus variée en termes de qualité. Alors que Horch el-Qatil, à cause de son retrait par rapport aux axes

[117] Les propriétaires préfèrent généralement louer leurs biens au lieu de les vendre. La location génère un revenu régulier tous les mois.

[118] Même si ces flux permettent de booster la location, l'analyse dans le chapitre V montre que la construction du capital de location par les propriétaires dépend surtout de leurs itinéraires et des ressources du quartier, moins que les événements politiques et migratoires.

routiers, il a été un lieu d'accueil des migrants les plus modestes. Cependant, les stratégies des propriétaires-bailleurs pour développer l'offre locative ainsi que les pics de location en période de crises présentent des points communs dans les QNR étudiés, indépendamment de leurs caractéristiques spécifiques.

Le contexte politique et social de formation des QNR, couplé aux itinéraires résidentiels des habitants, montre le rôle central de la location comme moyen d'accès aux logements, comme moyen de densification de ces zones (figure II-23) et comme activité économique pour les propriétaires depuis l'émergence de ces quartiers à Beyrouth.

Figure II-23 : À l'origine une zone sablonneuse, le quartier Ouzaï donne à voir aujourd'hui un tissu dense qui n'a pas cessé de se transformer à travers le temps.
Photographie : R. Kaedbey, 2018.

Chapitre III – Le marché immobilier et locatif à Beyrouth

Introduction

Il est important de rappeler ici l'ampleur du marché du logement informel à Beyrouth, sa présence ancienne, son essor au moment des crises, notamment celle de la guerre civile et son explosion quand il y a des exodes ou des migrations massives (Palestiniens, Syriens). Ainsi, l'inadéquation de l'offre formelle de logement à la demande des ménages à faibles revenus alimente la croissance des quartiers non-réglementaires et le développement d'un marché locatif informel. Aujourd'hui, de nombreux auteurs analysent ces réalités comme des phénomènes structurels (Semmoud et Signoles, 2020 ; Semmoud et Kaedbey, 2020 ; Deboulet, 2016 ; Clerc, 2013, 2010) dans les pays du Sud. Tout se passe comme si les pouvoirs publics les envisageaient comme un dispositif de régulation sociale, politique et urbaine qui supplée aux limites des politiques en matière d'habitat. Pourquoi les QNR et le marché locatif informel, si prégnants à Beyrouth, ne font-ils pas l'objet d'une préoccupation publique ? Ce chapitre doit permettre de répondre à cette interrogation pour comprendre les raisons du « désintérêt » apparent de l'État.

Répondre à cette interrogation suppose d'abord de présenter les caractéristiques principales du marché immobilier à Beyrouth, en insistant sur l'importance qu'y revêtent les modes de production orientés vers les logiques du marché induisant *in fine* une crise profonde du logement. Cette situation, pour ancienne qu'elle soit, apparaît résulter de causes structurelles liées à l'économie libérale caractéristique du pays, et de causes conjoncturelles lorsque le pays est confronté à des situations gravissimes, soit internes, soit externes (guerres, conflits, occupations, migrations, *etc*.), affaiblissant considérablement le rôle des autorités publiques et freinant la construction sociale de logements. En réalité, le marché immobilier tel qu'il fonctionne maintient à la marge une part croissante de la population, en majorité issue des classes populaires, mais provenant aussi, pour une part, des classes moyennes – un phénomène impensable pendant longtemps au Liban –, paupérisées par la crise économique depuis 2019 et la pandémie de la Covid-19.

L'absence d'une politique sociale de logement, hormis quelques expériences limitées dans le temps, couplée aux guerres et migrations massives, a été propice au développement des quartiers non-réglementaires en banlieue et, cette dernière décennie, à l'essor d'un marché locatif informel d'ampleur, alimenté par l'intensification des mobilités internes et externes et

par l'incapacité du marché immobilier, même illégal, à satisfaire une demande émanant de catégories sociales souvent pauvres et toujours vulnérables.

Afin de mettre en évidence ces aspects, ce chapitre décrypte le contexte du développement du marché du logement à Beyrouth et ses principales orientations. Il s'agit aussi d'expliciter l'insuffisance, voire l'absence, de politiques sociales du logement. Il est important de mettre en lumière ces éléments contextuels nécessaires à la compréhension de cette thèse pour montrer, en même temps, la façon dont une partie de la population a été mise à l'écart quant à l'accès à un logement décent. Je reviens également sur une ancienne[119] vision qui se propage au sein de la société quant à la question de l'habitat, et qui consiste à considérer que c'est l'accès à la propriété du logement qui octroie un statut décent (Marot, 2020 ; Mhanna, 2019 ; Clerc, 2013 ; 2015 ; *etc*.). Cette vision induit, du même coup, une dévalorisation sociale du statut de locataire parmi les Libanais[120].

N'ayant pas effectué une enquête approfondie sur le marché immobilier à Beyrouth, ce chapitre (notamment les sections 1 et 2) se présente comme une revue de la littérature sur la question, fondée sur les écrits de plusieurs auteurs ayant effectué des analyses sur le sujet. Le texte se nourrit en partie d'entretiens et d'observations effectués à Beyrouth et ses QNR avec des propriétaires et des locataires de différentes nationalités. Pour compléter ce corpus, des textes de loi ont été mobilisés pour répondre aux différentes interrogations concernant l'accès au logement. Il s'agit notamment des lois sur les locations et les « anciens loyers » de 1992, 2014 et 2017[121] (annexe 5) ; des lois des impôts sur la propriété bâtie[122] (annexe 6) ; des taxes sur la valeur locative[123] (annexe 7) ; des dispositions de l'accession à la propriété des étrangers

[119] Depuis *a minima* les années 1990.

[120] J'ai observé cet aspect de dévalorisation dans mes terrains à Ouzaï et Horch el-Qatil mais aussi dans mon vécu dans la Beqaa où les représentations dominantes privilégient la propriété. Je ne peux pas affirmer sa généralisation à toutes les catégories sociales de Beyrouth.

[121] قانون الايجارات

[122] ضريبة الأملاك المبنية

[123] الرسوم على القيمة التأجيرية

au Liban[124] (annexe 8) ; des lois sur le droit au logement[125] (annexe 9). Des informations et des événements servant l'analyse ont par ailleurs été tirés d'articles des journaux locaux comme *Annahar* et *l'Orient-le-Jour* ou repérés sur les sites internet propres aux grands projets d'aménagement (Elyssar, Linord, Solidere). Enfin, les rapports provenant des ONG ou de l'ONU ont été une source importante d'informations et de données chiffrées, ceux-ci sont cités dans le texte.

Dans ce chapitre, je présente d'abord les caractéristiques du marché immobilier à Beyrouth selon différentes périodes : de l'indépendance, en 1943, en passant par la guerre civile libanaise (1975-1990), jusqu'aux périodes d'après-guerre. Cette section permettra de comprendre les facteurs principaux qui ont freiné la mise en place de politiques sociales du logement. Dans la deuxième section, je mets l'accent sur quelques expériences (partielles) d'action publique qui ont permis d'aider les plus pauvres et les plus vulnérables à accéder au logement décent, à savoir le gel du loyer et les prêts bonifiés. Enfin, j'aborde les caractéristiques spécifiques du marché informel de la location à Beyrouth, notamment son essor et les conditions socio-économiques d'une partie de la population qui en bénéficie.

1. Les caractéristiques du marché immobilier à Beyrouth et ses effets politiques et sociaux

Dans cette section, j'aborde les caractéristiques de la production du logement à Beyrouth qui sont liées, comme souligné *en supra*, aux aspects structurels d'une économie libérale et aux problèmes conjoncturels, tels que les guerres et les conflits, notamment la guerre civile (1975-1990). Ces éléments ont été moteurs d'une crise du logement qui a privé les couches les plus vulnérables d'un habitat décent dans la ville. Ils ont été centraux dans le développement des QNR.

[124] الأحكام القانونية التي ترعى تملّك الأجانب العقارات في لبنان

[125] تسهيل اسكان المعوزين وذوي الدخل الوضيع والدخل المحدود

1.1. Une économie libérale

Depuis son indépendance, à la fin de l'occupation française en 1943, le Liban « *a été dirigé par ce que Tarabulusi (1993) appelle une "oligarchie financière " qui a utilisé la libération du pays du joug colonial au service de sa position économique et financière* » (Fawaz, 2004). Cela a abouti à une faible intervention du secteur public dans la prestation de services sociaux, y compris l'accès à un logement convenable (*Ibid.*). L'État s'est montré peu enclin à intervenir dans les marchés fonciers et immobiliers, ce qui a conduit à peu de réglementations sur les ventes immobilières afin de limiter la spéculation. La politique de l'État encourage les initiatives privées en assouplissant les réglementations existantes (par exemple, en permettant la construction dans des zones classées inconstructibles) (Krijnen et Fawaz, 2010). Conjointement, l'État facilite l'accès à la propriété en subventionnant les prêts immobiliers (Marot, 2020 ; Fawaz, 2004). Peu de mesures ont été prises pour construire des logements sociaux, produire des équipements publics ou fournir des logements subventionnés (Marot, 2020 ; Fawaz, 2004).

Le Liban a toujours été un modèle d'économie libérale, mais désormais il participe du néolibéralisme. Autrement dit, les processus de marchandisation et de privatisation de la ville se sont approfondis, l'espace urbain est de plus en plus considéré comme un produit d'investissement et les dispositifs publics de régulation sont écartés pour libérer le marché (Pinson, 2020). L'économie libérale libanaise, couplée à des pratiques clientélistes et communautaires, a induit une financiarisation de l'immobilier et a davantage développé le marché spéculatif existant, mettant ainsi à la marge de la ville une grande partie de la population et « *mettant à mal* [leur] *droit à la ville* » (Semmoud et Signoles, 2020). La logique de ce marché libéral aboutit à augmenter la ségrégation, l'exclusion spatiale et la marginalisation, tandis qu'elle favorise un urbanisme « de classe » assurant la rentabilité des capitaux (bourgeoisie marchande, notabilités diverses, détenteurs de capitaux bancaires, possesseurs de sociétés financières internationales, *etc*.). Cette orientation libérale participe aussi du processus plus récent de gentrification à Beyrouth (Verdeil, Faour et Hamzé, 2016).

1.2. Le mandat de Fouad Chehab : une parenthèse de planification sociale au Liban

Le mandat de Fouad Chehab, ancien commandant de l'armée et président du Liban de 1958 à 1964, introduit des réformes sociales et économiques décisives (Verdeil, 2012). Un volontarisme inédit caractérise les interventions de Chehab qui insistait sur la nécessité d'établir des plans de développement nationaux. Chehab a régulièrement fait appel à des experts internationaux, appelés conseillers (*Ibid.*) tels que l'IRFED[126], pour établir un diagnostic économique et social afin de développer un plan d'urbanisme global dont Michel Écochard a conçu deux plans directeurs successifs pour Beyrouth et ses banlieues en 1943 et 1964[127] (Fawaz, 2004). Pour Chehab, le choix de Michel Écochard était important, parce qu'il connaissait bien le Liban et était sensible aux questions sociales de la planification (Verdeil, 2012). La plupart des institutions publiques d'urbanisme furent créées à partir de 1958 afin d'intervenir sur sa régulation, comme la Direction Générale de l'Urbanisme et le Conseil supérieur de l'Urbanisme (Verdeil, 2012). En outre, des règlements d'urbanisme ont été mis en place comme les règlements de zonage et de planification sur la totalité des villes du Liban, ou l'obligation d'obtenir un permis de construire pour l'ensemble du territoire (1961) (Fawaz, 2004).

L'expansion des organismes de planification ne s'est pas poursuivie. *A contrario*, la guerre civile et l'incursion des groupes de miliciens les ont considérablement affaiblis (Fawaz, 2004), comme nous le verrons par la suite.

1.3. La guerre (1975-1990) : un marché immobilier dynamique dans les périphéries

Pendant les années de la guerre civile (1975-1990), le dynamisme du secteur immobilier suivait un mouvement sinusoïdal selon les périodes et les espaces. Malgré les conflits, dans les périphéries des villes par exemple, la construction d'immeubles et de centres commerciaux a été dynamique (Fawaz, 2004). Par ailleurs, face aux effets dévastateurs de la guerre

[126] IRFED français : Institut international de recherche et de formation en vue du développement, fondé par le père Lebert, à qui est confié la planification économique.

[127] « *Le recours à ces expertises par le gouvernement libanais était lié* [également] *à la possibilité de les faire financer dans une large partie par le pays d'origine ou, plus largement, par des organismes tiers* » (Verdeil, 2012, en ligne).

libanaise[128], peu de planification a été réalisée (mise en œuvre) pendant cette période, à l'exception de quelques initiatives de reconstruction pendant les périodes de calme relatif (Fawaz, 2004). Il convient de préciser qu'en 1983, considéré comme une période de calme relative, sous le mandat du président Amin Gemayel, des études et activités de planification ont été menées sans forcément qu'elles soient mises en œuvre (Clerc, 2002 ; Awada, 1991). Parmi celles-ci, le Schéma directeur d'aménagement de la Région métropolitaine de Beyrouth a été élaboré entre 1983 et 1986 (Awada, 1991). Ainsi que la promulgation de nouvelles lois sur le remembrement (Clerc, 2002)[129].

Simultanément, les périphéries connaissent un développement rapide des QNR, notamment au sud de la ville, pour répondre aux besoins des migrants (notamment nationaux) qui se portent sur la capitale, besoins auxquels ne peut répondre le marché « formel » du logement (Fawaz, 2004 ; Clerc-Huybrechts, 2002 ; Charafeddine, 1987). C'est ce dont témoignent la plupart des trajectoires d'habitants étudiées dans la thèse comme celle présentée dans l'encadré III-1. Ces occupations en banlieue sud de la ville ont été encouragées et organisées par les milices armées, Hezbollah et le mouvement Amal, défiant ainsi l'autorité des institutions publiques. Se généralisent ainsi des processus apparus parfois bien antérieurement, tels que la multiplication des constructions à la périphérie des camps de réfugiés (en particulier palestiniens) et la densification de ces derniers (par exemple par surélévation des bâtisses) : un marché très actif du logement, mais aussi de la location informelle, voire de la sous-location anime désormais ces quartiers (Fawaz, 2004 ; Fawaz et Peillen, 2002), ainsi d'ailleurs que d'autres terrains ou immeubles du centre-ville occupés[130] illégalement à différents moments de la guerre civile (figure III-1). C'est le cas de Santo (30 ans, libanais, travail irrégulier, habitant et propriétaire à Ouzaï), qui témoigne avoir habité

[128] Le nombre de morts à la suite de la guerre libanaise est estimé à plus de 150 000 (*L'orient-Le Jour*, 2015). La population libanaise compte aussi de nombreuses familles libanaises déplacées, d'autres ont émigré, il y a également beaucoup de disparus. La destruction des infrastructures du pays (eau, électricité, téléphone, routes) ainsi que les logements est estimée par l'ONU à plusieurs milliards de dollars. Une forte inflation a appauvri les ménages libanais. Cela a impliqué également l'effondrement des institutions publiques et la montée en puissance des milices armées.

[129] « *Les décrets de remembrement n'ont pas cessé d'être pris pendant la guerre, mais un nombre plus important est promulgué en 1983* » (Clerc, 2002, p. 118).

[130] Comme par exemple l'occupation des bâtiments et terrains abandonnés par leurs habitants en centre-ville de Beyrouth.

jusqu'en 1994 un hôtel à Ain Mreissé (devenu le secteur de Solidere plus tard) avec sa mère et plusieurs autres familles, où certaines squattaient et d'autres louaient.

De fait, la densification de ces quartiers s'est poursuivie après la guerre. Les habitations qu'ils offrent sont et ont toujours été la seule solution de logement économique pour les ménages à faibles revenus, les travailleurs étrangers aux emplois précaires, les migrants cherchant à échapper au manque d'opportunités dans les zones rurales, ainsi que les personnes déplacées par les projets de reconstruction tels que la modernisation du centre-ville.

Encadré III-1 : Témoignage de Abou Mohammad B.

Abou Mohammad B. (55 ans, libanais, pêcheur, habitant et propriétaire à Ouzaï) habitait avec ses parents à Bir Hassan à proximité du camp palestinien de Burj el-Barajneh. Ils ont dû quitter la zone à cause d'affrontements dans le camp en 1973. Son père était pêcheur à Ouzaï, il a pu trouver une chambre à louer pour se réfugier dans le quartier Ouzaï grâce à ses amis pêcheurs, avant d'acheter et de devenir propriétaire plus tard en 1976.

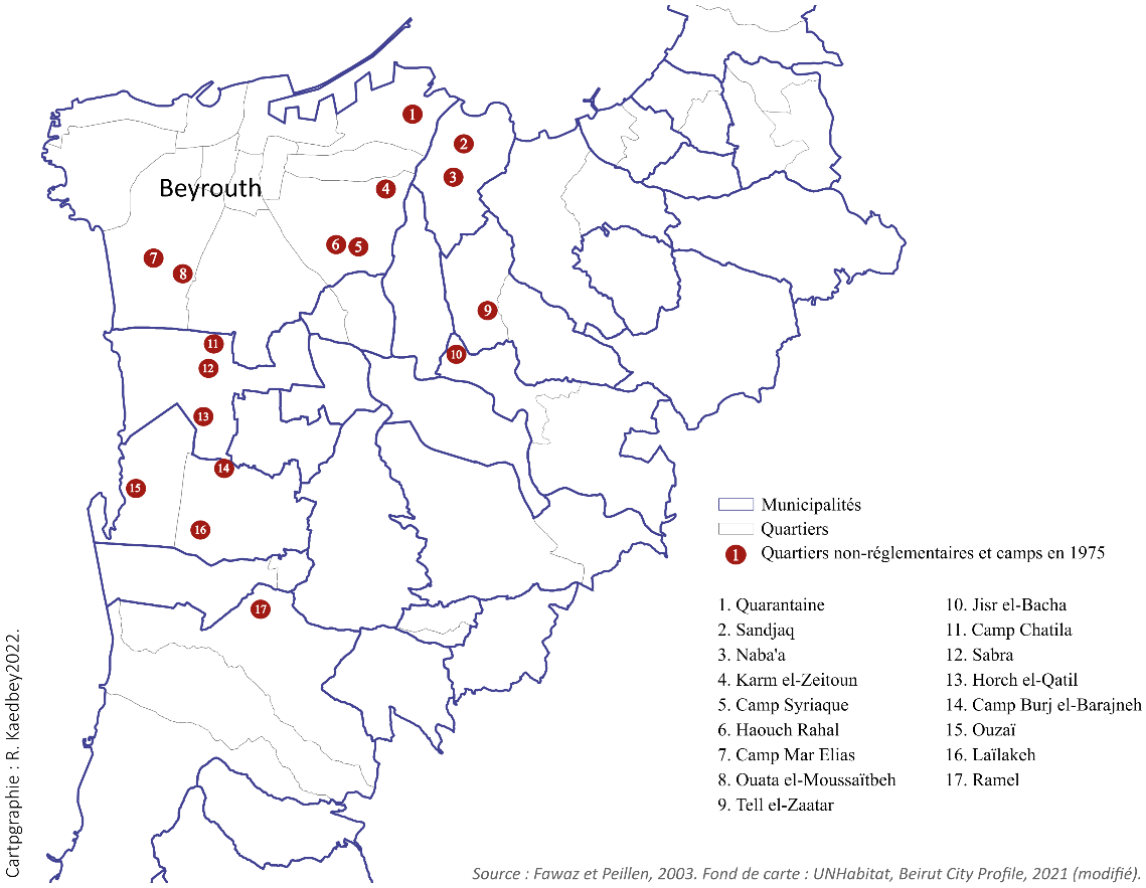


Figure III-1 : Les quartiers non-réglementaires et les camps à Beyrouth en 1975.
Source : Fawaz et Peillen, 2003.
Cartographie : R. Kaedbey, 2022.

1.4. L'après-guerre : des projets de reconstruction sans effets sociaux

La fin de la guerre civile libanaise en 1990 marque le début de la reconstruction, laquelle génère un boom des investissements immobiliers résidentiels entre 1993 et 1998, suivi d'un ralentissement dès la fin des années 1990 (Marot, 2020). Cette période marque le lancement des grands projets « *vitrines* » (Fawaz, 2004), qui ont été le lieu de grands investissements en travaux publics et projets d'infrastructure tels que la construction du nouvel aéroport, l'extension du port de Beyrouth et la réalisation des autoroutes. Mais très peu de constructions d'immeubles ont eu lieu dans ces grands projets dans les années 1990, certains projets ne sortent qu'aujourd'hui de terre[131]. Le boom de l'immobilier dans les années 1990 est surtout lié aux constructions majoritairement en dehors de ces projets[132]. En revanche, les transports en commun et les logements sociaux ont été négligés (Fawaz, 2004).

L'urbanisation informelle a, pour sa part, ralenti son rythme dès la fin de la guerre civile, du fait, probablement, du retour des contrôles effectués par les autorités locales et par l'État[133], comme le souligne M. Fawaz (2004, p. 50) : « *la forte surveillance policière des banlieues de la ville a considérablement réduit les possibilités de squat. En conséquence, la plupart des quartiers informels ont augmenté leur densité verticale et de nombreux habitants des bidonvilles ont subdivisé leurs maisons déjà étroites pour louer des chambres afin de trouver des sources de revenus supplémentaires.* » Pendant tout ce temps (la période de la guerre et celle qui lui a fait suite), les transactions immobilières informelles n'ont pas cessé, notamment dans les banlieues[134]. Dans certaines d'entre elles, elles se sont même intensifiées avec, d'une part, l'arrivée de travailleurs syriens appelés en masse par les entreprises en charge de la reconstruction et, d'autre part, celle de migrants asiatiques et africains, notamment des femmes, venues travailler au Liban à partir des années 1990 (Deboulet et Hily, 2009). Ces

[131] Remarque de V. Clerc, 2023.

[132] Remarque de V. Clerc, 2023.

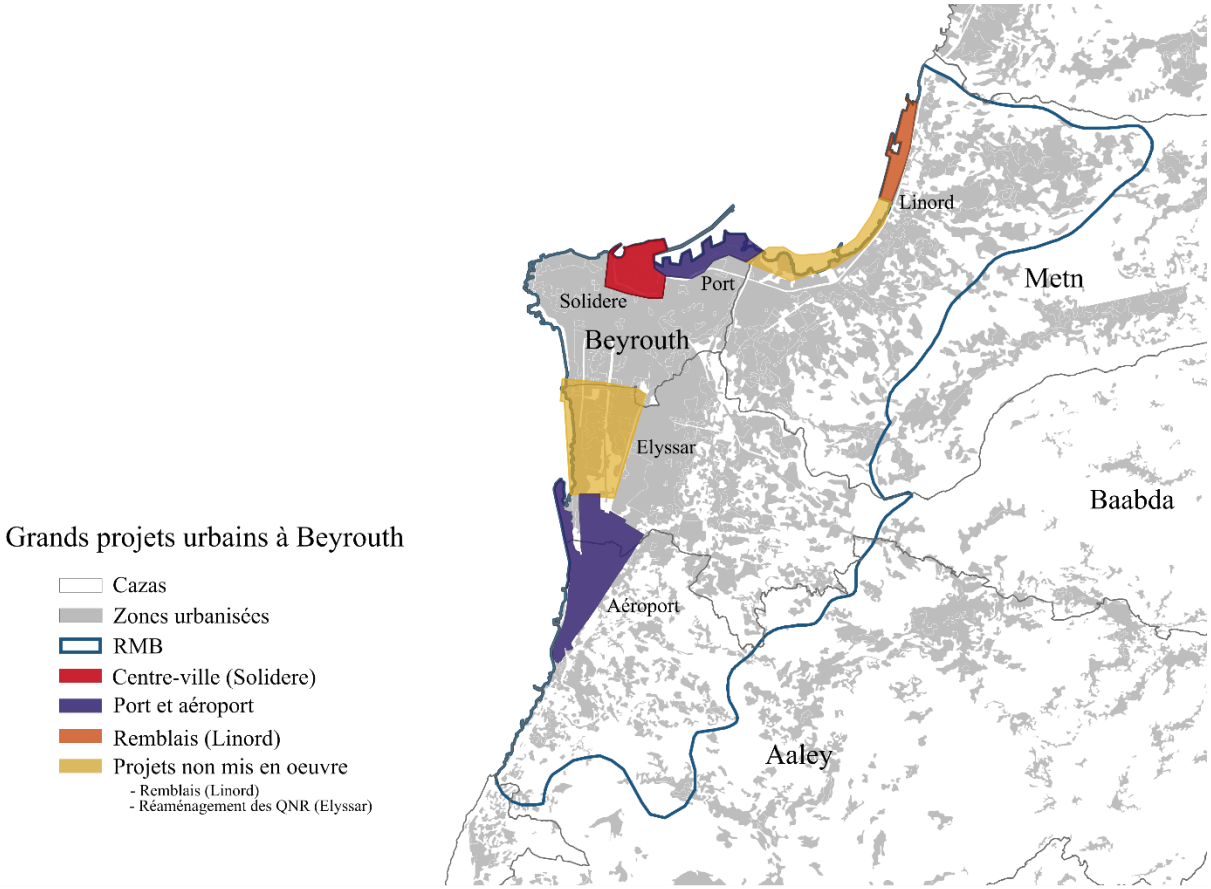
[133] En banlieue sud, la présence de l'État et de la police a pu revenir notamment à la suite de l'accord sur Elyssar (remarque de V. Clerc, 2023). Quant au contrôle des partis chiites à l'échelle locale, il s'est officialisé avec leur élection aux municipales en 1998, ce qui a permis leur contrôle officiel.

[134] En suivant les trajectoires résidentielles des habitants des QNR avec lesquels j'ai fait des enquêtes, on remarque le nombre important de ventes et achats durant toute la période.

migrants, dont la situation juridique est souvent mal assurée[135] et celle économique très précaire, vont contribuer au dynamisme du marché locatif informel dans les quartiers populaires.

C'est durant cette période que Rafiq Hariri, homme d'affaires, devient le chef du gouvernement (premier ministre libanais entre 1992 et 1998 puis entre 2000 et 2004). Il engagera à ce titre de grands projets d'aménagement (figure III-2) tels que la reconstruction du centre-ville de Beyrouth en 1994. Le projet est porté par la société Solidere, une société foncière privée qui lui est dédié. D'autres grands projets ont visé le réaménagement des banlieues nord et sud de la capitale libanaise, projet Linord d'un côté, projet Elyssar de l'autre. La société Linord est du même type que Solidere, alors qu'Elysssar est une société de droit public. La reconstruction d'après-guerre incarne un modèle d'urbanisme néolibéral dont l'exemple représentatif est le projet Solidere (Verdeil, 2020). En revanche, Elyssar est différent. C'est un projet ayant une portée sociale, mais qui a été contraint par une dimension politique très imprégnée dans le contexte beyrouthin (Clerc, 2002).

[135] Cf. la dernière partie de ce chapitre.



Cartographie : R. Kaedbey 2022.

Source : Verdeil et al., 2005. Fond de carte : UNHabitat, Beirut City Profile, 2021 (modifié).

Figure III-2 : Les grands projets d'aménagement de Beyrouth.
Source : Verdeil et al., 2005.
Cartographie : R. Kaedbey, 2022.

Solidere, une incarnation d'un urbanisme néolibéral

Solidere (figure III-3), un projet problématique, a suscité de multiples controverses. C'est un projet certes urbanistique, mais fondamentalement politique : malgré le discours que Solidere diffuse quant au caractère exceptionnel de son projet et au nouveau départ dont il est l'occasion pour la ville après la guerre, sa réalisation n'a fait que creuser les écarts socio-spatiaux au sein de la ville et induire un changement social de la population en faveur de couches moyennes aisées, à travers des rénovations brutales (Verdeil, 2012 ; Marot et Yazigi, 2012).

Figure III-3 : Le plan directeur du projet Solidere, 2004.
Source : https://www.solidere.com/

Cette opération s'inscrit dans le contexte politique particulier de l'immédiat après-guerre civile et participent simultanément d'un modèle qui se caractérise par un processus de déréglementation systématique de l'économie, de privatisation des services publics, de financiarisation massive (dont la société Solidere est le symbole) dans le domaine de l'« aménagement » urbain, avec pour objectif premier celui d'accorder la primauté aux mécanismes de création de rentes.

Au plan politique, « *en brouillant les frontières entre les élites économiques et politiques* » (à l'image de Hariri lui-même[136]), « *ce modèle a renforcé et normalisé la captation récurrente des fonds et des institutions politiques par ces dernières* » (El-Kak et Zoughaib, 2020). Ce système économique de rentes, dont Rafiq Hariri (puis son fils Saad Hariri) était le garant, dépend pour sa survie des entrées de capitaux et des investissements étrangers (provenant en particulier d'Arabie Saoudite[137], mais aussi de différents pays occidentaux – dont la France – et de la diaspora). Cette dynamique a gonflé le secteur bancaire dans des proportions considérables, lui permettant à la fois de financer le déficit budgétaire abyssal du pays et d'investir dans les secteurs improductifs, en tête desquels le secteur immobilier (*Ibid.*).

Sur le plan social, ce projet incarne les effets d'un urbanisme néolibéral. À la sortie de la guerre, l'attention a été portée particulièrement sur l'espace du centre-ville, pourtant, de multiples quartiers péricentraux et périphériques ont également été endommagés mais ignorés par ce projet à tel point que les traces de la guerre y sont encore visibles (Verdeil, 2021). La société Solidere, dotée de moyens d'action exceptionnels – sous prétexte que l'État serait dans l'incapacité d'entreprendre lui-même une telle reconstruction (Corm, 1993) – adopte plutôt un modèle de régénération urbaine dans l'espace du centre-ville qui va transformer le paysage urbain et social.

La reconstruction de Solidere s'est accompagnée d'une politique radicale de destruction de l'ancien bâti du centre-ville et d'une association forcée des propriétaires[138] suivie de l'expulsion des habitants/locataires (Corm, 1993). Outre ceux qui ont fui les quartiers centraux parfois définitivement pendant la guerre, les autres habitants, affectés par les destructions de Solidere ont été contraints de quitter leur quartier. Comme l'a très justement exprimé É. Verdeil (2020) : « *c'est toute une citadinité historiquement ancrée dans cet espace qui avait largement disparu* ». Par ailleurs un nombre important de réfugiés qui squattaient les lieux abandonnés ont été évincés du centre-ville, lesquels pour une partie trouvaient refuge dans

[136] Avant d'être premier ministre, Rafiq Hariri est un homme d'affaires, il a fait fortune en Arabie Saoudite et a obtenu la nationalité de ce pays.

[137] Pays où R. Hariri a construit sa fortune.

[138] « *Il s'agit d'une association forcée transformant le propriétaire en actionnaire de société privée à but lucratif et non d'une expropriation classique* » (Corm, 1993, p. 326).

les quartiers périphériques. C'est le cas de Santo (*en supra*) qui a été expulsé avec sa mère d'un hôtel du centre-ville où ils louaient une chambre. La famille de Santo, comme beaucoup d'autres, s'est orienté vers les QNR de la banlieue sud de Beyrouth.

Solidere a procédé à un « *massacre urbain* » (Buccianti-Barakat, 2013) qui se traduit par la destruction en grande partie du patrimoine architectural et archéologique et la privatisation des espaces publics. En effet, les destructions opérées par Solidere sont plus importantes que celles résultant des combats pendant la guerre civile (Verdeil et al., 2013). Dans les faits, la question de la protection du patrimoine historique semble être instrumentalisée. Solidere faisait des lieux historiques (la place de l'Étoile, le quartier de Saïfi, les souks, *etc*.) des *« objets fondamentaux et premiers de sa communication* » (Loret, 2010). « […] *Le patrimoine, sans qu'il soit véritablement défini, allait devenir une sorte de cheval de bataille, un leitmotiv pour la défense des intérêts propres* » (*Ibid.*).

De plus, l'aménagement des espaces publics, tant vanté, reste limité. La place des Martyrs, un espace public des plus emblématiques du pays et un haut-lieu de la contestation anti-pouvoir à Beyrouth, a été transformé en parking gigantesque. L'accès à ce dernier, ainsi que l'ensemble des espaces publics du centre-ville, est contrôlé par des officines de sécurité (Verdeil, 2020). Ces éléments ont induit une tentative de « *dépolitisation d'un espace pourtant chargé d'une forte dimension symbolique* » (*Ibid.*).

L'analyse détaillée de ce projet, effectuée par différents chercheurs (Verdeil, 2020 ; 2012 ; Yazigi et Marot, 2012 ; Harb El-Kak, 2002 ; Corm, 1993 ; *etc*.) dont nous reprendrons ici les principaux éléments, permet en effet de considérer que « […] a*u Liban, les politiques de reconstruction dans "l'après-guerre" évacuèrent rapidement la question de l'extension des droits collectifs, d'une "sécurité sociale" pour tous* » (Catusse et Alagha, 2008). De même, la concentration des projets en centre-ville montre que la part dédiée aux habitats informels en périphérie pendant la reconstruction a été minime. En matière d'aménagement urbain, la logique néolibérale des projets mis en œuvre et notamment le fait qu'ils soient conçus comme des produits d'investissement participent de la mise à l'écart des populations modestes ou vulnérables et ne leur laissent que la perspective de s'installer dans les QNR. Comme l'écrivent encore N. El-Kak et S. Zoughaib (2008), cette politique a suscité pendant des années une vive contestation à l'égard de Solidere, qui peut être considérée comme constitutive d'une

« *tentative de résistance face à la tendance croissante à privilégier la création de rentes au détriment des droits sociaux et économiques des citoyens* » dont le logement figure en bonne place.

Les politiques d'urbanisme et d'aménagement qui se sont succédées après la guerre civile accordent une place éminente à des opérations lourdes, mobilisant des capitaux considérables émanant largement du secteur bancaire (national et international) et des fonds étrangers. Ces opérations servent d'abord les objectifs économiques et financiers des dirigeants, permettant par ailleurs un « ruissellement » des dollars en direction de tous leurs affidés.

Elyssar, projet à portée sociale sans mise en œuvre

Elyssar envisageait un réaménagement en profondeur de la banlieue sud-ouest de Beyrouth. Il s'agissait d'un programme de résorption de quartiers irréguliers – avec relogement dans le périmètre du projet des habitants dont les logements seraient démolis – qui s'inscrivait dans le cadre d'une opération de rénovation urbaine sur 560 hectares (Clerc, 2002). Lancé en 1995, ce projet n'a pas dépassé le stade des études[139], malgré les longues négociations entre le chef du gouvernement d'un côté (Rafiq Hariri) et, de l'autre, les deux partis ou mouvements chiites (Amal et le Hezbollah) qui contrôlent largement la banlieue sud de la capitale (Clerc, 2002 ; Harb, 2002).

Le projet Elyssar (figure III-4) constitue un modèle différent de Solidere, principalement parce qu'il a proposé une politique de relogement de la population des QNR sur place[140] (Clerc, 2002). En cela, le projet révèle une portée sociale dans sa conception (*Ibid.*). Mais en réalité cette politique sociale n'était pas si claire parce qu'elle soulève un certain nombre

[139] « *Le projet a abouti par la signature d'un décret suivant un accord politique obtenu après 3 ans de négociations, sur la question. C'est ce qui a permis la mise en œuvre ensuite d'autres projets dans le périmètre (autoroute, hôpital,* etc.*). C'est la mise en œuvre qui n'a jamais eu lieu (en particulier du relogement)* » (remarque de V. Clerc, 2023).

[140] « *Bien que plus coûteuse, l'option "démolition et relogement" a été préférée à celle de la "régularisation sur place" des quartiers illégaux* […] » (Clerc, 2002, p. 50) par crainte que cela ne soit une reconnaissance des QNR et une raison de leur expansion (*Ibid.*).

d'interrogations pointées par les auteurs qui ont travaillé sur la question. J'évoque ici quelques-unes de ces interrogations.

Tout d'abord, le financement du projet de relogement s'entourait de beaucoup d'imprécisions (Clerc, 2002). Seule la moitié du budget de cette opération était disponible grâce principalement aux recettes de vente de terrain dans le périmètre du projet. Le financement de l'autre moitié n'a pas été décidé : s'agirait-il d'un relogement gratuit payé par l'État ou les promoteurs ? Ou d'un relogement payé par les habitants ? Dans le premier cas, aucune subvention publique n'était prévue pour combler le déficit (*Ibid.*). Dans le deuxième cas, une enquête a montré qu'une faible part de la population relogée pouvait acheter un logement (*Ibid.*). De plus, Il n'a pas été décidé si les logements allaient être vendus ou loués aux bénéficiaires (*Ibid.*). D'un autre côté, ceux qui allaient être expropriés contestaient l'estimation de la valeur de leurs biens. Ils les considéraient très faibles (*Ibid.*). Ces questions financières révélaient des incertitudes qui pouvaient remettre en question le choix social du projet (*Ibid.*, p. 53-58).

Ensuite, la phase de négociation se caractérisait par son « *opacité* », notamment vis-à-vis des habitants (Harb, 2002). Ces derniers n'ont pas été véritablement consultés sur la question de leur relogement (Clerc, 2002). En effet, les promoteurs négociaient principalement avec les partis politiques qui, certes, défendaient la population sur place (Clerc, 2002). Mais « *la relation entre Elyssar et les habitants passe presque exclusivement par la médiation d'Amal et du Hezbollah* » (Harb, 2002). Amal et Hezbollah contrôlaient l'information, notamment celle qui concernait les dédommagements de leur relogement. Les partis chiites filtraient et sélectionnaient l'information dans l'autre sens aussi, c'est-à-dire des résidents vers l'établissement public (Harb, 2002). En outre, la question se posait quant aux effets ségrégatifs que peut avoir le relogement de la population dans des grands ensembles (Clerc, 2002, p. 60).

De plus, le projet montrait un décalage entre les procédures affichées et la réalisation (Harb, 2002) : « *la priorité de construire des unités de logement et de reloger les résidents a cédé le pas à la construction d'autoroutes et au déplacement des résidents* » (Harb, 2002).

Elyssar se présentait comme un projet social parce qu'il est le fruit de négociation avec des acteurs locaux (partis chiites) qui défendaient les habitants. Ils voulaient certes conserver leur électorat mais en même temps, ils ont réussi à faire d'Elyssar un établissement public et à

intégrer l'idée de reloger la population dans le même périmètre (Clerc, 2002). Malgré les lacunes du projet, sa non-réalisation n'est pas liée au fait que les acteurs ne voulaient pas faire de projet social (Clerc, 2002). En réalité, « [les] *acteurs politiques se sont accordés autour d'objectifs, de procédures et d'un programme* » (Clerc, 2002, p. 62) mais « *avec le temps, l'intérêt que ce projet présente pour les parties de la négociation a changé en même temps que leurs priorités* » (Clerc, 2002, p. 441). En fin de compte, « […] *personne n'avait suffisamment d'intérêt à continuer le processus au-delà des études* » (Clerc, 2002, p. 439). « *Les processus de négociations montrent que les trois acteurs ont bénéficié* [économiquement et politiquement] *et à des moments différents, du projet. Le gouvernement Hariri a construit des autoroutes et distribué la plus-value des transactions économiques à sa clientèle d'entrepreneurs. Amal a obtenu plus de ressources pour son réseau de bénéficiaires. Le Hezbollah a renforcé sa légitimité politique, et a même obtenu quelques profits matériels »* (Harb, 2002). Comme s'il n'y avait plus une nécessité politique pour certains et économique pour d'autres de poursuivre le projet.

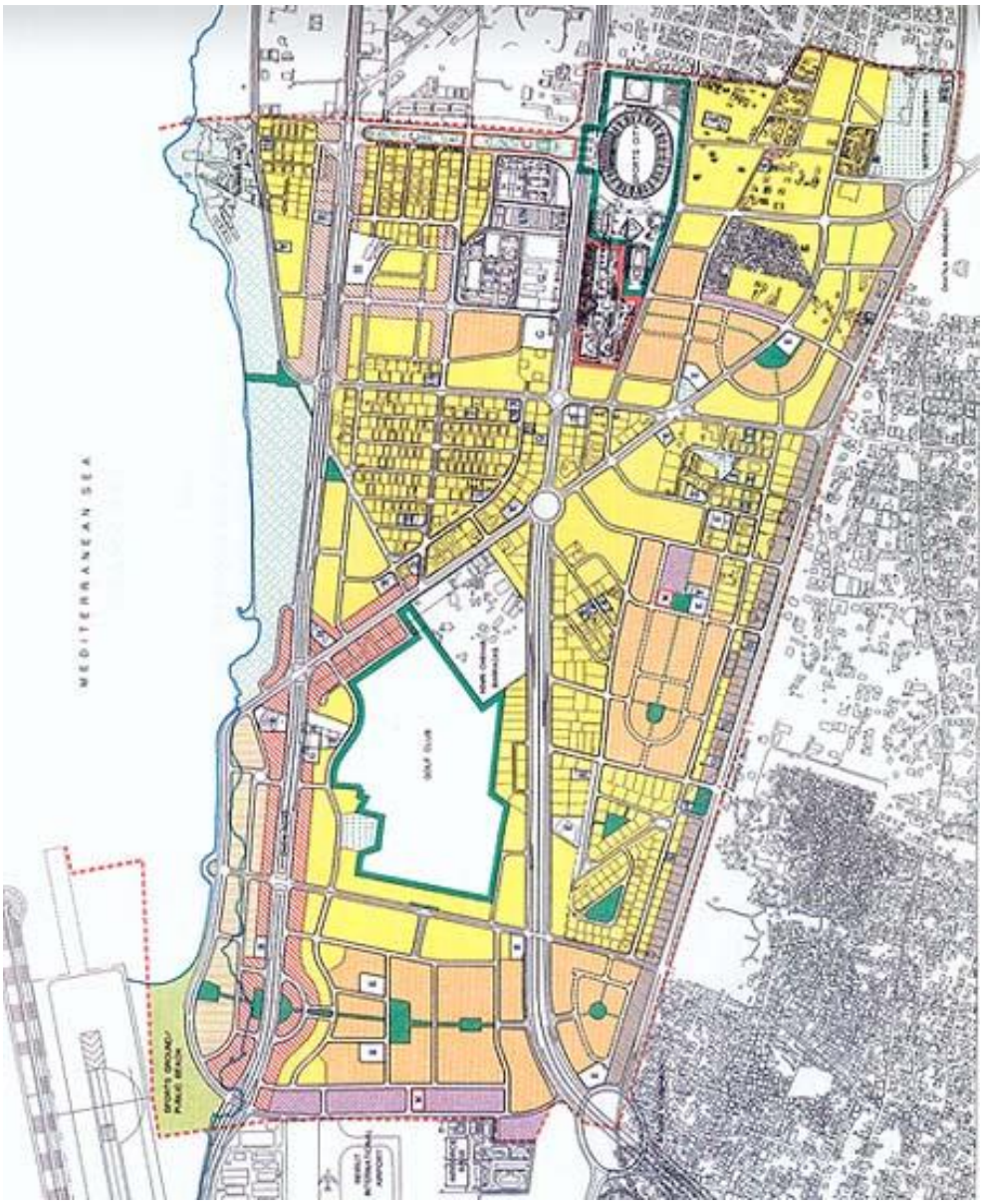


Figure III-4 : Le projet Elyssar, 1997.
Source : http://www.elyssar.com/
Ce plan directeur délimite la zone du projet et les usages. La figure montre les surfaces* allouées pour :

- Zones de développement résidentiel privé et développement d'unités résidentielles planifiées par Elyssar.
- Espace public, installations sportives et cimetières.
- Zones de développement industriel et artisanats.
- Zones de développement mixte (commercial et résidentiel) et des centres commerciaux.
- Zone d'installation de bâtiments gouvernementale et institutions publiques.
- Zones de loisirs et aménagement de la plage.

* La légende sur le site d'Elyssar ne précise pas la localisation des différentes surfaces sur le plan.

1.5. Période récente imprégnée de l'idéologie libérale et néolibérale

Au nom de l'idéologie libérale (ou néolibérale), il semble que les dirigeants considèrent que les ressources captées n'ont pas à servir à la construction de logements adaptés aux ressources des populations les plus pauvres ; et que, si elles doivent aller dans le secteur de la construction, ce doit être dans des opérations immobilières de luxe, destinées à des clientèles largement solvables. En cela, au Liban, le rôle de l'État dans la régulation sociale est réduit, et son action d'encouragement du secteur financier et des intérêts privés est renforcée. De fait, nous pouvons estimer, en suivant B. Marot (2020, p. 24), que « *R. Hariri contribue largement à façonner une politique qui, reprise par les différents gouvernements depuis plus de 20 ans, concentre la dépense publique sur la promotion de l'accession à la propriété en appliquant une logique d'aide à la personne. Cette politique a un double objectif : favoriser la croissance du marché immobilier et développer les activités de crédit privé des banques domestiques* ».

L'évolution passée a fait que « *le bien public et la morale collective deviendront ainsi des notions totalement absentes de la nouvelle idéologie de la reconstruction qui s'inscrit dans les courants du néo-libéralisme le plus strict* […] » (Corm, 2005), où l'État lève toutes les contraintes pour permettre l'extension du marché. De fait, si les périodes de conflits ou de crises graves s'accompagnent d'une augmentation du nombre de personnes vulnérables, en particulier dans le domaine du logement, celles de paix – du moins au Liban – ne sont pas plus favorables à une amélioration des conditions de logement des plus précaires, dès lors que ni l'État, ni la promotion immobilière privée n'accordent une attention à ce type de populations, étant dans l'incapacité d'assurer la rentabilité d'un quelconque investissement immobilier.

Depuis la fin de la guerre, plusieurs études ont souligné l'augmentation des niveaux de pauvreté : « *environ un tiers de la population libanaise vit dans un état de pauvreté caractérisé par une insuffisance de revenus et des conditions de vie où le logement, l'accès à l'eau ou l'enseignement aux enfants posent problème* » (Kochuyt, 2004). La situation s'est aggravée depuis 30 ans jusqu'à atteindre un niveau alarmant depuis 2011 et la succession des crises, comme celle liée à l'arrivée massive au Liban de réfugiés syriens fuyant leur pays ravagé par les combats et les bombardements, puis celle économique qui a pris une dimension critique à

partir de 2019, le tout couronné par l'explosion du 4 août 2020[141]. Ces crises successives ont naturellement fragilisé de larges populations qui ont, en partie, fini par rejoindre les quartiers informels, densifiés ensuite par l'arrivée des migrants syriens. Les crises ont exacerbé la demande en logements, mais l'offre et l'esprit libéral de l'offre sont quasi toujours restés la même. Cela participe à l'émergence de nouvelles pratiques parallèles en matière de marché immobilier, notamment sur le marché informel de location.

2. Les politiques sociales de logement au Liban : des dispositifs partiels, temporaires ou insuffisants

En insistant sur l'importance d'événements exceptionnels et aux effets généralement dramatiques (guerres civiles, occupations militaires étrangères, crises économiques, *etc*.) pour rendre compte du fonctionnement du marché du logement, j'ai corrélativement pointé l'absence de politiques publiques adéquates envers ce problème. Il convient cependant de s'interroger plus au fond pour savoir si cette absence de la puissance publique est inscrite dans une histoire longue, ou bien si, malgré tout, il n'existerait pas ou n'aurait pas existé à des époques antérieures, des modalités d'action publique qui, sans constituer par elles-mêmes une véritable politique sociale de l'habitat, n'en aurait pas moins permis d'aider les plus pauvres et les plus vulnérables à accéder à un logement.

Effectivement, le Liban n'a pas établi de politique sociale du logement. Mais en 1940, à l'époque donc du Mandat français, il a hérité d'une politique sociale des Français au Liban. Pour garantir des locations abordables, un dispositif de blocage des loyers a été établi, visant à réglementer les augmentations du montant à un prix inférieur au prix du marché pour assurer la sécurité de l'occupation des logements aux locataires. Ce système a été reconduit, avec quelques aménagements à sa marge, jusqu'en 1992, quand Rafiq Hariri, alors Premier ministre fit voter une nouvelle loi. Celle-ci ne modifie pas la situation pour les locataires disposant de contrats signés avant la date de la nouvelle loi (dénommés « anciens loyers »),

[141] Le 4 août 2020, une double explosion dévastatrice est survenue dans le port de Beyrouth. Le bilan humain s'établit à 214 morts et plus de 6 500 blessés. Des quartiers entiers ont été détruits provoquant le déplacement de plus de 300 000 personnes. Cet événement considéré comme lié aux malversations et à la corruption des pouvoirs publics a provoqué la colère des Libanais qui ont exprimé leur protestation à travers d'importantes manifestations.

mais ouvre le champ pour les contrats de location ultérieurs, désormais totalement libéralisés (Marot, 2015). En 2014, un pas supplémentaire est franchi à la suite de l'adoption d'une nouvelle loi qui inscrit la liquidation des « anciens loyers » dans un délai de neuf années. J'analyserai ci-après les lacunes de la reconduction, puis la fin de cette loi.

Ensuite, depuis la fin de la Seconde Guerre mondiale, le Liban n'a pratiquement jamais envisagé de politique sociale de l'habitat. Peut-on noter *« la construction de quelques rares logements sociaux entre le tremblement de terre de 1956 et les années 1970 »* (Clerc, 2015), tandis que l'intervention dans les camps est en grande partie laissée aux organismes internationaux et aux municipalités dans les QNR, de même que le projet Elyssar (notamment le volet de relogement des habitants des QNR) n'a pas été réalisé, comme nous l'avons déjà signalé.

Le seul dispositif relativement récent en faveur de l'accès à l'habitat date du milieu des années 1990 : il consiste en une politique de subventions à l'accession à la propriété, sous la forme de prêts à faible taux d'intérêt auxquels pouvaient souscrire les acheteurs potentiels auprès des deux institutions respectivement semi-publique et publique qu'étaient la Banque de l'habitat (1977) et la Caisse autonome de l'habitat (1980). Il est cependant légitime de s'interroger sur le caractère « social » d'un dispositif qui est principalement une « aide à la pierre » (donc un moyen de soutenir par l'argent public le secteur de la construction), ne pouvant profiter qu'à ceux ayant la capacité et pouvant fournir les garanties pour emprunter – autrement dit, pour l'essentiel, des membres des classes moyennes – et qui laisse entièrement de côté les ménages les plus démunis.

2.1. Une politique de logement historiquement orientée vers l'accession

La législation relative au droit au logement au Liban

Historiquement, la première législation relative au droit de logement au Liban est mise en place en 1962 sous le gouvernement de Fouad Chehab, par la promulgation de la loi « تسهيل إسكان المعوزين وذوي الدخل الوضيع والدخل المحدود » (*Faciliter l'accès au logement aux indigents, aux personnes à faibles revenus et aux personnes à revenus limités*). Elle a été modifiée en 1965 par la loi no 58/1965. Cette loi a consacré implicitement le logement comme un droit. Elle

garantit l'accès au « *logement convenable* »[142] pour « *les indigents*[143]*, les personnes à faibles revenus et les personnes à revenus limités* »[144]. Par indigents, personnes à revenu modeste et personnes à revenu limité, la loi entend : « *tout Libanais dont le revenu familial annuel ne dépasse pas une limite fixée par un arrêté ministériel sur proposition du ministre du Travail et des Affaires sociales. Le revenu familial comprend les revenus de l'époux, de l'épouse et des enfants non mariés vivant avec eux* » (texte de la loi – annexe 9). Est considéré comme logement convenable : « *toute habitation qui offre à son occupant un logement sain et proportionné à ses besoins et capacités, à condition que la valeur de l'habitation, y compris le terrain, pour chaque catégorie de bénéficiaires n'excède pas une limite déterminée par un décret du Conseil des ministres sur proposition du ministre du Travail et des Affaires sociales* » (texte de la loi).

Les mécanismes énoncés pour sa mise en place sont : « *construire des logements ; permettre aux bénéficiaires des facilités de paiement pour accéder à la propriété sur le moyen et long terme ; et fournir une aide pour modifier, agrandir, améliorer ou rénover des logements existants* » (texte de la loi). Sous la tutelle du ministère du Travail et des Affaires sociales, fut créé le « Conseil de l'habitat »[145] chargé d'atteindre les objectifs de cette loi selon des projets de partenariat public-privé. En 1973, fut créé le « ministère du Logement et des Coopératives »[146], ainsi tous les services qui concernent le logement ont été transférés vers ce nouveau ministère (Mhanna, 2019).

Une application de la législation fondée sur la sécurisation des prêts bonifiés

L'application de cette loi s'est fondée principalement sur la fourniture des prêts bonifiés à long terme pour des ménages souhaitant acquérir un logement. Deux institutions furent créées

[142] مساكن ملائمة

[143] Ou nécessiteux, ou démunis.

[144] Selon les termes de la loi.

[145] مجلس الإسكان

[146] وزارة الإسكان والتعاونيات

pour le soutien au logement et plus particulièrement l'accès à la propriété : la « Banque de l'habitat » et la « Caisse autonome de l'habitat ».

En 1975 fut créée la « Banque de l'habitat »[147], devenue opérationnelle à partir de 1977. Toujours opérationnelles, ses principales fonctions sont de financer des projets de logements à partir de la construction ou de la restauration d'habitations. Son capital était réparti entre trois catégories d'actionnaires, le Trésor de l'État, qui apporte au moins 20 %, la Caisse nationale de sécurité sociale, qui apporte au moins 30 %, et le secteur privé, qui apporte les 50 % restants du capital. De même, la création de la « Caisse autonome de l'habitat »[148] en 1980 avait pour rôle l'octroi de prêts pour la création de 20 000 logements qui sont entièrement financés par le Trésor[149].

Après la guerre, des réformes importantes vont reconfigurer cette politique d'accès à la propriété. Les principales d'entre elles sont la privatisation de la Banque de l'habitat en 1994[150] et le remplacement de la Caisse autonome de l'habitat par l'Établissement public de l'habitat en 1996. En effet, les programmes de crédits distribués par l'Établissement public de l'habitat étant financés par les banques commerciales, cet organisme joue en quelque sorte le rôle d'intermédiaire dans ces opérations. L'Établissement public de l'habitat devient donc uniquement garant de l'emprunteur vis-à-vis des banques privées. La privatisation de la Banque de l'habitat et la limitation du rôle de l'Établissement public ont évacué la question sociale de cette politique de prêts bonifiés[151]. La suppression du ministère du Logement et des

[147] مصرف الإسكان

[148] الصندوق المستقل للإسكان

[149] Cette caisse a été supprimé en 1983 et remplacée par l'Établissement public de l'habitat jusqu'en 1985.

[150] « *La dévaluation de la livre dans les années 1980, et au début des années 1990, a conduit l'établissement* [la Banque de l'habitat] *au bord de la faillite, avec un portefeuille de prêts totalement déprécié. C'est dans ce contexte que Rafiq Hariri décide, en 1994, de la recapitaliser, en la privatisant (décret 5738/1994). Aujourd'hui, le capital de la Banque de l'habitat est détenu à 80 % par d'autres banques libanaises, et à 20 % par le secteur public. Recapitalisée à hauteur de 33 millions USD en 1994, le capital de la BDH s'élevait, en 2016, à 68 millions USD* » (Marot, 2020, p. 65).

[151] Ces politiques de logement d'après-guerre civile répondent aux intérêts « macroéconomiques » de la Banque centrale (Marot, 2020). Afin de fixer la valeur de change de la livre libanaise à 1507,5 dollars, la Banque centrale a autorisé les banques privées à utiliser leurs réserves obligatoires pour prêter aux ménages libanais qui souhaitaient acheter une maison, en livres libanaises. En échange, ces banques rendaient ces fonds de réserve à la Banque centrale en dollars. Ce « deal » s'était fait en écartant tous les objectifs sociaux que doit, normalement, atteindre une politique publique de logement.

Coopératives en 2000 a contribué à amoindrir davantage le rôle de l'État dans l'élaboration de politiques de logements accessibles au plus grand nombre.

« *Malgré la multiplicité de ressources des institutions successives concernées par le logement, leur fonction s'est essentiellement limitée à la sécurisation du crédit de logement* » (Mhanna, 2019). De plus, cette politique publique de logement témoigne de son incapacité à répondre aux besoins des milieux populaires et de son orientation à inciter les couches moyennes à accéder à la propriété. Les prêts bonifiés ne peuvent garantir l'accès au logement pour tous, notamment des plus vulnérables, parce qu'ils imposent aux bénéficiaires un apport initial, ce qui exclut les couches sociales les plus pauvres. Ces populations ne peuvent pas non plus garantir leur capacité à rembourser ces prêts sur le long terme.

2.2. Le gel des loyers : une politique sociale supportée par les propriétaires

Le blocage des loyers : une mesure sociale incontestable

Nombreux sont les pouvoirs qui, dans tel ou tel pays, à telle ou telle époque, ont instauré un contrôle des loyers, lequel peut être plus ou moins strict – les loyers pouvant être gelés ou réglementés[152] –, durer plus ou moins longtemps et s'appliquer à tel ou tel type de logement. Au Liban, le blocage des baux est la seule mesure qui, en matière d'occupation des logements, a permis de mettre à l'abri des ménages vulnérables. Le temps où il a été appliquée de façon systématique – du début de la Seconde Guerre mondiale jusqu'en 1992, donc –, elle constitue une mesure sociale incontestable de protection des occupants, d'autant que le blocage presque permanent des loyers pendant cette période s'est accompagné de l'autorisation de

[152] Que ce soit dans les pays du Nord ou du Sud, des politiques de régulation des loyers ont été mises en place dans le secteur privé du logement, notamment dans les contextes de crise de logement. En France par exemple, le blocage des loyers fut décidé par une loi du 9 mars 1918 (pour une période indéfinie) ; il prit fin en 1948, date à laquelle une autre loi prit le relais, bloquant à nouveau les loyers et rendant très difficile l'expulsion des locataires. Cette loi est encore aujourd'hui applicable aux locataires entrés dans les lieux avant 1986. Pour une autre période et dans un autre contexte, la loi ALUR (2014) permet l'encadrement des loyers dans les zones de fortes tensions sur le marché locatif. En Égypte, une loi de 1947 maintient les loyers contractuels à un niveau dérisoire ; des lois ultérieures (1952, 1958) baissent le montant de ces loyers contractuels, en même temps qu'elles établissent un gel pour les locataires ayant pris récemment possession des lieux. Un régime très favorable (en principe) aux locataires, qui a perduré jusqu'à l'*Infitah* de Sadate et à la libéralisation du marché (Hanna, 1992). Autre exemple, en Algérie, la première mesure adoptée par les pouvoirs algériens à l'indépendance fut la promulgation en 1963 d'un décret de gel des loyers dont l'application se maintint jusqu'en 1981, date de la mise en œuvre de l'opération « cession des biens de l'État ». Ce patrimoine bâti urbain, constitué des « biens laissés vacants par les Français d'Algérie », avait été récupéré par l'État à l'indépendance (Safar Zitoun, 2012).

transmettre les baux au sein de la famille (Clerc, 2015). De même, si un propriétaire voulait détruire une construction qui lui appartenait alors qu'y vivaient des personnes en location, celles-ci avaient la garantie de recevoir une indemnisation suffisamment généreuse (Rizk, 2001). Cette politique engendre aussi d'autres effets positifs – même si imprévus – quant à la distribution spatiale des habitants à travers l'espace urbain, dans la mesure où, empêchant ou freinant le déguerpissement des plus pauvres ou la destruction des immeubles insalubres qu'aimeraient pourtant entreprendre nombre de propriétaires dans le but de récupérer du foncier et le revendre à des promoteurs immobiliers, elle favorise le maintien d'une certaine mixité sociale dans certains quartiers et ralentit les processus de gentrification dans d'autres (Clerc 2015), en un mot limite un large déploiement des mécanismes de ségrégation socio-spatiale.

Les effets pervers qui affectent les propriétaires

Pour autant, les dispositifs (régulation/blocage des loyers) de ce type ne résolvent pas le problème de l'accès au logement pour les nouveaux arrivants, car le blocage des loyers ne concerne que les baux établis à une date antérieure au vote de la loi qui l'établit. Elle est en outre en partie responsable d'effets pervers, qui affectent principalement les propriétaires modestes. Certes, elle n'agit pas seule, car, depuis 1940, les conditions politiques, sociales et surtout économiques ont considérablement changé, notamment pendant la guerre civile libanaise. Les multiples dévaluations de la livre libanaise, qui s'enclenchent dès 1983, ont fait que les montants des loyers bloqués perdent rapidement de leur valeur jusqu'à devenir pratiquement négligeables, ce qui pénalise les propriétaires et, en particulier, les plus modestes d'entre eux. Certes, cela permet, d'un côté de faire d'un certain parc d'habitat des logements sociaux de fait, mais, d'un autre côté, ce processus s'effectue au détriment des propriétaires qui ne tirent plus aucun revenu de leur investissement immobilier à des fins locatives, ce qui ne porte pas trop à conséquence pour les plus aisés d'entre eux, mais affecte par contre ceux qui sont eux-mêmes en situation de précarité.

Par ailleurs, les conséquences sur le marché du logement sont importantes. En effet, les investisseurs privés se détournent dès lors massivement du marché de la construction à des fins locatives, faute de garanties en termes de retours sur investissement. Ainsi, la part des locataires est tombée de 77 % des résidents en 1970 à 49 % en 2004 (*ibid.*, p. 3). La situation

qui en découle est propice à la généralisation de toutes les pratiques informelles, y compris les plus illégales d'entre elles, quand il s'agit de trouver un toit en urgence.

1992 - Libéralisation des contrats signés après 1992

En juillet 1992, la nouvelle réforme est mise en place à partir de deux décrets-lois no 159 et 160 qui, tout en libéralisant le marché de location, garantissent toujours un blocage des loyers antérieurs à cette date. Connus sous le nom de « loi des anciens loyers », ces textes, qui se trouvent en conformité avec l'idéologie libérale en pleine expansion au Liban rompent – mais en partie seulement – avec le système antérieur. Si l'on suit B. Marot (2012, révisé en 2015), ces décrets-lois maintiennent le gel des contrats de location et la possibilité de les transférer à un membre de la famille pour ceux qui ont été signés avant la date de leur promulgation[153]. Cependant, « *ils libéralisent les contrats signés après cette date et autorisent une révision des loyers tous les trois ans* » (Marot, 2012). Sont confirmées aussi les conditions de rupture des anciens contrats : soit destruction du bâtiment, soit utilisation du bien par le propriétaire lui-même ou un membre de sa famille. En ces cas, les locataires doivent être indemnisés par un montant de l'ordre de 25 à 50 % de la valeur du bien, soit après un accord amiable, soit après un jugement faisant généralement suite à une longue procédure (les locataires se maintenant pendant ce temps dans les lieux).

Si les processus ainsi enclenchés favorisent probablement une tertiarisation des quartiers centraux et une gentrification de certains d'entre eux plutôt populaires jusque-là, ils ne concernent pas les périphéries de la banlieue sud de Beyrouth (et autres périphéries informelles). En revanche, ils affectent directement le marché du logement pour ceux qui sont arrivés dans la capitale après 1992, nationaux ou étrangers, dans la mesure où les constructions neuves proposent des logements aux catégories sociales les plus aisées ou aux classes moyennes supérieures, tandis que les immeubles à « anciens loyers » voient leur nombre diminuer (suite aux destructions opérées). Ainsi, le marché locatif à faible loyer se réduit dans les quartiers « formels », s'accompagnant d'un renchérissement du montant des

[153] « *Pour les anciens baux, le principe des anciennes législations a été maintenu, mais le coefficient d'augmentation des loyers a été fixé assez haut afin de compenser les effets de la dévaluation* [de la livre libanaise]. *Des taux* [d'augmentation] *de 400 à 600 % ont été appliqués. À partir de cette date, les réévaluations annuelles doivent valoir la moitié de l'augmentation du niveau de vie. En 1994, par exemple, le taux appliqué a été de 35 %, et en 1995-1996 de 10 %* » (Rizk, 2001).

loyers. On peut supposer alors qu'une pression s'exerce sur les périphéries déjà les plus marginalisées – telles celles étudiées dans cette thèse – par les familles pauvres impactées par la loi sur les loyers, en cours de paupérisation ou de déclassement social.

La libéralisation des loyers fragilise la situation de ceux qui cherchent un logement après 1992. En même temps, ces nouveaux textes rendent plus facile la destruction de logements où les loyers sont bloqués ce qui a été parfois le choix privilégié par les propriétaires pour valoriser leur propriété foncière en la vendant à des investisseurs immobiliers (Clerc, 2015). Mais les dispositifs – telles que des subventions, indemnisations ou aides à la réhabilitation – qui auraient pu aider les propriétaires n'ont jamais été mis en place (Mhanna, 2019).

2014 – Le flou autour de la fin du blocage des loyers

En 2014, une réforme annonce la fin du blocage des loyers des logements, y compris pour les baux antérieurs à 1992, avec un plan de résiliation des anciens baux sur neuf ans. La loi a été révisée et adoptée dans sa forme finale le 28/02/2017. Cette loi lève effectivement tout contrôle des loyers en neuf ans. Elle permet aux propriétaires de biens loués avant 1992 d'augmenter progressivement les loyers jusqu'à atteindre la valeur locative actuelle du bien. La loi détermine que la valeur locative du bien correspond à 4 à 5 % de sa valeur locative estimée[154]. L'État s'est également engagé pour créer un fond gouvernemental spécifique afin d'aider les familles les plus vulnérables à supporter cette hausse. Or, les commissions responsables de l'évaluation des aides n'ont été mises en place qu'en mai 2019 (Mhanna, 2019) et n'ont commencé à recevoir les demandes des locataires qu'en juillet 2020 (Annahar, 2021), c'est-à-dire six ans après la réforme. Jusqu'au début 2023, ces demandes n'ont pas été encore traitées par les juges afin d'attribuer les aides adéquates (Annahar, 2023).

Les augmentations de loyers ne pouvaient pas avoir lieu avant la décision des commissions au cas par cas (Lebanon Files, 2023). La neuvième année s'achève le 28/12/2023. Les propriétaires et les locataires attendent toujours que les commissions judiciaires statuent sur les demandes. Cette situation provoque des incertitudes et ne fait qu'augmenter les tensions

[154] À titre d'exemple, si la valeur estimée d'un bien est de 500 000 dollars, sa valeur locative annuelle est donc de 25 000 dollars (5 %). La loi prévoit d'atteindre ce seuil sur trois périodes : 1) augmentation de 15 % sur quatre ans de la différence entre la valeur locative et le loyer ancien ; 2) augmentation de 20 % sur deux ans ; 3) augmentation de 100 % sur trois ans de cette différence.

entre propriétaires et locataires, tel que les documentent les médias libanais. De plus, un flou entoure les mécanismes de création de cette caisse, selon plusieurs juristes qui alertent sur le risque qu'elle connaisse le même sort que les autres caisses publiques du pays, dévalisées par la corruption (*L'Orient-Le Jour*, 2017).

La réforme de 2014 marque la fin, à court terme, d'un système qui, s'il est, certes, mal supporté par les propriétaires et responsable de la dégradation d'immeubles anciens, n'en revêtait pas moins une dimension sociale indiscutable, en sécurisant les locataires les plus fragiles.

Compte tenu de ce que l'on connaît du gouvernement libanais, notamment son incapacité à gérer l'actuelle crise économique et les imprécisions concernant le financement des mesures annoncées, il est probable que la seule mesure qui sera appliquée à la fin de l'année 2023[155] soit l'augmentation des loyers et la généralisation du marché libre. Les ménages dans l'incapacité de supporter les hausses devront vraisemblablement déguerpir, n'ayant comme seul choix de chercher un logement à des tarifs acceptables pour eux, autrement dit, compte tenu de l'inflation et des prix spéculatifs, dans des bâtis plus éloignés, moins bien desservis, moins équipés et plus dégradés que ceux où ils résidaient antérieurement. Dans le contexte de crise économique, le déclassement résidentiel de ces ménages est concomitant à l'augmentation des loyers.

3. Le marché locatif informel : un moyen d'accès au logement inévitable pour les populations modestes à Beyrouth

Cette section donne dans un premier temps un aperçu de la façon dont le marché locatif informel « se banalise » dans l'ensemble de l'agglomération de Beyrouth. En effet, ce marché n'est pas seulement une réalité des QNR, il est largement répandu dans l'ensemble de la ville et touche des populations diverses. Ménages de la classe moyenne, jeunes salariés, étudiants, migrants et exilés : tous sont concernés par la location informelle. Cette section analyse les éléments à l'origine de l'essor de cette location informelle.

[155] Date de la fin de neuf ans prévu pour la liquidation des anciens baux.

Dans un deuxième temps, elle met en évidence la perception de la location par les Libanais. En effet, l'absence d'une politique sociale de logement et l'arbitraire que peut provoquer la location informelle ont été à l'origine d'une vision largement répandue selon laquelle l'accès à la propriété est le seul moyen pour obtenir une sécurité de logement. Cette vision a été également soutenue par les politiques publiques mêmes, dans un pays où la promotion pour l'accès à la propriété n'a pas cessé depuis 30 ans. Par conséquent, une partie de la population rejette l'idée de la location. Cette dévalorisation sociale de la location participe au rabaissement des locataires et la violation de leurs droits tel qu'il est démontré dans les chapitres VI et VIII.

Enfin, elle présente la diversité des profils juridiques et sociaux des locataires les plus vulnérables concernés par ce marché informel, notamment ceux qui bénéficiaient du blocage des loyers, mais ont été obligés de quitter leurs logements dans les quartiers centraux pour cause d'éviction ; et ceux ayant des revenus très faibles, souvent étrangers, obligés de louer dans les quartiers les plus précaires de la ville. Ces derniers sont les plus exposés à des rapports de domination et d'exploitation face aux propriétaires étant donné leur statut d'étrangers pauvres et parfois clandestins.

3.1. Essor d'un marché locatif informel

Depuis des décennies, le marché locatif du logement à Beyrouth connaît un déséquilibre entre les caractéristiques de l'offre disponible et la demande locale en termes de prix et de qualité de la location (Marot, 2020). En effet, les prix des loyers dans la ville ont presque doublé en 6 ans, entre 2014 et 2020[156]. De fait, la ville témoigne d'une pénurie de l'offre de logements locatifs abordables. La spéculation immobilière et l'accès de plus en plus difficile à la propriété, malgré sa promotion systématique, provoque sans doute une pression supplémentaire sur le marché locatif dans les quartiers centraux comme périphériques, contribuant à l'augmentation des prix de la location. Ainsi, les ménages à faibles revenus – d'un côté, les étrangers, réfugiés ou travailleurs, et, de l'autre, la population libanaise dont les revenus sont les plus bas et les conditions de vie les plus précaires – habitent principalement dans des

[156] *Low-income Rental Housing Market Assessment,* rapport de Norwegian Refugee Council (NRC), 2021. NRC est une ONG qui fournit une aide humanitaire aux réfugiés de Syrie, de Palestine et aux communautés libanaises vulnérables.

logements loués de façon informelle[157]. Ce marché est caractérisé par son illégalité, notamment en ce qui concerne l'absence de signature de contrats de location et de son enregistrement auprès des municipalités[158]. Même ceux qui adoptent un contrat écrit ont tendance à ne pas l'enregistrer auprès de la municipalité, comme la loi l'exige (Fawaz et al., 2021). La location informelle à Beyrouth est de fait, en banlieue comme dans les quartiers centraux, une pratique qui s'est banalisée. Bien qu'illégale, elle n'est pas clandestine et ne fait pas l'objet de sanctions ou d'amendes, comme elle le devrait, quand elle est constatée par les autorités locales.

Ce marché présente des avantages, tant pour les locataires que pour les propriétaires. Pour les locataires, les prix de location sont généralement inférieurs[159] à ceux du marché et donc plus abordables. Ne pas enregistrer un contrat auprès de la municipalité réduit également les coûts en permettant aux locataires d'échapper à la taxe d'occupation et aux propriétaires d'échapper à l'impôt sur les revenus de la location. En outre, les locataires comme les propriétaires, malgré les risques de part et d'autre, préfèrent la flexibilité (des procédures et du préavis) accordée par l'absence d'un contrat écrit. De plus, dans certaines situations, l'enregistrement des baux est tout simplement impossible : quand le propriétaire n'a pas le titre de propriété, quand le locataire n'a pas de permis de séjour s'il est de nationalité étrangère ou bien s'il est soumis au système de la *kafala*[160] qui lui interdit de prendre une location pour lui-même. En revanche, ces avantages sont contrebalancés par des risques comme l'exploitation des locataires par les propriétaires (augmentation arbitraire des prix, expulsions forcées, *etc*.), des normes inadéquates de logement et le surpeuplement, voire

---

[157] *Low-income Rental Housing Market Assessment,* rapport de Norwegian Refugee Council (NRC), 2021.

[158] Selon la loi sur les taxes municipales, les locataires sont tenus de payer la taxe d'occupation à la municipalité une fois le contrat enregistré (رسوم على القيمة التأجيرية). À défaut d'enregistrement, le propriétaire est exposé à une amende de la part de la municipalité puisque l'occupation du logement n'a pas été déclarée. Les propriétaires, quant à eux, doivent également s'acquitter d'impôts liés aux revenus de la location (الضريبة على الأملاك المبنية).

[159] En tenant compte que parfois, le marché informel est plus cher au mètre carré que le marché formel. Mais le premier offre des possibilités de location et colocation qui réduisent les charges locatives par personne ou par ménage, au détriment du bien-être (cf. chapitre IV).

[160] La *kafala* (كفالة) est un système d'embauche basé sur le parrainage et assimilé à de l'esclavage contemporain. Un système répandu au Liban et dans les pays du Golfe. Il concerne les migrants étrangers entrant dans ces pays pour le travail dans les secteurs les plus disqualifiés (construction, domesticité, *etc*.). Le système exige que tous les travailleurs migrants aient un garant dans le pays, généralement leur employeur, qui est responsable de leur visa et de tous les aspects de leur séjour (nature du travail, heures de travail, logement, *etc*.).

parfois même des abus sexuels[161], notamment lorsque les locataires sont des femmes étrangères.

La complexité des rapports entre propriétaires et locataires sera étudiée dans le chapitre VI. On y verra que, le plus souvent, ces locations instaurent un rapport de force et de domination du propriétaire qui met à mal les conditions d'habitat des locataires. Aux conditions matérielles dégradées s'ajoute un sentiment du rejet des lieux habités par les locataires. Les locataires, pour la plupart, n'arrivent pas à se sentir « chez eux », parce que leur liberté dans l'espace est conditionnée par l'arbitraire de la location et les pratiques des propriétaires.

3.2. La location : un mode de logement déprécié par les Libanais

Au Liban, comme souvent dans les pays d'économie libérale, le modèle idéologique dominant est celui du logement en accession à la propriété. La location est pour beaucoup considérée comme un état provisoire dont la durée doit être la plus courte possible avant d'acheter un logement.

En 2009, 70 % de la population libanaise était propriétaire (Clerc, 2013) : 35,3 % avaient hérité de leur propriété contre 46,7 % qui l'avaient acquise avec leurs économies et, parfois, des aides familiales (*Ibid.*). La sagesse populaire énonce en ce domaine que : « *Pas de propriété, pas de sécurité* » ! L'absence de politique publique en faveur du logement social (locatif ou en accession), dont nous avons déjà fait état, laisse peu de choix à ceux qui désireraient occuper un logement locatif. Une vision généralisée se propage, selon laquelle la logique de propriété prévaut comme condition d'accès à un logement convenable (Mhanna, 2019). L'idéologie de la propriété demeure très prégnante, y compris ces dernières années où il est devenu difficile, voire très difficile, d'accéder à la propriété (Marot, 2020).

Le statut de locataire génère de l'incertitude et est ressenti comme une source d'insécurité pour les personnes concernées et leur famille : pouvoir payer le loyer n'est pas toujours assuré dans un environnement économique incertain, car pour beaucoup d'actifs, l'emploi n'est pas garanti. En outre, au Liban, il n'existe aucun système public qui permette de fournir une aide (sous forme, par exemple, d'indemnités) à ceux qui sont au chômage, total ou partiel, ou

[161] *Low-income Rental Housing Market Assessment*, rapport de Norwegian Refugee Council (NRC), 2021.

encore en situation de ne plus pouvoir travailler (trop âgés, malades, handicapés). De plus, ce loyer à payer à la fin du mois pèse énormément sur les budgets des ménages. Il est aussi considéré comme de l'argent perdu qu'on aurait pu investir pour construire ou acheter une maison.

Parfois, le statut de locataire est mis en équivalence avec le statut social de l'individu dans le sens où on est locataire parce qu'on ne peut pas acheter, et on ne peut pas acheter parce que forcément on n'a pas les moyens. Souvent le locataire est associé à une incapacité financière. De plus, j'ai observé une tendance à considérer systématiquement la location comme une situation d'inconfort, les gens expriment régulièrement une empathie envers un locataire qui dois payer un loyer tous les mois et ne peut pas garantir un logement à vie.

Un autre dicton fait florès au Liban – mais il n'est pas spécifique à ce pays – et affirme : « *Pas de propriété, pas de mariage !* ». Il comporte, du moins au plan des représentations, une grande part de vérité notamment au sein des QNR où cette préoccupation est récurrente chez les personnes que j'ai pu interroger. Il est en effet fréquent que, pour accepter une demande en mariage, la femme (ou, plus généralement, sa famille) exige que le marié possède une maison ou un appartement. C'est une exigence si bien intégrée par les hommes qu'il n'est pas rare que ceux-ci organisent un tel achat dès qu'ils commencent à penser à leur mariage.

Plusieurs parents[162] partagent l'avis de Sahar[163], pour laquelle il ne saurait être question que sa fille se marie avec un homme qui n'a pas un travail stable et une maison dont il est le propriétaire : « *Aujourd'hui, être propriétaire dans un pays comme le Liban est indispensable. Je n'ai pas envie de voir ma fille galérer pour survivre. Je veux le meilleur pour elle, il faut donc qu'elle se marie avec quelqu'un qui a les moyens pour la rendre heureuse.* » Ce discours de Sahar vient à la suite d'une discussion sur l'insécurité récurrente qu'endurent les Libanais, notamment par rapport à l'accès au logement, l'accès au travail et la baisse considérable du

[162] Rencontrés dans les deux quartiers d'Ouzaï et d'Horchel-Qatil. Cette analyse est également basée sur ma connaissance plus directe du sujet par ma provenance d'un village libanais où ce type de discours est assez fréquent. Sachant que la structure communautaire entre mon village d'origine et les villages d'origines des libanais dans les quartiers non-réglementaires ne sont pas les mêmes, cependant, on retrouve régulièrement des éléments communs dans leurs discours. Il est probable que cette aspiration à la propriété est plus présente chez les ménages issus de milieu rural. Cela est à vérifier.

[163] Sahar est une femme libanaise habitante d'Ouzaï, elle a 54 ans et est mère de famille. Elle est originaire de la Beqaa. Elle vit dans une maison modeste de quatre pièces avec son mari et ses filles. Le mari est pêcheur.

pouvoir d'achat. La propriété que le futur marié doit avoir n'est pas la seule condition pour elle, un travail convenable et sûr en est une autre. Quant au niveau d'éducation, elle le considère comme condition secondaire. L'accès indirect de sa fille à la propriété par le mariage, alors qu'elle ne sera sans doute jamais propriétaire, sert à « faire voir » qu'elle a réussi une belle alliance, cela lui permet de revendiquer un certain niveau social et une certaine réussite quand bien même la vérité pourrait être tout autre.

Finalement, en l'absence de toute politique sociale du logement, la location au Liban n'a pas pour finalité de permettre à celui qui la pratique de se loger dans des conditions acceptables. Son adoption répond à des situations que les Libanais supposent temporaires en attendant de pouvoir accéder à la propriété d'un bien. Dans les QNR, les gens qui en ont les moyens préfèrent construire une seule chambre et y habiter, donc supporter de mauvaises conditions de logement, plutôt que de louer un logement qui pourrait être mieux équipé et plus salubre. C'est en tout cas l'avis d'Ali[164], entre autres : « *Quand j'ai voulu me marier, il n'était pas question pour moi de louer, c'est de l'argent perdu ! J'ai donc construit une seule pièce au-dessus de la maison de mes parents, avec toilette et cuisine extérieure, ma fiancée et sa famille étaient d'accord avec moi pour ce projet. Aujourd'hui, on a amélioré notre logement, on l'a équipé ; mais, avant, il n'y avait presque rien* ». Un tel choix, qui ne l'est cependant que pour ceux qui ont quelques ressources, reflète encore une fois les conséquences de l'absence de politique publique en faveur du logement social. Même si certains habitants des QNR ont la possibilité de louer dans des quartiers équipés, voire, pour une minorité d'entre eux, de se loger correctement dans un logement salubre s'ils le voulaient, ils préfèrent adopter des solutions autres, par exemple en érigeant une construction à côté de celle de leurs parents. Mais, au bout du compte, pour les plus précaires des habitants de ces quartiers, qui sont sans conteste les travailleurs étrangers et les réfugiés, la seule solution envisageable pour se loger est le recours à la location informelle, avec tous les inconvénients (voire les risques) que celle-ci comporte.

[164] Ali (28 ans) est un habitant libanais d'Horchel-Qatil. Il a grandi dans le quartier avec ses parents. Sa famille est originaire de la Beqaa. Il est sous-officier de l'armée libanaise. À la date de l'entretien, il habitait la maison dont il parle, avec son épouse.

3.3. Un marché abritant des locataires vulnérables. Quelles conditions juridiques et sociales ?

Comme je l'ai montré précédemment, l'État libanais n'a pas véritablement conçu une politique de l'habitat et n'a pas mené une réflexion autour du rôle que pourrait avoir la régulation du marché locatif. Il s'est structurellement éloigné des préoccupations des plus pauvres. Le principe est de laisser faire le marché : en conséquence, le contrôle de la location et des loyers par la loi et la règlementation, les droits et devoirs respectifs des bailleurs et des locataires, ne constituent pas un sujet mis à l'agenda politique du Liban. Tous ces thèmes sont d'autant plus absents du débat public qu'ils ne sont pas non plus portés par les autorités locales (municipalités en particulier[165]), pas plus que par les partis politiques, sachant que la question agite un nombre d'intellectuels et militants depuis longtemps[166]. Quant à la population concernée, elle subit, mais dispose rarement des compétences et des moyens d'action. Je propose dans cette section de revenir sur les conditions des locataires les plus vulnérables dans la ville de Beyrouth.

Les expulsés des logements avec « ancien loyers »

Le processus d'éviction des locataires des logements touchés par les « anciens loyers », décrit *en supra*, est représentatif des difficultés qu'endurent les locataires, notamment les plus vulnérables financièrement. Ceux-ci, principalement issus des quartiers centraux – tels que Roum, Badawi, Moussaytbeh, Tariq Jdideh, *etc*. – subissent des expulsions, souvent avec des dédommagements qui, parfois, sont faibles, voire inexistants (Public Work Studio, 2017). En effet, les propriétaires font le choix de détruire leurs immeubles[167] parce que cela constitue le

[165] Qui ont compétence pour la réalisation de logements sociaux (Clerc, 2013, p. 30). C'est aussi auprès des municipalités que se font les déclarations des locations.

[166] Plus récemment, des réflexions et des études sur le sujet ont été mis en évidence dans le travail inédit effectué par *Public Work Studio* depuis 2012. Ce dernier est un centre de recherche qui s'intéresse à la ville de Beyrouth. Il a été fondé en 2012 par l'architecte-urbaniste Abir Saksouk et la designer-urbaniste Nadine Bekdache, et est actuellement enregistré comme « société civile non commerciale ». Le collectif initie des projets de recherche qui étudient l'urbanisme et l'élaboration des politiques publiques au Liban. Il propose également des services professionnels en graphisme, architecture et planification. L'un de ses projets est le *Housing Monitor*, qui est une plate-forme interactive en ligne pour consolider la recherche scientifique sur le logement à Beyrouth et proposer des alternatives pour le droit au logement.

[167] Ces pratiques sont motrices, depuis 1992, dans la destruction du patrimoine immobilier de Beyrouth et de toutes les vieilles maisons libanaises.

seul moyen pour évincer les locataires[168]. Pour ce faire, ils s'associent souvent à des investisseurs immobiliers qui se chargent d'indemniser les locataires et de construire des nouvelles tours à la place des immeubles démolis[169].

Afin d'expulser les anciens locataires, certains propriétaires adoptent une stratégie qui consiste à s'abstenir de percevoir les loyers pour constituer une base légale de non-paiement des loyers leur permettant l'expulsion des locataires (Fawaz et al., 2021, p. 39). Avec la nouvelle loi de 2014/2017[170] sur les loyers, 64 000 ménages vivant dans des logements à loyer contrôlé sont menacés d'expulsion[171], sans aucun soutien des institutions publiques (pour le moment).

Ces évictions constituent un arrachement pour la population des quartiers dans lesquels elle a vécu et investi. Elles induisent également de multiples contraintes notamment, pour certains, l'obligation d'habiter en périphérie, loin des ressources de la ville ; pour d'autres, en situation économique et financière délicate, l'obligation de s'orienter vers le marché informel où les locations se font sans contrat et sans garantie des droits des locataires (Public Work Studio, 2017). Ceux qui recourent à un tel marché y sont généralement obligés ; le rapport de forces avec les bailleurs leur est systématiquement défavorable et ils risquent en permanence de devoir subir une éviction arbitraire.

Les locataires étrangers

C'est pour les étrangers, qu'ils soient venus à Beyrouth comme salariés ou comme réfugiés/exilés, que le rapport de forces est le plus inégal. La privation de travail et la mise à l'écart de l'accès à la propriété – et même de l'éducation – sont les raisons essentielles qui

[168] Sachant que certains propriétaires auraient voulu garder leur vieil immeuble mais la destruction est le seul moyen pour évincer les locataires. Ils peuvent ainsi retrouver une rentabilité de leur propriété.

[169] À titre d'exemple, en 2015 à Tariq Jdideh, sur 381 immeubles recensés : 175 familles sont expulsées ou menacées d'expulsion ; 27 immeubles démolis ou menacés de démolition, et 88 nouveaux bâtiments construits au cours des vingt dernières années sur les ruines d'anciennes maisons (*Public Work Studio*, 2017).

[170] Voir la section précédente.

[171] *Low-income Rental Housing Market Assessment*, rapport de Norwegian Refugee Council (NRC), 2021.

contraignent les populations étrangères à s'orienter vers le marché informel du logement, principalement celui de la location.

Les palestiniens

La loi 11614 de 1969 restreint l'accès à la propriété pour les étrangers, en opérant une distinction entre nationaux libanais, autres ressortissants arabes et autres nationalités. Amendée en 2001, elle ouvre plus de droits aux étrangers, à l'exception des Palestiniens (Diab, 2008). Les Palestiniens sont privés de leurs droits fonciers depuis 2001 et toute acquisition foncière ou immobilière leur est interdite[172]. De même, la transmission du patrimoine ne peut s'effectuer vers une personne palestinienne même si les biens sont enregistrés légalement avant 2001 (Wehbe, 2021). Les Palestiniens se retrouvent donc exclus du marché immobilier formel comme l'explique R. Wehbe (2021). Les transactions immobilières ont été considérablement limitées pour les Palestiniens mais elles n'ont pas totalement disparu. L'insécurité foncière des Palestiniens « *est alors à l'origine d'une logique marchande, d'un sous-marché caractérisé par ses propres mécanismes et acteurs* » (*Ibid.*) pour accéder à la propriété. Les Palestiniens doivent donc mettre en œuvre des stratégies adaptées à leur situation pour accéder au logement, soit en contournant les lois pour l'accès à la propriété dans le marché formel, soit en construisant et, surtout, en densifiant les camps, soit encore en achetant ou en louant dans le marché informel comme le font notamment les jeunes couples.

Les syriens

Les syriens réfugiés à la suite de la guerre qui a débuté en Syrie en 2011 se retrouvent au Liban dans une situation assez comparable à celle qu'avaient connue précédemment les Palestiniens et éprouvent des difficultés du même ordre pour se loger. De plus, certains sont présents légalement sur le territoire, tandis que d'autres sont devenus illégaux depuis 2015. En effet, le Liban n'est pas signataire de la Convention de 1951 relative au statut des réfugiés, ni de son Protocole de 1967. Le pays n'accorde pas le statut de réfugié à des personnes qui en bénéficieraient si le droit international leur était appliqué. Cette convention, ratifiée par 145 États, énonce les droits des personnes déracinées et les obligations juridiques des États

[172] En vertu de la protection de la souveraineté libanaise.

d'accueil pour assurer leur protection. En ce qui concerne le logement, les États contractants doivent accorder aux réfugiés le même traitement « *que celui accordé, dans les mêmes circonstances, aux étrangers en général* »[173]. Or, au Liban toutes les procédures d'entrée et de séjour sont exclusivement établies sur des lois et des réglementations nationales. Mais, dans un premier temps et jusqu'en 2015, l'État libanais avait autorisé l'UNHCR à procéder à l'enregistrement des réfugiés syriens, cela leur permettait d'obtenir un permis de résidence temporaire et leur garantissait un séjour légal au Liban. « *L'agence des Nations unies était donc mandatée pour octroyer le statut de réfugié à des ressortissants syriens, qui bien que non reconnus par le Liban, leur permettait d'obtenir un permis de résidence temporaire. Cet accord avec l'UNHCR permettait au Liban de venir en aide à la population syrienne avec la perspective de son retour en Syrie dès que le conflit serait terminé, ou de son émigration vers un pays tiers via la procédure de réinstallation »* (Ruch, 2021).

En 2015, en voyant le conflit s'éterniser et le nombre de déplacés augmenter, les autorités libanaises adoptent de nouvelles mesures pour réduire l'entrée des migrants syriens en durcissant leur droit de séjour dans le pays. Elles ont en effet contraint l'UNHCR de cesser l'enregistrement des nouveaux déplacés et ont obligé les Syriens à obtenir un visa pour entrer sur le territoire libanais. Quant à ceux qui étaient déjà au Liban avant 2015 et qui étaient enregistrés auprès de l'UNHCR, ils avaient la possibilité de demander leur titre de séjour gratuitement. En revanche, ceux qui n'étaient pas enregistrés, devaient dans ce cas trouver un *Kafil* (garant) et payer la somme de 200 USD de frais de séjour par personne. Ces nouvelles mesures contraignantes et coûteuses ont fait que plus de la moitié des Syriens au Liban sont passés à un statut de séjour illégal au Liban (*Human Rights Watch*, 2016).

Parmi les familles syriennes que j'ai rencontrées à Ouzaï, certaines ont pu régulariser leur séjour en demandant le titre de séjour grâce à l'aide financière et administrative des ONG, alors qu'une partie se retrouvent dans une situation d'illégalité. Ces familles vivant quotidiennement dans la peur d'être arrêtés ou expulsés, certains ont privilégié une installation dans les QNR de la ville, à l'abri du contrôle des autorités.

[173] Texte de la convention : https://www.unhcr.org/fr/4b14f4a62, consulté le 20 avril 2022.

Cette situation affecte considérablement le logement des Syriens. Déjà, initialement, le Liban n'a mis en place aucune politique d'accueil pour les réfugiés syriens. Ceux-ci ont été obligés de trouver des logements en location par leurs propres moyens. Ceux qui sont arrivés à Beyrouth ont, pour beaucoup, loué dans les quartiers populaires de la ville. La clandestinité de leur statut, à partir de 2015 notamment, a approfondi leurs vulnérabilités économiques et sociales. Elle a donc sans doute affaibli leur capacité à louer des logements décents.

Les travailleurs non-arabes

Les travailleurs non-arabes, qui viennent d'Afrique et d'Asie pour travailler dans des secteurs disqualifiés, dépendent du système de la *Kafala*. Ce système impose à chaque travailleur d'avoir un *kafil* (garant). « [Son] *ikami (permis de séjour) est enregistré au nom du kafil dont dépend la validité de* [son] *ijazet 'amal (permis de travail). Afin d'importer des travailleurs étrangers, un employeur doit* […] *verser une somme aux autorités libanaises qui lui délivrent en contrepartie les permis adéquats pour l'emploi incriminé, et le considèrent dès lors comme le seul exploitant de la personne recrutée et le seul garant des droits et devoirs de cette dernière* » (Dahdah, 2015, p. 116).

L'accès au logement constitue un obstacle de taille pour les travailleurs qui dépendent du système de la *kafala*. Le *kafil* décide des modalités de logement de son travailleur. Les domestiques parmi eux n'ont pas le droit de résider en dehors du domicile de leur employeur. Celles qui décident de quitter le logement de leur employeur sont contraintes de s'orienter vers le marché locatif informel. Enfermés dans des situations souvent inextricables, les travailleurs non-arabes sont obligés de s'inscrire dans la dépendance extrêmement contraignante de leurs garants ; ils éprouvent des difficultés considérables à se loger et subissent régulièrement l'arbitraire de la location informelle.

Ces situations impliquent une forte mobilité chez tous les ménages locataires qui sont souvent contraints de passer d'un logement à l'autre en fonction de l'augmentation des loyers, vu qu'ils ne sont pas réglementés. De plus, l'instabilité du travail, caractéristique des couches pauvres au Liban, impacte ces mobilités dans la mesure où les familles sont exposées à des déménagements fréquents en fonction de leurs revenus, tantôt pour passer à un logement

moins cher, tantôt pour passer à un logement un peu plus cher mais plus salubre quand les revenus du moment le permettent (cf. chapitre VI).

Ces exemples (des anciens locataires, des Palestiniens et des Syriens) montrent comment les mesures contraignantes établies régulièrement par les autorités libanaises aggravent les conditions de logement pour les plus vulnérables et ne permettent en aucun cas la protection de ce droit fondamental qu'est l'accès au logement décent. Au contraire, les ménages pauvres se trouvent dans des conditions d'habitat précaires et incertaines.

Conclusion

Étudier le marché du logement à Beyrouth relève d'une grande complexité parce qu'il est difficile, dans le contexte libanais, d'obtenir des données exhaustives et détaillées sur la propriété et surtout sur la location. Dans ce sens, il est difficile d'éviter le piège de l'approximation – et parfois la superficialité – d'autant plus que le corpus mobilisé ici reste modeste. Cela étant dit, il était nécessaire de présenter les facteurs structurels et conjoncturels qui façonnent le marché du logement au Liban.

Avant tout, le marché au Liban se caractérise par son libéralisme. Le rôle du secteur public a toujours été réduit dans la fourniture de services sociaux, notamment le logement. Le peu de politiques sociales pour le logement qui ont été adoptées restent insuffisantes et partielles.

Les politiques de logement les plus importantes sont le gel des loyers et la politique des prêts bonifiés. La première est une politique qui a été supportée par les propriétaires. Avec les multiples dévaluations de la livre libanaise et dans une dynamique de reconduction de cette loi, les loyers payés par les bénéficiaires de cette politique devenaient presque négligeables. Cela n'a fait qu'augmenter les tensions entre propriétaires et locataires. Ses tensions augmentent aujourd'hui avec la fin de cette loi qui est prévue pour la fin de l'année 2023 et qui est entourée de beaucoup d'incertitude et du mauvais accompagnement de la part de l'acteur public. Quant à la deuxième politique, les prêts bonifiés, elle bénéficie aux classes moyennes et elle a montré ses limites parce qu'elle ne s'adresse pas aux classes populaires qui manquent de moyens pour accéder aux prêts.

Quant à la ville de Beyrouth et ses banlieues, les grands projets d'aménagement d'après-guerre ont suivi le même modèle libéral et néolibéral. Le plus emblématique est le projet Solidere qui est porté par la société Solidere, une société privée responsable du réaménagement du centre-ville de Beyrouth. La société a adopté un modèle de régénération urbaine qui a écarté toutes les classes populaires du centre-ville et qui a détruit son patrimoine. Une expérience différente a existé néanmoins, mais qui n'a pas été mise en œuvre. Il s'agit du projet Elyssar, un projet public qui prévoyait l'aménagement des QNR en banlieue sud en proposant un relogement de la population sur place. Ce projet n'a pas été

réalisé et les populations concernées habitent toujours ces QNR et bénéficient de très peu d'accompagnement public en termes d'équipements et de services.

Comme conséquence de ces projets et les politiques qui les orientent, le marché du logement à Beyrouth reste un marché exclusif et se caractérise par une offre inadaptée à la demande. Cela induit une mise à l'écart des classes populaires dans l'accès au logement et conduit à une pression sur les périphéries pour accéder à des logements abordables.

Comprendre ces facteurs contextuels du marché du logement apporte un premier éclairage sur les conditions de logement dans la ville de Beyrouth. L'absence quasi totale de politique de logement explique en partie l'essor spectaculaire des quartiers non-réglementaires et du marché immobilier et locatif informel. Les classes vulnérables ressentent une insécurité généralisée par rapport à l'accès au logement. Par conséquence, ils « se débrouillent » pour trouver cette sécurité ailleurs, en optant pour le marché parallèle du logement. Même si ce dernier permet à certains d'entre eux de devenir propriétaires, il n'offre pas des conditions d'habitat dignes. De plus, cette possibilité d'acheter dans les QNR n'est pas à la portée de tout le monde, notamment des populations étrangères.

L'acteur public tourne le dos à ces dynamiques de développement informel du marché. Cette attitude de « laisser-faire » envisage les QNR comme des territoires de régulation sociale et politique qui répond à de larges besoins en matière de logement et d'emploi, auxquels les politiques ne cherchent pas à répondre. Pour l'acteur public, souvent tolérant, le marché locatif informel destiné aux populations modestes pourrait être envisagé comme « *une marge d'ajustement* » (Semmoud et Kaedbey, 2020) face à des politiques d'habitat défaillantes.

Chapitre IV – Le marché locatif informel à Ouzaï et Horch el-Qatil : formes, acteurs et régulation

Introduction

L'étude des QNR de d'Ouzaï et d'Horch el-Qatil dans la banlieue sud de Beyrouth fait apparaître un marché locatif dynamique. Pour rappel, en 2017, 65 % d'unités résidentielles à Horch el-Qatil sont en location et 47 % à Ouzaï (tableau II-1). Florissant en temps de crise, il est le fait de propriétaires bailleurs tant petits que grands et s'adresse essentiellement à des migrants modestes, en majorité syriens.

Les enquêtes de terrain révèlent que les migrants privilégient la location informelle dans les QNR parce que les prix sont plus avantageux qu'ailleurs. La diversité des types de location permet aux migrants de réduire leurs frais de logement. De plus, les procédures sont plus souples en termes d'échéance, de préavis, *etc*. Les QNR constituent en même temps une ressource pour eux grâce à la présence de réseaux de connaissances et d'entraide entre migrants de la même origine.

D'un autre côté, face à la forte demande de location, les propriétaires développent des stratégies pour y répondre tout en cherchant une rentabilité de leur offre. La location, comme nous le verrons, constitue une source de revenu importante pour certains propriétaires dans ces quartiers. En fonction de leur capital immobilier, ils proposent une ou plusieurs locations. Leur offre est également variée en termes de surfaces, d'équipements, de qualité, *etc*.

L'essor de ce marché est donc sans doute lié à son adaptabilité. Ce parc locatif se distingue par la diversité de ses réponses à de nombreux besoins, de ceux des migrants pauvres célibataires qui ne peuvent accéder qu'à la colocation, à ceux qui sont en famille et recherchent de petits logements équipés, en passant par la location de pièce(s) avec des WC et points d'eau collectifs.

Le marché locatif informel constitue indéniablement une ressource pour les propriétaires et les locataires. Mais tous ses avantages sont contrebalancés par des rapports inégaux entre propriétaires et locataires étrangers tel que je les analyserai dans le chapitre VI. Cette dissymétrie est liée principalement à l'absence de régulation de la part des institutions de l'État mais aussi des autorités locales. Je rappelle que la question du logement des migrants et réfugiés reste sans réponse de la part des institutions étatiques (cf. chapitre III). Quant aux autorités locales, elle se retrouvent seules à gérer l'accueil des migrants-locataires avec toutes

les discriminations sociales et ethniques qu'elles portent envers eux ainsi que la marginalisation qu'elles assignent aux QNR. Même si celles-ci mettent en place des mesures pour gérer l'accueil des migrants étrangers en banlieue sud, mais ces mesures ont souvent des fins sécuritaires. Il ne s'agit pas d'une véritable politique sociale pour l'intégration des migrants. De fait, les relations locatives restent sans arbitrage de la part des autorités locales.

En s'appuyant sur l'enquête de terrain, ce chapitre met en évidence les logiques des trois acteurs de la location, à savoir les propriétaires, les locataires et les autorités locales. Pour les deux premiers, il s'agit, à travers une analyse quantitative et qualitative de l'enquête de terrain, de montrer les principaux facteurs qui animent leurs choix locatifs. Pourquoi les propriétaires développent-ils la location ? Quels sont les bénéfices tirés de cette activité ? Pourquoi et comment les migrants étrangers choisissent de louer dans les QNR ? Concernant les autorités locales, même si elles paraissent passives par rapport à l'essor de ce marché, on peut s'interroger si, au fond, elles ne jouent pas un rôle implicite en participant à la discrimination des locataires étrangers.

Pour répondre à ces questions, le chapitre s'organise en deux volets. Le chapitre IV-A met l'accent sur les formes spatiales de location qu'on trouve à Ouzaï et Horch el-Qatil ainsi que les modalités de groupement de locataires sous un seul toit. Cette section met en évidence la diversité de l'offre locative. Elle questionne également les facteurs qui motivent les propriétaires à mettre leurs biens en location ainsi que les facteurs qui animent le choix des locataires pour s'installer dans les QNR. Dans le deuxième volet (chapitre IV-B), l'accent est mis sur le rôle des autorités locales, qui malgré leur absence dans la régulation du marché locatif, ont un discours culpabilisant les habitants des QNR concernant leur situation précaire et marginalisant davantage les locataires. Cette attitude des autorités locales laisse les migrants à la merci des pratiques prédatrices des propriétaires (cf. chapitre VI).

Cette mise en parallèle des logiques des acteurs – propriétaires et locataires d'un côté, autorités locales de l'autre – permet de pointer les contrastes qui émergent de la ressource locative à cause de sa non-régulation.

Les matériaux mobilisés dans ce chapitre sont issus principalement de mon enquête de terrain. Les analyses de la première partie sont fondées sur des entretiens, des comptages et des observations effectués au sein des deux quartiers Ouzaï et Horch el-Qatil. Pour la

deuxième partie, l'analyse se base sur une enquête auprès des élus et du personnel des municipalités concernées, qui représentent le pouvoir du Hezbollah et du mouvement Amal en banlieue sud. Je montrerai les différences discursives des autorités locales en essayant de les expliquer.

Figure IV-1 : Affiche « Chambre à louer », Ouzaï. Il est fréquent, en traversant le quartier, de trouver des annonces de location sur les portes.
Photographie : R. Kaedbey, 2020.

Encadré IV-1 : Sur la parité de la livre libanaise (LBP)

Les montants de loyer en dollars évoqués dans l'intégralité de la thèse se basent sur le taux officiel de la livre libanaise fixé depuis 1997 à 1 500 LBP pour un dollar. Avec la crise socio-économique de fin 2019, la livre libanaise a été dévaluée progressivement. Elle a perdu 90 % de sa valeur en 2021 sur le marché parallèle (15 000 LBP pour un dollar). Elle a été dévaluée davantage depuis. En février 2023, le dollar a atteint un pic de 80 000 LBP. Le ministre des Finances Youssef Al-Khalil a annoncé une dévaluation officielle de 95 % de la monnaie nationale à partir du 1er février 2023.

Tenant compte de l'inflation due à la crise, les loyers de 2020 peuvent s'avérer très élevés pour les locataires, donc ils sont renégociés en fonction des multiples dévaluations.

Chapitre IV – A. Les formes spatiales du capital urbain locatif à Ouzaï et Horch el-Qatil et ses ressources

Ouzaï et Horch el-Qatil présentent deux cas de développement d'un capital urbain locatif en marché informel. Quantitativement, celui-ci regroupe tous les espaces conçus par les propriétaires dans leur résidence pour être loués. Ce terme renvoie à tous les immeubles, appartements, chambres, abris de fortune et tout espace dédié à la location. Il présente un large éventail et une offre variée en termes de surface, d'équipement, d'emplacement et de qualité du bâti. Au-delà des espaces de location, ce capital constitue tout un système de réseaux de connaissances, de négociation des coûts et des règles de la location, d'intermédiaires, de « contrôleurs » implicites (notamment le voisinage), *etc*.[174]

Dans ces quartiers, la location ne concerne pas uniquement les logements et les locaux commerciaux. Elle peut intégrer aussi des espaces privés, voire publics[175] qui n'avaient initialement pas d'utilité pour le propriétaire. Indépendamment de son usage initial, tout espace peut intégrer le marché locatif. Par exemple, des locaux commerciaux sont loués pour être habités ou inversement, un appartement peut être mis en location pour monter une affaire commerciale. Certaines personnes mettent en location une chambre dans leur appartement ou réaménagent ce dernier pour en faire deux logements, dont un sera loué. La location concerne aussi les constructions inachevées : dans l'attente de finir la construction, et parfois pour la financer, les propriétaires louent à bas prix certains espaces non achevés (figure IV-4).

De même, le nombre de locataires par unité est très varié. Un logement en location peut être dédié à une famille ou à plusieurs familles ou encore faire l'objet d'une colocation où cohabitent des hommes ou des femmes, d'origines syrienne, africaine ou asiatique.

Cette partie vise à expliciter ces formes spatiales de ce capital urbain locatif, c'est-à-dire les types d'espaces dédiés à la location et leurs usages, les différentes configurations de

[174] La construction de ce capital et les facteurs qui jouent sur son développement sont analysés dans le chapitre suivant.

[175] Il arrive que certains propriétaires empiètent sur des petits morceaux de l'espace public en se les appropriant sur le long terme et selon les opportunités qui se présentent. À titre d'exemple, un des habitants déclare avoir garé sa voiture au bord de la rue pendant des années. Cette place est de fait devenue la sienne. Il a petit à petit ajouté un abri, ensuite des murs, pour finir par construire un petit local.

regroupement des locataires ainsi que la façon dont la location constitue une ressource pour les propriétaires et les locataires à la fois.

1. La diversité des formes spatiales de location des habitations et des regroupements de locataires

1.1. Diversité des formes spatiales de location des habitations : des appartements et des espaces non destinés à l'habitation mobilisés pour la location de logements

La diversité de l'offre locative que propose le marché locatif informel a été observée depuis les années 1980. J. Hardoy et D. Satterthwaite (1989) évoquent ces types de location dans le sous-marché de logement : « […] *la location de chambre ou de baraque dans un quartier illégal ; la location de parcelle de terrain sur laquelle un abri temporaire est édifié (y compris sur les toits) ; la location d'un espace, par exemple un lit tournant (hotbed), un lit-cage, un site public, un entrepôt, un lieu de travail, des cimetières*. » (Hardoy et Satterthwaite 1989, cités par Satterthwaite, 2016, p. 69).

L'offre locative à Ouzaï et Horch el-Qatil est variable en termes de qualité, de localisation, de prix et de surface. De plus, à l'instar des observations de Hardoy et Satterthwaite (1989), les espaces loués ne sont pas toujours des espaces prévus initialement pour l'habitation[176].

Le tableau IV-1 montre les différents types d'espaces observés à l'échelle de mon enquête[177] ainsi que le type de location établie (location, colocation, cohabitation). Un échantillon de 90 logements en location montre que 56 % sont des appartements, 13 % sont des locaux transformés pour les habitations, 13 % sont des constructions inachevées et 17 % sont des espaces réaménagés au sein de l'habitation du propriétaire.

[176] J'ai pu observer cela aussi en passant dans d'autres quartiers de la banlieue sud à l'occasion d'autres enquêtes et d'après ce que m'ont raconté les habitants.

[177] L'échantillon comprend à la fois des logements de personnes avec qui j'ai mené des entretiens et des logements que j'ai observés lors de mes présences répétées (dont le mode d'occupation m'a été communiqué par les voisins).

Location des appartements avec une qualité de logement et de services très variée

Concernant les appartements, on peut trouver un appartement de 80 m² mais aussi des pièces de 15 m², avec des localisations sur les rues principales, donnant sur la mer, mais aussi des espaces qui ne voient jamais le soleil. Les équipements varient d'un appartement à un autre, parfois l'eau et l'électricité (publique et/ou privée) et même la connexion internet sont disponibles, parfois non. De même, la qualité du bâti varie : dans certains cas les fenêtres et les portes sont bien en place, permettant de bien isoler les lieux, et dans d'autres elles sont abimées ou cassées (figure IV-2). Même lorsque le propriétaire fait des efforts pour peindre les appartements en location, la peinture ne résiste pas à l'humidité l'hiver et au vent maritime du côté d'Ouzaï. Un locataire peut trouver un appartement avec une vue plus ou moins dégagée au 4ème ou 5ème étage ou bien se contenter d'un sous-sol aménagé pour la location (figure IV-3).

Figure IV-2 : Chambre dans une colocation pour hommes. Les vitres sont remplacées par des sacs en plastique pour protéger l'intérieur, Horch el-Qatil.
Photographie : R. Kaedbey, 2018.

Figure IV-3 : Un immeuble (à droite) entièrement dédié à la location, y compris le sous-sol avec des ouvertures insuffisantes, Ouzaï.
Photographie : R. Kaedbey, 2020.

Locaux commerciaux loués pour l'habitation

Les appartements ne sont pas les seuls biens immobiliers à être loués à Horch el-Qatil et Ouzaï. Le rez-de-chaussée des habitations comporte fréquemment des espaces commerciaux ou des locaux pouvant être utilisés pour des activités lucratives artisanales et de service. Or, dans certaines rues secondaires, surtout celles qui sont peu passantes et faiblement attractives pour les activités les plus rentables (cafés, épiceries, *etc*.), les propriétaires éprouvent des difficultés à les louer. Ceci les rend particulièrement sensibles aux demandes de location des réfugiés. Il suffit aux propriétaires d'installer un WC et un évier, pour des locaux dont la superficie varie entre 15 et 30 m², pour que, même quand ils n'ont jamais été conçus pour l'habitat, les propriétaires les proposent à la location en étant assurés de trouver rapidement preneurs.

Location des constructions inachevées

Il est fréquent en traversant les deux quartiers de voir des bâtiments en chantier occupés par des individus (figure IV-4). En effet, certains propriétaires, et pour rentabiliser une

construction qu'ils ont du mal à finir (souvent par manque de moyen), la mettent en location à destination des migrants étrangers. Ces derniers installent alors des équipements de base, souvent de récupération. Pour avoir de l'électricité, ils essayent de tirer un câble électrique des réseaux publics. Certains s'équipent d'un petit générateur. Ils bricolent eux-mêmes des fenêtres et des portes pour fournir un minimum d'isolation à leur habitation.

Figure IV-4 : Plusieurs locations dans un immeuble inachevés Horch el-Qatil. Dans la plupart des cas, ce sont les locataires qui installent des portes et des fenêtres récupérées afin de fermer les ouvertures. Ce type de location est rarement équipé de WC et de cuisine.
Photographie : R. Kaedbey, 2018.

Réaménager le logement du propriétaire pour en louer une partie

D'autres propriétaires tentent une stratégie qui consiste à diviser leur habitation en deux, ou bien à séparer de leur propre logement une chambre pour la location. Dans cette partie de l'appartement ou de la maison, ils installent les équipements nécessaires (WC et évier) avant d'aménager, éventuellement, une entrée indépendante pour limiter les interférences entre eux et les locataires.

Location des toits

Un autre mode de location est constaté dans les quartiers étudiés, mais qui est moins fréquent selon l'enquête, c'est celui de location des toits. F. Kikano (2021) montre l'importance de ce mode de location à Nab'a en banlieue est, notamment pour les réfugiés. Cela l'est moins à Horch el-Qatil et encore moins à Ouzaï. Cette location consiste à louer le toit où le locataire peut installer une tente et ses meubles pour y vivre. Certains propriétaires construisent aussi des abris en tôle sur le toit avec des équipements basiques pour louer.

Tableau IV-1 : Pourcentages de locations observées par type de bien et par configuration de regroupement des locataires. Ce comptage est issu des entretiens et des observations (non-randomisés) effectués dans Ouzaï et Horch el-Qatil sur un total de 90 logements recensés.

Type du bien		**Configuration de la location**	
Location d'appartement entier	**57 %**	Un ménage	28 %
		Colocation de ménages	12 %
		Une personne	7 %
		Colocation / cohabitation	10%
Location de local pour habitation	**13 %**	Un ménage	3 %
		Colocation de ménages	-
		Une personne	3 %
		Colocation / cohabitation	7 %
Location dans une construction inachevée	**13 %**	Un ménage	6 %
		Colocation de ménages	3 %
		Une personne	-
		Colocation / cohabitation	4 %
Location chez l'habitant (en séparant les pièces)	**17 %**	Un ménage	13 %
		Colocation de ménages	-
		Une personne	1 %
		Colocation / cohabitation	3 %
Configuration de la location		**Total : Un ménage**	**50 %**
		Total : Colocation de ménages	**15 %**
		Total : Une personne	**11 %**
		Total : Colocation / cohabitation	**24 %**

1.2. Familles, célibataires, colocataires : différentes configurations de regroupement des locataires

Les locataires, selon leurs moyens et selon qu'ils soient seuls ou accompagnés par leur famille, habitent en famille, en colocation, en cohabitation ou « *par tête* » (tableau IV-1).

Colocation et cohabitation

Les colocations et les cohabitations concernent principalement les migrants et réfugiés étrangers et sont destinées uniquement aux hommes seuls, aux femmes seules ou à des familles. La colocation et la cohabitation telles que je les ai observées à Ouzaï et Horch el-Qatil constituent des modes de location différents. A. Dahdah (2015), dans son travail sur Beyrouth, a expliqué cette différenciation. La colocation regroupe des personnes ayant des liens de parenté et ont décidé en amont d'habiter ensemble. Il s'agit d'hommes seuls, de femmes seules ou de plusieurs familles habitant ensemble. Alors que la cohabitation représente un partage de logement opéré par le propriétaire (Dahdah, 2015, p. 286). Dans ce cas, le propriétaire propose des chambres ou des lits à louer. Les locataires se rencontrent en aval. Il existe des locations qui sont mi-colocation, mi-cohabitation, c'est-à-dire qu'une partie des locataires se connaissaient avant et ont décidé de vivre ensemble. Ensuite, la disponibilité des places fait que le propriétaire met en location les autres pièces ou lits à des nouveaux locataires.

Les locations destinées aux personnes seules – lesquelles prennent généralement la forme de colocation ou cohabitation – concernent, outre les réfugiés syriens, les travailleuses originaires d'Asie ou d'Afrique. Ces dernières sont également une population cible des propriétaires car, selon eux, elles sont plus régulières dans le paiement des loyers. La plupart d'entre elles habitent au Liban depuis des années et possèdent un réseau dans lequel elles retrouvent toujours un travail. Ainsi, elles seront toujours potentiellement en mesure de payer le loyer. De plus, les travailleuses ne seront pas exposées aux contraintes d'accueillir un grand nombre de proches fuyant la guerre, contrairement aux réfugiés syriens. Ce type de colocation ou de cohabitation existe pour les étudiants dans d'autres QNR à proximité de l'Université libanaise, je n'ai pas vu de locations pour étudiants à Ouzaï et Horch el-Qatil.

Bien qu'elle existe, la différenciation entre colocation et cohabitation n'a pas de mots utilisés à l'échelle locale. Autrement dit, ni les locataires, ni les propriétaires ne distinguent ces deux modes de location. Mais, dans les faits, le choix de l'un ou de l'autre entraîne des répercussions sur le bien-être des locataires. Certains préfèrent louer avec des membres de leur famille et/ou des amis sur qui ils peuvent compter au quotidien (du point de vue financier, solidarité, sociabilité, *etc*.). D'autres trouvent que la cohabitation est plus avantageuse parce qu'elle leur permet de maintenir une certaine indépendance.

Le changement du mode de migration des Syriens à partir de 2011 implique un changement du mode de location

Pour une grande partie des migrants syriens, le changement dans le mode de migration, c'est-à-dire « *le passage de migrations masculines de travail à des migrations familiales de refuge* » (Drif, 2021) a impliqué un changement dans le mode de location à Beyrouth. En effet, depuis 2011, les travailleurs syriens qui venaient seuls pour travailler ont été contraints d'accueillir leurs familles fuyant la guerre en Syrie. Pour cette raison, ils ne pouvaient plus habiter en colocation avec d'autres hommes. A'alia (42 ans, réfugiée syrienne, locataire à Ouzaï), qui a rejoint son mari avec leurs enfants, témoigne : « *On est venus ici en 2016, je suis arrivée avec mes cinq enfants : deux garçons et trois filles. Depuis le début, il y a cinq ou plutôt quatre ans, on habite à Ouzaï… Trois ans dans l'autre logement sur la route principale et ça fait un an qu'on habite cet appartement. On vient de la campagne autour d'Alep* [ou Rif Alep] *… Mon mari et son frère venaient travailler au Liban, ils rentraient tous les deux mois en Syrie pour nous rendre visite. En réalité, les enfants et les familles ne venaient pas avec les travailleurs à cette époque. Ils travaillaient sur les chantiers…* ». Ce regroupement familial contraint par la guerre a également contribué au changement des formes de location pour les adapter à cette nouvelle situation. C'est surtout à partir de ces changements que la colocation pour familles (où plusieurs familles habitent dans le même logement) commençait à se répandre, bien qu'elle existât avant. Elle a contribué au développement de ce qu'on appelle la location « *par tête* ».

Location « par tête »

À Ouzaï et Horch el-Qatil, il existe ce qu'on appelle la location « *par tête* » (عالراس), c'est-à-dire que le loyer n'est plus défini par logement, mais par le nombre de personnes dans le logement. Historiquement, c'est différent de la cohabitation. Cette pratique locative s'est largement

répandue avec l'arrivée des réfugiés syriens. Elle s'est progressivement structurée à l'initiative des propriétaires, jusqu'à les conduire à reconcevoir l'architecture de bâtiments entiers pour les adapter autant que possible à l'arrivée massive des réfugiés. Pour les premiers arrivants, la location s'effectuait et le loyer se payait sur la base d'un appartement par famille. Mais, à partir du moment où les occupants durent accueillir leurs proches fuyant la Syrie, les appartements loués servirent de logement à plusieurs familles, parfois quatre ou cinq. Les conditions de l'habitat ont été sacrifiées par les locataires pour recevoir dans l'urgence les membres de leur famille. Cet entassement incita les propriétaires à modifier leurs pratiques, en exigeant désormais des locataires qu'ils payent un loyer « *par tête* », c'est-à-dire par personne pour les locataires individuels ou par famille.

L'accélération et la densification des migrations ont aussi sans doute suscité plus de convoitise de la part des propriétaires. Dans tous les cas, beaucoup de familles ou de personnes réfugiées ne peuvent pas payer seules la location de l'ensemble d'un appartement. Le mode du loyer « *par tête* » est donc le plus favorable pour les locataires de ce type, parce qu'il leur revient moins cher, même si, dans l'absolu, il est moins avantageux pour chacun d'eux en termes de qualité de vie. Simultanément, il a permis aux propriétaires d'accroître le revenu qu'ils tirent des appartements mis en location : par exemple, au lieu d'avoir 400 USD pour un appartement loué à une seule famille, ils peuvent en obtenir 600 USD s'ils le louent à trois familles (200 USD par famille). Les familles syriennes sont dès lors devenues des cibles privilégiées par les propriétaires immobiliers du quartier pour la location. Comme le déclare Hassan, « *tout le monde préfère louer aux Syriens, ça rapporte plus* » (Hassan, 60 ans, libanais, commerçant, habitant et propriétaire à Horch el-Qatil). Financièrement, les réfugiés syriens au Liban, individus ou familles, disent qu'ils n'ont pas d'autre choix, au vu des prix pratiqués, que d'habiter dans ces conditions d'entassement et de promiscuité. La plupart des familles pensent que leur séjour au Liban sera temporaire, le temps que les choses se calment en Syrie et qu'elles puissent rentrer dans leur pays. Ce vécu des migrants dans le transitoire les conduit à une forme d'acceptation fataliste de leurs conditions d'habitat et de location dégradées et peut expliquer en grande partie leurs difficultés d'appropriation et d'ancrage (cf. chapitre VI).

Sachant que le mode de location en famille reste le plus fréquent à l'échelle de mon enquête avec 50 % des logements recensés (tableau IV-1), les autres modes confondus constituent aussi des proportions importantes. 15 % des unités de logement recensés abritent plusieurs

ménages sous un seul toit. Ensuite, 24 % de ces unités abritent des colocataires. La location « *par tête* » s'applique à ces différents modes de location dès que les locataires accueillent des proches ou des amis qui dorment sur place.

1.3. Les prix des locations par rapport aux revenus des locataires

Malgré les prix avantageux des locations de logements dans les QNR par rapport au reste de la ville, le loyer constitue tout de même un budget très important pour les migrants. La moyenne des loyers les plus bas à Beyrouth est de l'ordre de 360 USD[178]. Selon mon enquête, les loyers, charges comprises, varient entre 200 USD et 600 USD. Depuis mes enquêtes, la situation économique et sociale a continué à se dégrader, en particulier à cause de la dévaluation de la livre. Les loyers indiqués ici en dollars sont alors renégociés, à plusieurs reprises, depuis la dépréciation de la livre libanaise à partir de 2019-2020 (voir l'encadré IV-1).

Dans tous les cas, le tableau IV-2 montre des échantillons de la valeur des loyers payés par rapport aux revenus avant 2020 et la crise économique. Ce tableau regroupe des locataires de nationalités différentes y compris des Libanais ayant des revenus bas. La moyenne des revenus se situe à environ 540 USD, même si cela reste un chiffre indicatif étant donné que la plupart des enquêtés déclarent avoir des revenus irréguliers. Pour les loyers, la moyenne est d'environ 230 USD. Selon cet échantillon, le loyer d'un espace correspond presque à la moitié des revenus déclarés. Or, le partage du logement ou de la chambre permet de réduire les frais tout en impliquant une promiscuité et une baisse de la qualité de vie. Zein, qui figure dans le tableau, paye 50 USD de loyer. S'il ne partageait pas la chambre avec les locataires, il devrait payer 250 USD, qui est le prix payé par les cinq locataires. Une somme qu'il serait incapable de payer tout seul parce qu'elle correspond à plus de 80 % de ses revenus. Je rappelle qu'en fonction du propriétaire, le prix de la colocation est défini par espace ou « *par tête* ». Le fait d'être nombreux dans un seul espace permet de réduire les frais pour chacun, mais parfois le loyer est réévalué si de nouvelles personnes intègrent la location.

[178] *Low-income Rental Housing Market Assessment,* rapport de Norwegian Refugee Council (NRC), 2021.

Tableau IV-2 : Montants des loyers par rapport aux revenus estimés de quelques locataires dans les deux quartiers d'Ouzaï et d'Horch el-Qatil.

Prénom	Nationalité ; Statut	Quartier	Type de location ; Surface	Revenu déclaré	Montant total du loyer + Charges
Santo	Libanais	Ouzaï	Seul	400 – 900 USD	200 USD + 50 USD
Rita	Ethiopienne	Ouzaï	Seule	330 USD	100 USD + 50 USD
A'alia	Syrienne	Ouzaï	Deux familles	500 – 700 USD	400 USD (200 USD/famille)
O'ssmat	Syrien	Horch el-Qatil	Famille	700 USD	250 USD
Épouse d'O'ssmat	Éthiopienne				
Zein	Syrien	Horch el-Qatil	Colocation (5) ; chambre de 20 m^2	300 USD	250 USD (50 USD/colocataire)
Abou Ra'afat	Dom Syrien	Ouzaï	Famille	800 USD	300 USD
Samer	Syrien	Horch el-Qatil	Colocation	350 USD	100 USD

2. Tissu commercial attractif pour les commerçants locataires

2.1. Diversité de l'offre locative pour les locaux commerciaux

Il existe une forte demande de location de locaux commerciaux tant à Ouzaï, pour sa polarité commerciale, artisanale et de services reliant Beyrouth au Sud-Liban, qu'à Horch el-Qatil, autour de sa centralité commerciale à proximité de Rihab et de marché populaire de Sabra. Les pratiques locatives des locaux commerciaux se sont accentuées pendant et après la guerre. Polarités commerciales grandissantes, les QNR de la banlieue sud deviennent de plus en plus attractifs pour les commerçants et la location s'y est développée. Selon Mohammad K. (commerçant à Rihab), la majorité des commerces qui longent la rue sont des locations, en partie des étrangers, notamment des Syriens. Il n'existe pas de chiffres permettant de confirmer cette parole, mais cette dernière est un indicateur de la forte présence des commerçants locataires. On peut noter également que la construction d'un centre

commercial[179] dans les années 1990 à proximité de Rihab (figure IV-5) a contribué à augmenter le nombre de nouveaux locataires parmi les commerçants. Il a joué le rôle de locomotive commerciale.

Les surfaces des locaux mis en location varient. On trouve de grandes surfaces de 300 m^2 ou plus en location (figure IV-6), mais aussi dans certains cas, un local d'à peine 25 m^2 loué souvent pour en faire une épicerie ou un petit snack. La figure IV-6 montre le cas d'un commerçant de meubles qui loue ce magasin sur la route principale d'Ouzaï. Il est constitué d'une grande galerie d'exposition au rez-de-chaussée qui figure sur la photo, et à peu près la même surface au premier étage qui sert d'espace de stockage.

À l'exception des grands locaux et appartements qui longent les rues principales, pour lesquels il y a parfois un contrat écrit, les locations se font d'une manière informelle, c'est-à-dire en dehors des règles imposées par la loi. Ainsi, comme le montre le tableau II-1, la plupart des commerces ne sont pas enregistrés à la Chambre de commerce.

[179] Selon les commerçants rencontrés dans la zone, le bâtiment abritant ce centre commercial a été construit après la guerre sans respecter les règles d'urbanisme, et en accord avec les autorités locales. Je n'ai pas vérifié cette information auprès des administrations.

Figure IV-5 : Centre commercial construit dans les années 1990 dans la zone de Rihab, un axe commerçant à Horch el-Qatil.
Photographie : R. Kaedbey, 2018.

Figure IV-6 : Local commercial de deux étages avec une surface supérieure à 300 m², Ouzaï.
Photographie : R. Kaedbey, 2018.

2.2. La colocation pour les activités[180]

Il est courant de trouver des locations commerciales partagées, ainsi que des systèmes de sous-locations que T. Boissière (2021) a appelé « *location en cascade* ». Une enquête commune avec T. Boissière dans le marché de gros de fruits et légumes de Beyrouth a révélé un système de location et sous-location que j'ai observé également dans les commerces d'Ouzaï et d'Horch el-Qatil. Ce sont des locations où le propriétaire donne en location un même espace à plusieurs locataires avec des activités différentes ou bien à un locataire principal qui ensuite sous-loue à plusieurs autres personnes. Ce dernier cas est sans doute avantageux pour le propriétaire parce qu'il lui rapporte un revenu sans forcément avoir à gérer les sous-locataires. Chaque portion de l'espace est ainsi louée pour une fonction différente : coin boulangerie (1er locataire), coin café (2ème locataire), coin tabac (3ème locataire) et coin *chawarma* (4ème locataire), comme l'exemple observé au marché de gros (figure IV-7). Un autre exemple à Ouzaï montre un locataire ainsi que deux sous-locataires syriens partageant un seul magasin. Le locataire principal vend des sandwichs (une sorte de snack). Le premier sous-locataire vend du café et le deuxième vend des snacks sucrés (figure IV-8). Ce type de location est plus courant dans les commerces alimentaires. Chaque locataire, indépendamment des autres, passe son propre accord avec le propriétaire ou le locataire principal. Dans les deux cas, le propriétaire ou le locataire principal reste tout de même gérant de la boutique pour principalement régler les conflits et veiller au bon déroulement des affaires. Il se peut que le propriétaire soit aussi occupant d'un des espaces en plus des locataires présents.

[180] Équivalent de ce que l'on appelle « hôtel artisanal » à Paris.

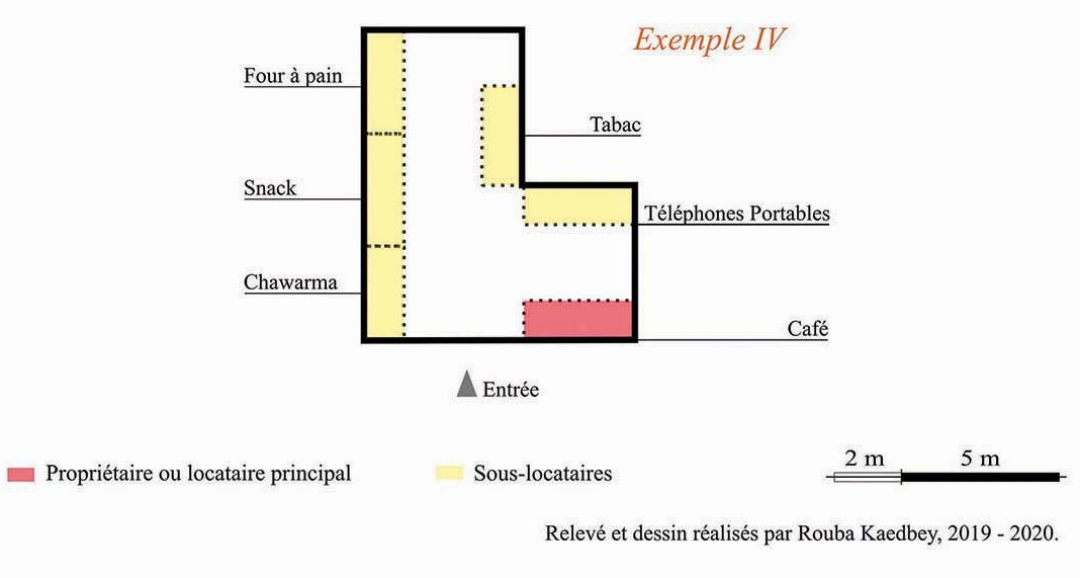


Figure IV-7 : Plan d'une « location en cascade » dans le marché de gros de légumes et fruits. Enquête réalisée avec T. Boissière dans le cadre de sa recherche sur le marché.
Relevé et dessin : R. Kaedbey, 2019-2020.

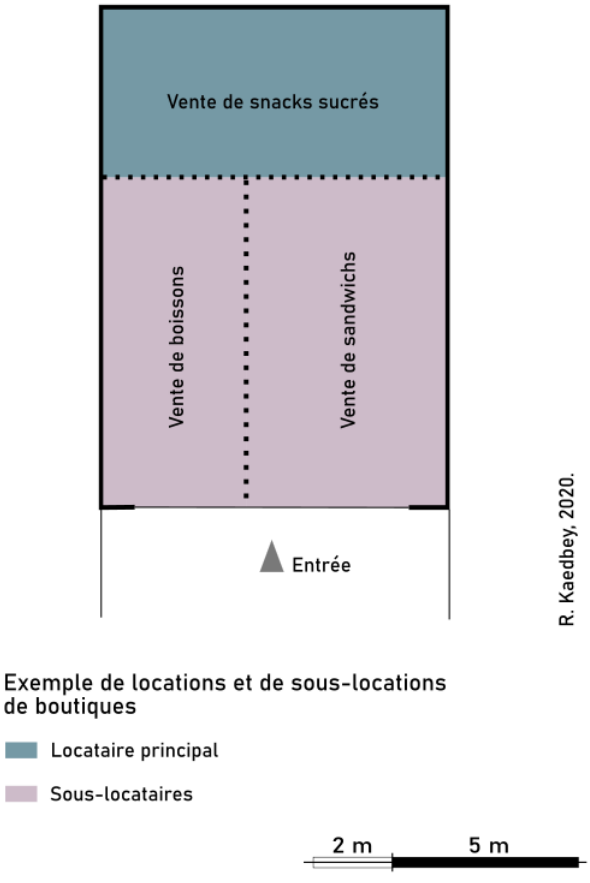


Figure IV-8 : Plan d'une « location en cascade » à Ouzaï où un locataire principal sous-loue à deux autres locataires. Les trois partagent l'esapce en proposant trois types de commerce différents.
Relevé et dessin : R. Kaedbey, 2020.

2.3. Location des trottoirs

Les locations commerciales ne se réduisent pas aux rez-de-chaussée des immeubles. Les espaces du trottoir ou les espaces ouverts devant les magasins, qui sont parfois des espaces publics, font aussi l'objet d'une location pour les marchands de rue (vendeur de café, fruits et légumes, poissons, *etc*.). Cet empiètement sur l'espace public est marchandisé à des vendeurs ambulants par les commerçants qui ont pignon sur rue. Par exemple, Hassan M. (commerçant à Ouzaï) a loué un petit espace devant le local électrique de son grand magasin pour un jeune libanais qui a installé un « *expresso* » tel qu'on l'appelle localement. Il s'agit d'une charrette sur laquelle on installe une machine à café pour servir les conducteurs et passagers automobilistes, mais aussi les commerçants et les clients de la rue. D'autres louent des emplacements à des vendeurs de fruits et légumes (figure IV-9). En offrant ce genre de services, les commerçants peuvent gagner en attractivité, de la même manière que la location au commerçant peut parfois protéger le commerçant ambulant du risque d'expulsion. En effet, les municipalités en banlieue sud mènent régulièrement des campagnes de répression du commerce de rue à cause de la congestion que cela peut provoquer. Or, ceux qui louent chez des grands commerçants proches du pouvoir local peuvent négocier leur place en s'appuyant sur le soutien du commerçant bailleur. Ces situations participent au développement de formes de clientélisme, mais aussi à une hiérarchisation des activités. Le pouvoir dont bénéficient les commerçants propriétaires vis-à-vis des commerçants ambulants peut se manifester sous forme d'expulsion arbitraire du dernier en cas de désaccord entre les deux.

Figure IV-**9** : Vendeurs de rue. Des dizaines de charettes se placent quotidiennement tout au long des axes commerciaux. Les automobilistes constituent leur clientèle principale, Ouzaï.
Photographie : R. Kaedbey, 2020.

3. La location : entre ressources et contraintes pour les propriétaires et les locataires

Dans cette section, j'analyse les motivations des propriétaires et des locataires ainsi que la manière dont la location, malgré toutes les contraintes qu'elle pose surtout pour les locataires, constitue avant tout une ressource pour l'un et pour l'autre.

3.1. La marge de manœuvre des propriétaires-bailleurs

Le locatif : une ressource pour les propriétaires

Le marché locatif constitue incontestablement une ressource pour les propriétaires-bailleurs. Parmi les revenus du ménage, la location représente un revenu relativement régulier, permettant de maintenir une certaine sécurité financière pour subvenir aux besoins de la famille, et encore plus lors de la période récente, avec la multiplication des crises économiques. Les bailleurs rencontrés dans le cadre de l'enquête exercent en général un métier par ailleurs. Sur 19 propriétaires-bailleurs recensés, 11 exercent un autre métier en

parallèle, soit 58 %. Souvent, au départ, la location constitue un revenu d'appoint. Dès que celle-ci a commencé à rapporter des revenus importants, certains propriétaires envisagent d'arrêter l'autre activité et vivent des revenus de la location. Ceux-ci constituent 42 % dans mon enquête. Mais, pour certains, cette situation n'est pas toujours stable dans la mesure où ils sont obligés parfois de réexercer une autre activité si les revenus de la location ne suffisent plus.

Le tableau IV-3 montre la marge de revenus que rapporte la location aux propriétaires-bailleurs. On peut distinguer trois catégories. La première comprend les propriétaires qui obtiennent des revenus très importants de la location : plus de 1 500 et 2 000 USD. Ceux-ci vivent principalement de cette activité. La deuxième est la catégorie qui gagne moins de 300 USD. Pour eux la location constitue un revenu d'appoint supplémentaire. Entre les deux, se trouve la troisième catégorie pour qui la location constitue un soutien financier important. Parfois, pour cette catégorie, la location ne suffit pas à elle seule pour subvenir aux besoins du ménage[181], une activité supplémentaire est alors nécessaire.

[181] Les effets sociaux des revenus de la location sur le ménage est un sujet traité dans le chapitre V.

Tableau IV-3 : Les revenus tirés de la location par les propriétaires-bailleurs à Ouzaï et Horch el-Qatil.

Propriétaire	Capital urbain locatif	Estimation du revenu tiré de la location*
Abou Mohammad (Ouzaï)	Immeuble vétuste comprenant une dizaine d'unités en location	~ 1000 USD
Hajj Mohammad (Horch el-Qatil)	Immeuble comprenant une dizaine de studios en location	1000 à 1500 USD
Walid	Immeuble familial comprenant trois appartements en location	~ 700 USD
Hajjeh Wardeh	Immeuble précaire dédié à la colocation d'hommes seuls	~ 700 USD
Hajjeh Latifeh	Location d'une partie de son appartement	50 à 100 USD
Abou Hassan	Plusieurs immeubles en location	Plus de 5000 USD
Abou 'Arab (Jnah)	Deux petits appartements en location	300 USD

*Estimation basée sur mes propres calculs en croisant le montant du loyer que paye un ou plusieurs locataires avec le nombre d'unités en location.

La liberté de l'usage : la double logique financière et sociale de l'adaptation des bailleurs à la demande locative

Indépendamment du volume de l'investissement locatif, l'objectif premier des propriétaires interrogés reste la rente financière. Pour cela, ces derniers mettent en place un ensemble de stratégies pour adapter leur offre à la demande quantitative du marché. Ils ne cherchent ainsi pas, le plus souvent, à adapter leur offre pour répondre aux attentes des locataires de qualité en termes constructifs ou d'espace ni d'infrastructures. Le bailleur fixe des règles qui correspondent à des objectifs de gains financiers. Il fixe le prix, il peut l'augmenter à n'importe quel moment. Il décide des travaux d'entretien à faire comme le montrent les témoignages représentatifs dans l'encadré IV-2. Il peut décider de louer à des locataires de certaines nationalités et pas à d'autres.

Encadré IV-2 : Extraits d'entretiens

- **Entretien avec Rita, 27 ans, éthiopienne, femme de ménage, locataire à Ouzaï**

« […] *C'est l'eau salée de la mer qui arrive dans mon studio. J'ai demandé plusieurs fois à mon propriétaire de trouver des solutions pour avoir de l'eau douce mais il ne fait jamais rien. Je suis contrainte d'acheter des bouteilles d'eau douce pour me laver. Je les achète chez mon propriétaire qui a une arrivée d'eau douce dans son épicerie.* »

- **Entretien avec Samira, 41 ans, syrienne, réfugiée, locataire à Ouzaï**

RK : *Tu as dit que ton premier propriétaire était strict. Peux-tu m'expliquer comment ?*

Samira : *En réalité tous les propriétaires sont plus ou moins stricts. Avec le premier on a eu beaucoup de problèmes parce qu'il ne voulait pas qu'on loge des proches à nous venant de la Syrie. Et les voisins aussi n'aimaient pas ça ! Il nous a interdit de le faire. En plus, il a décidé d'augmenter le loyer, on a donc décidé de partir*.

Les stratégies des bailleurs montrent que le logement loué n'est pas à la libre disposition des usagers, comme d'habitude dans une location. Ils ne peuvent user comme ils veulent du bien loué. De façon générale, dans une location, il peut y avoir des règles d'usage (par exemple pas

de bruit après 22h), mais dans le cadre des locations étudiées, cela va au-delà. Le bailleur fonctionne en effet dans une logique de contrôle social : dans la majorité des cas rencontrés, il décide de qui peut entrer dans le logement parmi les visiteurs de la famille logée (encadré IV-2). Il peut refuser certaines affiches ou objets qui ne conviennent pas à ses croyances ou avis politiques. En l'absence d'arbitrage ou de régulation, même informelle[182], les propriétaires, en tant que détenteurs des murs, ont le pouvoir pour imposer leurs propres règles dans l'espace en location. Ces règles n'ont pas de justification légale mais elles sont guidées par une logique de contrôle social.

Les contraintes imposées aux bailleurs par le voisinage : une régulation sociale

Cependant, les bailleurs ne sont pas totalement libres dans leurs pratiques locatives. Un certain nombre de contraintes leur sont imposées, par le voisinage essentiellement. Premièrement, les plaintes du voisinage (à cause de bruit, surpopulation, *etc*.) sont très nombreuses, notamment autour des immeubles entièrement loués à des migrants étrangers. Au-delà de la tranquillité dérangée, les habitants libanais restent méfiants à l'égard des étrangers et à leurs comportements qui à l'occasion, selon eux, heurtent les règles morales et sociales du quartier (encadré IV-3). Cela ne passe pas inaperçu auprès des voisins, qui n'hésitent pas à afficher leur mécontentement. Pour éviter les critiques des voisins, certains bailleurs qui habitent sur place veillent personnellement à la bonne application de ces règles morales et sociales comme l'interdiction de la pénétration des hommes dans une colocation de femmes, ou l'inverse, ou encore l'organisation de grandes fêtes familiales qui peuvent être bruyantes. Si le bailleur n'habite pas le quartier, ce sont les voisins qui jouent de fait ce rôle de contrôle et de surveillance, sans véritablement avoir été désignés pour le faire. Finalement, même si le voisinage, par son contrôle et sa stigmatisation simultanée des locataires, peut peser dans les difficultés de ces derniers, il joue cependant de façon indirecte un vecteur de régulation et de pression sur les propriétaires les poussant à freiner certaines pratiques des locataires qui « contaminent », selon eux, l'ensemble du quartier.

[182] Il existe parfois dans des QNR des formes d'organisations informelles traditionnelles, composées par les anciens, les sages et/ou les notabilités locales, qui peuvent jouer ce rôle d'arbitrage dans le cas de conflits entre propriétaires et locataires, sans que pour autant l'issue ne soit en faveur de ces derniers.

Encadré IV-3 : Entretien avec Walid (42 ans, libanais, militaire dans l'Armée libanaise, propriétaire-bailleur à Ouzaï)

« *Les étrangers n'ont pas la même culture que nous. Certaines choses ne conviennent pas à notre société. Par exemple, une femme qui habite seule et qui accueille des hommes chez elle… Cela n'est pas acceptable pour nous. Ce genre de comportements doivent être limités parce qu'ils heurtent nos valeurs et nos traditions.* »

3.2. Les facteurs qui animent le « choix » des locataires étrangers pour louer dans les QNR

Des locations accessibles et souples

Les QNR offrent un parc locatif informel qui est considéré par les locataires comme plus accessible et plus souple que les locations établies selon des contrats conformes aux textes réglementaires et enregistrés par la municipalité. Les locataires préfèrent la flexibilité (des procédures et du préavis) accordée par l'absence d'un contrat écrit. Dans les QNR, ils bénéficient d'arrangements de la part des bailleurs, avec lesquels il y a souvent possibilité de négocier, notamment en termes de prix, d'échéance de loyer, *etc*.

Mais, si les locataires sont satisfaits d'avoir réussi à se loger, beaucoup d'entre eux soulignent néanmoins les conditions indignes de leur habitat, mais aussi les abus et humiliations qu'ils subissent au quotidien. Ce choix de location est soumis à de multiples contraintes. Les locataires sont, dans une certaine mesure, prisonniers de ces loyers pas chers qui les empêchent d'avoir des conditions dignes. Mais malgré tout, et malgré les rapports de pouvoir qui existent entre les locataires et les bailleurs, le marché locatif informel constitue indéniablement une ressource pour les migrants et les populations modestes.

Des locataires étrangers attirés dans ces quartiers par leurs réseaux

L'insertion des locataires, qu'ils soient libanais ou étrangers, dans des réseaux sociaux, nationaux ou internationaux, est un facteur important d'explication de leur forte présence dans les quartiers d'Ouzaï et d'Horch el-Qatil.

Pour les Syriens : le choix d'un retour dans des quartiers habités antérieurement

Les trajectoires des Syriens arrivés après 2011 se caractérisent souvent par une instabilité d'installation en début de séjour. Plusieurs enquêtés déclarent avoir logé chez des proches ou avoir trouvé des locations de courtes durées en attendant de trouver une location plus durable. Cette instabilité est due à la mal connaissance de Beyrouth ainsi que des moyens matériels limités. Mais les exemples présentés dans le tableau IV-4 montrent que la présence des réseaux anciens (renforcés à partir de 2013) a facilité l'accès au logement et au travail pour les Syriens. La plupart des enquêtés déclarent avoir trouvé une location dans le mois qui suivait leur arrivée grâce à leurs réseaux.

Deux périodes ont permis la constitution de tels réseaux :

- Les raisons d'installation à Ouzaï ou Horch el-Qatil sont parfois déterminées par la présence de travailleurs syriens, depuis les années 1990. Ces derniers séjournaient alors quelques mois par an dans ces quartiers populaires de Beyrouth où ils travaillaient, comme le confirment plusieurs enquêtés : « *J'avais habité à Horch el-Qatil dans les années 2000 avec mon frère et quand on est parti de Syrie en 2013 avec ma famille j'ai directement décidé de revenir ici* » (Alaa, 38 ans, syrien, réfugié, locataire à Horch el-Qatil). La présence ancienne de travailleurs syriens a sans doute favorisé la constitution d'un réseau qui a permis aux réfugiés de rejoindre des membres de leur famille, des amis ou des voisins. Ensuite, dans une dynamique « *de bouche à oreille* » (entretien avec Santo en 2020, un habitant libanais d'Ouzaï), le nombre de réfugiés syriens a augmenté dans les deux quartiers.
- D'un autre côté, comme le signalent A. Bourgey et J. Pharès (1973), la présence syrienne est plus ancienne. Elle date d'avant la guerre civile dans les quartiers populaires de Beyrouth : « *Depuis 1958* [une] *vague syrienne a été si forte qu'aujourd'hui la moitié de la population étrangère résidant au Liban est syrienne : en 1970, la Sûreté générale libanaise avait dénombré 279 541 Syriens sur 564 051 étrangers. Les motivations de cet exode syrien au Liban sont complexes. La population syrienne établie actuellement au Liban regroupe aussi bien un prolétariat urbain et surtout rural en quête d'emploi, qu'une bourgeoisie à la recherche d'un asile politique*

ou de la sécurité pour ses capitaux ». Ces réseaux très anciens constituaient une ressource pour les migrations syriennes postérieures.

Tableau IV-4 : Témoignages de Syriens qui ont choisi de s'installer à Ouzaï et Horch el-Qatil grâce à leurs réseaux ou à leurs installations ultérieures dans ces quartiers.

A'alia	« *Mon mari venait pour travailler ici* [à Ouzaï] *avec d'autres hommes. Quand on a fui la guerre il nous a amenés ici, on a loué ici.* […] *Après, mon mari a fait venir son frère et sa famille.* »
Alaa	« *J'avais habité à Horch el-Qatil dans les années 2000 avec mon frère et quand on est partis de Syrie en 2013 avec ma famille j'ai directement décidé de revenir ici.* »
Amira	« *Grâce à nos proches, on a compris qu'Ouzaï était un bon quartier pour s'installer. En 2016, mon mari est venu faire des repérages avant qu'on arrive nous quelques mois plus tard.* »
Abou Ra'afat	Abou Ra'afat habite à Ouzaï depuis les années 1990. Il m'a déclaré avoir aidé plusieurs membres de sa famille à venir à Beyrouth et aidé dans l'installation dans le quartier. Il recommandait Ouzaï à ses proches. Il se chargeait de leur trouver des options pour des biens à louer, parfois aussi des pistes pour le travail, les guider pour entrer en contact avec les ONG. Une fois ici, ils avaient presque tout prêt pour leur installation.

Pour les travailleuses étrangères : installations orientées par la présence de travailleuses depuis les années 1990

Les réseaux existants à Ouzaï et Horch el-Qatil jouent un rôle important dans l'installation des travailleuses venues au Liban, notamment pour le travail domestique. Parfois, avant même d'arriver au Liban, les travailleuses construisent leurs stratégies d'installation en s'informant sur les différentes possibilités. Leurs amies ou proches, arrivées au Liban avant, partagent leurs expériences et prodiguent des conseils aux nouvelles arrivées. C'est le cas de Rita, venue d'Éthiopie, arrivée au Liban *via* une agence d'embauche. Elle a été informée, avant même son arrivé au Liban, de la possibilité de fuir la maison où elle devait habiter et exercer comme

domestique. Elle a fui la maison et s'est dirigée directement vers Ouzaï où des amies pouvaient la loger avant qu'elle devienne colocataire dans le même logement.

Rita témoigne aussi de l'attractivité qu'Ouzaï constitue pour les travailleuses étrangères : « *J'ai des copines qui viennent chez moi et qui aiment le quartier et me demandent s'il y a des logements à louer* ». L'accessibilité des loyers, d'une part, et la présence de femmes du même pays dans le quartier, d'autre part, s'avèrent être des atouts pour attirer les travailleuses migrantes.

Mais la pérennité de la location n'est pas toujours garantie

Pour les migrants, le logement est la première préoccupation dès leur arrivée. Comme expliqué *en supra*, ils comptent principalement sur un réseau déjà existant dans les QNR, grâce auquel ils passent par des phases résidentielles intermédiaires (habiter chez des proches par exemple) avant de louer un logement. À partir de ce moment-là, soit la location peut bien se passer et se renouveler automatiquement de mois en mois et d'année en année, soit, à la suite de multiples contraintes, beaucoup de locataires sont amenés à changer plusieurs fois de logement loué et être en mobilité permanente.

Pour ces deniers, les difficultés varient en fonction des situations. Le cas le plus fréquent qui pousse les locataires à déménager est l'augmentation du loyer par le propriétaire. C'est le cas de Samira (41 ans, réfugiée syrienne, locataire à Ouzaï) qui a dû déménager deux fois à Ouzaï : « *Au départ, quand je suis arrivée en 2015, j'avais loué avec ma famille un appartement de l'autre côté de la rue. Au bout de quelques mois, le propriétaire m'a annoncé que le loyer allait augmenter à partir du mois suivant. J'ai donc rapidement commencé à chercher un autre logement moins cher.* […] *En 2017, ça a été la même histoire. Le loyer ne cessait d'augmenter jusqu'au moment où on ne pouvait plus le payer avec mon mari. Nous avons donc trouvé cet appartement où nous vivons aujourd'hui.* »

Les locataires partent aussi en fonction des relations avec les propriétaires. Ces derniers peuvent, pour certains, imposer des règles strictes dont la plus fréquente est l'interdiction d'accueillir des membres de la famille. C'est également le cas de Samira avec son premier propriétaire : *« le propriétaire était très strict et ne voulait pas qu'on accueille notre famille.*

[…] *Cela nous a posé beaucoup de problème avec lui »*. Ce qui a motivé son départ, en plus de l'augmentation du loyer, est la mauvaise relation avec le propriétaire.

Si l'offre locative répond relativement bien, en termes de coût, aux demandes des migrants, rien n'est acquis pour eux une fois qu'ils sont dans un logement. La pérennité de la situation dépend des logiques du propriétaire et des relations avec lui.

Les QNR comme ressource pour les locataires

Diminuer le coût de la location

Le premier avantage dans les QNR pour les migrants réside dans le prix des loyers et la possibilité de diminuer les charges de ce dernier en créant des colocations, notamment pour les familles. Les 15 % de familles recensées dans mon enquête, qui louent en colocation, le font pour éviter de payer un loyer entier. Même si ces colocations sont répandues sur l'ensemble de la ville, elles restent plus tolérées dans les QNR. Autrement dit, selon les enquêtés, les propriétaires dans d'autres quartiers de la ville sont moins favorables à louer à plusieurs familles. Ceux-ci préfèrent louer à une seule famille pour éviter la dégradation du bien et la surpopulation des immeubles.

Les opportunités de travail

Les QNR constituent une ressource qui permet aux migrants d'intégrer le marché du travail. Les polarités commerciales, artisanales et de services participent à l'attractivité des migrants vers les QNR étudiés. Les migrants, qu'ils soient syriens ou non, travaillent généralement comme employés dans des magasins ou dans les petites industries, ou bien sont livreurs, vendeurs de rue, *etc*. Les femmes font le ménage chez des familles de Beyrouth ou dans des entreprises dans la ville.

De plus en plus, certains d'entre eux développent un petit commerce dans le quartier. Parmi les commerces que j'ai pu observer, et qui sont gérés par des Syriens arrivés après la guerre, j'ai retrouvé : restaurants/snacks ; vente de fruits et légumes ; boutiques de vêtements ; literie ; pâtisseries ; vendeurs de rue. Quant aux travailleuses étrangères, le plus souvent, elles ouvrent des salons de coiffure, des petites épiceries ou des restaurants avec des spécialités de leur pays d'origine.

Les solidarités et l'entraide

La présence de réseaux dans ces quartiers offre également d'autres avantages pour les locataires étrangers. Au-delà de l'accès à l'information pour trouver un logement, une fois installé, le ou la migrante bénéficie des sociabilités offertes au sein des QNR. Généralement, les migrants de la même origine se retrouvent régulièrement pour passer du temps ensemble et discuter de leur pays d'origine, des perspectives, des difficultés, *etc*. Ce sont également des moments de partage pour boire un café ou se retrouver autour d'un repas. Ces sociabilités sont très importantes pour chacun et chacune d'entre eux pour surmonter et parler les difficultés quotidiennes auxquelles ils/elles sont confrontées. Rita a choisi d'habiter toute seule, cependant, elle va tous les jours voir ses copines qui habitent le quartier, elles se retrouvent même plusieurs fois par jour. Les femmes syriennes venant de la même région de Syrie se retrouvent aussi régulièrement pour boire un café, notamment le matin. Selon les témoignages, ces moments de discussion et de partage sont très importants parce qu'ils sont « *presque les seuls moments de tranquillité et de plaisir pendant la journée* » (A'alia, 42 ans, réfugiée syrienne, locataire à Ouzaï). De plus, la proximité spatiale avec des migrants de la même origine permet des formes de solidarité et d'entraide pour un déménagement, pour garder les enfants, pour emprunter des ustensiles ou du matériel de cuisine, *etc*.

Être à l'abri des autorités

Enfin, être à l'abri des autorités est également un atout qui rend les QNR attractifs pour les migrants sans-papiers. La faible présence policière dans ces quartiers pousse également certaines personnes d'origine non-libanaise à s'y installer, notamment quand ils sont en situation de clandestinité.

Chapitre IV – B. La gestion des QNR et la (non) régulation de la location

Cette section est consacrée à l'étude du rôle des autorités locales dans la gestion des QNR, y compris la location.

Les autorités en banlieue sud, notamment les municipalités qui représentent le pouvoir du Hezbollah et le mouvement Amal, s'avèrent fortement investies dans la gestion de certains aspects dans ces quartiers comme la limitation des constructions illégales, la gestion du commerce ou encore les questions sécuritaires. D'un autre côté, elles sont désengagées, selon les habitants, de l'équipement et l'accompagnement des quartiers. Cela provoque des tensions entre les deux parties et des accusations réciproques.

Sur la question du marché du logement et le marché locatif, les autorités locales semblent avoir très peu de pouvoir, de compétences, de moyens et de volonté pour sa régulation.

1. Le contexte spécifique de gestion des QNR et des activités qui s'y déroulent en banlieue sud

Il convient, avant de se pencher sur le rôle joué par les autorités locales dans la gestion de la location informelle dans les QNR, de comprendre leurs actions vis-à-vis des QNR. L'analyse de cette section est issue de mes observations sur le terrain entre 2018 et 2020, ainsi que des discours des acteurs locaux de la gestion urbaine avec qui j'ai pu m'entretenir. L'analyse ici ne prétend pas être exhaustive parce qu'elle ne recouvre pas l'intégralité des enjeux liés à la gestion des QNR.

1.1. Amal et Hezbollah, acteurs locaux de l'aménagement urbain en banlieue sud

Faisant partie de la banlieue sud, Ouzaï et Horch el-Qatil sont soumis au pouvoir du Hezbollah et du mouvement Amal à qui revient la gestion administrative, au sens municipal du terme. La localité de Haret Hreik accueille depuis 1982 les bureaux du Hezbollah, elle est considérée comme le quartier général de ses organisations en banlieue sud. L'allié du Hezbollah, le mouvement Amal, lui aussi, exerce des activités politiques dans ses bureaux situés dans cette même banlieue sud. Le soutien populaire au mouvement Amal et au Hezbollah repose en grande partie sur une offre de services et d'emplois, pour laquelle le réseau des organisations prestataires de services du Hezbollah joue un rôle majeur. En effet, le Hezbollah a émergé « *en tant que réseau alternatif de politiques publiques* » (Harb, 2010) au service de ses partisans,

les *Mahrûmin*[183] (dépossédés). À travers ses actions et ses discours, il met en avant l'efficacité de ses stratégies face à un État défaillant.

La croissance du rôle des autorités locales

Le pouvoir des partis chiites en banlieue sud a été officialisé par leur élection à la tête des municipalités à partir de 1998. Depuis leur création, le rôle des municipalités des banlieues dans la gestion urbaine s'est considérablement accru. Au départ, leurs faibles ressources ont fait que leurs actions n'étaient pas assez remarquables (Favier, 2001). Or, cela a évolué, depuis les années 2010, un certain nombre de travaux signalent l'importance des actions municipales dans l'aménagement urbain (Farah, 2011 ; Verdeil, 2013) y compris en banlieue sud de Beyrouth. Celles-ci interviennent dans la réalisation d'infrastructures, les réseaux d'eau et d'électricité, l'organisation de la circulation, les permis de construire, la gestion des déchets, *etc*.

Le pouvoir officiel des partis chiites a été renforcé par la mise en place d'une nouvelle échelle territoriale d'action, les unions des municipalités. En banlieue sud, l'« Union des municipalités de la banlieue sud de Beyrouth » a été établie en 2006, elle regroupe trois municipalités : Haret Hreik, Burj el-Barajneh et Ghoubeiri, lesquelles ont été rejointes par celle de Mreijeh en 2011 (figure IV-10). Selon le président de l'Union des municipalités de la banlieue sud de Beyrouth, l'idée de mettre en place cette forme « d'inter-municipalités » a commencé à se dessiner dès les élections de 1998, mais n'a pu voir le jour qu'en 2006. La création de l'Union dans ce territoire s'appuie sur la volonté d'officialisation de l'existence du territoire de la banlieue sud de Beyrouth qui s'inscrit dans la lignée du processus d'intégration des partis chiites dans la vie politique libanaise et régionale, au-delà de la « résistance ». L'adoption du toponyme « Union des municipalités de la banlieue sud » (*al-Dâhiye al-Janûbiye*), met en avant l'identité de la « *Dâhiye* » (Verdeil, 2013) qui, dans l'histoire récente, désigne le territoire libanais à majorité chiite (Harb, 2003), mais aussi un territoire portant une mémoire de résistance (Verdeil, 2013). Ce toponyme contribue à « *l'affirmation fière d'une communauté d'intérêts comme celle d'une identité pleinement assumée* » (Verdeil, 2013).

[183] المحرومين

Une identité marquée par l'autonomie ?

La présentation officielle de l'Union sur sa page *Facebook* (encadré IV-4) revient sur l'idée d'une communauté chiite abandonnée et négligée, qui a su surmonter les guerres et la négligence de l'État par ses propres moyens (Harb, 2010 ; Catusse et Alagha, 2008). Elle revendique une légitimité de la communauté chiite vis-à-vis de l'État libanais et ses acteurs dans leur ensemble, ainsi qu'auprès de la communauté internationale qui financerait apparemment des projets de développement. Lors d'un entretien avec le président de l'Union des municipalités en 2018, il m'a affirmé leur collaboration avec des organisations européennes et étrangères[184] – et bien évidemment la république islamique d'Iran – pour financer les projets d'aménagement urbain. Il maintient un discours mettant en avant les réalisations des grandes infrastructures dans la banlieue sud, face à des infrastructures en dégradation dans le reste de la ville.

L'Union incarne une nouvelle phase d'officialisation d'un pouvoir politique qui cherche à se structurer davantage en rassemblant ces forces. Elle possède un pouvoir important dans la gestion urbaine, laquelle est visible par les grands projets menés (construction d'écoles, multiplication des espaces publics, amélioration de la circulation routière, réalisation d'infrastructures routières, *etc*.).

[184] Plusieurs postes sur la page *Facebook* de l'Union évoquent les financements dont certains projets ont bénéficié de la part de l'Union européenne. Parmi ceux-ci, la réalisation de la ligne principale d'évacuation des eaux pluviales sur la rue principale d'Ouzaï d'une longueur de 1 250 mètres ainsi que les travaux d'élargissement de la route. Le projet a été conçu et piloté par l'Union, alors que les financements proviennent de l'Union européenne par l'intermédiaire de l'autorité italienne.

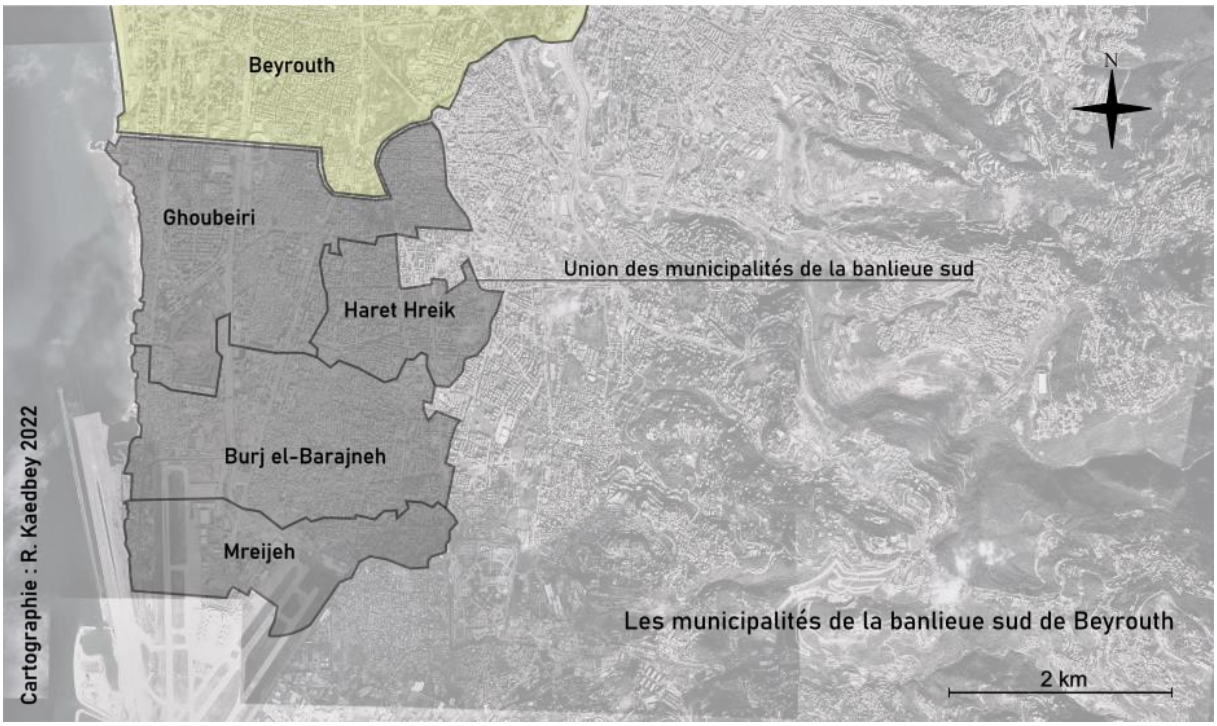


Figure IV-10 : Ghoubeiri, Haret Hreik, Burj el-Barajneh et Mreijeh sont les quatre municipalités qui constituent l'Union des municipalités de la banlieue sud de Beyrouth depuis 2011.
Cartographie : R. Kaedbey, 2022.

Encadré IV-4 : La page Facebook officielle de l'Union des municipalités de la banlieue sud

بين شاطئ البحر المتوسط وجبل لبنان... وعلى تخوم العاصمة اللبنانية بيروت تتشكل الضاحية الجنوبية بأرضها وسكانها وثقافتها .عانت الضاحية الجنوبية حرماناً وتجاهلاً لعقود من الزمن وواجهت تحديات لا تقل قساوة بدءاً من الحرب اللبنانية المريرة الى الاجتياح الصهيوني لبيروت الذي سقط عند أعتابها، الى العدوان الصهيوني عام 2006 وموجة التفجيرات الارهابية في السنوات الأخيرة.. تحديات لم تفت من عضد الضاحية وأهلها.. بل شحذت همتهم للعمل بجهد أكبر... لرسم مستقبل أفضل لأهلها، وذلك عبر مشاريع وإنجازات وتطلعات مستقبلية تهدف الى رفع مستوى العيش الكريم لنحو ما يقارب المليون نسمة يقيمون على مساحة 27 كيلو مترا مربعا.. هي الضاحية الجنوبية . اتحاد بلديات الضاحية الجنوبية، واحد من المؤسسات الطموحة التي تعمل لتحقيق أهداف تتعلق بالتنمية وتعزيز الخدمات بمختلف أوجهها.

« *Entre les rives de la Méditerranée et le Mont Liban… Aux portes de la capitale libanaise Beyrouth, la banlieue sud est constituée par son territoire, sa population et par sa culture. La banlieue sud a souffert de privations et d'abandons pendant des décennies et a été confrontée à des défis, de l'amère guerre libanaise à l'invasion sioniste de Beyrouth - qui est tombée à sa porte - à l'agression sioniste en 2006 et à la vague d'attentats terroristes des dernières années... Autant de défis surmontés par la banlieue et ses habitants. Ils ont affûté leur détermination à travailler avec plus d'efforts... pour tracer un avenir meilleur pour les habitants, à travers des projets, des réalisations et des aspirations futures visant à élever le niveau de vie de près d'un million de personnes résidant sur une superficie de 27 kilomètres carrés... qui est la banlieue sud. L'Union des municipalités de la banlieue sud est l'une des institutions ambitieuses qui œuvrent pour atteindre les objectifs de développement et améliorer les services sous tous leurs aspects.* »

L'importance des organisation satellites des partis chiites dans les services et la gestion urbaine

Au sein de la banlieue sud, il existe également les organisations satellites du Hezbollah en tant qu'acteur politique, qui sont spécialisées dans plusieurs domaines de la gestion urbaine et le développement des services. Certaines sont spécialisées dans le soutien des combattants de la « Résistance » contre Israël, tandis que d'autres fournissent des services divers tels que des services sanitaires, éducatifs, sociaux, économiques et urbains destinés à un public plus large. Leurs statuts sont variés : *« certaines sont des branches locales d'organisations iraniennes ; d'autres ont été établies par le Hezbollah et dépendent administrativement et financièrement de son organigramme ; encore d'autres, bien que dirigées par des cadres du parti, sont autonomes sur le plan administratif et financier* » (Harb, 2010, p. 97). Parmi ces organisations, la « Société de résistance » (*mujtama' al-muqâwama*) dont l'objet est de faire face aux

agressions israéliennes et de prendre soin des victimes et de leurs familles ; la « Fondation du martyr » (*mu'assasat al-chahîd*), une filiale d'une association mère iranienne qui a globalement le même but que la précédente ; la « Fondation pour le blessé » (*mu'assasat al-jarîh*) ; la « Société islamique de santé » (*al-Hay'a al-sihhiyya al-islâmiyya)* ; la « Fondation du bon prêt » (*mu'assasat al-qard al-hasan*) laquelle offre des prêts sans intérêts ; le « Comité philanthropique islamique » (*al-Imdâd*) visant à aider les familles et personnes nécessiteuses ; et un réseau d'éducation, pour ne citer que ces organisations[185] (Catusse et Alagha, 2008).

Le rôle clef de Jihâd el-binâ'et du CCED pour les actions et études urbaines

La « Fondation pour l'effort de reconstruction » (*Mu'assasat Jihâd al-binâ' al-inmâ'iyya*) est l'une des organisations emblématiques parce qu'elle a joué un rôle fondamental dans la gestion urbaine et la reconstruction post-2006. Elle est aussi une filiale de l'association iranienne éponyme. Son directeur déclare que pour développer ses projets, une délégation de la fondation s'est rendue en République islamique d'Iran pour s'inspirer de l'expérience de l'Imam Khomeiny (son chef) en Iran, où de nombreux plans et projets de développement sont menés, l'idée étant de tirer des enseignements et les adapter aux conditions du Liban et de son peuple[186]. La présentation officielle de la fondation met en avant ses projets d'équipements, en même temps elle affiche une fierté de ses actions en direction des martyrs au service de la résistance : « *Jihâd el-binâ' est un projet visant à créer un bon environnement pour la population du pays, à lutter contre la désertification de l'environnement, à loger les familles dans le besoin et à reconstruire les maisons des martyrs* »[187]. Elle mobilise alors ses moyens et compétences afin de construire les territoires de la communauté du Hezbollah mais aussi pour « *bâtir "une société résistante" fondée sur la foi en l'islam chiite, l'entraide sociale et l'excellence »* (Vannetzel, 2013).

En banlieue sud, elle procure des services tels que la collecte des ordures ménagères, la fourniture de l'eau et de l'électricité ou encore l'équipements et la rénovation des écoles. La

[185] Pour plus d'informations sur le fonctionnement des organisations satellites, consulter M. Catusse et J. Alagha (2008) et M. Harb (2010).

[186] Article paru dans le journal *Alahed News* en 2022.

[187] Page *Facebook* officielle de la fondation.

fondation a également produit plusieurs études urbaines (elle a été également été consultée lors de l'élaboration d'Elyssar) ou en cours de la banlieue sud telles que les recensements qui ont concerné les quartiers non-réglementaires (voir encadré IV-5). Elle mène également des initiatives à destination des villages ruraux au Liban Sud. Or, à l'instar des autres organisations, les projets de *Jihâd el-binâ'* restent limités et ne constituent pas une réponse qui pourrait résoudre fondamentalement le manque d'équipements, de services ou de logements au sein de la communauté chiite. Ses interventions sont ponctuelles, elles concernent des espaces restreints et un nombre limité de familles (Daher, 2014).

Le parti a aussi développé la recherche parmi ses organisations en créant le Centre consultatif d'études et de documentation – en anglais *Consultative Center for Studies and Documentation* (CCSD) – [188], créé en 1988 pour accompagner la prise de décision au sein du parti et de ses organisations, qui est devenu aujourd'hui une ressource nationale à travers ses recherches et ses archives inédites. Moins fermé que les municipalités à l'égard des visiteurs, ce centre ouvre ses portes et ses archives à tout le monde. J'ai pu observer cela lors de mes multiples visites et les interactions avec le personnel. Cette impression est également partagée par des étudiants de l'Université libanaise qui m'ont affirmé que ce centre constitue une ressource pour eux pour leurs projets universitaires. Les archives sont classées avec des techniques poussées et sont faciles d'accès. Ce centre donne l'image d'une ouverture d'esprit et de coopération avec les universitaires et les chercheurs dans leur diversité.

Des institutions qui fonctionnent en réseau et en collaboration avec les institutions de l'État

Le parti, ses organisations satellites, ses municipalités et leur Union mènent des actions parallèles et/ou conjointes. Ces acteurs, qui s'inscrivent tous dans les valeurs et les principes du Hezbollah, opèrent en réseau d'interdépendance (Catusse et Alagha, 2008). L'encadré IV-5 montre un exemple concret de cette interdépendance.

Les interventions de l'État passent, elles, depuis la période d'après-guerre, par l'intermédiaire des partis politiques (Catusse et Alagha, 2008 ; Harb, 2009). Comme partout au Liban, les relations État-société sont organisées par des relations de clientélisme fédérées par le parti

[188] المركز الاستشاري للدراسات والتوثيق.

politique dominant dans chaque territoire. Les hôpitaux, les écoles ou encore les travaux d'équipement labellisés au nom d'un parti, bénéficient de subventions des ministères correspondants (Catusse et Alagha, 2008). À titre d'exemple, l'association de charité du parti de Dieu *al-Imdâd*, qui apporte de l'aide aux groupes démunis de la communauté chiite, obtient des subventions du ministère de la Santé pour une partie des handicapés que l'association prend en charge[189].

De même, la fourniture de services peut s'organiser en collaboration avec les institutions publiques de l'État (Catusse et Alagha, 2008), par exemple avec le ministère des Travaux publics et du Transport pour des projets d'infrastructure, ou avec le ministère de l'Intérieur et des Municipalités, *etc*. Ce malgré le discours du parti de Dieu, évoqué plus haut, qui souligne souvent le progrès qu'il a apporté à son territoire face à l'absence et l'inefficacité de l'État. L'un des projets les plus récents de l'Union des municipalités de la banlieue sud est celui de l'amélioration du réseau routier et l'organisation de la circulation[190]. L'Union a conçu et achevé le plan en collaboration avec une société privée d'aménagement *Khatib & Alami*. Ce plan comprend deux types de projets : les infrastructures aux coûts élevés comme la réalisation des autoroutes, des tunnels, des ponts et de grands équipements logistiques qui seront menés par le ministère des Travaux publics et du Transport. Alors que l'entretien des routes secondaires, l'organisation de la circulation, l'installation des panneaux directionnels seront à charge de l'Union. Sur sa page *Facebook* officielle, l'Union des municipalités de la banlieue sud communique régulièrement au sujet de l'avancement de ce plan en signalant les collaborations correspondantes avec le ministère des Travaux ou encore avec l'Union européenne (figures IV-11 ; IV-12 ; IV-13 ; IV-14).

Les organisations restent critiquées pour leur partialité et inefficacité sur le fond

Les interventions des associations sont importantes au sein de la communautés chiite, mais elles ne couvrent pas tous les besoins (Daher, 2014). Elles sont loin de répondre à tous les besoins des chiites libanais en termes d'éducation, d'accès aux soins et de services. Les interventions des partis chiites et des associations soulèvent des problèmes qui ressortaient

[189] Information tirée de la presse locale.

[190] Entretien avec le président de l'Union des municipalités de la banlieue sud.

régulièrement lors de mes entretiens. Le premier concerne le regret chez certains habitants qu'il existe des disparités dans la distribution des aides. Mohammad (35 ans, libanais, chauffeur de taxi, propriétaire à Horch el-Qatil) déclare : « *Certaines personnes proches du Hezbollah sont privilégiées. Ils se mettent bien en profitant de ses aides. Alors que d'autres sont oubliées et ne possèdent aucune ressource pour vivre décemment.* » Cela rejoint le deuxième problème qui remet en question les formes d'intervention charitable du Hezbollah au motif qu'en fin de compte elles ne règleraient pas fondamentalement les problèmes de stabilité sociale (chômage, accès au logement, accès aux soins *etc*.).

Figure IV-11 : Photographies partagées sur la page *Facebook* officielle de l'Union des municipalités de la banlieue sud de Beyrouth le 25 juillet 2022 :

> « Visite de l'Union européenne et de la Fondation Internationale Acted à Ouzaï.
> Le représentant de l'Union européenne et de la société internationale Acted a visité le site de la construction du réseau d'évacuation des eaux pluviales et du réseau de distribution d'eau potable dans la zone d'Ouzaï, au nord de la ligne Al-Maramel.
> Le représentant de l'Union européenne a été informé de la progression des travaux et l'importance de ce projet dans l'amélioration de la qualité des services pour les habitants de la zone d'Ouzaï. Le représentant de l'Union européenne a exprimé son admiration pour la rapidité avec laquelle les travaux avancent et les techniques adoptées. »

Source : Page *Facebook* officielle de l'Union des municipalités de la banlieue sud de Beyrouth. Capture d'écran, 2022.

Figure IV-12 : Photographies partagées sur la page *Facebook* officielle de l'Union des municipalités de la banlieue sud de Beyrouth le 8 juin 2022 :

> « L'Union des municipalités de la banlieue sud travaille sur la construction du réseau d'évacuation des eaux pluviales et d'eau potable.
>
> Financé par l'Union européenne, l'Union des municipalités de la banlieue sud a commencé la mise en œuvre de la deuxième phase du projet de construction de réseaux de drainage des eaux pluviales d'une longueur de 2,5 km dans la zone s'étendant au sud d'Al-Maramel - rue Nazlat Al-Nafaa dans le quartier d'Ouzaï. Ces travaux ont pour but de séparer le réseau d'eaux pluviales de celui des eaux usées afin d'éviter les inondations en saison des pluies.
>
> En outre, un réseau d'eau potable est en construction, d'une longueur de 5,6 km, relié au réservoir d'eau qui a été mis en place dans la région d'Ouzaï par l'Union, d'une capacité de 3 500 m^3. Ce réseau alimente une grande surface d'habitation dans cette région. »

Source : Page *Facebook* officielle de l'Union des municipalités de la banlieue sud de Beyrouth. Capture d'écran, 2022.

Figure IV-13 : Photographies partagées sur la page *Facebook* officielle de l'Union des municipalités de la banlieue sud de Beyrouth le 8 juin 2022 :

> « L'Union des municipalités de la banlieue sud travaille sur la réhabilitation des conduites d'égouts dans la zone d'Ouzaï.
>
> L'Union des municipalités de la banlieue sud a continué, à travers les bureaux de conseil avec lesquels elle travaille, ses travaux de réhabilitation des conduites d'égouts dans la zone d'Ouzaï en face de la station Hachem, d'une longueur de 80 mètres dans le but de résoudre le problème des eaux usées qui inondent les maisons de cette zone. Ce réseau secondaire a été relié au réseau principal qui se dirige vers la station d'épuration d'Al-Ghadir. »

Source : Page *Facebook* officielle de l'Union des municipalités de la banlieue sud de Beyrouth. Capture d'écran, 2022.

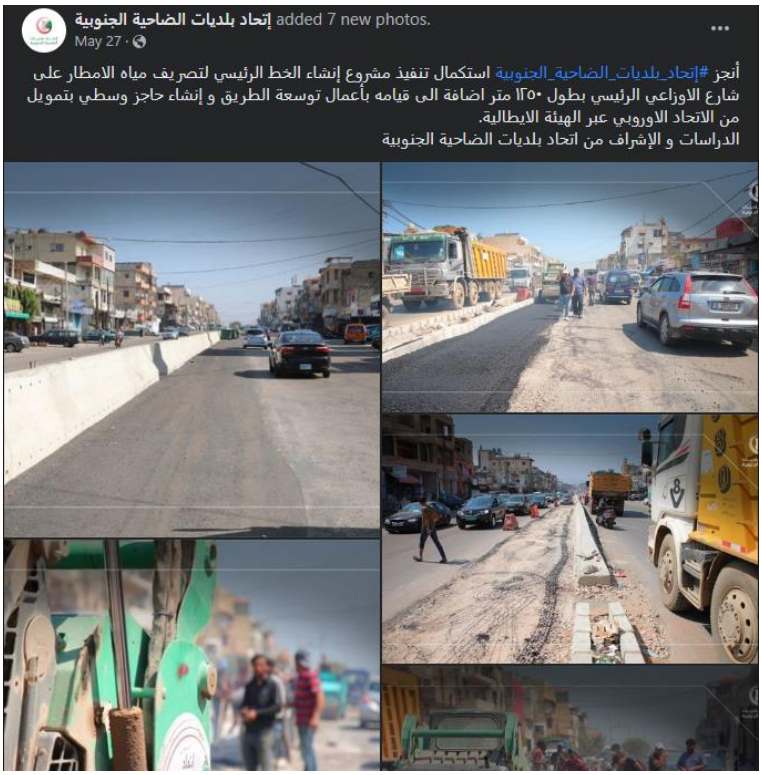


Figure IV-14 : Photographies partagées sur la page *Facebook* officielle de l'Union des municipalités de la banlieue sud de Beyrouth le 27 mai 2022 :

> « L'Union des municipalités de la banlieue sud a achevé la construction de la ligne principale d'évacuation des eaux pluviales sur la rue principale d'Ouzaï d'une longueur de 1250 mètres ainsi que les travaux d'élargissement de la route et d'établissement d'une barrière médiane. Ces travaux sont financés par l'Union européenne par l'intermédiaire de l'Autorité italienne.
>
> Les études et la tutelle des travaux ont été conduites par l'Union des municipalités de la banlieue sud. »

Source : Page *Facebook* officielle de l'Union des municipalités de la banlieue sud de Beyrouth. Capture d'écran, 2022.

Encadré IV-5 : Collaboration entre les municipalités et les organisations satellites du Hezbollah

Tout a commencé quand un jour, Ali, un policier de l'Union des municipalités de la banlieue sud, me montra une image satellite sur son téléphone sur laquelle étaient délimités uniquement les quartiers informels, découpés en zones numérotées (figure IV-15). Ali m'a expliqué qu'ils avaient fait un recensement de toute la population dans ces zones, en remplissant des questionnaires d'une dizaine de pages par habitant et qu'ils avaient veillé à ce que tout le monde soit recensé et ait rempli le formulaire. Quand j'ai demandé comment avoir accès aux résultats, il m'a dit qu'il fallait aller voir les municipalités. Lui était policier à l'Union dans le département du « recensement ».

Je suis allée voir la municipalité de Ghoubeiri, dont dépendent les quartiers étudiés. Elle a refusé de me communiquer les résultats. Je suis donc allée voir le maire de Burj el-Barajneh dont dépend une grande partie d'Ouzaï, lequel a bien voulu me noter sur un bout de papier trois chiffres : le nombre de bâtiments, le nombre d'unités résidentielles et le nombre d'unités non-résidentielles dans Ouzaï (figure IV-16). À ma demande d'avoir possiblement des données plus détaillées, il a répondu qu'il ne pouvait me donner que ces chiffres, mais qu'il essayerait de demander à l'Union des municipalités si l'accès est possible. J'ai dit au maire de ne pas se donner la peine d'appeler l'Union, parce que le lendemain j'avais déjà un rendez-vous de prévu avec son président. Lors de ce rendez-vous, le président de l'Union a accepté sans hésiter de me donner accès au recensement. Pour cela, il a personnellement appelé un représentant de *Jihâd el-binâ'* (que je ne savais pas impliqué dans ce recensement) pour fixer un rendez-vous avec un de leurs ingénieurs afin qu'il me donne les données nécessaires. Il a ensuite demandé à Marwan et Ali (deux policiers municipaux) de m'accompagner à Haret Hreik aux bureaux de l'organisation.

J'ai eu un rendez-vous de deux heures et demie avec un ingénieur de *Jihâd el-binâ'* qui m'a expliqué le contexte et les résultats de ce recensement. Un prestataire, Arch. Consulting, a été recruté pour leur expertise dans ce domaine. C'est une agence d'architecture basée dans la banlieue sud. L'ingénieur a insisté sur la volonté des autorités locales d'améliorer les conditions de vie dans ces quartiers. En effet, le recensement concerne plusieurs aspects : démographie, nationalité, construction, propriété, morphologie, qualité du bâti, accès aux services, accès aux infrastructures, *etc*.

Les résultats étaient présentés sous forme de diagrammes rassemblés en trois diaporamas : un qui concerne Horch el-Qatil à destination de la municipalité de Ghoubeiri, un deuxième qui concerne la partie d'Ouzaï qui dépend de Ghoubeiri aussi à destination de cette dernière et un troisième qui concerne la deuxième partie d'Ouzaï à destination de Burj el-Barajneh.

Cette histoire est représentative de la collaboration entre les différentes institutions au service de la banlieue sud ; à la demande de l'Union, *Jihâd el-binâ'* a fait le recensement à destination des municipalités où la police de l'Union était mobilisée sur le terrain pour mener les enquêtes. L'enquête a impliqué également les partisans du Hezbollah implantés dans tous les quartiers et les rues (pour des questions de sécurité) qui ont fourni des informations complémentaires à l'enquête. Selon l'ingénieur qui m'a accueillie, cette enquête a pour but d'améliorer les conditions de vie dans les QNR notamment en ce qui concerne les services tels que le réseau d'eau, les places de parking, le contrôle du commerce, *etc*.

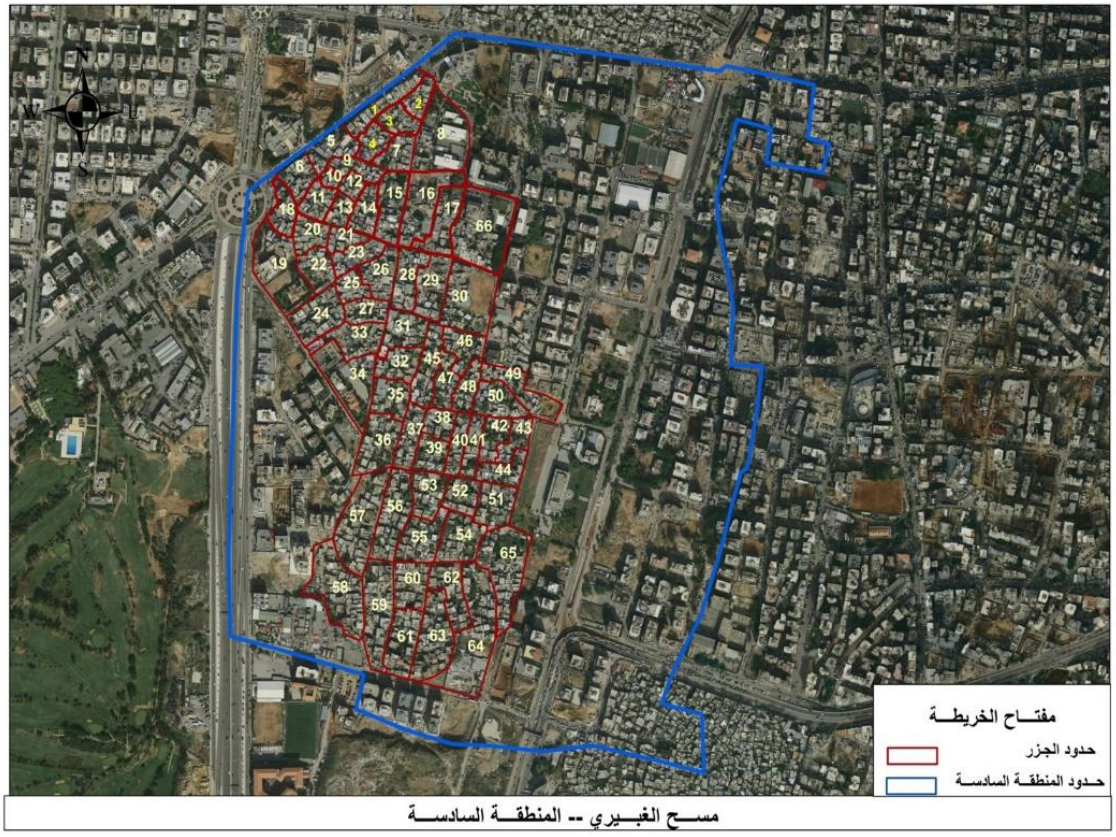


Figure IV-15 : Exemple de carte qui servait de support pour délimiter les zones de recensement des QNR effectué par Arch. Consulting à la demande de l'Union des municipalités de la banlieue sud de Beyrouth. Cette carte délimite le quartier Horch el-Qatil situé dans la zone six (délimitée en bleu) et ses 66 îlots de recensement (délimités en rouge).
Source : Arch. Consulting, 2017.

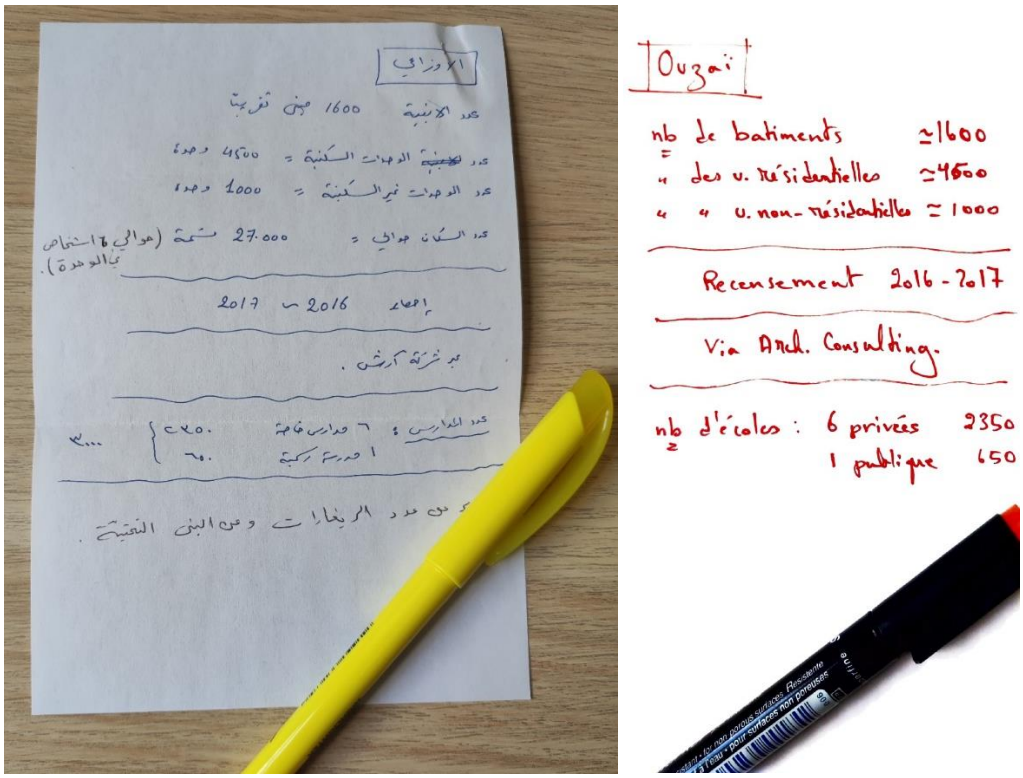


Figure IV-16 : À gauche le papier (et sa traduction à droite) sur lequel le maire de Burj el-Barajneh (dont dépend une grande partie d'Ouzaï) a noté : le nombre de bâtiments, le nombre d'unités résidentielles et le nombre d'unités non-résidentielles dans Ouzaï.
Source : Document de terrain, 2018.

1.2. Les interventions prioritaires pour les autorités locales dans les QNR

Ce qui est présenté dans cette section s'appuie sur mes propres observations des actions menées par les autorités locales, lors de mes présences répétées dans les quartiers mais aussi sur les discours des acteurs locaux et des habitants avec qui j'ai pu m'entretenir. Ces observations révèlent une implication des autorités locales dans la gestion des quartiers non-réglementaires, mais qui reste insuffisante aux yeux des habitants (encadré IV-6), parce que les interventions sont souvent ponctuelles – du type réparation des réseaux en cas de panne – et ne s'inscrivent pas dans des projets globaux qui envisagent une amélioration de la situation sur le long terme. La politique d'équipement de ces quartiers apparaît en deçà des attentes de la population.

Encadré IV-6 : Entretien avec Abbas (56 ans, libanais, travail irrégulier, propriétaire à Ouzaï)

« L'électricité saute régulièrement dans cette rue. Regarde ces câbles… La plupart des habitants sont branchés illégalement sur le réseau, c'est pourquoi ça ne tient pas le soir. Ni l'État, ni les municipalités n'interviennent pour développer le réseau et régler ce problème. Ils se contentent de faire des réparations à droite et à gauche au lieu de résoudre efficacement le problème ! C'est pareil pour l'évacuation des égouts. Ils effectuent des travaux principalement sur la route principale. Là-bas tu ne sens pas les odeurs des égouts alors qu'ici chacun se débrouille pour évacuer les eaux usées dans la mer. En hiver, quand la mer monte, la situation ici devient catastrophique ! »

Première priorité des municipalités : diminuer les constructions illégales

Selon un élu de Ghoubeiri, la priorité des municipalités est de réduire les constructions illégales dans les quartiers non-réglementaires. La police municipale (de Ghoubeiri et Burj el-Barajneh) et celle de l'Union jouent un rôle très important dans le contrôle des nouvelles constructions. Elles se mobilisent souvent avec un soutien des Forces de Sécurité intérieure (FSI)[191] (si besoin) pour arrêter toute infraction (entretien avec un policier municipal). Il est fréquent que les situations dégénèrent entre les habitants et la police, lors des contrôles, et que cela mène à des affrontements suscitant *in fine* le recours au supérieur hiérarchique des partis politiques pour canaliser la montée de la colère et l'intervention des FSI (entretien avec un policier municipal). Cela a construit une image négative des QNR telle qu'en témoigne Ali (policier municipal) (2018) : « *C'est toujours un gros problème de rentrer ici… À chaque fois la situation dégénère surtout quand on vient détruire des nouvelles constructions illégales, tout le quartier peut se retourner contre nous. Après des disputes et pour éviter les bagarres on appelle des supérieurs du Hezbollah pour intervenir et calmer la situation* ». La situation est plus grave s'il s'agit d'opérer un contrôle chez le membre d'une *'achira*. Ce sont de grandes familles de la Beqaa, qui se caractérisent en banlieue sud par leur regroupement spatial, leur

[191] Les Forces de Sécurité intérieure sont à distinguer des Forces armées libanaises (Armée libanaise) et de la police municipale. Ils sont un corps représentant la police nationale.

solidarité familiale et leur pouvoir imposé par la force armée. Pour ces familles, « *la pratique politique, plus particulièrement en temps de crise, accorde la primauté aux liens de parenté sur l'allégeance idéologique* » (Daher, 2012). Ils sont chiites et soutiennent le Hezbollah, mais selon les habitants « *avec eux il faut toujours être vigilant et négocier sinon ça peut vite dégénérer, partir en tirs et provoquer des morts* » (Hassan R., 29 ans, libanais, électricien, parents propriétaires à Ouzaï).

Lors de mon terrain en 2018, Ali et Marwan (policiers municipaux) affirment avoir détruit trois à cinq constructions illégales en quelques mois sous l'ordre des municipalités. Selon les élus, cette politique est menée dans le but de réduire le surpeuplement et les problèmes d'hygiène que cela induit. En outre, elle permet d'éviter les effondrements des bâtiments, conséquence de la surcharge induite par la multiplication des étages[192]. Or, les témoignages des habitants donnent à voir des processus plus complexes, qui sont avant tout clientélisés : « *si tu es proche des partis politiques, on te laisse construire. Il y a quelques mois, un de nos amis allait se marier. Il est militaire au Hezbollah. Avec l'aide de ses amis ils ont pu construire deux chambres en une nuit et personne n'a rien dit. Il a arrangé les choses à l'avance avec la municipalité* » (Hassan R., 29 ans, libanais, électricien, parents propriétaires à Ouzaï).

Les tentatives de contrôle des constructions illégales renvoient à une volonté de maîtrise de ces territoires en prenant part à la gestion urbaine. Cette dernière occupe sans doute une place importante dans l'agenda des municipalités. La gestion des QNR est vraisemblablement une tâche complexe selon les autorités locales, cependant elles restent actives pour les intégrer à leur programme urbain plus global au sein de la banlieue sud.

Gérer le commerce informel

L'autre priorité pour les municipalités est la gestion des commerces sous toutes leurs formes. Deux campagnes ont été menées entre 2017 et 2018 ; la première est celle de la réduction du commerce de rue notamment sur les axes de circulation congestionnée. Des contrôles quotidiens sont effectués pour évincer les commerçants de rue ne possédant pas un accord avec la municipalité ou qui gênent la circulation routière. La deuxième campagne est celle du

[192] Entretien avec Riyad A., architecte de la municipalité de Burj el-Barajneh.

contrôle de l'empiétement des commerçants sur les trottoirs et les places de parking. En effet, comme me l'ont confirmé le maire de Burj el-Barajneh et les commerçants de Rihab à Horch el-Qatil, des contrôles fréquents ont lieu pour s'assurer que les commerçants respectent l'espace public et n'empiètent pas sur les trottoirs pour exposer leurs produits. Les municipalités veillent également à ce que tous les commerçants à d'Ouzaï et d'Horch el-Qatil payent leurs taxes commerciales, même les commerçants non-enregistrés.

Amélioration des infrastructures et des services

Les municipalités, notamment celle de Ghoubeiri, interviennent également régulièrement dans les QNR pour l'amélioration de l'infrastructure et des services (distribution d'eau potable, tri des déchets, organisation du marché informel, *etc*.) (Farah et Gemayel, 2018). Elles se mobilisent pour réglementer les prix d'abonnement aux générateurs privés dans les QNR qui fournissent l'électricité pendant les heures de rationnement de l'électricité nationale (entretien avec le maire de Burj el-Barajneh). La police municipale est chargée de la gestion de la circulation aux heures de pointe (entretien avec le maire de Burj el-Barajneh).

Les municipalités interviennent aussi sur la construction de grands projets d'infrastructure et d'entretien mais qui se localisent souvent dans les zones centrales et animées des QNR ainsi que les axes principaux de passage (figures IV-11 ; IV-12 ; IV-13 ; IV-14). Je rappelle que les municipalités bénéficient du soutien des associations du parti de Dieu, du ministère des Travaux ainsi que des agences de développement internationales pour financer et mettre en place ces projets (figures IV-11 ; IV-12 ; IV-13 ; IV-14).

Les interventions sécuritaires

Une autre priorité des interventions des autorités locales, d'une manière générale, concerne des questions d'ordre sécuritaire, notamment vis-à-vis des Syriens et Palestiniens par crainte « *d'infiltration de personnes radicalisées dans les rangs des réfugiés* » (Marwan, policier de l'Union). Les partis politiques craignent aussi l'infiltration d'espions qui travaillent pour leur ennemi premier, le gouvernement israélien et son armée. Pour cela, la banlieue sud est un territoire particulièrement sécurisé à Beyrouth. Les partis politiques sont très vigilants et déploient un nombre important de policiers et de militaires pour surveiller les différents espaces et pour contrôler les entrées de la banlieue sud.

Dans les quartiers non-réglementaires, les surveillances sont intenses et plus ou moins visibles. Les habitants déclarent connaître les personnes qui informent les partis sur la vie des quartiers : « *ils sont souvent des gérants de magasins, ils assurent la surveillance des quartiers tout en exerçant leur métier* » déclare un habitant. « *Ils surveillent ceux qui rentrent, ceux qui sortent ; ils observent notamment s'il y a des personnes inconnues qui rentrent dans le quartier* ». Pour les habitants locaux, notamment les plus anciens, ce fonctionnement ne semble pas poser de problème. Au contraire, la majorité considère que c'est important de maintenir ces surveillances pour protéger les quartiers. Pour les habitants, la sécurisation permet aussi de contrôler les étrangers qui habitent le quartier parce qu'ils sont toujours méfiants à leur égard.

2. Le cercle vicieux d'accusation réciproque entre institutions municipales et habitants des QNR

En mettant en parallèle les discours des autorités locales et ceux des habitants vis-à-vis de certaines interventions, on remarque de fortes oppositions, qui provoquent des tensions entre les autorités et les habitants et contribuent aussi à renforcer le discours de mépris entretenu par les autorités.

2.1. Le poids de la gestion des QNR et la position de mépris assumée par certaines personnes des institutions

Des quartiers qui coûtent plus qu'ils ne rapportent

Le discours de certains élus, notamment les maires, révèle une volonté d'amélioration des conditions dans les QNR, mais cela reste très difficile selon eux pour deux raisons principales :

Premièrement, pour les municipalités, les interventions dans les QNR sont souvent coûteuses, en contrepartie, les habitants ne contribuent pas aux dépenses publiques parce qu'ils ne payent pas de taxes. Dans les QNR particulièrement, les travaux d'entretien et de gestion sont conséquentes pour les municipalités, d'autant plus que les habitants « *ne payent jamais les taxes, ne déclarent rien, et chaque fois qu'il y a des contrôles, les gens manifestent pour ne pas payer* […] *Ces quartiers coûtent énormément à la municipalité, mais ne contribuent jamais à*

la vie publique »[193]*.* Pour les élus, les possibilités d'intervention dans les QNR dépendent de la participation financière (à partir des taxes) des habitants de ces quartiers.

Deuxièmement, le « désengagement » des institutions étatiques représente de plus en plus un poids sur les municipalités qui se retrouvent seules à gérer les problèmes d'infrastructures et de services. Les municipalités ne peuvent gérer seules tous les aspects des QNR. C'est le discours en tout cas tenu, entre autres, par le directeur des services financiers de la municipalité de Ghoubeiri[194] : « *Je vais vous dire une chose : les municipalités sont les seules à se soucier des problèmes dans ces quartiers, on est les premiers à leur venir en aide. Par exemple, quand l'électricité coupe parce qu'il y a des dizaines d'accrochages illégaux sur les lignes électriques, les techniciens de la municipalité sont les premiers à aller gérer les problèmes ; l'État et ses institutions n'interviennent plus ! ».* Son propos met en avant l'engagement des municipalités vis-à-vis des QNR, et ce malgré les pratiques illégales qui sont parfois à l'origine de la dégradation des services publics. Son discours sous-entend aussi le poids que ces interventions constituent pour les municipalités face à l'absence des autres institutions.

Une image d'espaces « autres », à éradiquer pour les valoriser

Certains discours, notamment du personnel des municipalités, montrent une perception négative des QNR. Mais l'intensité des propos négatifs est variée : certains considèrent que les QNR « *posent beaucoup de problèmes d'hygiène et de problèmes sociaux, il est important de les prendre en charge* » (maire de Burj el-Barajneh). Or, d'autres discours, plus extrêmes, montrent une position de mépris assumée : ils les considèrent comme des espaces « *autres* », qui n'ont pas lieu d'être et qui doivent être éradiqués. Ces discours reflètent très souvent l'opinion des personnes interrogées et ne sont pas nécessairement à l'image des actions des municipalités dans les QNR. Mais les discours que j'ai pu entendre par des élus, de la police municipale et du personnel, révèlent systématiquement un regard négatif sur ces quartiers.

[193] Entretien avec le directeur des services financiers de la municipalité de Ghoubeiri, effectué en juin 2021 à la municipalité de Ghoubeiri.

[194] *Idem*.

Ces discours contribuent en fin de compte à une certaine marginalisation des QNR et de leurs habitants.

Par exemple, le directeur des services financiers de la municipalité de Ghoubeiri[195] déclare que « *ces quartiers doivent être remplacés par des espaces verts pour nos enfants* ». Ce discours appelle à libérer les assiettes foncières pour des projets valorisants, plutôt qu'une politique d'intégration sociale des QNR. Plusieurs éléments sont avancés par les détenteurs de ce genre de discours pour justifier leurs propos. Premièrement, comme précisé plus haut, ils considèrent que ces quartiers coûtent très chers aux municipalités. Ensuite, ils occupent des terrains très stratégiques, qui peuvent être exploités autrement. De plus, ils sont à l'origine de l'image négative « *de pauvreté et de saleté* » propagée sur la banlieue sud. Enfin, ces quartiers sont habités par des étrangers et des populations moins légitimes que les habitants originaires de la banlieue sud[196].

La dévalorisation des QNR passe aussi par la confrontation entre quartiers légaux et illégaux *: « Ce sont les habitants des quartiers légaux qui subissent tout, parce qu'ils paient des impôts qui sont finalement dépensés ailleurs* [dans les QNR] »[197]. Ces propos remettent encore une fois en question la légitimité des habitants des QNR dans l'accès aux services et aux infrastructures. Le parallèle qui met en face-à-face les habitants des quartiers légaux et illégaux en considérant que les ressources des premiers sont sacrifiées pour les deuxièmes est une forme de culpabilisation des habitants des QNR. L'ensemble de ces discours, même s'ils reflètent parfois des opinions personnelles, participent en quelque sorte à une stigmatisation qui affectent les QNR.

[195] *Idem*.

[196] Les habitants m'ont déclaré que le maire de Ghoubeiri, lors d'un entretien journalistique, avait également caractérisé les QNR comme « des quartiers habités par des étrangers ».

[197] Entretien avec le directeur des services financiers de la municipalité de Ghoubeiri, effectué en juin 2021 à la municipalité de Ghoubeiri.

2.2. Peu de leviers d'action pour les habitants par le vote, cela n'empêche pas des mobilisations ponctuelles

Les habitants développent un sentiment d'abandon

Le discours le plus commun chez les habitants reflète un sentiment d'abandon et de négligence à l'origine de l'appellation « zones négligées », souvent évoqué pour désigner leurs quartiers. Ce sentiment se développe vis-à-vis des institutions de l'État, très absentes dans les QNR, mais aussi vis-à-vis des autorités locales. Le discours des partis chiites – mettant en avant leur revendication d'œuvrer pour les droits des faibles – ne semble pas refléter la réalité de leurs actions conduites dans les QNR de la banlieue sud, d'après les habitants (encadré IV-7).

Encadré IV-7 : Entretien avec Hassan R. (29 ans, libanais, électricien, habitant d'Ouzaï)

« *Ici, personne ne nous prête attention, on est abandonné même dans les situations les plus extrêmes. La mer monte par exemple, ni l'État, ni les municipalités n'interviennent. Même le Hezbollah investit ses fonds dans la construction de ponts et de routes et ici c'est la misère. Je ne peux pas te garantir que l'immeuble où on se trouve maintenant ne tombe pas à n'importe quel moment et même pour ça personne ne se fait des soucis* ».

Les actions des municipalités du Hezbollah ou de Amal qui consistent à développer des infrastructures et des services urbains semblent être insuffisantes aux yeux des habitants. Comme le montrent les figures IV-11, IV-12, IV-13 et IV-14, les QNR bénéficient de grands travaux d'équipement, mais cela reste limité à l'amélioration des infrastructures le long des axes commerçants principaux. Lors de mes entretiens avec eux, les habitants dénoncent régulièrement les disparités des travaux menés entre les axes principaux et les noyaux denses insuffisamment équipés.

Concernant les taxes évoquées plus haut, les habitants tiennent un discours opposé à celui des élus. Pour rappel, les municipalités disent que les habitants des QNR refusent de payer des taxes, ce malgré l'accompagnement apporté par les municipalités. Or, les habitants disent qu'ils payeront des taxes s'il y avait des travaux d'infrastructure et de soutien : « *Les*

commerçants payaient des taxes, mais la municipalité ne faisait rien en retour. Les municipalités ne se rendent pas compte que le commerce ici est plus important que dans Ghoubeiri et Burj, qu'il faut apporter des aménagements et des améliorations pour maintenir son attractivité. Là, quand vous allez sortir, vous allez voir la galère pour prendre la route ou pour vous garer, ou la poubelle qui traîne partout, tout cela est la responsabilité des municipalités qui ne font rien. Quand ils disent qu'on ne paye pas nos taxes c'est parce qu'on ne profite de rien. Si la municipalité intervient je peux t'affirmer que tout le monde payera » (Hassan M., 50 ans, libanais, commerçant à Ouzaï, propriétaire-bailleur à Ouzaï).

Ils ne peuvent influencer la situation par leur vote…

Malgré les multiples revendications des habitants des QNR, les Libanais parmi eux n'exercent aucune influence sur les élections municipales dans les localités de la banlieue sud[198]. Les Libanais sont soumis au système de vote qui fait qu'ils sont enregistrés toujours dans leur village d'origine même s'ils habitent Beyrouth ou sa banlieue depuis longtemps. Donc, pour les élections municipales ou législatives, les gens votent dans leur région d'origine et non pas dans leur lieu de résidence. De fait, ils n'ont pas un impact politique direct, ce qui constitue un élément de leur stigmatisation politique.

Ils sont également privés d'un certain nombre de services parce qu'ils ne sont pas enregistrés dans les municipalités dont dépend le QNR. En effet, ces derniers ne profitent pas convenablement des aides des municipalités. Lors d'un entretien, la secrétaire des services sociaux de la municipalité de Ghoubeiri[199] m'a informée du fait que la municipalité mettait en place des systèmes d'aides sur dossier qui peuvent concerner la santé (financer une opération, un traitement, *etc*.), l'éducation (frais d'université ou d'école privée), *etc*. Mais ces aides sont uniquement destinées aux personnes recensées par la municipalité et qui sont enregistrées dans la localité de Ghoubeiri ; en revanche, les habitants des QNR étrangers ou ceux qui votent dans le Sud ou dans la Beqaa ne peuvent pas en bénéficier. Ces derniers sont invités à s'adresser à leurs municipalités d'origine, où ils n'habitent plus. Cet entre-deux les met en

[198] Pour ceux qui sont d'origines étrangères, ils n'ont aucun droit de vote.

[199] Entretien effectué en juin 2021 à la municipalité de Ghoubeiri.

situation de ne pas pouvoir être aidés, ni par la municipalité de résidence ni par celle de leur naissance.

… Mais peuvent influencer (ponctuellement) la situation par leurs mobilisations

Malgré le poids des partis politiques chiites, leurs rapports avec les habitants des QNR ne se réduisent pas à la seule domination. Au contraire, le manque de service, ainsi que les multiples contraintes qu'endurent les habitants, sont moteurs dans leurs mobilisations. Celles-ci prennent souvent la forme de rassemblements pour couper des routes principales pour contester une décision ou pour revendiquer une amélioration des services. Ces mobilisations sont toujours documentées par les journaux locaux au Liban. Elles se sont intensifiées avec la crise économique depuis fin 2019. À Ouzaï, la route principale a été coupée plusieurs fois lors de mon terrain de l'été 2020, à cause de coupures électriques récurrentes et la dégradation des conditions de vie dans le quartier. Parfois, certaines familles coupent la route pour contester une décision de destruction d'une nouvelle construction considérée comme illégale. Ces mobilisations, même si elles ne permettent pas, pour le moment, de mettre en place des stratégies d'amélioration des conditions sur le long terme, aboutissent parfois à des réponses aux demandes des habitants, comme la régulation des prix d'abonnement aux générateurs privés qui fournissent l'électricité dans les quartiers.

L'action des municipalités dévoile, parfois, une volonté d'agir dans les QNR. Cette action porte des objectifs sociaux (améliorer les conditions des habitants) et plus sûrement des objectifs politiques (préserver le soutien de la population chiite et « mater » la colère). Cependant, les QNR continuent à être stigmatisés par les autorités notamment par le discours culpabilisant les habitants par rapport à leur situation de précarité.

3. La location : un face-à-face entre propriétaires et locataires sans arbitrage

La régulation suppose l'existence de règles protégeant les locataires et les propriétaires. Or, l'acteur public s'avère inactif dans ce domaine. Cela renvoie les propriétaires et les locataires à leur face-à-face, avec les conséquences que cela peut générer en matière de rapports de force et de domination.

3.1. La réponse des autorités locales aux dynamiques de location

Eviter la colère des habitants par la tolérance et l'indulgence vis-à-vis de la location informelle

Les élus et des administratifs avec qui j'ai pu m'entretenir m'ont expliqué que la location massive provoque de multiples problèmes : surpopulation, pression sur les infrastructures et services, dégradation des QNR par manque d'entretien de la part des bailleurs, augmentation considérable du nombre d'étrangers, problèmes sécuritaires, *etc*.

Mais, au fond, le marché immobilier dans les QNR bénéficie de la tolérance des autorités publiques parce qu'il alimente une certaine économie. Il répond, en effet, à la demande en logement de larges catégories sociales et il supplée ainsi à l'absence de politique d'habitat. De même que le secteur immobilier devient un secteur majeur de l'économie informelle des QNR, y compris la location, offrant ainsi aux habitants des ressources importantes. Cette économie participe à recycler en partie l'argent en provenance de l'étranger (fonds internationaux et ceux des ONG) à destination des migrants qui louent dans ces espaces. Ces ressources permettent d'instaurer « *une certaine paix sociale* » (Semmoud, 2014) nécessaire pour l'exercice de pouvoir des autorités locales.

Selon des témoignages d'habitants de la banlieue sud, le Hezbollah reste indulgent à l'égard des réfugiés syriens, étant entendu qu'il gère avec précaution leur arrivée pour éviter toutes les tensions potentielles. Les pouvoirs locaux sont obligés d'accepter certaines pratiques des habitants, surtout quand elles sont massives, comme les pratiques locatives, pour éviter la colère de la population. Ils semblent avoir intégré que la location, comme les autres activités informelles au sein des QNR, sont une source de revenus pour les familles qui stabilisent ainsi leur situation sociale, voire l'améliorent. Sachant que les partis en place ne sont pas en mesure

aujourd'hui d'offrir de l'emploi à ces populations, ils tolèrent ces activités qui participent de la régulation sociale au sein de ces territoires, dans lesquels tous les ingrédients sont réunis pour provoquer des explosions sociales.

La tolérance est accompagnée d'une certaine impuissance des autorités locales face aux bailleurs « rentiers » et à la loi du marché. La demande est tellement importante que les municipalités n'arrivent pas seules à limiter la densification des quartiers par la location, tel que le déclare le maire de Burj el-Barajneh : « *on fait de notre mieux pour améliorer la situation dans ces quartiers mais par rapport à la location c'est difficile. Celui qui veut louer, on ne peut pas l'empêcher. C'est difficile de contrôler tout le monde vu le nombre très élevé de locations* ». De plus, aux yeux des autorités, les bailleurs semblent incarner l'image de « rentiers » car ils ne pensent qu'à faire du profit : « *ceux qui louent ici font des fortunes. Les profits sont importants, c'est difficile donc de pousser les propriétaires à limiter les locations* » (entretien avec un policier municipal). Les revenus de la location favorables aux propriétaires rendent toute tentative de contrôle très difficile. Il semble que les autorités locales adoptent une attitude passive en considérant, de fait, que la situation est difficile à contrôler.

Cette attitude est couplée à un discours accusant les propriétaires de faire des bénéfices au détriment du bien-être des habitants dans les QNR. Ils critiquent les pratiques de certains bailleurs qui louent « *à n'importe qui* »[200]. La location massive sans aucun « tri » des locataires et la multiplication des colocations sont des raisons de dégradation des quartiers, notamment à cause de la surpopulation et l'hygiène. Selon les autorités, les bailleurs « *ne doivent plus accepter les colocations, mais ils ne vont pas le faire parce que ça rapporte beaucoup* »[201].

L'autre reproche assez fréquent vis-à-vis des bailleurs réside dans le fait « *qu'ils sont en train de s'enrichir grâce à des terrains qui ne leur appartiennent pas, des terrains qui devaient être des espaces publics* »[202]. La question de la propriété des terrains est centrale. Certains agents des municipalités considèrent que ces terrains doivent bénéficier à tout le monde, notamment

[200] Expression régulièrement reprise par le personnel des municipalités.

[201] Entretien avec la secrétaire des services sociaux de la municipalité de Ghoubeiri, effectué en juin 2021 à la municipalité de Ghoubeiri.

[202] *Idem.*

les terrains qui sont à l'origine des *mucha'* (un statut de terrain public). Alors que, réellement, seuls les bailleurs en bénéficient parce qu'ils louent massivement.

Malgré les accusations envers les propriétaires, finalement très peu de mesures sont mises en place pour limiter ou réguler les locations.

La location à l'origine de problèmes sécuritaires : un enjeu prioritaire

Pour les municipalités de Ghoubeiri pour Horch el Qatil, Burj el-Barajneh pour Ouzaï et l'Union des municipalités, le marché locatif informel et l'accueil d'un grand nombre de migrants étrangers est un enjeu sécuritaire important, notamment du fait que la majorité des migrants, surtout les Syriens, sont sunnites. L'enjeu réside dans la crainte d'avoir des personnes radicalisées de l'opposition syrienne infiltrées parmi les migrants syriens qui arrivent en banlieue sud (entretiens avec des policiers municipaux). De fait, certaines mesures sont prises par les municipalités vis-à-vis du marché locatif, notamment des recensements réguliers et des contrôles sporadiques.

Mais les politiques discriminatoires – qui ont été mises en place par certaines municipalités au Liban – n'ont pas été plus importantes dans le territoire du Hezbollah et d'Amal. Par exemple, l'interdiction de circulation aux Syriens à partir de 19h, est une politique adoptée dans plusieurs villes et villages ayant des appartenances communautaires variées (chrétiennes, sunnites ou chiites). En cela, rien n'est particulier en banlieue sud de Beyrouth. En effet, au Liban, il n'y a pas un lien direct entre l'appartenance religieuse ou les convictions politiques et l'accueil local des réfugiés syriens. Et comme l'ont exprimé N. Dot-Pouillard et J-B. Pesquet : « *le soutien* [des partis politiques] *au régime syrien n'implique pas automatiquement des sentiments discriminatoires vis-à-vis des réfugiés, et où, à l'inverse, l'opposition à ce même régime ne signifie pas une empathie avec les Syriens présents au Liban.* » (Dot-Pouillard et Pesquet, 2015).

Dans tous les cas, en banlieue sud, la question sécuritaire est prioritaire, tel que l'exprime Ali K. (responsable des services financiers, municipalité de Ghoubeiri) : « *La location pose*

plusieurs problèmes[203] *mais on n'arrive pas à la limiter. La seule chose qu'on ne peut pas tolérer est la question sécuritaire ! Ceux qui nous posent un problème sécuritaire, on sait les trouver et les dégager. Les chabeb*[204] *sont là pour repérer tout soupçon ou pratique déplacée !* ». En effet, les discours des personnes au pouvoir avec qui j'ai pu m'entretenir, mettaient systématiquement en avant les soucis sécuritaires[205]. Ils assumaient que la location n'est pas simple à contrôler. En revanche, ils affirmaient leur contrôle de la question sécuritaire qu'on comprend bien dans l'extrait cité de Ali K. De même, la police municipale est appelée à être toujours vigilante et attentive aux Syriens et à leurs comportements (entretien avec la police municipale). Les discours montrent aussi une posture de domination vis-à-vis des étrangers de façon générale et plus particulièrement vis-à-vis des Syriens. Cette domination peut aller jusqu'à des actes (assumés) de violence physique vis-à-vis des Syriens, s'il y a des soupçons ou des accusations à leur égard, comme le déclarent plusieurs partisans des partis politiques.

3.2. Marginalisation/culpabilisation du maillon le plus faible : les locataires

Ce sont les locataires qui restent les plus fragiles et fragilisés parmi les acteurs. D'un côté, ils subissent des rapports de domination de la part des propriétaires, que je traite dans le chapitre VI ; de l'autre, ils font l'objet de discrimination de la part des autorités locales.

La critique d'une culture différente non tolérable

La « *différence de culture avec les nouveaux locataires* » est un sujet régulièrement évoqué. L'augmentation du nombre d'étrangers dans ces quartiers, selon certains, change les traditions et les valeurs au sein du territoire. Dans un entretien avec Maha H. (chargée d'études au CCSD), elle disait : « *On n'a pas la même culture que les Syriens et tous les travailleurs étrangers qui arrivent. Je vais te donner un exemple : la plupart des hommes*

---

[203] En lui demandant quels types de problèmes ? Ali K. évoque : « *le surpeuplement et tous les problèmes d'hygiène qui suivent. Ainsi que tous les problèmes sociaux, pauvreté, criminalité,* etc. ».

[204] *Chabeb*, pluriel de *chab* (jeune homme) : parfois, dans l'usage, le mot valorise le statut de jeune homme parce qu'il sous-entend des qualités de courage et de force. Le vocable ici renvoie aux militaires et partisans du parti de Dieu.

[205] Également, ils évoquaient régulièrement la différence des valeurs sociales entre les Libanais et les étrangers qui habitent les quartiers, mais je reviendrai *en infra* sur cet aspect.

Syriens tapent leurs femmes, au Liban ce n'est plus toléré ce genre de comportement. Sans parler de leur façon de vivre à 10 et à 15, etc. *Tout comme les femmes éthiopiennes qui habitent seules, ce n'est pas notre culture non plus* ». La différence des codes culturels – qui est loin d'être pertinente notamment au sujet des violences faites aux femmes[206] – semble être une préoccupation de la part des autorités[207]. Ce discours est principalement lié aux préjugés xénophobes toujours accolés aux réfugiés et travailleurs marginaux[208]. Il est employé plutôt comme argument pour justifier la dégradation dans les quartiers, qui finalement selon les autorités, est lié uniquement aux pratiques des habitants et non pas à l'absence de l'action publique. Cette forme de culpabilisation et de marginalisation, appuyée sur l'idée de différence de culture et de mode de vie qui affectent principalement les locataires, est très fréquente.

Recadrement des pratiques sociales déplacées des étrangers, pour une intégration des valeurs locales

Les discours des autorités reflètent une affirmation de l'identité politique et sociale du territoire de la banlieue sud qui est menacée par la présence d'un nombre important d'étrangers. Ce sont notamment « *les pratiques déplacées des Syriens* » qui posent un problème pour les autorités. Par pratiques déplacées mes interlocuteurs sous-entendent : harcèlement de rue, vol, arnaque, *etc*. Face à cette menace, la police et les militaires ne présentent aucune tolérance : « *Les quelques Syriens qui posaient des problèmes ont compris après plusieurs leçons qu'il faut arrêter les comportements déplacés, qu'il ne faut pas affronter les locaux. Ils sont interdits de sortir le soir, si tu veux les chabeb ont sû les cadrer* » (Ali L., 32 ans, libanais, militaire du Hezbollah, propriétaire à Horch el-Qatil). Ce discours affirme que rien ne peut échapper à la domination du Hezbollah. Et aussi à mettre en avant un sujet central dans la politique du parti qui est de préserver l'« *identité* » de la banlieue sud. En priorisant la question de l'identité sociale, les autorités en conséquence présentent très peu d'empathie envers la cause du peuple syrien et mettent à l'écart la question de leurs conditions de vie en

[206] Le Liban n'échappe pas aux violences faites aux femmes.

[207] C'est un sujet évoqué à plusieurs reprises par les habitants également, mais je reviendrai sur cela dans le chapitre VII.

[208] Je reviendrai sur cette question dans l'analyse des rapports entre acteurs (chapitre VI).

banlieue sud. De plus, dans le but de préserver les valeurs locales, des pratiques discriminatoires en résultent : comme l'interdiction de circulation des Syriens le soir, ou des comportements violents envers eux, *etc*. Les préoccupations des autorités locales par rapport à la présence des étrangers reflètent une politique réduisant leur présence à des « *comportements déplacés* ». Cette perception les marginalise et décentre le regard sur la question de leur intégration et accompagnement.

L'accès aux services différenciés en fonction du statut : les locataires défavorisés

Les discriminations entre les différentes populations au sein des QNR est également perceptible par les disparités d'accès aux équipements et aux services qui passent souvent par des pratiques clientélistes dont les locataires sont les derniers bénéficiaires.

Le sous-équipement de Ouzaï et Horch el-Qatil concerne surtout l'assainissement, le réseau électrique et les espaces culturels et sportifs (figures IV-17 ; IV-18 ; IV-19). Les municipalités et les organisations du Hezbollah développent des services comme la santé publique, le ramassage des ordures ménagères et la distribution de l'eau potable (cf. section précédente). Mais le manque d'équipements reste important, surtout quand on s'éloigne de la route principale et que l'on rentre dans les noyaux denses. Les réseaux publics d'eau et d'électricité existent dans les deux quartiers mais sont insuffisants comparés au nombre d'habitants et aux nouvelles constructions. De ce fait, de nombreux raccordements sont illégaux, d'où les problèmes de coupures fréquentes à cause de la surcharge de consommation sur les réseaux. En ce qui concerne les égouts, beaucoup de ménages n'ont pas accès au réseau public et se débrouillent pour trouver un moyen d'évacuation des eaux usées dans la mer, comme à Ouzaï.

Les municipalités interviennent pour des travaux d'entretien des réseaux d'assainissement ou des routes, mais, selon les habitants, ces actions passent souvent par des processus de clientélisme en fonction des habitants et la pression qu'ils peuvent exercer auprès des acteurs locaux. Cela dit, les propriétaires résidents libanais chiites sont privilégiés dans l'accès aux services. Ils présentent incontestablement un pouvoir de pression pour réclamer des services plus importants que les locataires, qui eux subissent le sous-équipement.

En définitive, l'intervention de l'acteur public se limite aux contrôles sécuritaires et quelques travaux d'infrastructures qui restent insuffisants aux yeux des habitants. La question sociale,

notamment celle qui concerne l'accès au logement, est écartée de l'agenda politique. Les autorités publiques ne jouent pas un rôle dans la régulation du marché de logement, notamment le locatif, ce malgré les enjeux (cités plus haut) qu'il pose dans la banlieue sud. Les locations ne font pas l'objet de régulation des prix, de régulation de la qualité du bâti, de régulation en cas de litige, de protection des locataires en cas d'éviction, de régulation des rapports entre propriétaires et locataires, *etc*. Au-delà, l'acteur public participe, par son discours et ses actions, à affaiblir davantage les locataires. Comme résultat, les locataires, notamment les étrangers, subissent un mal logement, voire un mal « habiter » tel que nous le verrons dans les chapitres suivants.

Figure IV-17 : Entassement des déchets au bord de la rue, ce qui illustre une facette du sous-équipement dont souffrent les QNR à Beyrouth, Ouzaï.
Photographie : R. Kaedbey, 2018.

Figure IV-18 : Entassement des déchets dans un terrain vacant, Horch el-Qatil.
Photographie : R. Kaedbey, 2018.

Figure IV-19 : Les câbles électriques, un élément emblématique des QNR exprimant le sous-équipement que les habitants endurent, Ouzaï. Photographie : R. Kaedbey, 2020.

Conclusion

Dans ce chapitre l'analyse portait sur deux volets permettant de comprendre le contexte actuel du marché locatif informel dans les QNR. Le premier volet concerne la diversité et l'adaptabilité du marché locatif animé par les deux acteurs principaux : les propriétaires et les locataires. Le deuxième volet, quant à lui, porte sur la régulation de ce marché par l'acteur public qui s'avère absent pour jouer ce rôle. La mise en parallèle de ces deux volets dévoile **la ressource paradoxale** que constitue le marché locatif informel.

L'offre locative constitue indéniablement une **ressource pour les locataires**. Elle leur permet tout d'abord de trouver un abri. Le marché locatif informel, comme le montrent les chiffres tirés de l'échantillon étudié dans mon enquête se caractérise par sa diversité et sa capacité à répondre à de larges besoins de populations variées. En termes d'espace : les appartements ne sont pas les seuls biens à être loués. Les propriétaires louent des locaux commerciaux comme habitation, des espaces dans des constructions inachevées, certains mettent en location le toit, tandis que d'autres séparent des pièces de leur logement pour les louer. Les propriétaires autorisent aussi la possibilité de varier les modes de location. C'est-à-dire qu'ils louent à une famille, à des locataires individuels ou à des colocataires. Ils ont aussi développé la location « par tête » qui permet d'accueillir plusieurs locataires sous un seul toit, le loyer étant défini en fonction du nombre de locataires. Ces modes de location permettent pour beaucoup de locataires de réduire considérablement leur budget mensuel de logement.

J'ai également prouvé que la location est **une ressource pour les propriétaires.** Ceux-ci arrivent à tirer des revenus de l'activité locative. Ces revenus sont variés, en fonction du capital immobilier de chacun. Mais, dans tous les cas, la location est une stratégie de nombreux propriétaires pour améliorer leur situation (cf. chapitre V pour une analyse sur l'impact des revenus de la location sur les propriétaires). La multiplication des stratégies locatives participe à la construction de ce que j'ai appelé le « capital urbain locatif ».

Mais, malgré tous ces avantages, l'enquête révèle un **caractère paradoxal de la ressource** locative dans les QNR, notamment pour les migrants. La location, si elle permet le profit pour les propriétaires et l'abri pour les locataires, provoque des rapports inégaux entre ces deux acteurs parce qu'elle reste sans régulation. Ni à l'échelle de l'État, ni à celle locale du Hezbollah

ou de Amal, il n'y a de dispositif de régulation qui protégerait dans une certaine mesure les propriétaires – et surtout les locataires – de l'arbitraire associé à l'informalité.

À vrai dire, le marché locatif informel bénéficie de la tolérance des autorités locales. Celles-ci renvoient sans doute à leur volonté de contrôle de ces territoires et l'absence de l'État correspond à la nature néolibérale de son fonctionnement. Les rapports des institutions à l'urbanisation informelle cristallisent alors les incohérences et les paradoxes au sein des pouvoirs publics où se développent des rapports clientélistes caractérisés tantôt par l'autorité, tantôt par la tolérance. Cela place les populations dans une forte dépendance et fragilise les perspectives d'intégration des plus défavorisés (ici les locataires). L'étude du marché locatif révèle, comme nous le verrons dans les prochains chapitres, que l'absence de politiques livre le pouvoir à des groupes ou individus qui imposent leurs règles et entretiennent des rapports de domination auprès des populations plus défavorisées. L'absence de régulation participe au maintien de conditions d'habitat humiliantes pour les locataires et un déni de leur « habiter ».

Chapitre V – Accumulation de capitaux et mobilités sociales des bailleurs[209]

[209] Certains résultats de ce chapitre ont été publiés en 2021 dans un article de la revue Cybergéo : https://journals.openedition.org/cybergeo/36264

Introduction

L'objectif de ce chapitre est de comprendre les stratégies des propriétaires-bailleurs au sein d'un marché locatif en plein essor. Je m'intéresse principalement à leurs trajectoires qui permettent d'étudier les pratiques adoptées par ces derniers pour adapter leurs offres à la demande croissante de location. J'analyse également la façon dont certains construisent leur mobilité sociale grâce à la location.

Dès leur installation dans le quartier, le choix de louer des chambres au sein de leur maison est devenu une pratique largement partagée par une grande partie des habitants, parce qu'elle constitue une source de revenus importante (cf. chapitre II). Dans les faits et en fonction des situations, l'entrée par les stratégies des propriétaires-bailleurs révèlent que, pour eux, la location couvre un large panel de cas de figures qui peut aller d'une stratégie de survie à un vecteur d'ascension sociale. Elle dévoile également le poids des grandes familles claniques dans les QNR. J'ai constaté que ces familles venant de la Beqaa et installées à Ouzaï et Horch el-Qatil avant la guerre civile libanaise ont participé au développement de la location après être devenues propriétaires. Simultanément, cela a renforcé leur influence politique et sociale au sein des quartiers.

Par ailleurs, de nombreux chercheurs soulignent l'importance du marché informel locatif dans le monde, son rôle dans la fabrique de la ville et les rapports avec les pouvoirs publics qu'il suscite (Gilbert, 2016 ; Gonçalves, 2011 ; Morange, 2003 ; Gilbert et Varley, 1990). Ces différents travaux abordent cependant ce marché en focalisant leurs analyses sur les locataires. Quant au Liban, la question du marché locatif informel demeure peu abordée, tant par les acteurs institutionnels que par les chercheurs. Ce n'est qu'à partir de 2013, année du début des migrations syriennes forcées, que plusieurs recherches ont été développées sur le sujet, seulement elles restent axées sur les conditions d'habitat des locataires-réfugiés ou des migrants travailleurs (Boissière et Tabet, 2018 ; Fawaz, 2017 ; Dahdah, 2015 ; Longuenesse, 2015 ; Fawaz, Saghiyeh et Nammour, 2014 ; Deboulet et Hily, 2009). Peu d'entre elles abordent le sujet du point de vue des bailleurs.

Je considère que l'analyse des stratégies locatives des propriétaires permet de comprendre les effets sociaux de ce marché sur eux. Ces derniers construisent un capital spatial et un

capital social qui seront vecteur de l'ascension sociale chez certains, voire à l'origine d'un statut de « notabilité » chez d'autres. *In fine*, l'analyse fait apparaître la façon dont ils gèrent leurs mobilités sociales.

Ces capitaux accumulés par les propriétaires bailleurs sont construits au sein d'un champ. Le champ « *est un microcosme social relativement autonome à l'intérieur du macrocosme social. Chaque champ* […] *est régi par des règles qui lui sont propres et se caractérise par la poursuite d'une fin spécifique* » (Wagner, 2021). Un champ regroupe un ensemble de relations entre des agents sociaux et implique « *également la détention ou la constitution d'un capital propre à celui-ci* » (Lafaye, 2009). La capacité des individus d'agir dans un champ social dépend de leur capacité à accumuler un capital adapté à ce champ et qui peut prendre plusieurs formes : capital économique (revenu, richesse), capital culturel (diplômes, connaissances culturelles), capital symbolique (nomination, distinction) ou capital social (réseau de relations). Selon P. P. Bourdieu, les individus doivent se doter de suffisamment de capitaux adaptés à ce champ pour y participer.

En essayant de comprendre les mécanismes du marché locatif informel selon cette approche, il apparaît que les agents sociaux, et parmi eux les producteurs du marché (les propriétaires), doivent se doter d'un important capital spatial (les biens et espaces immobiliers) et d'un capital social (réseaux de connaissance et compétences) pour agir. L'analyse de l'accumulation des différents capitaux montre le renforcement de la position des propriétaires-bailleurs dans ce champ social.

Pour étayer ces idées, la mobilisation de l'enquête empirique demeure la clef. La méthode adoptée dans ce chapitre accorde une importance aux récits de vie des propriétaires, plus précisément la narration de leurs itinéraires résidentiels et sociaux. J'amène le lecteur au plus près du terrain en présentant des récits de vie des bailleurs tout au long du chapitre, accompagnés de relevés d'architecture détaillés des différentes espaces en location. Le choix de présenter ces trajectoires est inspiré de l'approche biographique qui consiste à reconstruire les expériences individuelles des habitants contribuant ainsi à révéler les problématiques évoquées plus haut.

Ces expériences sont présentées sous forme d'une « *description fine et approfondie d'un phénomène, d'un parcours, d'une situation, à partir du récit qu'un "sujet" fait de sa vie ou*

d'une période donnée de sa vie » (Vincent-Ponroy et Chevalier, 2018). Elles permettent d'accéder au vécu et au perçu des individus ; elles révèlent leur comportement, leurs sentiments, leurs actions ainsi que leurs paradoxes. Le croisement de ces récits permet « *d'identifier des similarités inter-individuelles* » (*Ibid.*) et de dévoiler les stratégies des acteurs de la location et les tendances qui animent leurs pratiques et leurs représentations. Parce qu'en effet, dans un récit de vie, « *ce n'est en réalité pas "la vie" elle-même de l'individu qui constitue le matériau utile de la recherche, mais bien les informations factuelles sur les conditions et les processus mobilisés par celui-ci dans une situation sociale et historique donnée* » (*Ibid.*). C'est par conséquent ce que je mets en avant dans les récits présentés.

Le chapitre s'organise en quatre sections permettant de répondre aux problématiques énoncées précédemment. Dans un premier temps, je présente quatre trajectoires de bailleurs qui seront mobilisé tout au long du chapitre. Ensuite, j'expose les leviers de la construction d'un capital spatial qui a permis et permet toujours la location dans les QNR. Il s'agit d'étudier les stratégies des propriétaires mais aussi l'implication des groupes armés et des grandes familles claniques dans le développement de la location avant et pendant la guerre civile libanaise (1975-1990). La troisième section se penche sur l'accumulation d'un capital social et les stratégies des bailleurs pour mener leur ascension sociale. L'analyse de l'accumulation de ces différents capitaux me permettra à la fin du chapitre d'établir une typologie des propriétaires-bailleurs dans les QNR étudiés.

1. Quatre trajectoires résidentielles de propriétaires-bailleurs

Nawaf M. (Ouzaï)

Nawaf M. fait partie des personnes qui ont acheté des quotes-parts d'un terrain avec une petite maison à Ouzaï en 1984. Il a connu l'existence d'un terrain à vendre grâce à la famille de son épouse qui est originaire de Burj el-Barajneh et qui connaît bien Ouzaï. Sa situation financière de départ lui avait permis deux ans plus tard, en 1986, d'acheter d'autres quotes-parts de la même parcelle (figure V-1).

Il avait également les moyens, dès le départ, de construire des locaux commerciaux derrière lesquels se situe la petite maison qu'il a habitée avec sa famille au départ. Nawaf M. a investi dans un local dont il a loué une partie ; dans l'autre, il avait installé son épicerie. Grâce aux revenus des deux activités (commerce et location), il a eu un meilleur niveau de vie qui a

permis à ses enfants d'accéder à l'éducation et aux études supérieures. Il a pu aussi édifier deux étages supplémentaires constitués de quatre appartements. Il a emménagé avec sa famille dans l'un d'eux au dernier étage, loué les trois autres et attribué le quatrième à sa sœur (figure V-2). Grace aux quotes-parts supplémentaires qu'il a achetées en 1986, Nawaf M. possède aujourd'hui un vaste terrain vacant derrière son immeuble qui donne directement sur la mer. D'après lui, il n'a jamais pu construire sur ce terrain parce qu'il est à proximité de l'aéroport et extrêmement surveillé par l'Armée libanaise (figure V-3)[210].

[210] Des activités de stockage de caisses semblent se dérouler sur son terrain. Nawaf M. ne m'a pas fourni de précisions à ce sujet mais il est probable que ce soit une forme de location du terrain à des commerçants afin de pouvoir stocker du matériel.

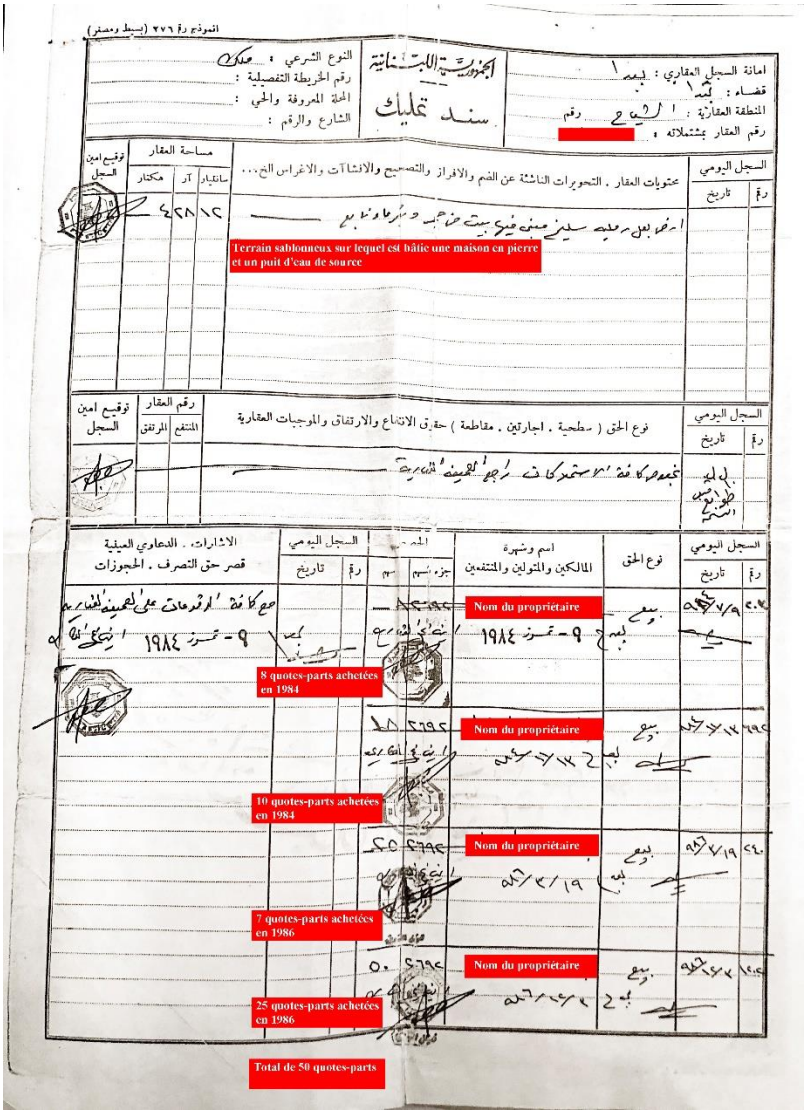


Figure V-1 : Acte de propriété attestant que Nawaf M. possède 50 quotes-parts d'un terrain sablonneux situé dans la zone cadastrale de Chiyyah (où se situe une partie des terrains d'Ouzaï). Selon le document, Nawaf M. a procédé à l'achat de ces quotes-parts en quatre fois (juillet 1984, novembre 1984, mars 1986 et décembre 1986).
Source : Nawaf M., 2018.

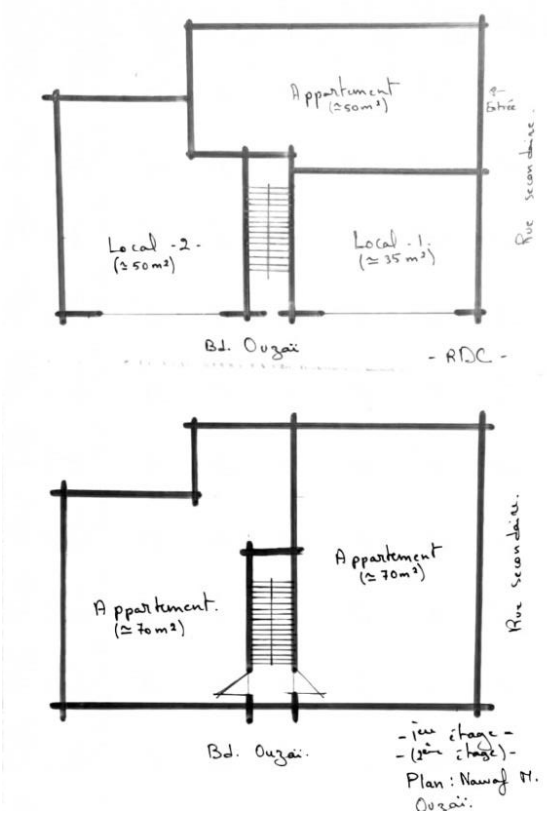


Figure V-2 : Organisation de l'immeuble de Nawaf M. entre espace commercial et espace résidentiel dédié en partie à la location, Ouzaï.
Croquis : R. Kaedbey, 2020.

Figure V-3 : Le vaste terrain que possède Nawaf M. derrière son immeuble à Ouzaï, suite à l'achat des quotes-parts.
Photographie : R. Kaedbey, 2018.

L'appartement de sa famille est très bien entretenu, bien meublé avec une cuisine entièrement équipée. Les appartements loués sont en bon état et l'ensemble de l'immeuble est bien entretenu. Cela est un contre-exemple de toute la précarité et insalubrité qu'on peut voir dans les noyaux[211] plus denses. La rue principale possède une offre de logements d'une meilleure qualité et qui s'adresse à une population ayant plus de moyens que les migrants pauvres qui s'installent dans des conditions insalubres.

[211] Au sens de sous-quartiers.

Abou Hassan (Horch el-Qatil)

Venant de Bir Hassan (ancien village devenu aujourd'hui un quartier de la banlieue sud de Beyrouth, dépendant de la municipalité de Ghoubeiri), Abou Hassan est arrivé à Horch el-Qatil en 1973 avec sa famille. Le ménage était à la recherche d'une propriété correspondant à ses moyens. De milieu modeste, avec son père, il exerçait divers métiers en fonction des opportunités (pêche, menuiserie, plomberie, *etc*.). À Horch el-Qatil, Abou Hassan a acheté un petit taudis qu'il a transformé petit à petit en appartement, malgré son revenu modeste et souvent irrégulier. Ensuite, il a construit un deuxième étage qu'il a loué. Pendant la guerre, en 1977, il a réussi à acheter un autre taudis à un prix très intéressant, dans lequel il a fait des travaux, en ajoutant des pièces supplémentaires. Il a alors dédié cette nouvelle propriété entièrement à la location. Petit à petit, en fonction de ses revenus, il a ajouté des pièces et des chambres qu'il a louées. En 1982, il a pu construire un étage entier dans l'un de ses deux immeubles. Ses enfants ont ensuite commencé à travailler. Deux notamment ont intégré l'armée, avec des revenus stables. L'un a entamé une nouvelle construction, à côté de la deuxième propriété où le terrain était suffisant pour accueillir un autre immeuble. L'autre a construit un étage au-dessus de celui de ses parents. Toutes ses constructions et extension restaient toujours sous le contrôle du chef de la famille. En 2006, le père et les fils ont profité de l'instabilité politique du moment pour réaliser deux étages. Jusqu'en 2006, ils possédaient donc trois immeubles avant d'en acheter un autre de trois étages, dont je ne connais pas le contexte de l'achat.

Abou Mohammad (Ouzaï)

Abou Mohammad est originaire de la Beqaa, je n'ai pas pu m'entretenir avec lui directement parce qu'il n'habite plus à Ouzaï. Mais l'architecture de sa propriété et sa précarité extrême m'ont intriguée et j'ai donc essayé de comprendre la logique de son évolution par le biais d'entretiens avec les locataires et les voisins parce que je n'ai pas réussi à le joindre. Il se trouve que la construction d'Abou Mohammad, qui ne ressemble ni à une maison, ni à un immeuble, mais plutôt à un « bricolage » complexe, lui rapporte plus de 1000 USD par mois. Selon les voisins, Abou Mohammad possédait une petite maison de deux pièces en dur au bord de la plage où il habitait avec sa famille. Autour de ces deux pièces, il avait un peu de terrain avec des petits cabanes en tôles où il stockait des objets. C'est dans les années 1990

qu'il a commencé à louer ces cabanes à des travailleurs syriens, parce que la famille souffrait d'une pauvreté extrême et c'était un moyen d'avoir un revenu supplémentaire. Le retrait de la construction d'Abou Mohammad, qui est moins visible que celles édifiées au bord des routes, lui a permis d'ajouter des pièces supplémentaires, même en dehors des périodes de crise, contrairement aux autres propriétaires qui profitaient principalement des périodes d'absence de contrôle administratif pour construire. C'est donc dans les années 2000 qu'il a commencé dans un premier temps à ajouter des abris de fortune pour les louer aux plus pauvres. Ensuite, dans les années 2010, il a démoli une grande partie de ces abris pour reconstruire en dur et accueillir les nouvelles vagues de réfugiés syriens (figures V-4 ; V-5). Cela lui a permis de louer l'intégralité des unités construites, y compris sa propre maison pour quitter le quartier et retourner dans son village où il vit grâce aux revenus de la location. Aujourd'hui, cet entassement d'unités résidentielles précaires compte environ une dizaine de locataires.

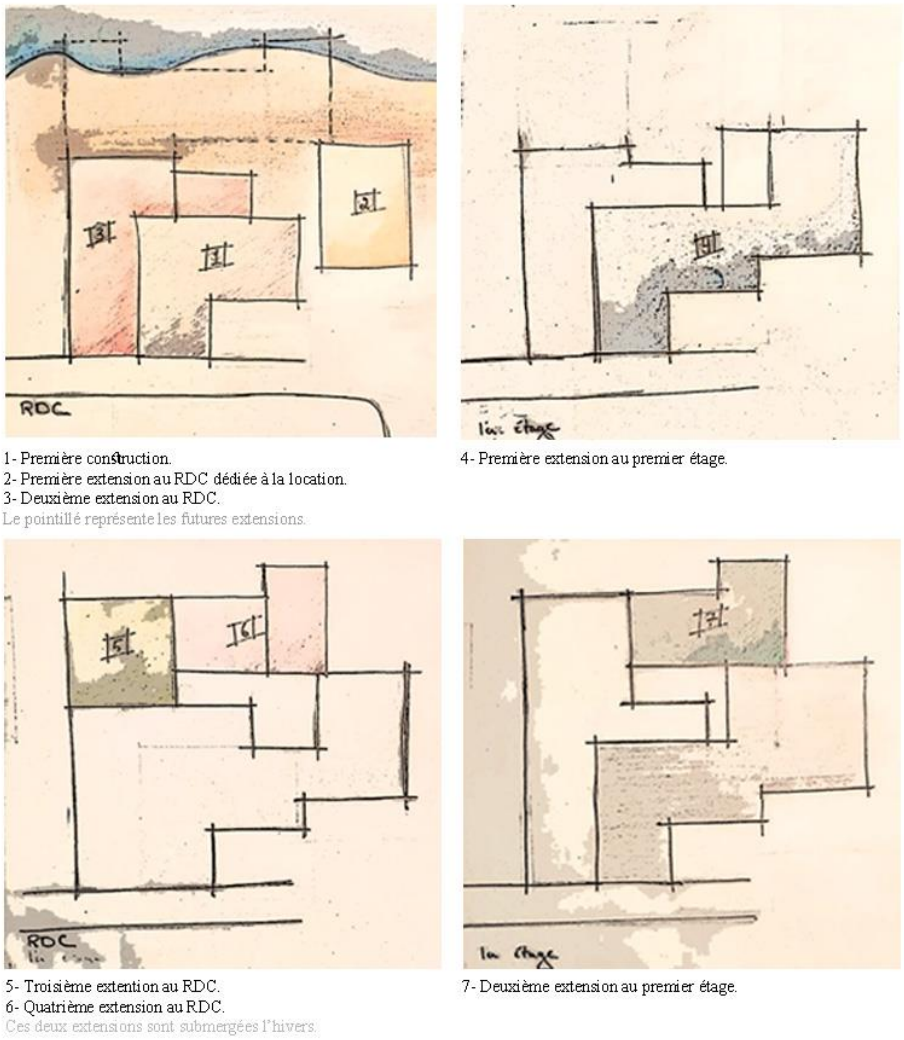


Figure V-4 : Plan schématique et très approximatif des multiples extensions qu'Abou Mohammad a apporté à son abri d'origine à Ouzaï.
Croquis : R. Kaedbey, 2021. Reproduction d'un croquis schématique dessiné par un voisin de Abou Mohammad en 2020 qui montre l'évolution de sa construction.

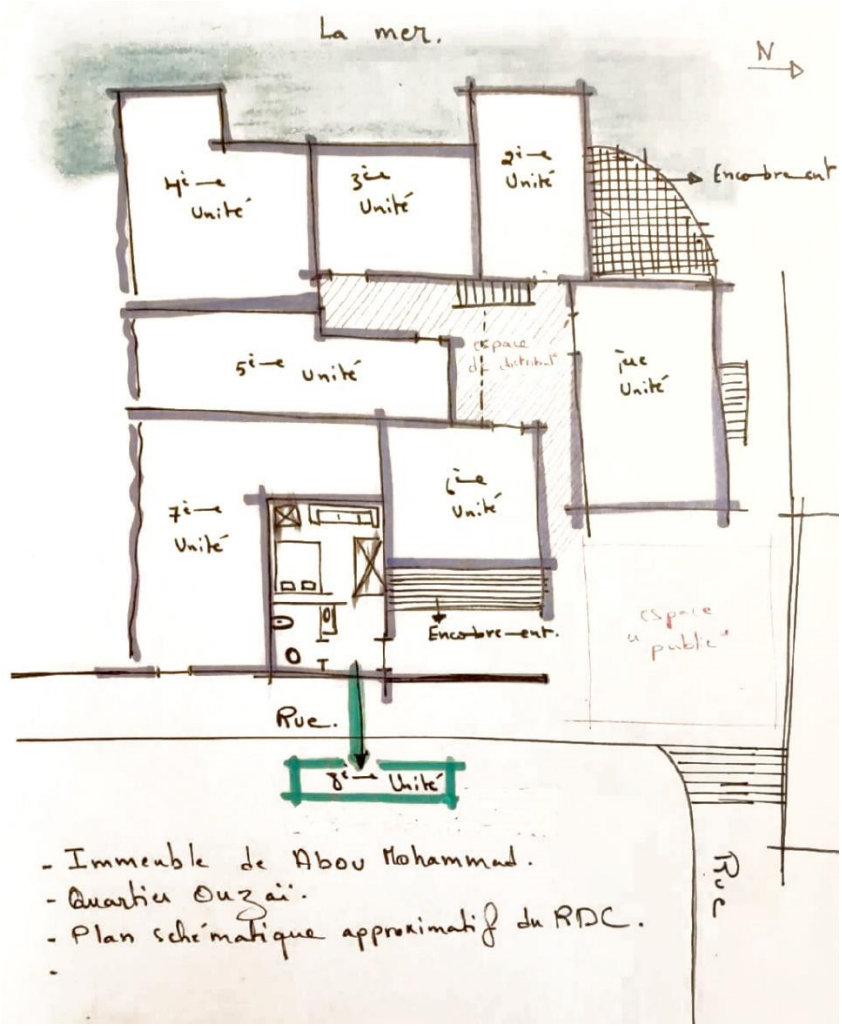


Figure V-5 : Plan schématique et approximatif des unités en location dans la construction précaire de Abou Mohammad au bord de la plage.
Croquis : R. Kaedbey, 2021.

Walid (Ouzaï)

Walid est arrivé en banlieue sud avec ses parents au moment de l'invasion israélienne du Liban Sud en 1978. La famille, originaire du Sud, faisait partie des 285 000 déplacés vers la banlieue sud de Beyrouth à cause de l'opération Litani menée par Israël pour éliminer l'OLP de la frontière avec le Liban. Walid ne sait pas comment s'est déroulé exactement le déplacement du Sud vers Beyrouth, mais il se rappelle que sa famille était logée pendant un temps chez des personnes de son village avant d'apprendre qu'à Ouzaï il y avait des possibilités d'acheter des terrains pour construire sa propre maison. C'est comme ça que la famille a pu acquérir une propriété à Ouzaï. La maison actuelle se situe au bord de la plage. Les parents ont pu édifier deux appartements sur deux étages. En effet, au début, ils ont réalisé le rez-de-chaussée, où ils ont habité pendant des années. Quand Walid et son frère ont commencé à travailler dans

l'Armée libanaise (les deux frères sont militaires), ils ont pu aider leurs parents à élever un premier étage mieux équipé où la famille a emménagé dans les années 1990. Ensuite parents et enfants ont tous contribué à la construction d'un deuxième étage de deux appartements. Après la mort de leur père, Walid a hérité du premier étage et du rez-de-chaussée, son frère héritant du deuxième étage. En 2006, les deux frères ont construit un troisième étage de deux appartements, un appartement pour chacun d'entre eux. La figure V-6 montre l'importance que la famille a accordé à l'esthétique de l'immeuble en essayant de créer une façade homogène qui donne l'impression d'un édifice construit d'un seul tenant. Actuellement, leur patrimoine est constitué de quatre étages comprenant six logements. Le rez-de-chaussée est toujours vacant parce qu'il sert d'espace de stockage. Deux appartements sur les cinq sont occupés par les deux frères et les trois autres sont en location. Les locataires sont deux familles syriennes et un jeune couple libanais originaire de la Beqaa dont les parents habitent à Ouzaï.

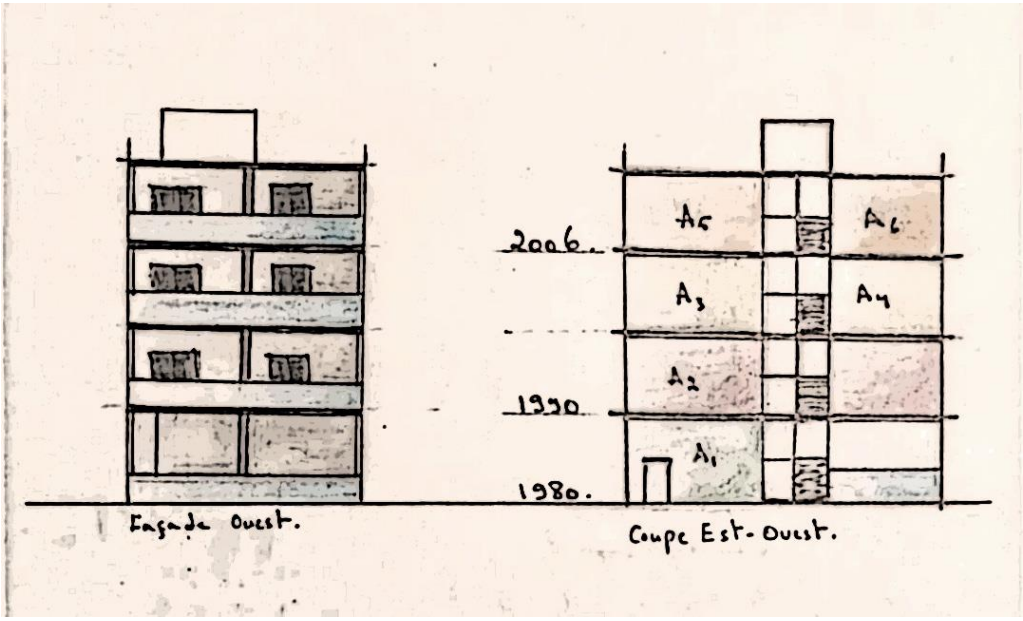


Figure V-6 : Façade et coupe schématique de l'immeuble de Walid montrant les différents appartements que le ménage a construit sur une période de vingt-cinq ans.
Croquis : R. Kaedbey, 2021.

2. Le capital spatial au service de la location

2.1. L'évolution de l'habitat et l'intégration de la location

Les ménages des QNR procèdent à l'intégration dans leur immeuble familial de pièces ou d'appartements dédiés à la location dès leur installation (cf. chapitre IV). Cela fait écho à la pratique d'intégration d'une activité lucrative au rez-de-chaussée étudiée par N. Semmoud (2001) à Cherarba, un QNR au sud-est d'Alger. Cette stratégie participe à la construction d'un capital spatial dédié à la location. Parfois les extensions ne sont pas pensées à l'origine comme espace locatif, mais elles le deviennent avec le temps en fonction des évolutions au sein de la famille.

Je propose dans cette section de focaliser l'analyse sur la construction des espaces dédiés à la location en lien avec l'habitat évolutif. L'analyse montre que l'évolution du capital spatial locatif est en lien étroit avec la trajectoire du ménage.

Cette section mobilise les trajectoires de la section précédente, elle est également nourrie par les histoires d'autres propriétaires.

L'habitat évolutif : un atout-moteur pour le développement de la location

À l'instar de nombreux QNR, Ouzaï et Horch el-Qatil donnent à voir deux quartiers toujours en chantier : des constructions plus ou moins inachevées ou des façades plus ou moins entretenues. Sur les toits se trouvent régulièrement les fers en attente permettant une extension verticale. Les parpaings restent parfois visibles pendant des années en attendant de finir les façades. On observe également des écarts quant à la qualité des immeubles et les finitions qui leurs sont accordées. Ces écarts sont sans doute significatifs dans une certaine mesure des différenciations sociales au sein des quartiers (figures V-7 ; V -8 ; V -9).

Dans tous les cas, cet aspect de chantier est lié à l'habitat évolutif (encadré V-1) qui consiste à prendre en compte les possibilités de futures extensions horizontales ou verticales pour des appartements dédiés aux enfants ou à la location. Par exemple, les poteaux sont souvent renforcés dans la perspective de construire d'autres étages plus tard. Pour cet objectif, elle laisse parfois un espace dédié à une future cage d'escalier. L'habitat évolutif est une caractéristique des QNR, voire plus largement des quartiers populaires où l'habitat individuel

offre du potentiel d'extension. L'encadré V-1 montre un exemple de progression d'un habitat évolutif.

Cela rejoint l'idée de « *l'espace comme réserve de temps* » (Raymond et al., 1966). *« Dans ce type d'habitat, et contrairement à ce qui se passe dans les appartements HLM* [en France] *où l'espace est saturé fonctionnellement selon une vision technocratique de la modernité (J-P. Frey* [cité par I. Berry-Chikhaoui]*), les espaces de réserve (sous-sol, buanderie, combles, remises…) offrent à l'habitant la possibilité d'envisager les transformations qu'il souhaite dans sa maison et, donc, de rendre l'appropriation possible, en autorisant une projection dans le temps* » (Berry-Chikhaoui et Deboulet, 2000, p. 33). Ces réserves de temps interviennent à des moments particuliers tels que des événements au sein de la famille (mariage d'un des enfants par exemple) ou d'une augmentation des revenus (*Ibid.*).

Figure V-7 : Aspect « chantier » du quartier Ouzaï avec des façades sans ravalement et du parpaing visible.
Photographie : R. Kaedbey, 2018.

Figure V-8 : Aspect « chantier » du quartier d'Horch el-Qatil avec des façades sans ravalement et du parpaing visible.
Photographie : R. Kaedbey, 2018.

Figure V-9 : Aspect « chantier » du quartier d'Ouzaï avec des façades sans ravalement et du parpaing visible.
Photographie : R. Kaedbey, 2020.

La pièce maîtresse dans la plupart de ces constructions est le local au rez-de-chaussée (figures V-10 ; V-11). Souvent, les ménages y créent un espace dédié à une activité qui est source de revenu et contribue à financer les futures extensions de l'habitation (exemple de Nawaf M.). Selon mon enquête, elle permet parfois aux propriétaires de financer la construction d'étages ou d'appartements dédiés à la location. Le local peut être loué ou exploité par la famille pour des activités lucratives. À Horch el-Qatil, 37 % des immeubles sont mixtes du point de vue des fonctions (résidences/commerces), à Ouzaï c'est de l'ordre de 44 % (tableau II-1)[212]. Cet espace fait aussi l'objet d'une évolution : soit l'activité se maintient et s'intensifie, soit la famille change de type d'activité selon les besoins du marché, soit elle loue les locaux. De même, l'activité peut se transformer en fonction de la situation professionnelle des enfants et les études qu'ils ont suivi. Par exemple, transformer une épicerie en pharmacie si l'un des enfants a fait ses études dans ce domaine.

La réalisation d'un habitat évolutif se fait selon plusieurs étapes, en lien avec l'activité lucrative. La première étape est la réalisation d'une partie du rez-de-chaussée afin que la famille puisse emménager rapidement. Au cours de cette étape, la famille construit également le local au rez-de-chaussée dédié à une activité lucrative. Cela permet de générer rapidement des revenus. Le travail des enfants peut déclencher des extensions supplémentaires si leurs revenus le leur permettent (exemple de Walid). De plus, le mariage d'un des enfants (les fils notamment) est un élément qui mène la famille à construire un appartement pour pouvoir le loger (exemples de Walid et Abou Hassan).

Les revenus de l'activité au rez-de-chaussée permettent de financer en partie ces extensions successives (exemple de Nawaf M.). Ils peuvent contribuer au financement des extensions qui sont faites pour la location. Celles-ci peuvent prendre la forme d'un appartement ou d'une chambre indépendante (ou que l'on aménage afin qu'elle le soit). Certains appartements peuvent également être loués en attendant le mariage d'un enfant comme le montre l'exemple d'Abou Reda (encadré V-1). Ou inversement, le départ d'un fils et son ménage implique la mise en location de l'appartement libéré (exemple de Hajjeh Wardeh, à consulter plus loin).

[212] Source : Arch Consulting s.a.r.l. Recensement effectué entre 2016 et 2017 pour les municipalités de Burj el-Barajneh et Ghoubeiri et qui concerne les QNR de la banlieue sud de Beyrouth.

Le concept de l'immeuble évolutif – qui consiste à ajouter des espaces au fil du temps –, couplé aux revenus d'une activité lucrative, permet pour beaucoup de propriétaires de développer leur offre locative au sein de l'immeuble familial en construisant des extensions dans ce but.

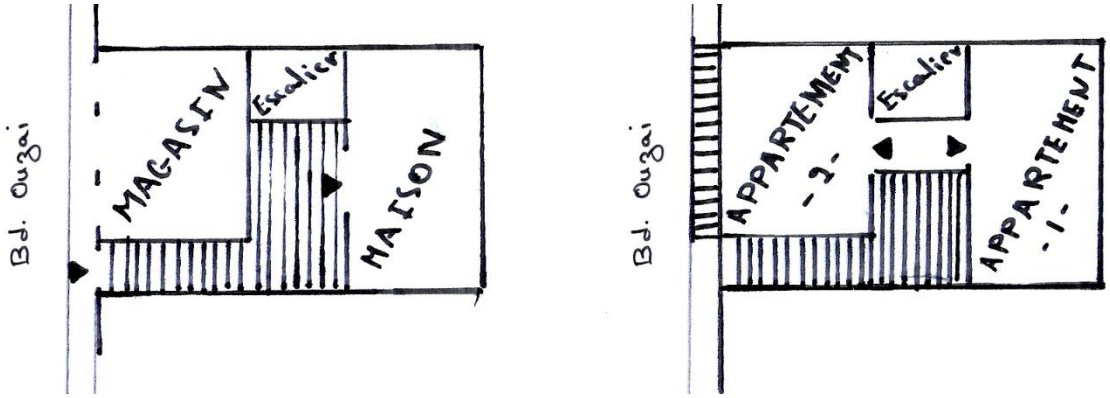


Figure V-10 : Plan indicatif montrant les immeubles familiaux situés le long des axes commerçants.

- À gauche, le rez-de-chaussée constitué d'un espace commercial et d'un appartement.
- À droite, le 1er étage, souvent construit plus tard en fonction des moyens financiers de la famille. Les appartements de cet étage sont dédiés soit à l'installation des enfants mariés, soit à la location.

Croquis : R. Kaedbey, 2017.

Figure V-11 : Ouzaï, des locaux commerciaux donnant sur la rue au rez-de-chaussée des immeubles.
Photographie : R. Kaedbey, 2018.

Figure V-12 : Ouzaï, un quartier construit en grande partie en dur.
Photographie : R. Kaedbey, 2018.

Encadré V-1 : Le déroulement évolutif de la construction (figure V-13)

Les habitants rencontrés, pour une grande partie, construisaient eux-mêmes leurs logements comme le montre l'exemple d'Abou Reda : *« Ici habitait un homme qui s'appelait Abou Sobhi, son ex-femme était surnommée Um Ali Slim, mais son prénom était Jamilé. Elle s'est mariée avec un autre homme et elle voulait partir en Égypte. Elle m'a dit : "Abou Reda je veux vendre la maison". C'est sa maison que tu vois là, je l'ai agrandie en 1975, mais avant c'était un taudis. Il y avait un puits d'eau et un compteur électrique. Je l'ai payée 20 000 LL. À ce prix, je pouvais acheter 500 ou 1 000 m² de terrain à Dibeyyé* [village libanais du Mont-Liban]. *Le dollar était à deux livres à l'époque. »*

« On a commencé à pêcher avec mes deux enfants, Reda et Fadi, pour vendre du poisson. Le poisson était différent à l'époque ! Pierre par pierre, on a construit le premier étage de la maison. Le deuxième étage, je l'ai bâti en 1982. En 1983, après qu'Israël a détruit pas mal de constructions, les gens se sont précipités pour reconstruire et donc j'ai profité de l'occasion pour construire un troisième étage ! On a monté des pilotis, une dalle et j'ai vécu ici avec mes enfants. »

Aujourd'hui, Abou Reda et ses enfants habitent le troisième étage, le deuxième étage est dédié à la location. Le rez-de-chaussée sert de dépôt parce qu'il n'a pas été rénové. Au moment de l'entretien, il n'y avait pas de locataires au deuxième étage et Abou Reda était en train de rénover cet étage pour son fils qui s'apprêtait à se marier.

Certains habitants faisaient appel à un maçon ayant une certaine expérience dans la conception des espaces d'habitations fonctionnelles. Les maçons sont connus grâce aux réseaux familiaux et amicaux. Le chef de la famille et le maçon se mettent d'accord sur le calendrier de la réalisation de la construction, le nombre de pièces, leur aménagement et le coût. Les matériaux doivent être assurés par le propriétaire. Plus tard (probablement à partir des années 1990), les maçons ont élargi leurs services en proposant l'achat des matériaux. Souvent, des membres de la famille participent à la réalisation en aidant le maçon afin d'économiser les coûts supplémentaires de la main-d'œuvre. Une fois le toit achevé, le maçon procède au découpage intérieur des différentes pièces. Parfois, seules quelques pièces sont construites, les autres seront construites plus tard quand les finances le permettront.

Dans les deux cas, une totale auto-construction ou l'appel à un maçon, les travaux de finition (installations sanitaires et électriques, peinture, carrelages …) se font d'une façon basique afin de pouvoir s'installer le plus rapidement possible. Ces travaux sont réalisés plus tard par la famille ou en faisant appel à des artisans en fonction des économies qu'ils peuvent effectuer. Une fois la famille installée, une nouvelle phase de travaux d'amélioration commence au fur et à mesure des possibilités (finition des façades, installation d'équipements, travaux de décoration, *etc*.).

Figure V-13 : Croquis des immeubles du bord de mer à Ouzaï. La flèche rouge indique la construction d'Abou Reda.
Croquis : R. Kaedbey, 2020.

Intégration de la location par la verticalité

Les stratégies des habitants pour augmenter leurs revenus se sont au fur et à mesure inspirées des logiques commerciales du marché immobilier pour augmenter les possibilités de locations. On le voit notamment dans la transformation des espaces architecturaux, mais aussi dans la montée en verticalité du quartier pour développer les activités locatives (exemple de Walid et Abou Hassan). Cette logique a permis en même temps de s'approprier l'espace à travers le temps et d'adapter l'aménagement de la maison aux changements des besoins et des modes de vie (Berry-Chikhaoui et Deboulet, 2000).

Avec le développement des deux quartiers, les habitants ont fait de plus en plus appel à des conseils de professionnels, qui commençaient en conséquence à suivre les logiques du marché. En effet, dans les constructions que j'ai pu visiter on remarque une transformation dans la conception des espaces intérieurs. Certains appartements, notamment les plus anciens, se caractérisent par des espaces en enfilade, c'est-à-dire qu'on passe d'une chambre à l'autre, les pièces manquent alors d'intimité. Cela est probablement dû à la priorité d'optimiser l'occupation du sol où le couloir est souvent considéré comme une perte d'espace. Or, au fil des années, les ménages ont transformé ces espaces dans le but d'acquérir plus de

confort, en privatisant notamment les chambres à coucher. C'est l'exemple de Set Sabbouha (59 ans, libanaise, propriétaire à Ouzaï) qui a apporté des aménagements à son logement pour mieux organier les pièces, la famille a également construit des étages pour deux des enfants (figure V-14). Dans cette maison, on passe du salon à la cuisine, ensuite à la première chambre puis à la deuxième chambre. Les premiers travaux ont concerné le déplacement de la salle d'eau, à cette occasion la famille a investi pour créer une salle de bain fonctionnelle et bien équipée. Des années plus tard, une extension a permis l'ajout d'une chambre supplémentaire. Une des chambres déjà existante a été supprimée pour élargir la cuisine et en faire une grande pièce de vie. Le nouveau plan permettait également la privatisation des deux chambres à coucher.

De même, les étages construits plus tard dans le cadre de l'immeuble familial s'inspirent de plus en plus des immeubles commerciaux construits depuis les années 1990 à travers le pays, mais surtout dans les montagnes proches de la côte. Il s'agit d'immeubles à plusieurs étages qui remplacent peu à peu la maison familiale. Le succès de ces immeubles réside dans leur aspect lucratif parce qu'ils permettent au propriétaire de se loger tout en bénéficiant de la vente ou de la location des autres appartements. Dans les banlieues de Beyrouth, les constructions de ces immeubles sur plusieurs étages se multiplient, ne possédant aucune valeur architecturale particulière et ne tenant pas compte du contexte morphologique dans lequel ils s'insèrent. Ces formes sont reproduites dans les QNR par les habitants. À Ouzaï et Horch el-Qatil, les immeubles de ce type ont été construits notamment en 2006, c'est-à-dire durant des périodes de guerres et d'instabilité (cf. chapitre II – section 1). Les maçons ou petits investisseurs ont joué un rôle important dans la conception de ces immeubles. Compte tenu de leur expérience dans le domaine de la construction et leurs réseaux d'ingénieurs et d'architectes, ils sont capables de reproduire des immeubles à plusieurs étages. En outre, certains propriétaires m'ont déclaré avoir fait appel à un proche (ingénieur ou architecte) pour aider dans la conception de l'immeuble : c'est le cas de Nawaf M., qui a sollicité son neveu quand il était étudiant en architecture pour l'aider à concevoir son immeuble constitué d'une cage d'escalier centrale et d'appartements de part et d'autre, dédiés à la location (figure V-14).

Ces immeubles, à Ouzaï comme à Horch el-Qatil, se reproduisent tout au long des routes principales mais, ils se sont aussi multipliés en bord de mer, notamment en 2006. Ces choix

dépendent avant tout des moyens accumulés par les ménages mais permettent, dans la mesure du possible, de répondre à leurs besoins qui sont : premièrement, de loger les enfants après leur mariage ; deuxièmement, répondre à la demande du marché de location en essayant le plus possible de le prévoir dans l'agencement de son habitat ; troisièmement, aménager les espaces intérieurs en apportant de plus en plus de confort et d'équipements pour la famille, ce qui n'était pas possible au début de leur « *aventure constructive* ».

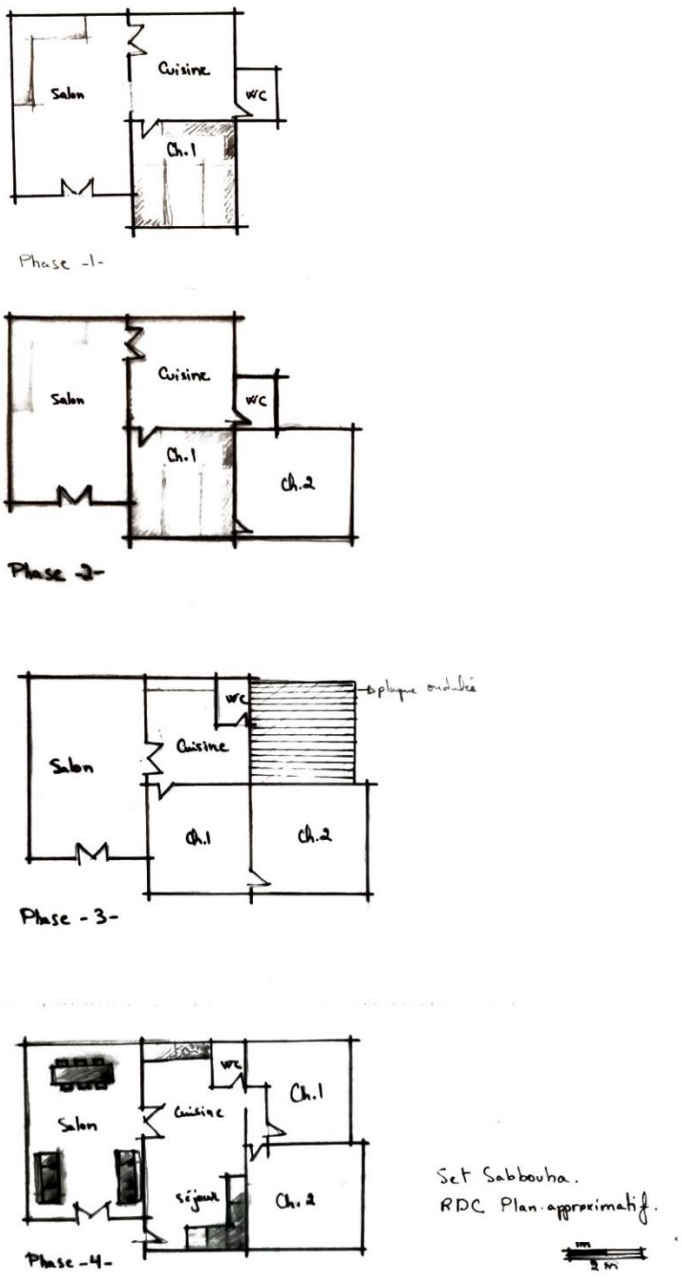


Figure V-14 : Aménagements apportés par Set Sabbouha et sa famille à leur maison au fil des années, Ouzaï.
Croquis : R. Kaedbey, 2020.

2.2. Le capital spatial : un élément central pour développer la location

La location dépend du capital spatial accumulé

Suivant les récits analysés plus haut, les capacités de location dépendent tout d'abord du capital spatial de la famille : il s'agit des espaces conçus pour la location, des espaces qui peuvent potentiellement être libérés pour la location.

Les extensions constituent le capital spatial des ménages qui sont, selon leur trajectoire, propices à la location. Avec l'essor du marché locatif, certains enquêtés auraient voulu louer et profiter comme les autres mais ne peuvent pas parce que qu'ils n'ont pas assez d'espace. Pour d'autres, la location n'est pas assez rentable parce que les espaces loués ne sont pas assez grands pour générer un revenu important. Tous les propriétaires des QNR n'ont donc pas la possibilité de louer, cela dépend au départ des espaces disponibles dans leurs habitations ou de leurs moyens financiers pour en acquérir.

En outre, les riches en capital spatial arrivent le plus souvent à augmenter ce capital par les revenus tirés de la location. De fait, ceux-ci vont acquérir au fil de temps plus de capitaux. Le capital spatial original est donc un élément central parce qu'il donne la possibilité de louer ou non. Selon son volume, le capital spatial fait émerger une hiérarchie des bailleurs. Comme démontré précédemment (cf. chapitre IV), il existe un large éventail de capital locatif qui varie selon les bailleurs et l'importance de leurs biens et de leurs moyens à développer les espaces de location : ceux qui louent un immeuble parmi ceux qu'ils possèdent, ceux qui ont dédié un à quelques appartements à la location et ceux qui louent une ou plusieurs chambres, souvent dans une stratégie de survie. Aussi, la qualité du logement loué et les conditions de vie qu'il offre changent d'un cas à l'autre. Il apparaît ainsi une hiérarchisation des bailleurs correspondant à leur capital locatif de départ — petits, moyens et grands propriétaires — ; à leur capacité d'adapter leur investissement à la demande ; et à la mobilité sociale qu'ils ont.

Les raisons principales qui permettent l'extension du capital spatial

Les stratégies des habitants pour l'extension de leurs constructions sont certes liées aux événements politiques et sécuritaires, en 2006 et 2011[213]. Mais, au fond, leurs trajectoires (présentées dans les sections précédentes de ce chapitre) montrent surtout un lien entre stratégie locative et emplois familiaux, relativement indépendamment des événements même. Si les stratégies locatives des propriétaires sont boostées par des événements politiques, la réussite et le développement de celles-ci restent dépendantes de leur trajectoire individuelle. C'est ce que montrent aussi les travaux de Gautam Bhan (2019) sur l'habitat incrémental en Inde. Ainsi, les raisons des extensions qui permettent de construire un capital locatif sont directement liées aux conditions du ménage : le développement du commerce, le travail des enfants et sa stabilité, le mariage des enfants, le travail progressif, les revenus des locations existantes.

- **Les activités commerciales comme levier de l'investissement locatif :** pour une partie des propriétaires, l'investissement commercial au sein du quartier et parfois au sein de la maison familiale permet d'accumuler des revenus qui facilitent la construction du capital spatial dédié à la location. Cette dynamique, géographiquement située,

[213] Comme je l'ai déjà montré, depuis le début de la guerre civile libanaise en 1975, plusieurs moments ont marqué le développement du marché locatif dans Ouzaï et Horch el-Qatil, en particulier leur expansion. Les plus récents sont les années 2006 et 2011.

Un moment important est 2006. Les trajectoires des propriétaires témoignent de l'ampleur de la location sur le façonnement du bâti particulièrement à partir de 2006. Cette année-là, alors que les autorités étaient mobilisées par les combats faisant suite à la nouvelle invasion israélienne, la plupart des habitants des QNR s'empressèrent de construire sur des espaces vacants ou de rajouter des étages aux constructions existantes. Le paysage urbain s'est transformé si vite et si fort dans ces quartiers que les habitants parlent « d'avant et après 2006 ». Cette période a été particulièrement propice à la construction d'un capital immobilier pour les ménages de ces quartiers, qui a servi ultérieurement au développement d'un véritable marché informel de la location. Force est de constater les fortes imbrications entre les opportunités offertes par l'essor du marché de location, permises par le développement spectaculaire des QNR en 2006, et les mutations sociales de ces derniers, dues à l'explosion de la location après la création de ce capital, phénomènes qui s'accentueront par la suite.

L'année 2011 est une seconde date pivot. L'arrivée massive des réfugiés syriens et des travailleurs étrangers a été motrice dans la densification du bâti à des fins locatives. Cela a généré de nouvelles stratégies de la part des propriétaires, afin de répondre à la demande dans une logique d'optimisation des profits.

Sur ces deux dates en particulier, les stratégies locatives des propriétaires ont généré des transformations des espaces.

concerne principalement les grands axes d'Ouzaï et d'Horch el-Qatil, plus on s'en écarte et plus ce type de corrélation entre revenus du commerce et location disparaît. L'exemple de Nawaf M. (avec un immeuble situé sur l'axe commercial principal traversant le quartier) illustre cette relation entre l'accumulation de revenus grâce à l'investissement commercial et le développement de la location.

- **Les activités locatives :** selon les revenus de la location, celle-ci peut participer au développement d'autres locations au sein de l'immeuble familial ou sur d'autres terrains et contribuer à augmenter l'offre et les revenus du bailleur (exemples de Abou Hassan et Nawaf M.).
- **Le rôle des enfants** : la plupart des trajectoires étudiées montrent le rôle des enfants dans le développement de la location. Parfois, c'est leur emploi et leurs revenus qui participent à aider les parents à construire des étages dédiés à la location (ex. Walid, Abou Hassan). Parfois, le mariage d'un enfant participe à la construction de pièces qui peuvent éventuellement être loués.
- **La solidarité familiale :** illustrée par l'exemple de Walid. Il s'agit d'une location à petite échelle, résultat de la solidarité familiale où les deux frères et le père ont réuni leurs ressources pour construire l'immeuble familial. Walid et son frère ont presque la même situation financière, mais selon les familles, il est commun qu'un frère participe plus que l'autre s'il a plus de capacité financière. En revanche, parfois les solidarités familiales peuvent avoir des limites, surtout au moment des héritages.

2.3. Le capital spatial des 'achâ'ir et des milices armées dans l'essor du marché locatif : des pratiques locatives de longue date

Suivant les pratiques de squat en périphérie de Beyrouth, notamment en période de guerre (cf. chapitre II), différents groupes d'organisation clanique et/ou armée ont profité de la situation pour s'accaparer des terrains et augmenter leurs revenus financiers, et au-delà, pour valoriser leurs statuts sociaux et politiques. Ouzaï et Horch el-Qatil témoignent de la présence d'un nombre important de grandes familles qui ont fait de l'immobilier leur « business ». Dans les chapitres précédents, j'ai évoqué le rôle important des clans chiites et des milices armées dans l'occupation des terrains en banlieue sud de Beyrouth. Au-delà, le pouvoir exercé par les clans (familles originaires des zones rurales libanaises) et des milices armées dans les QNR a permis le démarrage d'un marché informel originel de vente de terrains et du marché locatif

par des stratégies visant le profit. Ceci a contribué simultanément aux transformations socio-spatiales des QNR.

L'exemple de la famille Nasser à Ouzaï est représentatif du poids des clans (cf. chapitre II) dans le contrôle des terrains et du marché immobilier. Selon les habitants, cette famille a occupé des terrains où elle vendait du sable et construisait illégalement tout au long de la rue Hussein Nasser (appelée comme tel en hommage à un chef de la famille Nasser) spécialisée aujourd'hui dans la mécanique des voitures et la vente de pièces détachées. La famille détient un parc immobilier important dans cette rue, où elle a investi en matière commerciale, mais aussi dans la vente et la location de locaux. Des membres de la famille occupent également d'autres noyaux[214] à Ouzaï, comme le Hayy Nasser, connu par le nom de la famille et aussi par le fait d'être un quartier mieux équipé et organisé que d'autres.

Simultanément, certaines familles ont squatté des terrains à Horch el-Qatil et les ont investis pour la location qui persiste jusqu'à aujourd'hui. En effet, pendant la guerre civile, à Horch el-Qatil, les militants et les cadres du mouvement Amal – qui avaient pris le contrôle de la zone –, avaient accueilli de très nombreux compatriotes de la même confession. Ils proposaient donc aux nouveaux migrants des lots de terrain. Le quartier continua à s'urbaniser grâce aux transactions d'achat, de vente et de location, aussi bien de terrains que de locaux, qui se sont poursuivies (cf. chapitre II). Firas, un ancien combattant du mouvement Amal, qui faisait partie des personnes qui contrôlaient Horch el-Qatil, me confirme cette position dominante : « *on donnait des terrains comme on voulait et c'est de cette façon que certaines familles du parti se sont enrichies, c'est parce qu'elles ont profité de cette situation pour créer un marché* ». Selon Firas, certaines familles proches du parti ont acquis des terrains, érigé des constructions qu'elles louent encore aujourd'hui et font ainsi fortune.

L'analyse montre les hiérarchisations sociales qui existent parmi les propriétaires-bailleurs et qui segmentent les marchés foncier, immobilier et locatif selon les catégories sociales de leurs acteurs : parallèlement aux pratiques locatives des propriétaires-bailleurs petits et moyens, il

[214] Comme je l'ai rappelé dans le chapitre I, les quartiers d'Ouzaï et d'Horch el-Qatil sont constitués de plusieurs sous-quartiers appelés *Hayy* en arabe. Le mot noyau ici est utilisé dans ce sens du terme.

existe tout un réseau d'investisseurs appartenant à des grandes familles proches du pouvoir qui détiennent une partie importante du capital immobilier et qui possèdent des statuts sociaux leur permettant d'avoir une position dominante dans le développement du marché locatif informel et dans les transformations urbaines qu'il induit.

3. Le capital social et la mobilité sociale des bailleurs

3.1. L'accumulation du capital social par les propriétaires-bailleurs

L'accumulation du capital spatial (analysée plus haut) s'accompagne de l'accumulation d'un capital social. C'est ce dernier que je mets en lumière dans cette section.

Réseaux de relations sociales étendues

Les travaux sur les QNR ont souvent mis l'accent sur le rôle des réseaux sociaux (au sens de relations sociales) comme ressource, tant dans l'accès au logement des populations les plus vulnérables que dans la production de logement (Fawaz, 2004 ; Razzaz, 1996) ; comme vecteur de l'essor des activités économiques ; ou comme élément qui s'articule avec les compétences, le savoir-faire des habitants et leur pouvoir de résistance (Berry-Chikhaoui et Deboulet, 2000 ; Semmoud et Signoles, 2020).

Dans la lignée de ces travaux, je considère que les réseaux sociaux constituent un capital social, au sens bourdieusien, qui permet la mobilité sociale des habitants. Le capital social, selon P. Bourdieu (2006) « *est l'ensemble des ressources actuelles ou potentielles qui sont liées à la possession d'un réseau durable de relations plus ou moins institutionnalisées d'interconnaissance et d'interreconnaissance* […] *Le volume du capital social que possède un agent particulier dépend* […] *de l'étendue du réseau des liaisons qu'il peut effectivement mobiliser et du volume du capital (économique, culturel ou symbolique) possédé en propre par chacun de ceux auxquels il est lié* ».

Les propriétaires-bailleurs, en tant qu'agents sociaux, conjuguent leurs réseaux de relations sociales étendues (capital social) à celui de leur capital spatial (étudié dans la section précédente) pour constituer le socle de leur reconnaissance dans le milieu de la location et pour éventuellement bâtir un capital symbolique qui se traduit *in fine* par un statut de notabilité.

Dans le cadre du marché locatif, les propriétaires doivent nécessairement développer un réseau de connaissances qui constitue leur capital social en tant que bailleur. Plus ce réseau de connaissances implique des acteurs qui ont du pouvoir (du capital social), plus les propriétaires-bailleurs deviennent une référence dans le monde de la location, c'est le cas de Hajjeh Wardeh, de Hajj Mohammad et d'Abou Hassan, connus pour être bailleurs notamment par le réseau des réfugiés et travailleurs syriens. Ce statut se traduit par le grand nombre de locataires qu'ils ont pu accueillir, par le grand taux d'occupation des biens, par l'ensemble des règles qu'ils ont imposées dont la plus concrète est la location par tête, mais aussi symboliquement, par les noms attribués à leurs immeubles contribuant à valoriser l'image des bailleurs : l'immeuble de Hajj Mohammad, l'immeuble de Hajjeh Wardeh, et ainsi de suite.

Les réseaux sociaux en tant que capital dépendent également des temporalités et des conditions contextuelles. On observe dans les trajectoires des bailleurs une construction complexe sur le temps long, avec des hauts et des bas, et où parfois la crise se transforme en ressources comme le montre l'exemple de tous les propriétaires qui ont construit massivement en 2006.

Professionnalisme et savoir-faire

Les capitaux augmentent au fil du temps par l'acquisition d'un certain nombre de compétences et de savoir-faire. L'exemple le plus significatif est celui d'Abou Hassan (cité plus-haut) qui a fait de la location son investissement premier. Grâce à ses relations et à la compréhension du contexte, il a su ensuite acheter et construire au bon endroit et au bon moment pour développer ses affaires.

Les autres exemples de propriétaires-bailleurs, qu'ils soient dans une stratégie de survie ou d'investissement, témoignent tous de leur capacité à comprendre le marché et à adapter leur offre à ce dernier. Ce sont des compétences qui les inscrivent *de facto* dans un large réseau d'acteurs du marché de logement qui leur profite de diverses façons.

L'acquisition de savoir-faire et de compétences permette de faire émerger une forme de professionnalisme. Les grands propriétaires – comme Abou Hassan – représentent parfaitement ce modèle parce que, grâce à leur insertion professionnelle dans le milieu de la

location, ils ont pu renforcer leurs réseaux et accédé à une notabilité locale (cf. sous-section suivante).

Le capital social se traduit donc par l'inscription de l'individu dans un réseau professionnel et relationnel à la fois. Cela fait écho aux travaux de R. Castel qui défend l'idée selon laquelle l'insertion relationnelle est un élément d'intégration sociale et professionnelle. Selon leur niveau d'insertion relationnelle et professionnelle, les individus se retrouvent dans l'une des trois zones suivantes : la zone d'intégration caractérisée par une forte inscription relationnelle et un travail stable ; la zone de désaffiliation qui marque un double décrochage (absence de travail et isolement relationnel) ; entre les deux se trouve la zone de vulnérabilité caractérisée par la fragilité du travail et de l'insertion relationnelle (Castel, 1995). L'un des avantages qu'offre la location pour les propriétaires réside dans le fait qu'il est possible de développer à la fois son réseau relationnel et professionnel, les deux se nourrissent mutuellement.

Le capital d'autochtonie

L'acquisition d'un statut valorisant est également liée à l'ancienneté de l'installation dans le quartier, à l'investissement social au sein de la population, et à « *une notoriété acquise et entretenue sur un territoire singulier* » (Renahy, 2010), autrement dit, leur « *capital d'autochtonie* ». Indépendamment de la nationalité du bailleur ou de ses origines, l'ancienneté constitue un élément de son capital social qui, couplée à l'ascension économique de la famille, devient un atout pour accéder à la reconnaissance en matière de location au sein du marché et de la population, comme le montre l'exemple d'Abou Reda (72 ans), propriétaire-bailleur à Ouzaï et palestinien, qui a obtenu cette forme de reconnaissance malgré les discriminations incessantes que peuvent subir les Palestiniens au Liban au quotidien.

Faire évoluer un capital social redessine les hiérarchies sociales au sein d'un champ (ici le marché locatif) ; plus un individu détient des capitaux, plus sa position sociale se renforce et plus il va avoir la main sur le contrôle du champ pour modifier les règles en fonction de ce qui

lui convient[215]. Dans le cadre du marché locatif, ce sont les bailleurs qui possèdent le plus de capitaux qui vont orienter les pratiques locatives, comme par exemple la location par tête. De plus, les différents capitaux (économique et social) sont à la fois le fruit d'une accumulation de la part des individus et un facteur qui les alimente en retour : plus on détient du capital, plus on en acquerra.

En définitif, le capital social et le capital spatial se conjuguent et évoluent, contribuant aux mobilités sociales ascendantes des propriétaires-bailleurs.

3.2. Deux types de mobilités sociales ascendantes chez les bailleurs

Les différents capitaux accumulés ont un impact sur les mobilités sociales des bailleurs. Les capitaux contribuent à la mobilité ascendante, simultanément, la position sociale permise par la mobilité ascendante nourrit le capital social des individus. Je propose d'explorer deux types de mobilité sociale dans Ouzaï et Horch el-Qatil, dues à l'évolution de leurs capitaux économiques et sociaux associés à leur action de bailleur (dans le marché locatif).

La première concerne « l'ascension résidentielle » de propriétaires pour qui la location constitue un revenu important. C'est le cas de ceux possédant plusieurs biens dédiés à la location et qui se fixent l'objectif de leur « ascension résidentielle », c'est-à-dire leur passage d'un habitat précaire et insalubre à une résidence mieux équipée et esthétiquement valorisée. Cette ascension résidentielle se manifeste soit par des améliorations qu'ils apportent à leur habitat sur place, soit par leur déménagement vers des lieux socialement plus valorisés de la ville, ou encore, notamment pour les plus âgés, vers leur village d'origine.

La seconde dimension renvoie à l'accès par ces propriétaires-bailleurs au statut de « notabilité » locale. Les bailleurs qui possèdent plusieurs unités de location ont fini par accumuler un capital social leur permettant de valoriser leur image sociale aux yeux de la

[215] « […] *les groupes institués délèguent leur capital social à tous leurs membres mais à des degrés très inégaux (du simple laïc au pape ou du militant de base au secrétaire général), tout le capital collectif pouvant être individualisé dans un agent singulier qui le concentre et qui, bien qu'il tienne tout son pouvoir du groupe, peut exercer sur le groupe (et dans une certaine mesure contre le groupe) le pouvoir que le groupe lui permet de concentrer* » (Bourdieu, 1980, p. 3).

population, de leur donner un poids important dans le quartier et, par conséquent, de renforcer symboliquement leur ascension sociale.

Investissement locatif et ascension résidentielle

La présence des réfugiés syriens et des travailleurs migrants est ressentie par un nombre important de propriétaires d'Horch el-Qatil et d'Ouzaï comme un phénomène positif car les revenus qu'ils en tirent peuvent constituer la source principale de leur mobilité sociale, accompagnée particulièrement par une « ascension résidentielle »[216].

Une construction incrémentale de long terme et une accélération récente de l'amélioration permise par les réfugiés : Hajjeh Wardeh à Ouzaï

Hajjeh Wardeh et son mari sont arrivés dans le quartier en 1973, fuyant les conflits qui se déroulaient dans la banlieue est de Beyrouth, avant la guerre civile de 1975. Ils ont acheté deux abris de fortune (ou *tekhchibeh*[217] selon le terme utilisé au Liban). Ils ont habité avec leurs enfants dans le premier et, petit à petit, ils ont reconstruit le second *tekhchibeh* en dur, avant d'y emménager. En 2006, lors de la guerre avec Israël, contexte favorable à l'augmentation des constructions dans le quartier par manque de surveillance, le couple, pour pouvoir loger les quatre fils mariés, a reconstruit la première *tekhchibeh* avec l'aide financière des enfants, pour en faire une sorte d'« immeuble familial » (Semmoud, 2001) de trois niveaux contenant quatre appartements.

Hajjeh Wardeh et son mari sont restés vivre dans leur première maison, de deux niveaux, qui est moins bien équipée que la nouvelle construction (celle des enfants) et qui donne une impression de plus grande précarité. À partir de 2011, avec l'arrivée des réfugiés syriens, le

[216] Malgré les multiples conséquences qu'a provoquées la migration massive vers le Liban. Dans un pays connaissant des difficultés économiques graves, l'arrivée des réfugiés syriens a renforcé les problèmes économiques, sociaux et sanitaires, dont les principales manifestations sont les suivantes : l'installation d'une population quasiment égale au quart du nombre des habitants du Liban dans un pays connaissant déjà de sérieuses difficultés économiques et souffrant déjà d'une insuffisance en matière d'infrastructures et de services ; une baisse du salaire moyen, du fait du dumping social lié à la présence massive des réfugiés syriens sur le marché du travail ; des tensions récurrentes entre les Libanais et les nouveaux arrivés ; *etc*. (Longuenesse, 2015).

[217] *Tekhchibeh* : ce terme, utilisé en dialectal libanais, n'a pas d'équivalent en arabe littéraire. Dérivé du mot *khashab*, qui signifie bois, il désigne une construction en matériaux légers et généralement précaire.

couple a dédié le rez-de-chaussée de leur maison à la location : il est constitué de deux chambres et d'un WC qui donnent sur un patio, et d'une cuisine extérieure. Les locataires sont des réfugiés syriens seuls, uniquement des hommes, vivant à trois par chambre. En 2014, l'un des enfants, qui occupait un appartement dans l'immeuble familial, a quitté le Liban pour l'étranger. Les parents ont alors emménagé dans son appartement pour transformer la totalité de leur propre maison et la destiner à la location, en la divisant en plusieurs chambres. Avec ces travaux de séparation, il y a désormais quatre chambres à louer à l'étage, chacune pouvant accueillir de deux à cinq personnes. Elles s'ajoutent aux deux chambres déjà louées au rez-de-chaussée (figures V-15 ; V-16). Grâce aux revenus tirés de ces locations, la famille a pu apporter des améliorations notables à l'immeuble familial (ravalement des façades, réfection du sol de la cage d'escalier, travaux dans la cuisine et la salle de l'appartement des parents dans cet immeuble, *etc*.), ce qui lui permet de bénéficier d'une meilleure qualité de vie.

L'accroissement des revenus tirés de ces modes rentables de location a permis à beaucoup de familles de propriétaires d'apporter des améliorations considérables à leurs habitations, tout en se maintenant sur place, comme le montre l'exemple de Hajjeh Wardeh.

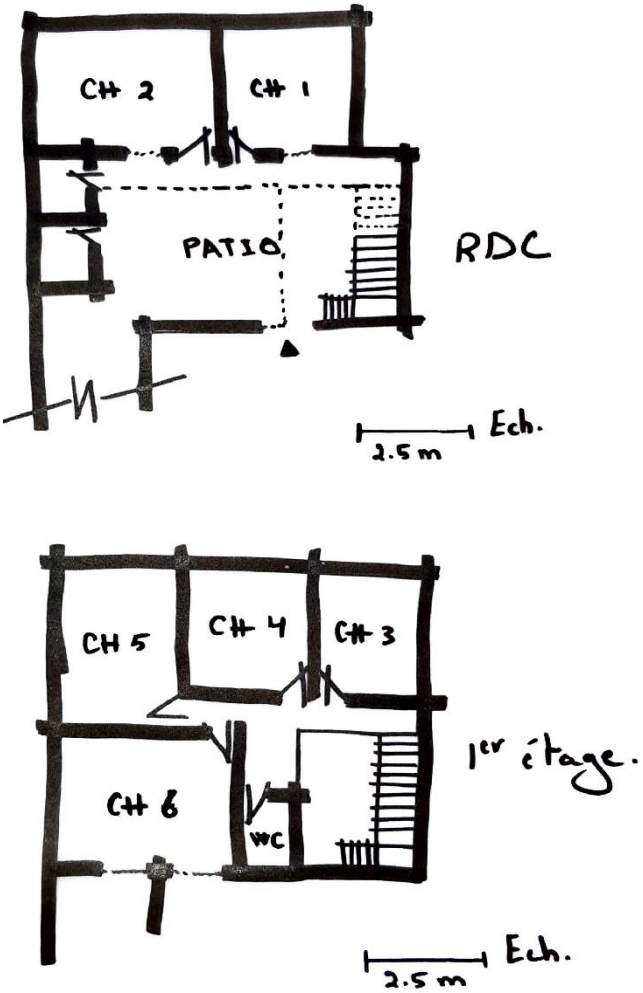


Figure V-15 : Plans de la maison de Hajjeh Wardeh montrant les six chambres mises en location

Croquis : R. Kaedbey, 2018.

Figure V-16 : Vue depuis l'entrée de la maison en location de Hajjeh Wardeh.
Croquis : R. Kaedbey, 2018.

L'investissement dans de nouveaux appartement pour quitter le quartier : Hajj Mohammad à Horch el-Qatil

Hajj Mohammad possède un immeuble de trois niveaux à Horch el-Qatil. La stratégie qu'il a mise en œuvre est différente de celle du couple précédent. L'immeuble de Hajj Mohammad est plus grand que celui de Hajjeh Wardeh. À l'origine, la construction est organisée sur trois niveaux autour d'un patio, chaque étage comprenant deux ou trois appartements (les plus petits sont constitués de deux pièces, de petites cuisines et de salle d'eau). Avant l'afflux des réfugiés dans le quartier, une partie de ces appartements était habitée par Hajj Mohammad et ses enfants, et le reste était loué. Avec l'augmentation de la demande de locations, le propriétaire a reconfiguré les espaces par des séparations et l'installation de toilettes et de petites cuisines. Il a également rénové les sols et refait les peintures. Au terme de ces travaux, il a proposé les studios ainsi réaménagés à des familles. Il a même transformé son propre appartement et ceux de ses enfants en studios à des fins de location, après avoir fait le choix de quitter le quartier pour habiter, en tant que locataire, dans un des quartiers réguliers – souvent qualifiés de *mrattabine* (propres et organisés). La location est devenue pour lui la source principale de revenu. Il a transformé un système à l'origine plutôt opportuniste en une véritable affaire familiale, nécessitant des investissements non négligeables, que l'aisance relative récemment acquise grâce aux loyers rend désormais possibles.

Un autre enquêté qui, comme Hajj Mohammad, après avoir divisé son bien à Horch el-Qatil en trois appartements, dont deux étaient loués et le troisième occupé par sa famille, a finalement décidé de louer la totalité et de vivre à Burj el-Barajneh, un quartier mieux équipé. La location de son nouvel appartement, plus décent, correspond aux deux-tiers du revenu de ses locations, ce qui lui laisse un tiers pour d'autres dépenses. Imad affirme que « *grâce à la location j'ai pu améliorer les conditions de vie de mes enfants, et d'ailleurs je ne suis pas le seul, beaucoup dans le quartier suivent la même stratégie* » (Imad, 32 ans, libanais, propriétaire à Horch el-Qatil).

Par contre ces aspirations ne sont pas à la portée de tout le monde. Par exemple, un des interviewés, en soulignant son envie de vivre ailleurs, m'a précisé que ses revenus actuels issus de la location ne le permettaient pas : « *Je ne peux pas quitter Horch el-Qatil comme les autres, même si j'ai pu construire deux chambres au-dessus de ma maison que je loue à une famille syrienne, mais le revenu reste insuffisant pour que je parte avec ma famille* » (Ahmad, 45 ans, libanais, maçon, propriétaire à Horch el-Qatil). Dans ce cas, son capital spatial est insuffisant pour répondre à l'ascension à laquelle il aspire.

Voici le discours de Santo (30 ans, libanais, travailleur irrégulier, habitant et propriétaire d'un appartement de 25 m² à Ouzaï) qui exprime bien les phénomènes de la mobilité résidentielle visibles ces dix dernières années dans Ouzaï :

> « *C'est bien connu ; pour avoir un appartement ou une chambre pas chère pour les Syriens, il faut venir à Ouzaï ou dans les quartiers populaires. Donc le Libanais qui habitait ici, qui supportait déjà les affres de la vie... après la venue des Syriens, la mixité, les constructions chaotiques… il décide de partir en disant que c'est possible de louer ailleurs avec le même loyer touché à Ouzaï.* »

Comme Hajj Mohammad et Imad, pour nombre d'habitants des deux quartiers, emménager dans des quartiers planifiés constitue une étape très importante dans leur trajectoire, car elle témoigne de leur ascension sociale et de leur dé-marginalisation. La « dimension symbolique » (Bourdieu, 2000) est ici associée au bien matériel dans le sens où le logement « *donne à voir l'image que l'on se fait de son statut social, et donc l'image projetée de soi-même* » (Steiner, 2016). Cette forme de mobilité résidentielle des propriétaires-bailleurs se banalise. La plupart des propriétaires a compris que la location est une opportunité pour que leur désir d'ascension résidentielle devienne réalité. C'est ce qu'explique Marwan (agent de la police

municipale) : « *À Horch el-Qatil, on ne voit plus de Libanais, la plupart sont partis et ils louent leurs maisons aux Syriens* ».

« Les grands propriétaires »[218]*, un statut valorisé et valorisant : Abou Hassan à Horch el-Qatil*

La trajectoire d'Abou Hassan est représentative de ce que je nomme un « grand propriétaire ». Certains grands propriétaires possèdent suffisamment de capitaux spatiaux et sociaux pour accéder au statut de notabilité.

Après avoir construit sur le temps long ses quatre immeubles, Abou Hassan (trajectoire consultable plus haut) est aujourd'hui connu pour être un grand bailleur. Selon ses voisins, ses revenus ont triplé après la crise syrienne, parce qu'il a commencé à louer à plusieurs familles en augmentant les loyers. Il est alors connu dans les réseaux de locataires pour son offre de location. Sa trajectoire réussie de propriétaire-bailleur lui vaut une forme de reconnaissance de la part de la population dans le quartier. Migrant au départ, il n'a pas eu la chance d'avoir un bâtiment sur la rue principale qui lui aurait permis de profiter des revenus d'un commerce, mais il a su mener son ascension à travers l'investissement locatif. Selon ses voisins, c'est une personne aujourd'hui proche des partis politiques chiites. Mes observations dans le quartier m'ont conduite à constater le respect dont il jouit auprès de la population : j'ai par exemple assisté un jour à une dispute entre deux habitants pendant laquelle Abou Hassan est intervenu directement pour régler le problème.

L'analyse des trajectoires des grands propriétaires révèle une mobilité sociale à plusieurs facettes : l'augmentation des revenus, l'ascension résidentielle, la valorisation sociale, mais aussi une forte reconnaissance par les habitants et les autorités locales. Cette reconnaissance constitue une ressource qui vient consolider et renforcer les autres facettes de la mobilité sociale. Elle octroie un nouveau statut au grand propriétaire, celui de *mallik*[219], dont la signification symbolique renvoie à celle de notabilité locale. Il faut bien évidemment relativiser ce statut, les bailleurs concernés par cette étude n'étant pas les grandes familles riches de la

[218] Les guillemets signifient qu'il est nécessaire de relativiser ce statut en fonction du contexte des quartiers non réglementaires et leur image stigmatisée.

[219] *Mallik* (dérivé de « *malek* » pl. « *mallâkîn* », grands propriétaires), utilisé en dialecte libanais pour désigner un grand propriétaire. À distinguer de *Malek*.

ville, dont le patrimoine se trouve à Beyrouth, au Liban, voire à l'étranger. Les grands propriétaires, dans ce cas, sont plutôt des personnes qui possèdent plusieurs immeubles et locaux commerciaux, mais situés dans des QNR où les coûts sont forcément plus bas qu'ailleurs. Ils ont cependant un revenu qui leur permet d'avoir des avantages, tels qu'un logement de qualité pour eux et leurs enfants, un accès à l'éducation, un pouvoir d'achat supérieur à la moyenne du quartier, voire à celle de la ville, et un certain confort matériel.

Un grand propriétaire-bailleur, tel qu'analysé ici, n'implique pas uniquement un statut social, mais aussi un statut de notabilité dans le quartier. Reconnue en tant que telle par les autres habitants, c'est une personne qui possède un poids dans le quartier et qui est sollicitée à ce titre.

Ces personnages peuvent également aider matériellement (prêt de matériel, *etc*.) et/ou symboliquement (règlement de conflit). À travers cet investissement apparemment altruiste, il y a, d'une part, leur volonté de façonner une image du quartier en adéquation avec leur place dans l'échelle sociale, et d'autre part, d'acquérir une position de pouvoir au sein du voisinage. Autrement dit, ces pratiques sont l'expression d'un processus de constitution de notabilités locales. Ce processus présente les mêmes caractéristiques qu'en Égypte (Deboulet, 1994, p. 444), notamment en ce qui concerne le financement, par les familles de situation économique élevée, de la mosquée dont le pouvoir symbolique reste très fort. La reconnaissance sociale est intimement liée au mode d'inscription spatiale du pouvoir et à la formation des notabilités qui se reproduisent souvent par le cumul d'une situation économique enviable et d'un réinvestissement matériel et symbolique dans l'aménagement du quartier et l'édification d'une mosquée de voisinage.

D'un autre côté, les grands propriétaires entretiennent de bonnes relations avec les autorités qui les considèrent comme des référents du quartier. Cette position fait des propriétaires-bailleurs des courroies de transmission des informations dans un sens comme dans l'autre. De plus, en tant que notabilités, ils doivent jouer un rôle de régulations sociale et politique en prévenant les conflits collectifs et en contribuant à maintenir la paix sociale dans le quartier.

Cependant, pour certains habitants, cette perception est souvent accompagnée par des critiques sur l'illégalité des constructions de ce propriétaire, sur l'accueil massif qu'il fait de populations étrangères et sur les conséquences que cela induit sur la vie sociale du quartier.

Un trait particulier distingue aussi les grands propriétaires les uns des autres aux yeux de la population : les habitants apprécient et respectent le bailleur qui ne fait pas « *n'importe quoi* » dans sa propriété. Tandis que celui qui loue à « *n'importe qui* » et ne contrôle pas ses locataires n'a pas forcément la même place auprès des habitants du quartier. Encore faut-il que le grand propriétaire habite le quartier pour que son influence sociale auprès de la population soit effective.

Étudier les grands propriétaires comme agents sociaux révèle à la fois leur capital social et la façon dont celui-ci contribue à leur octroyer du pouvoir dans le champ de la location. Mais l'acquisition des capitaux est tout de même progressive. Souvent la première intention à l'origine de leurs stratégies locatives est l'amélioration des revenus mensuels de la famille en louant une partie de leur maison. Auquel cas les revenus générés augmentent, parfois par l'accumulation des revenus de la location et d'autres activités économiques, les propriétaires procèdent à l'élargissement de leur capital spatial en construisant des étages ou en achetant des biens qu'ils vont mettre en location. Plus l'offre du bailleur est grande, plus son nom est reconnu au sein des réseaux de location.

À partir de ce moment-là, deux cas de figure se présentent selon les profils des bailleurs. Premièrement, ceux qui se contentent de l'acquisition de revenus importants de la location leur permettant de vivre bien, voire très bien en dehors du quartier et loin de la « *densité* » et du « *chaos* » qu'impliquent les quartiers populaires. Deuxièmement, ceux qui vont plutôt rester dans le quartier et renforcer leur ancrage tout en accédant à un statut social valorisant qui, au-delà des revenus importants, va leur apporter une reconnaissance et une influence auprès des habitants et des liens étroits avec les pouvoirs en place.

3.3. … Mais aussi des mobilités descendantes : la location comme recours ou opportunité pour la survie (Hajjeh Latifeh à Horch el-Qatil)

Paradoxalement, pour certains bailleurs, le revenu de la location correspond uniquement à une stratégie de survie, comme le montre le cas de Hajjeh Latifeh qui, du fait de ses ressources très insuffisantes, loue une des deux pièces qui constituent sa maison, à un jeune couple syrien.

Hajjeh Latifeh est d'origine kurde. Elle a fui les massacres de Karantina où elle habitait en 1976. Elle a trouvé refuge avec sa famille à Horch el-Qatil. Au départ, la famille était logée chez le beau-frère de Hajjeh Latifeh, qui habitait déjà le quartier. Ensuite, ils ont acheté une petite construction d'une chambre et une cuisine à côté de chez son beau-frère, où la famille habite depuis. Le mari, qui était chauffeur de taxi, a pu construire une chambre au 1er étage, ce qui finalement fait une maison de trois pièces, une chambre à l'étage et une chambre et une cuisine au rez-de-chaussée. L'extension horizontale de la construction n'était pas possible par manque de terrain. En effet, la construction achetée est mitoyenne avec deux autres. Avec un revenu très modeste et le départ des enfants, le vieux couple se trouve depuis des années dans une situation financière très difficile qui s'est aggravée avec la maladie du mari. Hajjeh Latifeh a donc dégagé un petit espace au rez-de-chaussée où elle a installé une petite épicerie avec quelques produits qui lui procurent un petit revenu. Du fait de ses ressources très insuffisantes, elle loue également le premier étage à un jeune couple syrien : « *Grâce à Dieu, j'ai réussi à louer cette pièce, ça me permettra de payer les médicaments de mon mari* ». Elle a réduit donc son espace résidentiel pour faire face au manque des ressources. Dans ce cas, la location enraye un processus de dégradation en limitant les dégâts.

4. Une typologie des propriétaires

L'analyse de l'accumulation des différents capitaux par la location permet d'élaborer une typologie des propriétaires-bailleurs construite en fonction de la valorisation sociale que la location peut leur apporter. Cette typologie cherche à synthétiser les clés de compréhension des hiérarchisations sociales au sein des acteurs du marché informel locatif.

A. Gilbert (2003, p. 11-12), dans un rapport effectué pour UN-Habitat traitant de la question de la location dans les pays en développement, distingue cinq types de propriétaires issus du marché formel ou informel ; du public ou privé : « petits bailleurs ; bailleurs commerciaux ; bailleurs du secteur public ; bailleurs sociaux ; bailleurs-employeurs »[220]. Ce sont les deux premiers types de bailleurs qui m'intéressent dans le cadre de ce travail et surtout le passage du premier au deuxième. Les petits propriétaires, selon A. Gilbert, sont les plus courants dans

[220] « *Small-scale landlords ; Commercial landlords ; Public sector landlords ; Social landlords ; Employer landlords* » (traduction de l'auteure).

les pays en développement et leurs locations peuvent être formelles ou informelles. L'auteur précise que « *Le revenu locatif peut servir de filet de sécurité contre l'instabilité de l'emploi ou lorsqu'on passe d'un travail salarié régulier à un travail indépendant* ». Parfois, la location commence autour du logement à l'occasion d'un événement familial exceptionnel ou lié au contexte plus général et peut devenir une location commerciale en augmentant l'offre locative. Ce que l'auteur appelle « bailleurs commerciaux » opèrent à plus grande échelle et agissent de manière plus professionnelle. A. Gilbert considère que le passage du statut de « petit bailleur » à celui de « bailleur commercial » ne peut se faire qu'en développant son offre locative.

Cette analyse fait écho à mes observations. À Ouzaï et Horch el-Qatil, certains bailleurs ont vu dans la location une opportunité pour augmenter leurs revenus, voire s'inscrire dans une mobilité sociale ascendante. En partant d'un seul appartement loué, ils ont pu progressivement monter une affaire familiale basée sur la location. Or, les frontières entre le petit bailleur et celui qui a gagné en professionnalisme restent poreuses, dans la mesure où ils peuvent basculer de l'un à l'autre selon qu'ils sont dans une trajectoire sociale ascendante ou descendante.

En intégrant les dimensions sociale et spatiale, la typologie des bailleurs peut se révéler féconde parce qu'elle peut nous éclairer sur les nouvelles configurations sociales des QNR. Les itinéraires des propriétaires exposés tout au long de ce chapitre montrent la variété des trajectoires sociales et résidentielles qu'autorise le marché locatif informel, considéré comme une véritable opportunité par les ménages. L'analyse révèle des hiérarchisations sociales qui s'approfondissent (tableau V-1), entre les **propriétaires-sortants** (Abou Mohammad et Hajj Mohammad) auxquels l'investissement locatif permet de « sortir » de la marginalisation et du quartier ; les **propriétaires-ancrés** (Hajjeh Wardeh) qui améliorent leur habitat tout en développant l'espace locatif et grâce à lui ; les **propriétaires-survivants** (Hajjeh Latifeh) qui réduisent la qualité de leur logement pour des locations leur permettant de survivre et enfin les **grands propriétaires (*mallik*)** qui possèdent plusieurs biens dans un ou plusieurs quartiers. Les grands propriétaires peuvent à leur tour être « sortants » ou « ancrés ». Les **grands propriétaires sortants** vont se contenter des bénéfices financiers de la location tandis que les **grands propriétaires ancrés** (Abou Hassan) acquièrent un statut social important qui peut leur octroyer le pouvoir d'une notabilité.

Cette typologie révèle des catégories qui dépassent la seule typologie liée aux revenus ou le volume de la location (petit, moyen ou grand) pour intégrer les stratégies des propriétaires et leurs effets sur le territoire. Certains bailleurs font des choix de mobilité qui impactent inévitablement les QNR. La possibilité d'augmenter son offre locative, l'envie de sortir de la précarité (parfois de sortir du quartier), l'arrivée de plus en plus importante de populations pauvres sont des facteurs qui se conjuguent pour développer les pratiques de location et pour susciter le départ du quartier ou *a contrario* l'attachement et l'appartenance à ce dernier, une question approfondie dans le chapitre suivant.

Tableau V-1 : Exemples illustrant la typologie des propriétaires-bailleurs à Ouzaï et Horch el-Qatil.

Type de propriétaire	Exemple	Capital urbain locatif	Estimation du revenu tiré par la location*
Propriétaire-sortant	Abou Mohammad (Ouzaï)	Immeuble vétuste comprenant une dizaine d'unités en location	~ 1000 USD
	Hajj Mohammad (Horch el-Qatil)	Immeuble comprenant une dizaine de studios en location	1000 à 1500 USD
Propriétaire-ancré	Walid	Immeuble familial comprenant trois appartements en location	~ 700 USD
	Hajjeh Wardeh	Immeuble précaire dédié à la colocation d'hommes seuls	~ 700 USD
Propriétaire-survivant	Hajjeh Latifeh	Location d'une partie de son appartement	50 à 100 USD
Grand-propriétaire	Abou Hassan	Plusieurs immeubles en location	~ 5000 USD

*Estimation basée sur mes propres calculs, en croisant le montant du loyer que paye un ou plusieurs locataires avec le nombre d'unités en location.

Conclusion

Dans ce chapitre, l'analyse portait sur la façon dont le marché locatif informel constitue, plus qu'une ressource, un vecteur de mobilités sociales de certains propriétaires bailleurs. J'ai opté pour une entrée par les stratégies des bailleurs. Cette entrée ouvre la perspective d'un regard plus pointu sur les effets socio-spatiaux des pratiques autour de la location dans la trajectoire des bailleurs. Dans un premier temps, j'ai montré les différents capitaux que possèdent les bailleurs et qui sont nécessaire au développement de leurs locations. Ensuite, toujours en s'appuyant sur leurs trajectoires, j'ai étudié les différentes formes de mobilités sociales dont certains bénéficient, sachant que les mobilités ne bénéficient pas à tous de la même manière.

L'analyse a montré que pour développer une location, de n'importe quelle taille, le propriétaire doit se doter dans un premier temps d'un capital spatial. Il s'agit de tous les espaces qui sont à l'origine dédiés à la location ainsi que tous les espaces qui peuvent être libérés pour la location. Certains envisagent, dans leur stratégie originelle, de construire des pièces pour la location. Mais, pour une partie, le capital spatial se construit, en ayant des espaces libres, qui selon la demande du marché, peuvent être transformés pour être loués. Ceux qui n'ont pas ce type d'espaces ne peuvent pas bénéficier de la location. Dans les situations de fortes demandes comme en 2011, ils ne peuvent pas augmenter leurs revenus comme ils l'auraient souhaité.

En outre, la construction d'un capital spatial dépend principalement de la trajectoire de la famille et ses conditions de vie. Les revenus d'une activité lucrative, le travail des enfants ou leur mariage sont parmi les éléments principaux qui participent à la construction incrémentale de leur capital qui est en partie dédié à la location. Les événements politiques et sécuritaires (les guerres, l'arrivé des migrants), quant à eux, sont des éléments qui ouvrent la voie vers des pratiques de construction (comme la possibilité de construire grâce à l'absence de contrôle) et à les multiplier (comme la forte demande en location en période de migration massive). Encore faut-il que la situation familiale le permette.

Si le capital spatial est indispensable pour la location, les plus grands bailleurs développent simultanément un capital social. Ce capital social est constitué principalement par le réseau de connaissances élargi dans le monde de la location où les propriétaires-bailleurs sont connus

et reconnus comme tels parmi les réseaux de ce marché. Il comporte également l'acquisition d'un savoir-faire dans le monde de la location : compétences relationnelles avec les locataires, sens des affaires, *etc*. Ce capital social participe ainsi à leur insertion relationnelle et professionnelle qui sont des éléments de leur intégration sociale (Castel, 1995). Au-delà, ces capitaux contribuent à la mobilité sociale ascendante de certains bailleurs.

Les mobilités sociales ascendantes en lien avec la location sont de plusieurs types. Le plus fréquent est celui de l'ascension résidentielle. Grâce aux revenus de la location, certains propriétaires choisissent de vivre ailleurs, dans des quartiers mieux équipés et réputés. Ce déménagement est synonyme de valorisation pour eux. Certains exploitent les revenus de la location pour améliorer leur résidence sur place (dans les QNR). Parmi les propriétaires, certains acquièrent un statut de notabilité étant considérés comme des « grands-propriétaires » ayant un poids social, voire politique dans le quartier.

Mais, si les grands propriétaires ont accumulé un volume suffisant de ressources pour s'inscrire dans la zone d'intégration, d'autres sont toujours dans la zone de vulnérabilité et peuvent potentiellement, voire facilement, basculer dans la zone de désaffiliation (Castel, 1995). Cette situation fragile est encore plus critique dans les QNR où le caractère incertain des propriétés ne peut garantir à long terme une protection des activités et une pérennité des situations. Comme le souligne A. Deboulet (2011), même si les propriétaires évoluent socialement, cela ne leur octroie pas une sécurité foncière au sens le plus large du terme (à cause de l'absence de titre de propriété, de permis de construction, *etc*.). De fait, la moindre politique publique radicale de relogement ou d'éviction compromettrait leurs propriétés et les activités sous-jacentes telles que la location.

Enfin, si dans ce chapitre j'ai montré les effets favorables aux bailleurs grâce à la location, notamment leur ascension sociale, l'analyse de l'ensemble des stratégies locatives (des bailleurs et des locataires) révèle le paradoxe de cette ressource, avec laquelle se dessinent les hiérarchisations sociales et spatiales dans ces territoires populaires : entre mobilités ascendantes pour certains bailleurs, voire notabilité, et déclassement social des locataires. Les pratiques locatives creusent les écarts entre propriétaires et locataires, comme nous le verrons dans le prochain chapitre.

Chapitre VI – « Habiter » chez l'autre : une violence implicite[221]

Et toi tu t'en tires en laissant en arrière
Ceux à côté desquels ta vie aura coulé :
C'est là le premier coup qui frappe l'exilé.
Tu sentiras, bien loin de Florence et des nôtres,
Qu'il est dur de monter par l'escalier des autres,
Et combien est amer le pain de l'étranger !

Dante, Le Paradis, chant XVII

[221] Certains résultats de ce chapitre ont été publiés en 2023 dans *Monde en développement* : https://www.cairn.info/revue-mondes-en-developpement-2023-1-page-105.htm

Figure VI-1 : Vue d'ensemble sur le quartier Jnah au nord d'Ouzaï, habité par une population de nationalités et d'origines variées depuis 1976.
Photographie : R. Kaedbey, 2020.

Introduction

Les travaux sur les quartiers populaires dans le monde arabe ont mis l'accent sur la capacité des populations à transformer ces lieux marginalisés en vrais morceaux de ville, voire en véritables villes. Leurs compétences et leur pouvoir de résistance organisée ou discrète ont été particulièrement mis en évidence par les chercheurs (Clerc, 2010 ; Semmoud, 2001, 2010 ; Navez-Bouchanine, 2001 ; Berry-Chikhaoui et Deboulet, 2000 ; Lussault et Signoles, 1996 ; *etc*.). Dans le cas beyrouthin, les événements récents des années 2010 (notamment la guerre en Syrie et les migrations conséquentes) et l'essor du marché locatif à destination des réfugiés et migrants étrangers, requièrent de mettre à jour l'analyse des configurations sociales et spatiales dans ces quartiers, notamment ce qu'elles induisent en termes de rapports de force entre anciens et nouveaux habitants et entre propriétaires et locataires.

Contraints de s'orienter vers le marché locatif, les migrants et notamment les réfugiés témoignent de conditions d'installation particulièrement difficiles. En effet, une domination de la part des anciens habitants propriétaires s'ajoute aux contraintes de pauvreté et de déclassement social dont ils souffrent. De plus, avec la persistance de la financiarisation de l'immobilier, les nouveaux arrivants n'ont plus la même possibilité d'accès à la propriété informelle que les migrants qui sont arrivés avant les années 1990. À ce moment-là, l'acquisition de l'immobilier dans les QNR était encore abordable pour les plus modestes et la disponibilité de terrains permettait encore des installations illégales (cf. chapitre II).

Mais, dans tous les cas, l'accès à la propriété pour les travailleurs étrangers et les réfugiés au Liban ne peut pas constituer *« une stratégie de réponse à la discrimination subie sur le marché locatif* » (Garcia et Dansereau, 2010, p. 351). En effet, peu de locataires étrangers envisagent l'accès à la propriété à Beyrouth. Cela s'explique par plusieurs facteurs. D'abord, le marché immobilier dans la ville, formel comme informel, reste largement inaccessible pour les migrants non qualifiés à cause du peu de ressources qu'ils possèdent (cf. chapitre III). Ensuite, l'accès à la propriété pour les étrangers au Liban « *est soumis à un régime spécifique qui comprend un panaché d'interdiction absolue et d'autorisation administrative préalable* […] » (Diab, 2008, p. 4). En outre, la situation de séjour clandestin au Liban d'une partie non-négligeable d'entre eux interdit un tel projet. Enfin, l'attachement toujours très fort à leur pays d'origine fait que les migrants comme les réfugiés cherchent à investir plutôt dans l'achat

d'un logement dans leur pays d'origine (Dahdah, 2015, p. 300) ou dans la reconstruction de leurs habitations détruites pendant la guerre.

En situation d'altérité et face à des habitants-propriétaires dominants, les réfugiés et les autres migrants mettent en œuvre un ensemble de stratégies discrètes pour tenter de construire un « chez soi » (Baby-Collin, 2012) à travers le logement loué. Ces stratégies restent cependant limitées par des contraintes, telles qu'un rapport de force constant avec le propriétaire-bailleur, avec les autorités locales et avec le voisinage. Les migrants-locataires restent donc contraints dans leurs pratiques d'appropriation à cause des exigences autoritaires des propriétaires et des conditions d'habitat médiocres qui leur sont dévolues. Ce facteur de domination est moins important par exemple dans les camps construits depuis 2011 pour les réfugiés syriens au Liban et en Jordanie où ils ont parfois la possibilité de construire et de s'approprier l'espace[222] (Doraï, 2021 ; Kikano, 2020 ; *etc*.) sans être soumis aux mêmes surveillances et aux pressions quotidiennes. En outre, le prolongement du temps d'exil des Syriens, toujours pensé comme temporaire, contribue à renforcer le sentiment d'exclusion et de rejet. Plus l'éventualité du retour s'éloigne, plus le mal-être, dû aux déplorables conditions de vie, s'exacerbe. Le temps ici impose un pouvoir qui modifie la conduite et le comportement des individus dans l'espace et qui est renforcé par le sentiment d'altérité.

Pour comprendre la place des migrants-locataires dans la ville, j'adopte une entrée qui met en évidence leur habiter qui est un « *bon révélateur des inégalités sociales* » (Théry et Brunet, 1993, p. 250). L'habiter, comme il est rappelé dans le chapitre I, est à distinguer du logement. L'habiter est une relation entre l'individu et l'espace (Lazzarotti, 2006 ; Gervais-Lambony, 2003). Selon M. Stock « *le rapport aux lieux n'existe* […] *pas en soi, de façon indépendante, mais est toujours relié à la question des pratiques* » (2004, p.2). Cette acception convient bien à l'analyse de l'habiter chez les migrants car ce sont bien leurs pratiques qui sont réprimées dans le logement en location. Les pratiques étant entendues comme, « [...] *l'ensemble des actions des hommes dans l'espace, consistant simultanément à lui donner des configurations spatiales matérielles et des significations* » (Lefebvre, 1970, p. 203).

[222] Sans vouloir minimiser les difficultés auxquelles les réfugiés dans les camps font face au quotidien.

Plusieurs recherches ont montré la capacité des migrants, malgré toutes les contraintes, à s'intégrer dans l'espace beyrouthin et à créer leur réseau et un certain capital social (Fawaz, 2019 ; Boissière et Tabet, 2018 ; Dahdah, 2015 ; Fawaz et al., 2014). De mon côté, je vais montrer, dans le chapitre VII, les formes d'appropriation et de marquage de l'espace (quartier et logement) générées par l'arrivée de migrants d'origines diverses, celles-ci représentant, à leur façon, des revendications « discrètes » de leur droit à l'espace. Mais, dans une situation d'altérité criante, c'est difficile pour eux, malgré les efforts et les compétences qu'ils développent, d'habiter véritablement l'espace, jusqu'à construire un chez soi et s'inscrire dans la société. Habiter les QNR de Beyrouth est un chemin semé d'embûches. Et malgré les dix ans d'exil des réfugiés syriens, et davantage pour les travailleurs étrangers, l'habiter, au sens de l'appropriation de l'espace et de l'ancrage dans un territoire, reste une expérience inachevée, dans un tel milieu hostile. L'inaccessibilité de l'habiter chez ces migrants s'avère être une forme d'inégalité qui se conjugue aux autres formes d'injustice qui les affectent.

Analyser l'habiter des migrants à travers le logement se révèle complexe. Celui-ci dépend des aspects matériels (qualité du logement, équipements, prix du loyer, *etc*.) (figure VI-2) et des conditions idéelles (la liberté d'appropriation, le degré d'intimité, le bien-être, les rapports avec le bailleur, *etc*.). D'une part, généralement, des formes de tensions naissent de la relation locative, notamment les formes d'exploitation des locataires par des propriétaires. Il y a en effet une volonté de la part des propriétaires de tirer le maximum de profit des migrants avec la location de logements petits et inconfortables (absence de salle d'eau et d'équipements, insalubrité du bâti, *etc*.), couplé à des conditions de locations humiliantes (visites impromptues du propriétaire, contrôle des visiteurs, interdiction d'accueil de personne(s) supplémentaire(s), humiliations quotidiennes sur la saleté, bruit, *etc*.). D'un autre côté, se développent des tensions entre voisins dues aux mutations socio-spatiales que connaissent les QNR, notamment avec l'arrivée de populations étrangères, vécues par les anciens habitants comme des processus de déclassement social.

Ce chapitre donne la parole aux locataires. À travers leurs trajectoires socio-spatiales, je montre les difficultés de l'habiter, qui approfondissent des inégalités. Pour ce faire, le chapitre s'organise en trois parties. Dans une première section, je propose une discussion autour du terme « habiter » et la façon dont il sera abordé dans ce texte. Ensuite, la deuxième section s'intéresse aux différentes expressions du mal-habiter dans toutes ses dimensions matérielles

et idéelles. Enfin, dans la dernière section, il est question de montrer les conséquences des conditions d'habiter des locataires qui menacent leur ancrage.

Figure VI-2 : Immeubles insalubres en grande partie loués à des migrants étrangers, Ouzaï.
Photographie : R. Kaedbey, 2020.

1. Habiter : de l'appropriation et de l'ancrage

Maison… C'est un endroit où je me sens en sécurité…
C'est un endroit où je peux rester, que je ne suis pas contraint de quitter.
Ce n'est pas quelque chose de temporaire…

Flee, un film de Jonas Poher Rasmussen, 2020

L'usage que je fais de l'habiter[223] renvoie à la discussion de M. Heidegger (1958) pour qui l'habiter « *signifie résider ou séjourner, habiter en paix, se sentir à l'aise ou chez soi dans un lieu donné* » (Heidegger cité par Urry, 2005). Depuis M. Heidegger, le terme a fait l'objet de multiples interprétations mais demeure une entrée féconde pour analyser la relation entre l'humain et l'espace. « *L'habiter, au-delà de l'espace du logement, est une action, une projection, une appropriation de l'espace* […] » (Baby-Collin, 2012). L'habiter est une inscription de l'individu dans l'espace et dans sa société, habiter, c'est « *se construire en construisant l'espace* » (Lazzarotti, 2015). En suivant M. Stock (2007), l'habiter doit considérer le « *faire avec l'espace* » qui, au-delà de l'unique « *être dans l'espace* », permet de « *centrer la conceptualisation et l'investigation empirique sur les pratiques en tant qu'elles participent de l'habiter* ». Dans cette conception « *ce sont les manières de pratiquer les lieux qui retiennent notre attention, non la question de la localisation ou la fréquentation* » (Stock, 2004, p. 5). « [La] *concentration sur le faire signifie principalement de s'intéresser aux actes, actions et acteurs* » (Stock, 2007). Cette approche suppose également d'intégrer la dimension temporelle, car la ville et ses acteurs sont en évolution permanente.

Dans mon étude, ce rapport profond des acteurs à l'espace (qui opère *via* leurs pratiques) s'établit selon plusieurs échelles : le chez-soi (qui s'incarne dans l'espace domestique, le logement), le quartier et la ville.

À l'échelle du logement, selon P. Amphoux et L. Mondada (1989), deux réseaux de sens interagissent dans la conception du chez-soi : « *d'un côté, en tant qu'espace objectivé, le chez-soi peut être décrit comme le lieu par excellence de l'appartenance (à moi), de l'ipséité (moi)*

[223] Je ne reviens pas dans cette partie sur la définition de l'habiter qui est déjà établie dans le chapitre I. Je rappelle uniquement le cadre dans lequel ce terme est employé.

et de la propreté (par moi) […]. *Mais d'un autre côté, en tant qu'espace objectivant, le chez-soi apparaît dans sa morphogenèse comme le lieu de l'appropriation, de l'autoréférence et de l'épuration.* » (Amphoux et Mondada, 1989, p. 139). Au premier niveau, le chez-soi « *renvoie directement aux connotations architecturales de l'abri, du refuge, du retrait et de la privacité* » (*Ibid.*). Au second niveau « *le chez-soi ne représente plus la possession, le propriétaire et son mode d'habiter, mais le mode d'appropriation du logement par l'habitant* » (*Ibid.*). Ce deuxième niveau est le plus profond de la construction du chez-soi parce qu'il traduit le rapport de l'individu à son espace, *« au marquage des espaces, à la distribution des pièces, à la lumière ou à l'environnement sonore – un certain type de qualité expressive dans laquelle il se sent bien ou mal mais qu'il reconnaît immédiatement* » (*Ibid.*).

À l'échelle du quartier et de la ville, le chez-soi incarne un sentiment d'appartenance. C'est ce que F. Ripoll et V. Veschambre (2005) appellent « l'appropriation existentielle » : *« Il s'agit du sentiment de se sentir à sa place voire chez soi quelque part. Ce sentiment d'appropriation se transforme alors en sentiment d'appartenance. Le rapport aux lieux est vécu comme réciproque : un lieu est à nous parce qu'on est à lui, il fait partie de nous parce que nous faisons partie de lui ».* Les habitants d'un quartier revendiquent le chez-soi par ce sentiment d'appartenance. Dans les QNR, c'est un long processus de construction matérielle du bâti, de marquage spatial mais aussi de construction de solidarités, de liens de voisinage, de nouvelles sociabilités et de tout un mode de vie qui permettent d'assimiler le lieu à un groupe. Dans ces processus d'appropriation, des réajustements et des adaptations sociales prennent place, ils sont à l'origine des appartenances collectives. L'appartenance à un lieu et l'ancrage dans ce dernier permettent un « *ressourcement et* [une] *régénération nécessaire à l'individu afin de lui permettre d'affronter la ville dans ce qu'elle présente toujours, peu ou prou, d'étrange et d'exotique. Malgré la mobilité des hommes et la globalisation des enjeux socioéconomiques, il faut encore "être et se sentir de quelque part*" *(Tizon 1997) pour agir et être reconnu* » (Semmoud, 2010, p. 24).

Dans le contexte contemporain de l'essor sans précédent de l'urbanisation – la croissance des villes, des migrations massives et toutes les formes d'exclusions grandissantes qui y sont associées – l'appropriation et l'ancrage se délitent et se redessinent selon des temporalités différentes et selon des nouvelles conditions sociales, politiques ou économiques. L'appropriation se hiérarchise socialement, elle est en étroite relation avec le pouvoir des

groupes sociaux et elle est semée d'embûches pour les groupes défavorisés. Elle paraît comme un privilège dont beaucoup ne bénéficient pas. En effet, les « *différents gradients d'appropriation de l'espace correspondent largement aux fortes inégalités sociales* » (Fournier et al., 2005). Habiter pendant des années, avec un pouvoir d'appropriation restreint et une appartenance difficile à construire, voire inexistante à cause des contraintes et des entraves imposées au quotidien, se révèle être un vecteur de régression sociale et du creusement des écarts entre différents groupes sociaux.

Ces réflexions recouvrent bien la situation des migrants-locataires dans les QNR de Beyrouth. Nombreux sont les éléments selon lesquels les groupes défavorisés arrivent à adapter leurs pratiques pour construire un semblant de chez-soi malgré les difficultés auxquelles ils sont exposés. Or, ils semblent avoir peu de prise sur leurs conditions d'installation dans la ville. Je fais l'hypothèse, qu'en cas de location, le processus d'ancrage et donc, d'une certaine façon d'intégration, est freiné par les rapports de domination des propriétaires sur les locataires. Ainsi, de nouvelles couches de discrimination s'affirment dans le rapport propriétaire-locataire et sont en intersection avec de multiples formes d'exclusion et d'injustice dont souffrent les locataires qui, dans leur grande majorité sont des étrangers modestes n'ayant pas les mêmes droits institutionnels que les propriétaires.

Afin d'étayer cette idée, je propose d'exposer dans ce chapitre les facteurs matériels, idéels et symboliques qui empêchent les locataires d'achever leur habiter (ou leur processus d'appropriation) afin de se sentir chez-soi et appartenir aux quartiers qu'ils habitent depuis plus de dix ans pour certains. Mon immersion auprès de ces locataires, les discussions que j'ai pu mener avec eux, et les éléments que j'ai observés dans leur quotidien constituent le corpus que je mobilise ici pour reconstruire leurs trajectoires et comprendre leur habiter et les facteurs qui le menacent. Les multiples photographies et captures d'images incluses à ce chapitre incarnent à leur tour la réalité urbaine dans les QNR de Beyrouth et participent à la compréhension de l'analyse.

2. Les différentes expressions du mal-habiter

Pour étudier l'habiter des migrants-locataires tel qu'il a été défini dans la section précédente, je propose ici de croiser des trajectoires avec les conditions de vie qui témoignent du mal-habiter. Il s'agit de montrer tout d'abord la qualité précaire de l'habitat et l'absence d'équipements élémentaires qui rendent la vie quotidienne épuisante. Ensuite, il convient de questionner les dimensions idéelles de l'habiter, notamment le sentiment de détachement, ainsi que les rapports de force avec les propriétaires qui remettent en cause le droit de l'appropriation à ces migrants. Enfin, j'aborderai la question du temps de l'exil qui est envisagé comme habiter le temporaire par les réfugiés et certains travailleurs. Pourtant, ce séjour s'éternise, mais l'espoir de retour continue à paralyser ou du moins à entraver tout processus d'attachement et d'appartenance à l'espace.

2.1. Des conditions matérielles répulsives à l'appropriation

Précarité et promiscuité : deux aspects qui caractérisent les conditions de vie des locataires

Zein et la promiscuité de la colocation (figures VI-3 ; VI-4 ; VI-5)

Zein (45 ans) est un réfugié syrien, locataire à Horch el-Qatil. Un cousin de Zein venait au Liban depuis les années 2000 pour travailler dans le domaine du bâtiment. C'est par ce biais qu'au moment du déclenchement de la guerre civile syrienne de 2011, une partie de la famille a pu partir et se réfugier au Liban. Zein n'est parti de Syrie qu'en 2016, au moment où les affrontements et les destructions massives ne lui laissaient plus le choix. Il est venu au Liban en laissant son épouse et ses enfants en Syrie. Dès son arrivée à Beyrouth, son itinéraire a été mouvementé. Il a d'abord séjourné chez des membres de sa famille, ensuite grâce à leurs réseaux, il a pu trouver une cohabitation à Horch el-Qatil.

Il loue une chambre chez Hajjeh Wardeh avec quatre autres colocataires. Ceux-ci sont d'âges divers : les uns ont jusqu'à 50 ans, souvent mariés mais leur famille est demeurée en Syrie ; d'autres sont plus jeunes, entre 20 et 30 ans ; et d'autres encore sont des mineurs dont l'âge varie de 13 à 18 ans. La superficie de la chambre partagée est de l'ordre de 20 m², le sol est couvert de tapis. On accède du patio à sa chambre par une porte comportant deux fenêtres, mais leurs vitres ont été remplacées par des sacs en plastique épais. Dans la chambre, il y a un coin cuisine dont la disposition est laissée à l'initiative des locataires ; il comporte un petit

appareil de cuisson au gaz, un réfrigérateur de petite taille, quelques couverts et une table pour préparer les repas. On y trouve ensuite un lit simple pour l'un des locataires et quatre matelas au sol pour les autres. Tout autour de la chambre, sur les murs, sont fixées des patères pour accrocher les vêtements. Zein et ses quatre colocataires partagent un espace pour la toilette avec les locataires des autres chambres, ce qui fait un total de douze personnes pour un WC, une douche et un évier pour se laver les mains et faire la vaisselle. Zein décrit bien la situation : « *Quand les douze locataires se trouvent simultanément dans la maison, il faut faire la queue pour aller aux toilettes ou pour se laver le visage le matin* ».

La maison est équipée d'un compteur électrique de l'EDL – Électricité du Liban – qui l'alimente 12 heures sur 24 parce que l'électricité publique est rationnée quotidiennement au Liban depuis 1990, juste après la guerre. Il y a des générateurs dans le quartier, mais Zein et ses colocataires n'y sont pas abonnés parce que le prix est trop élevé par rapport à leurs ressources. Quant à l'eau, il faut gérer précautionneusement son usage parce que les coupures peuvent avoir lieu à n'importe quel moment de la journée ou de la nuit.

Les occupants locataires ne disposent d'aucun bail et les loyers sont payés individuellement, ou par chambre si les locataires de la même chambre sont de la même famille. Les modes de location et de paiement ne suivent pas de règles précises ; ce ne sont que des arrangements et des accords informels, toujours oraux, entre le propriétaire et le ou les locataires. Cela peut provoquer des situations d'arbitraire à l'encontre des migrants qui n'ont quasiment aucun moyen institutionnel pour se défendre.

Entre les locataires en général, l'ambiance est détendue : « *Il n'y a jamais de problème entre nous, on a assez de problèmes pour ne pas en provoquer d'autres entre-nous, on cherche surtout à rester loin des ennuis* ». Des liens familiaux existent fréquemment entre ceux qui partagent la même chambre, ce qui contribue à réduire les tensions et à mieux résoudre les problèmes que pose la cohabitation. Cela permet aussi de lutter contre la solitude ou l'isolement, car les colocataires (de la même famille ou non) partagent des moments ensemble, par exemple au moment des repas, ou bien quand ils se retrouvent dans le patio, pour boire un thé.

Figure VI-3 : Chambre en colocation pour deux personnes, Horch el-Qatil. La chambre est louée non-meublée. Les locataires y ont installé un tapis et deux matelas (peu épais) par terre. La photographie suivante montre les ustensiles de cuisine rangés dans un coin de la même chambre.
Photographie : R. Kaedbey, 2019.

Figure VI-4 : Ustensiles de cuisine dans une chambre en colocation, louée par deux hommes syriens. Photographie : R. Kaedbey, 2019.

Figure VI-5 : Meuble pour ranger les ustensiles de cuisine dans une chambre en colocation de quatre personnes, Horch el-Qatil.
Photographie : R. Kaedbey, 2019.

Rita et son studio au sous-sol

Rita est éthiopienne. Elle est arrivée en 2016 au Liban. Elle est passée par une agence qui fait venir des femmes asiatiques et africaines au Liban pour les employer en tant que femme de ménage[224]. Elles seront ensuite choisies par des familles libanaises qui les embauchent et s'en portent garantes. C'est ce qu'on appelle le système de *Kafala*, une forme de tutelle selon laquelle la migrante ne peut rien faire sans l'accord de son employeur, qui peut même confisquer son passeport. Ayant des amies arrivées avant elle au Liban, Rita a été prévenue de ce système de *Kafala* qui peut conduire à des risques d'exploitation. Ses amies lui ont donc conseillé de fuir la maison où elle allait être placée. Cette information précieuse du réseau des migrantes lui permet de construire sa stratégie avant même d'arriver au Liban. En effet, elle n'est restée que deux jours chez son employeur à Aley dans le Mont-Liban, parce qu'elle a décidé de fuir par peur d'être exploitée. Et là commence pour elle une autre aventure. Après sa fuite, l'agence l'a obligée à payer 2 000 USD d'indemnités pour ne pas la renvoyer dans son pays[225]. Elle n'a pu payer que 600 USD et a fui Aley dans le Mont-Liban pour s'installer à Beyrouth.

Depuis elle est sans papiers légaux de séjour au Liban. À Beyrouth, elle est arrivée directement à Ouzaï où elle a rejoint des amies qui habitaient déjà le quartier. Quand elle a trouvé un travail, elle s'est mise en colocation avec elles avant de louer son propre studio qu'elle habite actuellement. Rita n'aimait pas la colocation : « *je n'aime pas habiter avec d'autres filles parce que je n'ai pas assez de liberté. Chez moi, je peux boire comme je veux, je peux ne pas faire le ménage, etc. Mais cela ne veut pas dire que je suis fâchée avec mes copines. Au contraire, on s'entraide beaucoup, si j'ai besoin d'argent elles me prêtent et moi pareil, on est toujours là les unes pour les autres* ».

---

[224] « *Les agences libanaises possèdent des fichiers constitués à partir d'informations fournies par leurs correspondants dans un pays "fournisseur". Lorsqu'un employeur s'entend avec un ressortissant étranger désireux de venir travailler au Liban, l'agence facture une somme qui servira à payer le billet d'avion, les frais de dossier relatifs à la constitution des documents de voyage dans le pays de résidence de l'immigré, ainsi que la commission personnelle de l'établissement* » (Philippe Hage Boutros, *l'Orient-Le Jour*, 2014).

[225] Cette somme est dans la plupart des cas arbitraire parce qu'en réalité c'est l'employeur qui paye les frais d'avion et de dossier pour faire venir un employé de l'étranger.

Aujourd'hui Rita travaille pour une sorte d'agence d'intérim, elle fait le ménage dans des écoles.

Le studio peu lumineux de Rita est situé en sous-sol, possédant uniquement une fenêtre haute. Il est constitué d'une pièce de vie d'environ 12 m² et d'une cuisine de 3 m² environ. La cuisine est sous-équipée avec un ancien évier et une plaque de cuisson au gaz. Rita a réussi à s'équiper d'un ancien frigo mais celui-ci tombe régulièrement en panne. Elle n'a que très peu de rangements dans sa cuisine, faute de place. Les murs de son studio sont très mal entretenus avec des traces d'humidité assez visibles. Dans une petite pièce derrière la cuisine se trouve le WC au sol (à la turque) et un petit espace libre où elle peut prendre sa douche (figure VI-6).

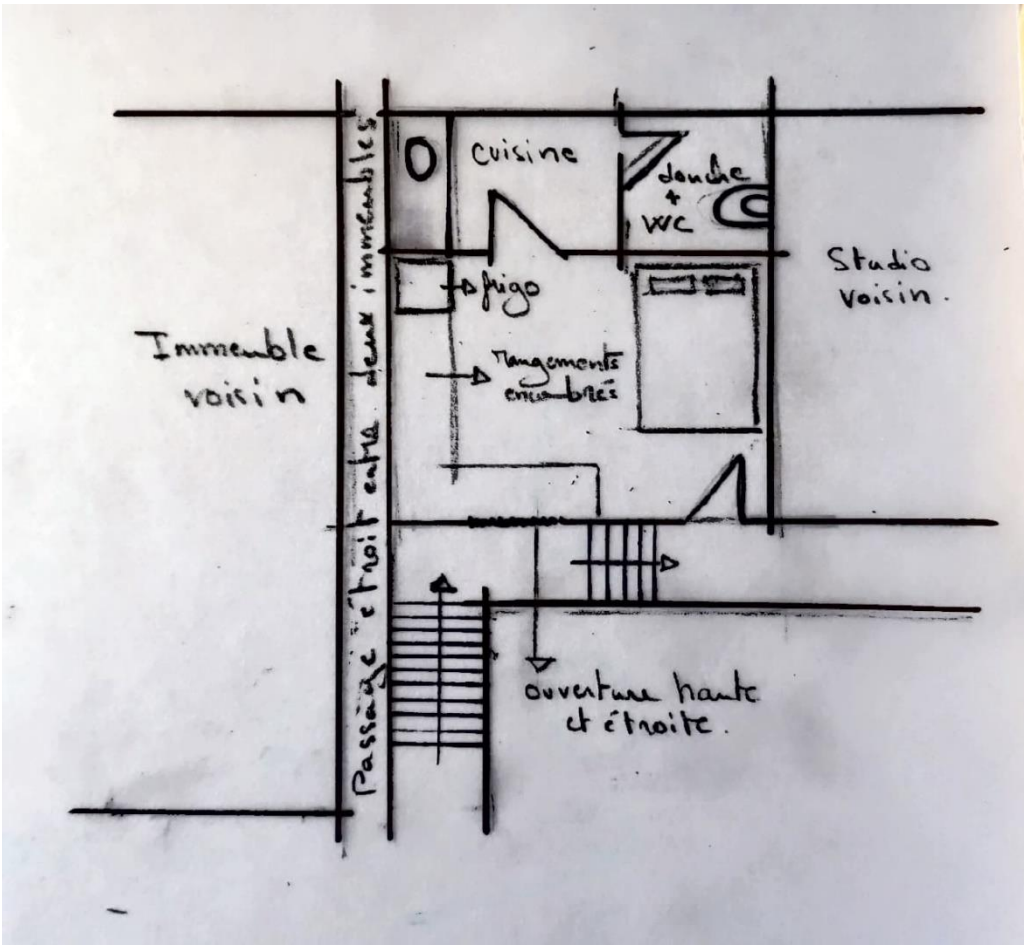


Figure VI-6 : Plan approximatif du studio de Rita, Ouzaï.
Croquis : R. Kaedbey, 2020.

Elle paye 150 000 LBP (100 USD) (en 2020). Son propriétaire possède plusieurs immeubles dans le quartier et lui-même habite le quartier. Il s'agit d'un grand propriétaire selon la typologie développée dans ce travail (se référer au chapitre V). Il possède un supermarché au

cœur du micro-quartier et, selon les jeunes rencontrés dans le quartier, c'est pour garder un œil sur ses immeubles en location. Rita m'a précisé qu'il n'intervient que lorsqu'il y a un retard dans le paiement du loyer, dans ce cas il peut crier fort et dire : « *Soit tu payes, soit tu pars* ». Elle gagne 500 000 LBP (330 USD), l'agence d'intérim qui l'embauche lui retire 50 000 LBP sur son salaire. Ensuite, elle paye le loyer (électricité publique inclus) qui s'élève à 150 000 LBP, 20 000 LBP d'abonnement pour le générateur d'électricité privée et 50 000 LBP pour internet. S'ajoute à cela la somme qu'elle doit envoyer tous les mois à sa famille et ses deux enfants en Éthiopie. Enfin, elle est, comme beaucoup d'habitants du quartier, contrainte d'acheter de l'eau douce pour se laver, car il n'y a que de l'eau salée dans les canalisations. Pour cela, elle achète de l'eau à l'épicerie de son propriétaire qui, lui, possède une arrivée d'eau douce dont il remplit la bouteille de deux litres à 250 LBP. Au final, il lui reste environ 200 000 LBP sur son salaire pour ses autres dépenses.

Ces récits de vie de locataires montrent les conditions précaires et la mauvaise qualité du bâti en location (figures VI-7 ; VI-8 ; VI-9). L'exemple de Zein, entre autres, montre l'absence quasi systématique d'intimité personnelle du fait de la présence d'un grand nombre de personnes dans un même espace qui n'est pas adapté pour accueillir autant de personnes. Le cas de Rita montre les conditions très difficiles (habiter au sous-sol, bâtiment insalubre, manque d'eau douce, *etc*.) dans lesquelles elle est contrainte de vivre pour finalement un coût important.

Dans certains cas, comme pour Zein, la promiscuité restreint la liberté individuelle où plusieurs usages de l'espace qui caractérisent l'être sont proscrits (fumer, boire, écouter sa musique, recevoir, *etc*.). Les migrants se conforment à la norme collective de leurs colocataires, en plus des exigences du propriétaire. Dans cette promiscuité, l'espace vital de l'individu, restreint à son lit, ne lui permet pas de déployer d'autres usages que celui de s'assoir, de s'allonger, de manger. Symboliquement, cela semble être une forme d'univers carcéral. Les seuls moments d'évasion sont ceux offerts par le portable qu'ils préfèrent utiliser à l'extérieur pour échanger avec leurs proches. L'addition de ces conditions finit par installer de nombreux migrants dans une situation de mal-être, voire de dépression. Ces conditions, aggravées par les injonctions du bailleur à ne rien changer affectent l'habiter, en plus du fait que le support spatial de l'appropriation, insalubre, surpeuplé et contraint est répulsif.

Tous les avantages que le marché de la location informel offre aux migrants (un refuge, l'accessibilité, la simplicité des procédures, *etc*.) (cf. chapitre IV) sont contrebalancés par des conditions d'habiter extrêmement dégradantes, la contrainte de partager des petits logements, dans une promiscuité et une intimité restreinte, des équipements (eau, électricité, salle de douche, *etc*.) fréquemment de mauvaise qualité ou inexistants et des constructions délabrées souvent peu sûres (voire dangereuses) et insalubres[226].

Des situations sans issue : manque de moyen et poids intenable du loyer

À tout cela s'ajoute le loyer, dont le poids pèse lourdement sur les locataires, d'autant plus qu'il est, selon eux, très élevé par rapport à leurs conditions médiocres de logement. Pour eux, il est absurde de devoir payer une telle somme pour des logements qui ne fournissent pas les besoins les plus élémentaires. Le risque d'expulsion est également une préoccupation qui les hante sans cesse : « *la première chose à laquelle on pense dès qu'on a l'argent, c'est le loyer. On met l'argent du loyer de côté avant même de penser à nourrir les enfants… Et tu sens que c'est de l'argent perdu* » (A'alia, 42 ans, syrienne, femme au foyer, locataire à Ouzaï). Face à ces conditions d'habitat, à l'insécurité financière et à l'irrégularité des revenus, pour les migrants et surtout les réfugiés, le séjour dans le quartier ne peut et ne doit être que temporaire : « *On a envie de rentrer chez-nous ; là-bas personne ne nous demande ni loyer, ni abonnements, ni rien…* » (A'alia, 42 ans, syrienne, femme au foyer, locataire à Ouzaï).

La plupart souhaite ne pas devoir payer des loyers pendant des années, mais paradoxalement, ils se retrouvent bloqués dans leur situation actuelle de locataires : ils n'arrivent pas à rentrer chez eux ou repartir dans un autre pays (notamment européen), faute de ressources. Pour la même raison et à cause de leurs statuts d'étrangers, ils n'arrivent pas non plus à acheter un bien au Liban. Finalement très peu de solutions se présentent à eux et leur statut de locataires est au risque de durer dans le temps. Leur situation les empêche de réunir les conditions minimales d'un habiter satisfaisant et constitue un frein quasiment absolu à leur appropriation des lieux, tant à l'échelle du logement que du quartier.

[226] Des conditions illustrées par les photos intégrées à ce chapitre.

Figure VI-7 : Des immeubles insalubres en grande partie loués à des migrants étrangers, Ouzaï.
Photographie : R. Kaedbey, 2020.

Figure VI-8 : Des unités en location construites en limite de la mer, Ouzaï.
Photographie : R. Kaedbey, 2020.

Figure VI-9 : Un immeuble insalubre construit en limite de la mer et loué à des migrants étrangers, Ouzaï. Photographie : R. Kaedbey, 2020.

Figure VI-10 : Des constructions résidentielles insalubres témoignant de la précarité du quartier, Horch el-Qatil. Photographie : R. Kaedbey, 2018.

2.2. La dimension idéelle de l'habiter

Dans les cas étudiés, la qualité de l'habitat ne détermine pas totalement les pratiques d'appropriation et d'attachement, il est toujours possible d'habiter un logement précaire et de le considérer comme sien. Cependant, un nombre de locataires conserve de la distance avec les lieux. Le détachement des locataires s'explique par un certain nombre de facteurs idéels qui s'ajoutent aux conditions matérielles de leur habitat. Ils ne parviennent pas à trouver les moyens matériels et symboliques pour « *habiter* » leur logement et, au-delà, pour s'approprier le quartier comme leur territoire. A. Dahdah (2015, p. 223) rappelle ainsi, à juste titre, que « *l'habiter signifie s'établir dans l'espace et, par conséquent, établir une relation personnelle, mais aussi collective avec lui. Il constitue donc un processus intrinsèquement social et politique* ».

Les exilés : difficulté à oublier leur logement d'avant qui nourrit un détachement vis-à-vis du logement actuel

Comme l'analyse M. Agier (2015) pour les quartiers périphériques, les « favelas » et les campements en Afrique noire, au Brésil, en Colombie, au Proche-Orient et en Europe, les réfugiés dans les quartiers non-réglementaires que j'étudie, comme ceux des camps se caractérisent « *par une certaine extraterritorialité* » (Agier, 2015). L'extraterritorialité exprime l'attache persistante au pays d'origine avec lequel les migrants, grâce au portable, restent quotidiennement en relation ; d'une certaine façon, ils vivent encore là-bas en « distanciel ». De même, mes entretiens avec certaines travailleuses étrangères montrent systématiquement leur retrait d'un investissement dans les QNR où elles habitent. Au contraire, toutes leurs économies partent vers la famille, dans le pays d'origine, afin de construire une maison ou acheter des terrains. Ceci leur donne un statut fortement valorisant dans leur pays d'origine au sein de leur famille et au sein de leur village et contrebalance d'une certaine façon la stigmatisation dont elles font l'objet au Liban (cette question est développée dans le chapitre VIII). Cet attachement au pays d'origine participe probablement à créer une distance avec leur espace dans les QNR, allant parfois jusqu'au rejet de cet espace.

Pour les réfugiés syriens, le détachement vis-à-vis de leurs habitations à Ouzaï et Horch el-Qatil – qui s'exprime à travers leurs discours : « *En Syrie, j'avais une maison magnifique, ici je ne me sens pas dans ma maison* » (Samar, 33 ans, syrienne, femme au foyer, locataire à Horch

el-Qatil) –, s'explique probablement par un ensemble de données matérielles, mais surtout sentimentales et morales qui finalement croisent leurs effets négatifs. Parmi celles-ci, la principale est leur difficulté à oublier leur logement et, plus largement, les lieux où ils vivaient en Syrie et qu'ils ont dû abandonner. Passer à une nouvelle vie caractérisée par leur déclassement social représente très souvent un obstacle insurmontable, d'autant que la majorité d'entre eux a subi une régression résidentielle, c'est-à-dire qu'ils sont passés d'un chez-soi en Syrie, un logement qui leur appartenait et dans lequel ils avaient investi, à un habitat médiocre et en location, donc chez un autre propriétaire, dans un quartier inhospitalier où ils ont très peu d'attaches et qui n'a aucune valeur particulière pour eux, sauf celle de refuge[227].

Instabilité résidentielle : la recherche permanente de la location optimale

Les conditions médiocres d'habitat, les rapports tendus avec le propriétaire et la faiblesse des ressources des ménages sont à l'origine de mobilités incessantes d'un logement à un autre. Beaucoup de locataires rencontrés sont ainsi à la recherche permanente du logement « *le plus adapté* ». Par « adapté » ils entendent, entre autres, un logement qui a un meilleur rapport qualité-prix, un logement proche de leurs familles, un logement où le propriétaire est plus souple. Cette recherche les place dans une sorte de périple résidentiel sans fin.

C'est le cas de O'ssmat, né au Liban de parents syriens. Son père fait partie des Syriens qui sont arrivés dans les années 1990 pour travailler dans la construction, il a ensuite réussi à faire venir son épouse qui a donné naissance à tous ses enfants au Liban. Les enfants sont de nationalité syrienne mais n'ont jamais vécu en Syrie. Avec son accent libanais, je n'aurai pas pensé qu'O'ssmat était syrien s'il ne me l'avait pas dit. Les parents de O'ssmat habitent Sabra. Quant à lui, ayant des amis à Horch el-Qatil, il a décidé d'y habiter quand il s'est marié avec une femme éthiopienne, avec qui il a un enfant de deux ans. Les gens le connaissent depuis longtemps dans le quartier. Son travail est irrégulier, il a donc souvent des emplois différents – dans un restaurant, dans la livraison par tuktuk, dans l'électricité, *etc*. –, mais à chaque fois cela ne dure que quelques mois. Contrairement à son épouse, qui a toujours travaillé comme

[227] Beaucoup de migrants ayant déjà de la famille ou des proches sur place, leurs logements finissent par avoir une valeur de refuge.

femme de ménage, mais dans plusieurs endroits. Au moment de l'entretien, O'ssmat était sans emploi, à la maison avec son fils, tandis que sa femme travaillait. La famille loue une chambre dans une construction précaire et insalubre. Cette dernière, qui selon mes estimations et celles d'O'ssmat, regroupe entre 10 et 15 locataires, accueille majoritairement des Syriens et des Doms syriens[228]. Le propriétaire habite dans la région de la Beqaa et ne vient qu'à la fin du mois pour prélever les loyers. Depuis leur mariage, trois ans avant l'entretien, la famille a changé cinq fois de logement en location dans le quartier.

Cette mobilité permanente est due principalement à l'instabilité financière. En fonction des périodes de travail d'O'ssmat, la famille emménage dans un logement plus ou moins cher : « *On change tout le temps de logement, c'est en fonction de nos revenus* ». Quand les revenus augmentent, la famille peut décider d'emménager dans un autre logement. C'est l'envie d'avoir un meilleur logement, mieux équipé et parfois plus proche de ceux de la famille et des amis, qui animent ce choix. Or, cette situation n'est souvent pas pérenne : le séjour dans « *un meilleur logement* », qui répond aux attentes des locataires, peut vite s'arrêter à cause de l'instabilité financière. C'est le cas d'O'ssmat qui, avec sa famille, n'arrive pas à construire une stabilité qui est « *une clé pour avancer dans la vie* » (O'ssmat) à cause de leur instabilité résidentielle. Le séjour dans le logement souhaité est régulièrement empêché par le manque de moyens. Ces mobilités empêchent le locataire de s'investir dans un seul lieu pour construire « *son monde* » avec sa famille.

Les caractéristiques spatiales médiocres des logements en location, la promiscuité, l'absence de commodités au sein du logement (salle d'eau, WC) et la vétusté, qui n'offrent finalement pas l'espace potentiel à l'appropriation des lieux, se conjuguent à la précarité financière et à l'instabilité pour contrarier l'ancrage et le sentiment d'appartenance. Toutes ces conditions cumulées empêchent les migrants d'habiter véritablement le lieu, de se l'approprier et de l'investir, ce qui constitue une forme d'inégalité symbolique.

[228] Les Doms « *se définissent par un mode de vie* […] *qualifié de semi-nomade.* […] *Ils ont connu une sédentarisation au cours des années 2000. Auparavant, leurs membres construisaient leurs logements dans des lieux fixes et circulaient entre différentes localités tout au long du printemps et de l'été* » (Al-Abdullah, 2018).

2.3. Les rapports asymétriques entre bailleurs et locataires : le cas des réfugiés syriens

La location informelle se fait essentiellement selon un accord oral et moral tacite entre le propriétaire et le locataire. Dans de nombreux cas, en l'absence de dispositifs de régulation formels (par les institutions, de la justice, *etc*.) ou informelles (par les anciens du quartier, des notables, des religieux, *etc*.), cette relation peut conduire à des situations d'arbitraire. L'absence de toute politique, qui aurait favorisé et incité à respecter les droits de chacun, génère des inégalités qui affectent essentiellement les locataires, inégalités qui peuvent dans certains cas conduire à des manifestations de violence.

Les réfugiés et les migrants, souvent en situation précaire, ne profitant pas des mêmes droits que les Libanais, sont l'objet de contrôles et de discriminations incessantes de la part des propriétaires qui ont acquis une position de pouvoir vis-à-vis de cette population dont certains sont en situation de clandestinité. Être réfugié syrien ou travailleur disqualifié au Liban inscrit ces derniers, sauf exception, dans des rapports (très) inégaux vis-à-vis des anciens habitants libanais et vis-à-vis de leurs propriétaires.

La location dans Ouzaï et Horch el-Qatil est actuellement en grande partie dédiée aux réfugiés syriens. Cela complexifie le rapport entre propriétaire et locataire qui est déjà problématique, parce que plusieurs paramètres entrent en jeu. Dans ce cas, la location est plutôt une affaire entre propriétaire, libanais, chiite et modeste d'un côté, et locataire, syrien, sunnite, réfugié et encore plus pauvre de l'autre. Ainsi les facteurs ethniques, religieux et sociaux contribuent à renforcer la dissymétrie du rapport de force désavantageant le locataire par rapport au propriétaire.

D'abord, le Syrien au Liban renvoie à deux figures : la première est liée à l'occupation du Liban par l'Armée syrienne entre 1976 et 2005, laquelle a laissé dans la mémoire libanaise des traces de violences difficiles à oublier. La seconde figure est l'image négative de travailleurs marginaux et pauvres qui s'est constituée depuis les années 1990. Les Syriens, souligne à juste titre V. Geisser (2013, p. 80), « *sont fréquemment l'objet de préjugés xénophobes, de violences symboliques ou réelles et de traitements discriminatoires ».* Ces deux éléments complexifient les liens entre le Libanais et les Syriens et mettent les premiers en position de pouvoir face aux seconds.

Ensuite, le clivage entre résidents libanais et réfugiés syriens dans la banlieue sud s'est aussi approfondi à cause des appartenances confessionnelles. Les premiers sont de confession chiite, alors que les seconds sont majoritairement sunnites. À l'échelle du quartier que j'étudie – dominé par des municipalités chiites et dont les propriétaires-habitants sont chiites –, les Libanais interrogés, comme quasiment ceux de toutes les municipalités concernées par l'installation de réfugiés syriens, restent méfiants à leur encontre et les soumettent à une surveillance continue. Les habitants libanais m'ont répété à plusieurs reprises : « *les hommes dans le quartier surveillent sans arrêt, l'ambiance n'est plus comme avant, maintenant il y a beaucoup d'étrangers, d'autant plus qu'on a peur qu'il y ait des personnes radicalisées parmi les Syriens qui rentrent dans le pays* […] *tu sais beaucoup de réfugiés viennent de la campagne, c'est là où il y a le plus de Daech, c'est très dangereux pour nous* » (Hassan, 45 ans, habitant d'Horchel-Qatil). Cette méfiance est partagée y compris par des Syriens ayant habité anciennement le quartier qui manifestent très peu d'empathie envers les nouveaux réfugiés.

Par ailleurs, les différences religieuses entre le propriétaire et le locataire entraînent des formes abusives de contrôle sur l'appropriation de l'espace privé. Par exemple, certains propriétaires n'acceptent pas que leur locataire affiche des illustrations ou des citations religieuses exprimant leurs croyances, quand ces dernières ne sont pas partagées avec le propriétaire. Il s'agit là d'une répression qui affecte brutalement leur spiritualité et leur rapport à la religion, mais aussi leur expression à travers leur habiter.

De plus, les réfugiés syriens sont aussi victimes des représentations que les libanais ont d'eux, lorsqu'ils les accusent de profiter financièrement des aides internationales (nourriture, logement, aides financières, soins, *etc*.) et ainsi d'avoir une situation enviable par rapport à celle de nombreux libanais, notamment ceux qui résident dans les QNR. Ces propos se multiplient depuis la crise économique qui a commencé à la fin 2019 : « *les Libanais n'ont jamais eu autant d'aides que les Syriens ; que ce soit pendant la guerre de l'invasion* [1982]*, ou pendant l'opération Raisins de la Colère* [1996]*, ou lors de la guerre de 7 jours* [1993]*, ou encore la guerre de 33 jours* [2006]*. Dans aucune guerre les Libanais n'ont eu ce que les Syriens ont maintenant ! Aujourd'hui on est le 8 du mois, tu vas dans n'importe quel supermarché, je parie que tu vas trouver des familles syriennes portant des sacs de courses à 200-300 USD... Les Libanais n'ont jamais eu d'opportunités pareilles !* » (Assa'ad, 55 ans, habitant d'Ouzaï). Les Syriens sont davantage vus comme des profiteurs des avantages que procure parfois leur

exil forcé que comme des victimes de la guerre. En se comparant aux Syriens, l'habitant libanais perd son empathie envers ce réfugié qui, certes, a été contraint de quitter son pays, mais qui est en concurrence avec lui pour obtenir des aides. Une telle situation ne fait qu'augmenter les tensions et renforcer les comportements stigmatisants et ségrégatifs. Un propriétaire, par exemple, peut augmenter le loyer s'il considère que son locataire touche des aides importantes. C'est le cas d'A'alia (42 ans, syrienne, femme au foyer, locataire à Ouzaï) dont le propriétaire-bailleur habite au-dessus. Une fois, en arrivant chez elle, il était en train de lui parler en haussant le ton. Quand j'ai posé la question à A'alia pour savoir ce qui se passait ; elle me répond « *Il râlait parce qu'il pensait qu'on touche des aides et qu'on vit mieux la crise économique que les Libanais, il veut nous monter le loyer* ».

À cela s'ajoutent les modes de fonctionnement du marché informel du logement qui, en l'absence de toute règle même tacite, place quasi systématiquement le propriétaire en position de force envers un locataire vulnérable et dont l'avenir reste incertain. Le propriétaire se trouve donc en situation de pouvoir, voire de domination. Le locataire ne se sent pas en droit d'aménager l'espace domestique pour le mettre en conformité avec ses pratiques, ni d'accueillir des proches ou des amis.

Les locataires sont dans l'obligation d'être en conformité avec les règles du propriétaire. Leurs réactions à ses règles oscillent : la plupart ne se sentent pas en droit de demander un confort supplémentaire ; d'autres n'osent pas le demander et préfèrent limiter le contact avec le propriétaire ; enfin, certains demandent au début mais finissent par ne plus oser à cause des tensions que cela peut provoquer.

Le locataire doit aussi, le plus souvent, supporter le non-respect de son intimité – un élément de préservation de soi déjà mis à mal non par la présence constante de ses colocataires – par le droit que s'arroge le propriétaire de pénétrer dans son logement sans prévenir et sans attendre l'autorisation d'y entrer[229] : il s'agit d'une violence symbolique.

[229] Un fait signalé par certains locataires et que j'ai observé moi-même à deux reprises.

Bien sûr, il serait erroné de limiter le quotidien de l'ensemble des réfugiés à la seule domination/exploitation par certains propriétaires ; la plupart essayent par tous les moyens de s'intégrer dans leurs espaces résidentiels, comme cela a été démontré par plusieurs recherches (Fawaz, 2019 ; Boissière et Tabet, 2018 ; Dahdah, 2015 ; Fawaz et al., 2014). Cependant, généralement, le marché locatif informel dans les QNR se cristallise autour de rapports de domination qui induisent pour les migrants-locataires un mal-habiter, au sens de l'appropriation de l'espace, de l'ancrage, de la mobilité, une discrimination qui les inscrivent dans une grammaire d'inégalités.

2.4. L'attente : l'hypothétique retour (séjour provisoire) qui impacte l'habiter des réfugiés syriens

La dimension du temps de l'exil est déterminante dans la façon dont les migrants envisagent leur installation, leur intégration et surtout la manière dont ils perçoivent leur séjour. Dès leur arrivée à destination – même si le terme ne semble pas adapté à la situation d'exil dans le sens où il n'existe pas une seule et unique destination prévue et choisie – leur installation s'effectue dans l'urgence, mais leur séjour s'étale sur une période plus longue que ce qu'ils avaient consciemment ou non en tête. Plusieurs facteurs contribuent à allonger le temps de l'exil, mais le plus important reste la poursuite des guerres qui empêche le retour des réfugiés chez eux.

Cependant, et malgré la poursuite du conflit en Syrie et la difficulté du retour, les migrants syriens au Liban considèrent encore leur séjour comme « temporaire ». Cette posture qui consiste à mettre son habiter en « *stand-by* » limite les efforts de construction d'un chez soi. Ce séjour, englobé d'incertitude, rallonge le temps (Tisato, 2017 ; Kobelinsky, 2009) et entame progressivement tout espoir de sortir de cette situation. La dimension du temps pour les réfugiés est accompagnée aussi par une difficulté d'oublier la Syrie, d'oublier leur ancien chez-soi, leurs maisons où ils ont investi leur temps, leur énergie et leur argent. Cette mémoire vive, avec peut-être parfois une part de mythification, aiguise le sentiment de déclassement social et résidentiel et de stigmatisation, sentiment qui à son tour réactive le désir vital du retour, le désir vital de recouvrir sa dignité. Cela transparaît dans les discours d'A'alia et d'Amira, deux réfugiées syriennes à Ouzaï :

(a) Amira

« *Je suis originaire de Syrie, de la région de Raqqa. Tu sais avec la guerre on a quitté Raqqa en espérant que la situation s'améliorera. On a vécu deux ans à Dar'a mais le conflit a empiré, on est donc partis au Liban. Ça fait quatre ans qu'on habite à Ouzaï, mon fils et mon mari sont arrivés en premier, trois mois avant le reste de la famille pour trouver un travail et une maison. Moi, je les ai rejoints dans la foulée. Mes enfants et mon mari travaillent depuis.*

Grâce à Dieu, à Raqqa, j'étais bien, notre situation financière était très confortable : on avait une voiture, une maison, mon mari était employé, mes enfants scolarisés. Ils étaient les premiers, non seulement de la classe, mais aussi de l'école ! Les conditions de la guerre nous ont obligés à partir… On n'a plus de maison… Merci Dieu ! Je suis désolée ! On quitte notre famille… On quitte notre maison…

Merci Dieu mais notre vie d'avant était très bien... On était bien, très bien ! Merci Dieu ! »

(b) A'alia

« *En Syrie on vivait au village. On faisait notre propre pain, on se servait de l'eau du puits pour boire, on cultivait et on mangeait de notre propre terrain. On vivait la plus belle vie en Syrie. Merci Dieu !*

Personne ne nous disait de payer le loyer, ni les abonnements, ni rien ! Dieu est généreux !

[…]

On a envie de retourner dans notre pays, dans notre village ! C'est normal ! Nous voudrions reconstruire nos maisons et nous y installer. Mais j'espère que Dieu va arranger les choses et que la route réouvrira pour qu'on puisse se déplacer. C'est normal, on a envie de revenir chez nous.

Qu'est-ce qu'on va rester faire ici ?

On travaille avec nos maris et nos enfants. […] *Mon fils travaille depuis 4 ans chez le coiffeur, chez les marchands,* etc. *Regarde mes mains et celles de ma belle-sœur, on épluche l'ail toute*

la journée. Regarde la chair de nos mains abîmées ! Tout ça et on arrive à peine à donner à manger aux enfants.

[…]

On a envie de rentrer chez-nous ; là-bas personne ne nous dit, ni loyer, ni abonnements, ni rien… »

Ces contrastes entre leurs conditions de vie actuelles et celles en Syrie ne motivent pas les locataires à chercher une stabilité d'ancrage au Liban. Au contraire, ils souhaitent partir de ce territoire qui les exclut. La dimension du temps devient cruciale : ils vivent dans le passé, rejettent le présent, envisagé comme un temps d'attente, et projettent leur avenir dans le passé. Ils n'ont aucun pouvoir sur le temps d'attente qui dans ce sens « *est une caractéristique particulièrement significative de la vie quotidienne des personnes au bas de l'échelle* » (Anderson et Snow, 2001).

Les migrants *« sont dotés d'une dimension temporelle spécifique en ce qu'ils convertissent l'exil en attente. Cette attente correspond à des pauses dans les projets et les trajets et prend de multiples visages : tentative laborieuse d'entreprendre des démarches pour sécuriser sa position, perspective d'un secours, d'un statut, d'un lieu en propre, d'un travail,* etc. *»* (Doraï et Puig, 2012). L'attente qui chapeaute toutes ces attentes pour un réfugié syrien est celle « *d'attendre le moment pour partir à la recherche d'une vie meilleure* [en Syrie] » (A'alia, 42 ans, syrienne, femme au foyer, locataire à Ouzaï). Cette attente fait que chaque action d'appropriation de l'espace est soit reportée au lieu où se projette l'espoir du retour, soit arrêtée dans la crainte de devoir quitter les lieux à n'importe quel moment pour n'importe quelle raison.

3. Un marché locatif informel porteur de marginalisation : la question de l'ancrage

Comme je l'ai montré dans le chapitre II, la location a toujours existé dans les QNR. Mais le bouleversement qui a eu lieu à la suite de la location massive aux réfugiés syriens et aux travailleurs étrangers depuis plus d'une dizaine d'années, semble avoir un impact considérable sur certaines ressources des QNR. La location, et les rapports qu'elle induit,

participe à réduire les appartenances des habitants à leur quartier, tant des locataires que celles des propriétaires. L'idée défendue dans cette section est que l'affaiblissement de l'ancrage et des appartenances participent à la marginalisation des QNR.

3.1. L'ancrage comme ressource vers la dé-marginalisation ?

La construction d'une appartenance au lieu est un facteur fondamental d'insertion sociale au sein des QNR (Lussault et Signoles, 1996 ; Berry-Chikhaoui et Deboulet, 2000 ; Semmoud, 2001, 2010 ; Navez-Bouchanine, 2001 ; *etc*.). À l'origine de cette appartenance se trouve un ensemble partagé d'histoires de vie, d'expériences, d'émotions, d'investissements et de solidarités. Pour les anciens résidents, le quartier est le lieu où ils habitent depuis longtemps, où ils ont travaillé, où ils ont construit leur maison et où ils ont tous leurs mémoires individuelles et collectives sur la base de ce partage. C'est là aussi qu'ils ont tissé des relations de voisinage qui leur ont permis de construire au fil de temps les ressources sociales du quartier : l'entraide, la coopération, la solidarité, *etc*. C'est également le lieu où s'est effectuée leur socialisation urbaine[230] à partir « [des] *échanges sociaux et* [des] *confrontations multiples* [qui] *les ont placés au cœur de l'apprentissage de nouvelles sociabilités »* (Semmoud, 2008). Tous ces éléments sont le résultat d'un investissement sur le temps long, où des concessions ont été faites par les uns et les autres pour construire un « quartier », une communauté de voisinage, ce lieu « *de ressourcement et de régénération devant permettre à l'individu d'affronter la ville dans ce qu'elle présente toujours peu ou prou d'étrange et d'exotique* » (*Ibid.*). Même si, à l'origine, beaucoup d'anciens habitants ne sont pas venus par choix à Ouzaï ou à Horch el-Qatil, nombre d'entre eux ont finalement réussi à transformer leur quartier en lieu d'enracinement.

L'appartenance territoriale figure comme un référent identitaire (Guérin-Pace, 2006). Cette identité peut parfois être fièrement mise en avant par les individus, notamment les plus anciens dans le quartier, mais aussi par les jeunes qui y sont nés et y ont grandi. Ces derniers

[230] La socialisation urbaine des migrants s'effectue selon trois mouvements : « *Le premier mouvement propre au migrant est celui du trajet migratoire, comme déplacement entre deux pays, entre deux économies, entre deux cultures où prend place une série de réagencements sociaux et culturels. Le deuxième mouvement porté par le migrant est celui de la sédentarisation du nomade, de l'insertion progressive dans une société plus ou moins structurée avec ses trajectoires professionnelles, ses trajets résidentiels plus ou moins fluides.* […] *Le troisième mouvement* […] *est celui d'une socialisation nouvelle* […]*, où se font de nouveaux apprentissages sur le travail, sur la relation sociale. C'est celui de la socialisation urbaine* » (Verpraet, 1994, p. 11).

soulignent haut et fort qu'ils sont d'Ouzaï ou d'Horchel-Qatil et de nulle part ailleurs. Ils ont appris à valoriser le quartier face à sa stigmatisation et à revendiquer leur appartenance comme l'exprime Tefo (13 ans, habitant d'Ouzaï) : « *Tout le monde dit qu'il ne faut pas venir à Ouzaï, c'est sale ! Je ne calcule pas ces gens ! Je leur dis qu'Ouzaï est plus beau que tous les villages et que le monde entier !* ». Certains revendiquent une double appartenance, ils sont principalement de leur village d'origine dans le Sud ou la Beqaa, mais aussi d'Ouzaï et d'Horchel-Qatil où ils vivent depuis des dizaines d'années. Cela traduit une recomposition de leur identité pour laquelle ils revendiquent ce double ancrage et une multi-appartenance. Mais dans les deux cas, ces individus expriment leur total attachement au quartier, perçu comme leur refuge et un territoire ressource.

Je considère ici que l'absence d'ancrage est en soi porteuse de marginalisation. Revendiquer une appartenance ne se limite pas à un sentiment d'attachement, ce dernier est en effet accompagné d'un ensemble d'actions et de pratiques dans et sur l'espace. Se sentir bien quelque part avive l'envie d'y rester et implique un investissement matériel et symbolique, une appropriation de l'espace. Les migrants arrivés anciennement à Ouzaï ou Horch el-Qatil ont conduit un double parcours d'appartenance : le premier est celui de la construction de leur environnement social avec les autres individus, le deuxième est celui de la construction de leur environnement matériel qui est leur maison, leur commerce, *etc*. S'ancrer quelque part signifie un investissement dans ce double parcours, la multiplication des investissements par l'ensemble des individus induit inévitablement un développement et plus profondément une valorisation des territoires.

L'ancrage anime aussi une démarginalisation par les représentations. C'est le cas des jeunes d'Ouzaï qui cherchent par leur discours et leurs pratiques – notamment sur les réseaux sociaux – à mettre en avant la beauté du quartier au bord de la plage, et ce malgré sa précarité. Ils diffusent le plus beau de ce lieu auprès de ceux qui les marginalisent. Ils comparent leur plage à celles des plus réputées au monde, ils s'approprient les espaces en leur donnant les mêmes noms de lieux connus mondialement. Pour eux, « *vivre au bord de la mer est un privilège* » (Santo, 30 ans, libanais, travailleur irrégulier, habitant et propriétaire d'un appartement de 25 m² à Ouzaï). C'est une *ne'ema* (grâce, bénédiction) qu'ils ont la chance d'avoir, un moyen de respirer dans cette densité étouffante. Leurs pratiques émanent d'une résistance inconsciente

à la marginalisation et au refus de la précarisation dont ils font régulièrement l'objet[231]. L'appropriation par ces jeunes, sans stratégie articulée, peu organisée, nourrie par leur attachement à l'espace urbain, constitue un levier pour leur quartier qui commence par le changement des a priori et des préjugés.

Or, l'essor du marché locatif informel provoque, selon mes observations, un déracinement de plus en plus important des populations dans les QNR. Cela conduit à des formes de marginalisation de ces espaces. J'explore dans ce qui suit les facteurs qui jouent sur l'ancrage des habitants et la dévalorisation de leur territoire.

3.2. La difficulté d'ancrage des locataires anime les processus de leur marginalisation

Suivant cette approche par l'ancrage, il ressort que du côté des locataires arrivés récemment (depuis 10 ans et moins), très peu déclarent être heureux dans les QNR et vouloir s'y ancrer. Dans ce sens, l'absence de l'attachement est synonyme d'abandon, d'indifférence envers l'espace, provoquant ainsi un frein à sa valorisation. Pour beaucoup d'entre eux, ces quartiers, ces lieux, incarnent l'incertain, où aucune installation définitive ne peut être envisagée parce qu'aucune projection dans l'avenir n'est possible. Les séjours considérés comme transitoires fragilisent le processus d'ancrage. Dans le contexte contemporain et singulier de l'exil à Beyrouth, des éléments multiples se conjuguent pour déstabiliser l'enracinement des nouveaux migrants, en commençant par le logement, jusqu'aux échelles du quartier et la ville. C'est le résultat de toutes les conditions citées dans la section précédente qui se conjuguent pour freiner l'ancrage et empêcher les locataires d'habiter les lieux. Être locataire dans un lieu qui n'a aucune valeur particulière pour l'individu, où il cherche à partir, engendre un investissement moindre, qu'il soit matériel ou social. L'ancrage est synonyme d'investissement dans l'espace et ouvre la voie vers une valorisation du territoire. Inversement, son absence induit un retrait de cet investissement, ceci n'est pas sans effet de dégradation et par la suite de marginalisation des QNR.

[231] Notamment par les représentations négatives qui sont faites des QNR par les habitants de la ville (cf. chapitre VIII).

3.3. L'ancrage ambivalent des propriétaires participent à la marginalisation de leur quartier

La démonstration autour du mal-habiter des locataires, exposée plus haut, fait apparaître la difficulté de leur ancrage et de leur investissement dans l'espace. D'un autre côté, mon enquête a révélé des processus de détachement qui concernent les propriétaires et propriétaires-bailleurs. Dans cette sous-section, j'explore les différents facteurs qui participent au déracinement de certains propriétaires.

Certains propriétaires libanais ont développé un sentiment de rejet de leur quartier à cause de la surpopulation et de l'arrivée de beaucoup d'étrangers, comme l'explique Santo (30 ans, libanais, travail irrégulier, habitant et propriétaire d'un appartement de 25 m² à Ouzaï) : « […] *le Libanais qui habitait ici, qui supportait déjà les affres de la vie... après la venue des Syriens, la mixité, les constructions chaotiques… il décide de partir en disant que c'est possible de louer ailleurs avec le même loyer touché à Ouzaï* ». La dégradation des conditions de vie dans les QNR, due en grande partie aux dynamiques de transformation de la morphologie urbaine (forte densification du bâti et surpeuplement), causées par un marché locatif débridé, ne sont pas étrangères aux motivations de départ.

Abou Ahmad (45 ans, libanais, commerçant, propriétaire à Ouzaï), fait partie des personnes qui ne veulent plus vivre à Ouzaï. D'un côté, la location massive ne lui donne plus envie d'y rester. Comme il a la possibilité de louer son bien à Ouzaï et de vivre ailleurs avec ce même loyer, il est devenu bailleur.

> Abou Ahmad : *L'être humain veut toujours le meilleur. Je veux le meilleur pour mes enfants, je les ai sortis d'ici. Ils habitent et vont à l'école ailleurs.*
>
> RK : *Et Ouzaï, qu'est-ce que cela signifie pour vous ?*
>
> Abou Ahmad : *C'est un quartier où j'ai grandi, où je reviens quotidiennement pour travailler dans mon magasin et pour voir mes parents, mais je ne voyais pas un bel avenir pour mes enfants ici. Et eux ils sont contents de ne plus être là !*

Certains propriétaires voient le quartier comme uniquement un lieu pour faire fleurir leurs affaires, en louant à des migrants. Ils quittent le quartier pour mettre leurs biens en location.

Ils deviennent peu souciants de la qualité de vie. Ils ne se considèrent pas concernés parce qu'ils envisagent de vivre (ou vivent déjà) ailleurs avec leur famille, tout en maintenant et développant leurs activités locatives dans le quartier. Leurs immeubles en location se dégradent à cause de leur négligence d'un côté, et du manque d'entretien de la part des locataires, de l'autre (cf. chapitre VII). Par ailleurs, le départ des propriétaires fragilise les liens sociaux, car ils coupent les liens avec leur entourage dans le quartier.

Les processus du départ du quartier sont aussi animés par le désir d'ascension sociale et résidentielle des propriétaires (cf. chapitre V). Je rappelle que vivre dans un quartier plus réputé est un élément de valorisation sociale. Pour cela, les grands bailleurs ne sont pas les seuls à habiter ou vouloir habiter ailleurs, plusieurs exemples montrent que les petits bailleurs cherchent également à partir pour fuir la qualité de vie de plus en plus dégradée. Beaucoup deviennent eux-mêmes locataires ailleurs, pouvant subir l'arbitraire de ce marché très peu régulé à Beyrouth. Par ailleurs, leur situation demeure fragile du fait de l'instabilité économique du pays. J'ai été informée par les habitants que certaines familles ne réussissent pas à se demeurer dans les quartiers formels de la ville à cause des difficultés financières et se trouvent contraints à un certain moment de revenir dans leurs maisons dans le QNR. Cette source de revenu reste pour beaucoup irrégulière et incertaine. Malgré le rejet du quartier, ils n'arrivent pas toujours à aller au bout de leur projet de déménagement.

Les possibilités de partir du quartier dépendent des conditions propres à chaque individu et à chaque ménage. Les conditions familiales et économiques, la possibilité de louer ou les envies des enfants sont autant de facteurs capables de déséquilibrer la balance entre rester dans le quartier ou le quitter. Mais ce qui est certain, c'est qu'il y a une tendance non-négligeable de la part de certains propriétaires à quitter leur quartier, qu'ils soient d'Ouzaï ou d'Horchel-Qatil, à cause des évolutions récentes.

L'analyse de ces situations montre des tendances provoquant l'affaiblissement de l'ancrage des locataires et même de certains propriétaires. Cela n'est pas sans effet sur le devenir des QNR parce qu'appartenir à un lieu constitue un ensemble de ressources pour l'individu, une sécurité de se sentir chez-soi et une identité d'être de quelque part. En ce sens, les QNR étudiés donnent à voir un ancrage déstabilisé qui révèle une sorte d'inégalité symbolique qui

affecte les habitants. Revendiquer une appartenance est également un facteur de valorisation sociale et d'intégration. De fait, le déracinement de la population creuse les lignes de fractures au sein de la ville et intensifie les incertitudes.

Figure VI-11 : Photographie d'ensemble montrant la densité du quartier d'Ouzaï.
Photographie : R. Kaedbey, 2018.

Figure VI-12 : Immeubles en location à Ouzaï témoignant de la qualité disparate de logements proposés. Dans le même immeuble, nous trouvons des appartements au deuxième et troisième étages disposant de fenêtres ou bien des sous-sols loués aux plus modestes, sans lumière du jour ou presque (voir le bas de l'image). Photographie : R. Kaedbey, 2020.

Conclusion

Entre l'exil forcé de Syrie, un État libanais qui tourne le dos à la crise des réfugiés syriens – et n'adopte pas une politique conséquente pour les accueillir et les loger – et l'augmentation du nombre de travailleurs étrangers en situation de clandestinité sans ressources suffisantes, les QNR restent une ressource essentielle, voire la seule, que mobilisent les plus pauvres d'entre eux, parce qu'ils ont, au moins, la possibilité d'y trouver un abri. Les difficiles conditions de vie qu'ils doivent supporter dans ces quartiers, ainsi que dans les logements qu'ils occupent, ne sont cependant pas un frein suffisant au prolongement de leur séjour et à leur progressive adaptation. Les migrants et les réfugiés trouvent les moyens et mettent en œuvre des stratégies pour rendre leur séjour – qu'ils considèrent temporaire – relativement tolérable.

Cependant, il est indispensable de ne pas romancer leurs pratiques d'intégration ou de résistance. Le marché locatif informel met en évidence des côtés sombres des pratiques informelles. B. Lautier met l'accent sur les illusions qui accompagnent souvent l'analyse de l'économie informelle par les experts et les chercheurs : les valeurs comme la solidarité communautaire, l'auto-organisation, la débrouillardise des pauvres, *etc*., considérées comme positives et mises en avant par certaines institutions comme la Banque mondiale, sont souvent des obligations pour les populations qui ont eu recours à l'informel. L'auteur développe une vision plutôt pessimiste sur ce sujet en écrivant : « *L'économie informelle n'a, le plus souvent, rien de solidaire ni de joyeux : on s'y assassine souvent (les pauvres sont plus souvent tués par d'autres pauvres que par des riches ou des flics), on s'y vole et on s'y viole, on y est humilié et parfois asservi* » (Lautier, 2003, p. 203).

Dans le cas de la location, les profits des propriétaires se construisent en grande partie au détriment des plus fragiles, dans le cas présent, des locataires, lesquels se retrouvent dans des conditions de vie souvent indécentes et face à une accumulation de contraintes parfois humiliantes, imposées par les propriétaires dans un rapport de pouvoir, voire de domination.

Ce chapitre a mis l'accent sur ces formes de domination insidieuses à l'œuvre aujourd'hui dans les QNR de Beyrouth et plus généralement au Moyen-Orient, qui touchent les migrants dans le contexte actuel de guerres et de crises économiques.

Pour les migrants-locataires en situation clandestine, les quartiers non-réglementaires représentent un leurre. Apparemment des lieux de protection, en ce que ce sont les seuls quartiers où ils peuvent trouver une location. Mais avec la faible présence de l'autorité de l'État, ils sont en réalité soumis à une autre forme d'autorité, plus violente au quotidien, celle des habitants et des propriétaires. « *Une certaine violence ponctue parfois les modalités d'échanges entre "anciens invités" et "nouveaux invités"* » (Dahdah, 2015, p. 213). Ainsi, soumis à ces contraintes, les locataires dans les QNR de Beyrouth ont très peu de pouvoir matériel et symbolique dans et sur l'espace. Ils sont dépossédés de leurs aptitudes d'appropriation de l'espace et d'expression matérielle et/ou symbolique de leur identité et de leur être.

Les migrants-locataires présentent ainsi un cas particulier, différent des migrants dans les camps. Les difficultés liées au logement s'appliquent d'une manière générale à tous les migrants, y compris ceux qui habitent les camps. Mais les rapports de force imposés par les propriétaires-bailleurs dans le cadre de la location distinguent les conditions de l'habiter des migrants-locataires de ceux qui habitent les camps. Dans ces derniers, malgré le caractère incertain des camps, les habitants ont régulièrement réussi à s'approprier les espaces. Le travail de K. Doraï et P. Piraud-Fournet (2018) sur le camp de Zaatari en Jordanie montre comment en cinq ans, toutes les tentes ont été transformées en constructions plus rigides. Bien que précaires, ces adaptations ont permis aux personnes d'avoir leur espace de vie privé. De la même façon, les auteurs montrent que, dès l'ouverture du camp, une rue commerçante s'est développée à partir de l'entrée principale regroupant des boutiques de toutes sortes : magasins de téléphones portables, de vêtements et de robes de mariée, épiceries, boulangeries, petits restaurants, coiffeurs, *etc*. Quant aux logements, ils ont été transformés en fonction de deux paramètres principaux : premièrement, l'évolution de la situation économique du ménage et deuxièmement, le besoin d'un espace privé mieux adapté permettant de maintenir une intimité familiale. Bien que les conditions dans les camps soient loin d'être satisfaisantes pour un habiter accompli, il semble que l'accessibilité à l'appropriation est moins contrainte que celle des réfugiés-locataires. Les conditions de logement des réfugiés en dehors des camps et des travailleurs étrangers doivent être mises en perspective dans leur rapport avec l'entourage direct : propriétaires qui cherchent une rente et voisinage toujours méfiant à leur égard.

De façon plus générale, les rapports problématiques entre propriétaire-locataire/ancien-nouveau/local-étranger ne sont pas nouveaux. Cependant, Ouzaï et Horch el-Qatil dévoilent une particularité de plus en plus présente dans les quartiers populaires aujourd'hui. Elle réside dans le fait que l'accès à la propriété est quasi impossible pour les nouveaux arrivés. Leur place de locataire ne se résume plus à une phase transitoire avant d'accéder à la propriété comme c'était le cas pour les premières installations (cf. chapitre II). Ainsi, leur lutte face aux différentes formes de domination s'étire sur de longues périodes.

En fin de compte, les analyses de terrain montrent que les locataires subissent en grande majorité un « mal-habiter » lié aux multiples contraintes de la location et ne réussissent pas à se sentir « chez eux ». Les propriétaires-bailleurs qui ont l'illusion de sortir de la précarité grâce à la location quittent le quartier et certains de ceux qui restent ne gardent qu'une image de marginalisation du lieu. Ces éléments donnent à voir des habitants dépossédés de leur quartier induisant un ancrage déstabilisé par des processus de domination entre les « acteurs ordinaires » de la ville.

Chapitre VII – Le marché locatif informel, vecteur de transformations socio-spatiales

Introduction

À Ouzaï et Horch el-Qatil, les stratégies locatives figurent parmi les éléments décisifs qui orientent certaines trajectoires familiales (cf. chapitre V). Elles constituent parfois un point d'inflexion pour le ménage. En même temps, l'évolution de ces trajectoires et les perturbations dont elles ont pu faire l'objet contribuent à la lecture de la trajectoire du quartier. L'idée défendue dans ce chapitre est que les dynamiques autour des pratiques de location des propriétaires-bailleurs montrent qu'elles interviennent directement comme vecteur dans le façonnement de la morphologie des QNR. Elles requièrent ainsi d'être analysées non comme simplement un moyen d'augmenter les revenus des ménages, mais comme un élément en soi opérant dans la construction et la mutation du paysage urbain. La relative généralisation de ces pratiques provoque non seulement des effets sur la morphologie spatiale du quartier, mais aussi sur sa morphologie sociale.

L'entrée par la morphologie sociale – comme étude de la forme urbaine – paraît pertinente pour comprendre les dynamiques de ces mutations, à la fois spatiale et sociale. Dans la lignée des travaux de M. Halbwachs, M. Roncayolo (2002, p. 9) rappelle que cette morphologie *« étudie la répartition du peuplement, des groupes sociaux, des mouvements ; plus encore parce que les structures matérielles sont avant tout, construction sociale et lieux de pratiques* ». En s'inscrivant dans cette approche de l'étude des formes urbaines, il est indispensable d'interroger les formes matérielles dans leur rapport avec les formes sociales (Roncayolo, 2002 ; Ledrut, 1984), parmi celles-ci les pratiques des individus et des groupes. Les formes urbaines sont envisagées ici comme « *l'ensemble des actions des hommes dans l'espace, consistant simultanément à lui donner des configurations spatiales matérielles et des significations* » (Lefebvre, 1970, p. 203). Cela nous place dans le registre de la forme urbaine comme forme sociale (Lévy, 2005) où l'espace urbain est étudié « *dans son occupation par les divers groupes sociaux, démographiques, ethniques, les types de famille, ou la distribution des activités et des fonctions dans la ville* » (Lévy, 2005).

L'intérêt que je porte à l'étude de la forme urbaine est issu de l'idée que le marché locatif informel dans les QNR impose de nouvelles configurations de l'espace qui sont directement liées à son occupation par des groupes sociaux divers. La « mixité », le « brassage » ou le « mélange » (Safar Zitoun, 2020, p. 164) de différentes populations dans les QNR se conjugue

aux stratégies et pratiques des propriétaires-bailleurs qui s'opèrent par le biais du marché locatif informel, pour déclencher alors des transformations urbaines et sociales substantielles. L'histoire du peuplement des QNR et les rapports entre groupes qui en résultent affectent inévitablement « *des aspects morphologiques* » (division de l'espace) et « *des aspects symboliques* » (entre-soi et/ou sociabilités électives) (Safar Zitoun, 2020, p. 167). À travers divers processus d'appropriation, les groupes sociaux attribuent différentes représentations symboliques à l'espace, induisant ainsi des mutations sociales et spatiales, voire des divisions au sein des QNR.

L'étude fait apparaître les tensions, mais aussi les « arrangements » sociaux, entre anciens et nouveaux habitants et entre propriétaires et locataires. Les anciens, souvent des propriétaires, regrettent les changements sociaux que subit le quartier avec l'arrivée massive des migrants, notamment syriens. Les nouveaux, souvent locataires, essayent par tous les moyens de s'adapter, de faire avec et d'affirmer leur présence, parfois réprimée. Ils adoptent alors des stratégies d'appropriation de l'espace, qui se veulent discrètes (Scott, 2019 ; Florin et Erdi, 2016), mais par leur nombre peuvent à terme devenir visibles. Ces tensions autour de l'appropriation de l'espace entre les accueillants et les accueillis contribuent à dessiner de nouvelles normes sociales. Selon N. Semmoud dans son ouvrage *La réception sociale de l'urbanisme* (2007), les modes d'appropriation de l'espace conditionnent une grande part de l'organisation sociale du territoire. Elles permettent d'abord de comprendre une construction sociale du quartier caractéristique des groupes sociaux, de leur place et de leurs rapports. Elles font apparaître les interactions (Goffman, 1974) entre les groupes sociaux et la façon dont opèrent les représentations dans la définition des formes de cohabitation. Enfin, l'étude des formes d'appropriation met en évidence les rectifications/adaptations auxquelles les habitants se livrent pour concrétiser les stratégies qu'ils se fixent.

D'un autre côté, de nouvelles sociabilités et solidarités se construisent entre des populations de provenances diverses. Les origines des migrants (réfugiés de guerre, exode rural, migrations confessionnelles, *etc*.) supposent des nouvelles relations de co-voisinage qui se mettent en place et éventuellement des conflits. De nouveaux modes, complexes, de socialisation se développent. Les sociabilités ne sont pas étudiées directement par le prisme de la relation locative. Mais la présence de locataires migrants a contribué à redessiner les sociabilités au sein des QNR étudiés dans la période récente.

L'idée est de saisir ces transformations par un regard sur l'appropriation de l'espace par les différents groupes sociaux, mais également sur les rapports sociaux qui les orientent dans leur occupation. Cette optique permet d'évaluer le rôle de la location dans la reconfiguration de l'espace. Je l'aborde sous quatre angles. D'abord, j'analyse la façon dont la location a contribué à la densification des QNR, voire à la dégradation de certains immeubles. J'analyse ensuite la façon dont les stratégies locatives des bailleurs, en fonction de l'offre proposée, a contribué à la mutation de la morphologie sociale et à la création de frontières socio-spatiales au sein des QNR entre différents groupes sociaux (entre propriétaires et locataires, entre ethnies et entre classes). Ensuite, je montre comment les processus de marquages des espaces commerciaux mettent en scène des aspects symboliques pouvant parfois renforcer ces frontières. Enfin, je mets en évidence la manière dont de nouvelles sociabilités se dessinent à travers la cohabitation de différents groupes sociaux, de plus en plus hétérogènes au sein des QNR.

1. La densification, voire la dégradation provoquée par la location

La multiplication des pratiques locatives contribue à la transformation de la morphologie spatial des QNR en effectuant des extensions verticales et horizontales, par le rajout d'étages et par l'occupation de tout interstice entre les immeubles, les « serrant » les uns contre les autres. La restructuration morphologique ainsi produite traduit une forte densification du bâti et de la population du quartier, mais aussi un processus de dégradation des conditions d'habitat. Les conditions rudimentaires de densification supposent généralement moins d'ouvertures et donc moins de lumière et moins d'aération. De plus, les besoins de la population augmentent, en matière de gestion des déchets, de distribution de l'eau et de l'électricité, *etc*., et creusent les carences déjà existantes en la matière.

La dégradation du bâti causée par la location est un fait souvent évoqué par les habitants. Mais son ampleur reste difficile à mesurer dans le cadre de cette thèse. Cependant, mes observations sur le terrain montrent une dégradation de certains immeubles qui est principalement lié à deux facteurs :

1- Pour les locataires, leur investissement dans l'habitat est soumis à plusieurs facteurs : les faibles moyens financiers, la volonté d'économiser face à un futur incertain au détriment du

bien-être immédiat, les marges de manœuvre limitées notamment en situation de clandestinité, ou encore une très faible envie de s'engager envers cet espace qui, à leurs yeux, n'est qu'un lieu de séjour temporaire. Concernant l'investissement des locataires, les habitants libanais ont constitué une image du locataire désimpliqué et désintéressé du quartier : « *ça ne les intéresse pas* […] *parce que ce n'est pas leur quartier, ni leur "rizq"* (subsistance) […] *Ils ne se soucient donc ni de l'amélioration du bâti ni de l'image du quartier* » (habitant d'Ouzaï).

2- En même temps, les propriétaires-bailleurs, eux aussi, montrent un engagement moindre dans l'amélioration du bâti. Ce n'est certes pas le cas de tous les bailleurs, mais comme le montrent les trajectoires de plusieurs d'entre eux (cf. chapitre V), dans une logique de rentabilité, ils ne cherchent pas vraiment à améliorer les immeubles loués. Cette posture des bailleurs cherchant à préserver la manne financière de la location peut se répercuter, dans de nombreux cas, sur la qualité de vie des locataires. À Ouzaï et Horch el-Qatil, de nombreux immeubles dédiés à la location offrent des conditions de vie précaires comme l'immeuble de Abou Mohammad à Ouzaï, dédié entièrement à la location (cf. chapitre V). Cet immeuble très rentable[232] compte parmi les plus insalubres du quartier. Sous-équipé et construit au plus près de la mer, il est exposé régulièrement aux risques d'inondations. Les locataires sont nombreux dans des petites unités sans eau ni électricité.

Ces logiques d'« abandon » des propriétaires sont également liées aux interventions publiques. Le cas de Beyrouth se distingue d'autres exemples, notamment au Maghreb, où il existe des politiques de régularisation et d'équipement. Pour certains QNR de Tunisie (Chabbi, 2005), d'Algérie (Safar Zitoun, 2012) et du Maroc (Iraki, 2006), les auteurs ont mis l'accent sur des processus de valorisation des QNR par les propriétaires des bâtisses. Parmi ceux-ci, des destructions de l'ancien bâti et la construction d'immeubles entiers, respectant mieux les normes et la qualité de logement. Ces processus sont intervenus après la légalisation du bâti et l'attribution de titres de propriété foncière. En effet, la présence de titre de propriété et la sécurité induite permettent aux propriétaires d'investir et de revaloriser désormais leur patrimoine sans risque et incitent en conséquence généralement les propriétaires à le faire. Au Liban au contraire, l'absence de régularisation laisse les propriétaires dans l'incertitude, ce

[232] Qui rapporte plus de 1000 USD par mois selon mes estimations.

qui freine leur investissement dans le quartier. Des stratégies d'ordre différent opèrent alors. Beaucoup considèrent que « *il est préférable d'acheter dans des quartiers formels et garantir la sécurité foncière ; quant à l'immeuble dans le QNR, on le laisse en l'état et on le loue* ». Cela entraîne, contrairement aux cas où les quartiers sont régularisés, une plus grande dégradation matérielle du bâti et une disqualification sur le plan des représentations du quartier (cf. chapitre VIII).

2. (Re)composition des morphologies sociales et émergence de frontières socio-spatiales

Depuis le début des installations à Ouzaï et Horch el-Qatil, les habitants se sont regroupés par catégories dans des sous-quartiers. À Horch el-Qatil par exemple, il existe un noyau[233] connu sous le nom de *Hayy el-Akrad* (le quartier kurde), habité majoritairement par des Kurdes qui sont arrivés pendant la guerre civile et qui sont en grande partie propriétaires aujourd'hui. De la même manière, à Ouzaï, les grandes familles de la Beqaa possèdent chacune leur propre noyau qui accueille en majorité leurs membres. Ces modes de séparation se sont accentués au fil du temps, notamment avec la location de logements aux étrangers.

Au sein de ces noyaux opèrent des règles tacites à la base d'un tri sur les locataires à accepter et ceux qui ne sont pas tolérés. Chaque groupe a sa façon de « faire un tri des étrangers » qui est différente de la façon des autres. Ces règles de sélection concernent le type de location (par tête, familiale ou cohabitation), l'origine des locataires, le nombre de locataires, *etc*. Elles traduisent les stratégies locatives des propriétaires et participent d'une sorte de hiérarchisation des locataires et de leur localisation qui accentue les écarts entre les différents noyaux du QNR. Il s'opère ainsi une réorganisation de la morphologie sociale des quartiers étudiés, créant de nouvelles frontières socio-spatiales.

Les frontières socio-spatiales sont en effet le produit d'un certain regard sur l'autre qui nourrit le rejet et le repli (Escallier, 2006). Dès lors certains espaces dans la ville deviennent inaccessibles pour certains groupes : les étrangers, les immigrants, les réfugiés, les pauvres, les marginalisés, les exclus, les non-propriétaires, *etc*. La stigmatisation des QNR dessine des

[233] Comme je l'ai rappelé dans le chapitre II, les quartiers d'Ouzaï et d'Horch el-Qatil sont constitués de plusieurs sous-quartiers appelés *Hayy* en arabe. Le mot noyau ici est utilisé dans ce sens du terme.

frontières externes avec la ville de la même manière que l'hétérogénéité sociale au sein des QNR mêmes génère des frontières internes (Gravereau et Varlet, 2019) qui enferment *« les gens de l'ailleurs »* et les *« étrangers à la ville »* (Escallier, 2006). Ces frontières sont façonnées par des logiques d'entre soi « […] *autour de l'ancienneté, le statut, la couleur de peau* » (Gravereau et Varlet, 2019).

Il ne s'agit pas à Ouzaï et Horch el-Qatil du modèle de la « ville privée » entourée de murs, de clôtures et de surveillances par caméras. Dans ces sous-quartiers, des frontières se dessinent sur la base de règles tacites, qui permettent d'accepter (ou non) un locataire suivant ses origines et sa situation sociale. Ces frontières se caractérisent néanmoins par leur porosité, c'est-à-dire la possibilité de passer d'un côté à l'autre selon le changement de la situation sociale ou parfois l'acquisition d'un capital d'autochtonie. Des dynamiques multiples animent alors ces frontières. Je les analyse selon trois échelles spatiales au sein d'un QNR : quartiers, sous-quartiers (*hayy*) (ou noyau) et immeubles. Je vais montrer l'impact sur la morphologie sociale des stratégies des propriétaires, mais aussi de celles des locataires. Je vais montrer également le rôle d'occupation et de sa densité, qu'elle soit liée au mode de location par le propriétaire (location par appartement, par pièce ou par tête) ou au mode d'occupation par le locataire (s'il partage ou non son appartement avec des proches), ainsi que celle de la présence sur place des propriétaires bailleurs

2.1. L'échelle du quartier

La première échelle concerne les locations très différentes entre les axes commerciaux et les noyaux précaires. Plus on pénètre dans les noyaux précaires, plus l'offre de location perd en qualité et accueille les migrants les plus pauvres (figure VII-1). En revanche, comme démontré *en supra*, les zones commerçantes présentent des logements en location d'une gamme plus élevée, reflétant le niveau social plus élevé autant des bailleurs que des locataires. De fait, les locations proposées sont moins accessibles aux migrants les plus pauvres.

L'expérience d'A'alia et de sa famille témoigne de cette disparité. A'alia, son mari et ses cinq enfants sont venus de la campagne d'Alep directement à Ouzaï en 2016. La famille a tout d'abord loué un appartement entier sur la route principale d'Ouzaï. Elle a trouvé ce logement grâce à des proches qui étaient déjà dans le quartier. Elle a gardé l'appartement pendant un an avant d'en changer pour cohabiter avec la famille du beau-frère dans un logement éloigné

de la rue principale dans un noyau à l'est du quartier. A'alia m'a expliqué que sa famille était contrainte de changer de logement, car il n'était plus possible de résider dans un appartement bien équipé de la route principale parce que le loyer devenait très cher. De plus, le premier propriétaire n'a pas accepté d'accueillir les deux familles dans l'appartement.

Les conditions matérielles de logement permettent de saisir visuellement les écarts en matière de qualité du bâti entre les noyaux densément peuplés et les axes principaux mieux équipés. Des représentations contribuent aussi à creuser ces écarts et se révèlent à travers les discours, comme celui de Umm Ahmad, épouse de Nawaf M., propriétaire-bailleur d'un immeuble familial situé sur la route principale : « *Tu es allée dans les Ahyâ' côté plage ? Tu verras, il n'y que des locataires syriens. Les gens vivent les uns sur les autres. Ici, sur la route principale c'est différent, tu ne trouves pas les mêmes conditions* ». Les habitants en général distinguent bien les différents espaces au sein du quartier et en font une lecture précise en termes d'écarts sociaux et spatiaux. Les niveaux de loyer, déterminés par les propriétaires en fonction de localisations plus ou moins recherchées, créent donc des différenciations sociales au sein des quartiers.

Figure VII-1 : Immeuble délabré en location à Horch el-Qatil.
Photographie : R. Kaedbey, 2018.

2.2. L'échelle des sous-quartiers ou « noyaux »

La deuxième échelle concerne les noyaux qui se distinguent les uns des autres. Dans certains d'entre eux, il y a plus de logements loués que dans d'autres, ce qui reflète des stratégies locatives différentes en fonction des noyaux. Par exemple, les habitants de Hayy Nasser, une grande famille de la Beqaa, estiment que leur *hayy* se distingue du noyau voisin au nord d'Ouzaï, où, selon eux, « *à côté il n'y a plus de Libanais, tout est loué. Ils louent à n'importe qui* » (Abdallah, 64 ans, libanais, commerçant, habitant et propriétaire à Ouzaï).

Hayy Nasser est habité en grande majorité par les membres de la famille Nasser, un clan chiite de la Beqaa, qui, comme d'autres clans, se caractérise par sa notoriété historique dans le quartier d'Ouzaï.

Le contrôle historique des transactions immobilières par les clans

Dès les premières périodes de leur installation, les transactions immobilières et de location au sein des sous-quartiers étaient contrôlées par les grandes familles : « *personne ne pouvait véritablement habiter à Ouzaï sans que les grandes familles ne soient au courant* » (Abou Mohammad B., 55 ans, libanais, pêcheur, habitant et propriétaire à Ouzaï).

Les locations s'effectuaient alors en accord avec les chefs des grandes familles qui avaient désigné à l'époque une personne, appelée *simsar*, dont le travail consistait à enquêter sur chaque locataire pour savoir « *si c'était quelqu'un de bien* » qui pouvait prétendre à une location à Ouzaï. Cette organisation a sans doute contribué à donner une identité singulière à chaque noyau dans Ouzaï, dont on retrouve les traces jusqu'à maintenant. L'organisation sociale de ces noyaux, dominée par les grandes familles qui réglementent le marché locatif informel, notamment par le choix sélectif des locataires, se traduit sur le plan spatial par une qualité relative du bâti.

Les nouvelles logiques de sélection locative : les règles configurées pour l'accueil des nouveaux locataires

Aujourd'hui, l'organisation sociale de certains sous-quartiers claniques se caractérise par des liens familiaux forts entre les habitants. D'une manière générale, dans ces noyaux, les propriétaires habitent leurs biens. Par conséquent, les pratiques de location sont soumises à des règles tacites autour desquelles tous les propriétaires-bailleurs du noyau sont d'accord.

Lorsqu'ils louent, pour maintenir « la tranquillité » des lieux, la location par tête est moins pratiquée. Il y a aussi une sorte de sélection des locataires puisqu'on loue majoritairement aux Libanais et à des Syriens qui sont en famille. Rares sont les colocations et les locations à destination des Doms syriens qui sont ouvertement « *non admis dans le noyau* ». Ces règles sont très strictes si la location se trouve dans des immeubles familiaux où logent les propriétaires-bailleurs, parents et enfants mariés réunis. Ainsi les locations proposées sont mieux équipées et donc plus chères pour les migrants sans moyens financiers.

On retient également une volonté chez ces familles de se distinguer des pratiques dans d'autres noyaux « *plus pauvres* ». Abdallah (cité plus haut), membre de la famille Nasser,

mettait en avant la propreté et l'entretien de leur noyau qui se distingue ainsi des autres noyaux limitrophes. Il insistait également sur le fait que le choix des locataires était sélectif, ce qui distingue le peuplement de leur zone de celui des autres. Parfois, les membres de ces familles peuvent détenir des biens dans d'autres noyaux d'Ouzaï. Dans les autres noyaux, le choix des locataires est moins strict. Ici, ce sont donc les stratégies locatives des propriétaires d'un sous-quartier qui participent au façonnage de sa morphologie sociale.

2.3. L'échelle des immeubles

La troisième échelle est celle des immeubles. Entre un immeuble et un autre, les locations diffèrent, ce qui participe à développer une hiérarchisation des locataires et des lieux loués au sein aussi bien d'un même immeuble que d'un noyau. J'ai observé ce phénomène dans un noyau au nord d'Ouzaï où une organisation singulière de certains espaces s'est mise en place.

Dans ce noyau, les locations des appartements dans les immeubles où le propriétaire réside sont très sélectives dans le choix des locataires. C'est le cas décrit par Walid qui m'a expliqué ne pas vouloir louer par tête parce que c'est très bruyant et ça va contribuer à dégrader le bâti : « *Avec mon frère on est très vigilant sur le choix des locataires, on a nos familles, nos enfants et nos filles qui habitent le même bâtiment. On loue uniquement à des familles et les gros rassemblements sont interdits. On privilégie le bien-être et la tranquillité au gain financier* » (Walid, 42 ans, libanais, militaire dans l'Armée libanaise, propriétaire à Ouzaï). Ainsi, dans la même logique sélective que pour la location dans les noyaux claniques, la proximité plus ou moins importante des biens loués avec les familles des bailleurs-ancrés pèsera dans leur choix, basé sur la volonté de maintenir une qualité de vie dans leur lieu de résidence. *A contrario*, la possibilité de choix des locataires est totalement écartée dans le cas des propriétaires-survivants dont les conditions d'habitat se dégradent à cause d'une cohabitation dans la promiscuité. Les stratégies des propriétaires dans le choix de leurs locataires se répercutent donc dans des différenciations sociales à l'échelle du logement ou de l'immeuble.

Cette morphologie sociale est également liée aux modes d'occupation, distincts selon les immeubles et les appartements. Ceux occupés essentiellement par des Syriens aux revenus modestes sont souvent surpeuplés, du fait de la pratique de la location « par tête », où plusieurs familles cohabitent ensemble afin de pouvoir constituer une cagnotte collective

pour payer le loyer. Les immeubles loués aux travailleuses se caractérisent par une présence féminine dominante, la langue parlée en général n'est pas l'arabe mais la langue maternelle (dialectes d'Afrique ou d'Asie, continents d'origine de ces migrantes). Les immeubles réservés aux Doms restent parmi les plus précaires et les moins bien équipés. Enfin, comme souligné plus haut, d'une manière générale, un immeuble habité par le propriétaire-bailleur est mieux entretenu qu'un immeuble dont les appartements sont totalement loués. Cela se voit par exemple à travers la qualité des finitions mais aussi par l'investissement des espaces ouverts autour des appartements au rez-de-chaussée, notamment par l'aménagement de terrasses quand la parcelle le permet.

La morphologie sociale est aussi façonnée par les attitudes et stratégies des locataires, qui acceptent ou non de prendre une location à un endroit ou un autre. Trois immeubles plus loin de celui de Walid, se trouve la construction d'Abou Mohammad, d'extrême précarité, surpeuplée de locataires syriens et de travailleurs étrangers. Plus loin, se trouve le « *bâtiment des Doms* ». Désigné comme tel par les habitants, ce bâtiment accueille uniquement des locataires doms, une population extrêmement stigmatisée et rejetée dans le quartier. Les propriétaires qui acceptent de louer aux Doms ne sont pas nombreux. Cette stigmatisation semble avoir été intériorisée par certains migrants-locataires qui m'ont déclaré ne pas vouloir habiter dans le bâtiment des Doms, parce que selon eux, le mode de vie des Doms ne leur convient pas.

L'analyse rejoint ici le travail de M. Halbwachs dans son ouvrage *Morphologie sociale* (1938). Selon des dynamiques complexes « d'horlogerie », le marché informel de location concourt de façon incessante à façonner la morphologie sociale et spatiale du quartier sur la base d'interactions dialectiques fortes entre plusieurs morphologies : spatiale, sociale, politique, économique et celle des représentations. *« En d'autres termes, replacées et saisies dans les cadres des sociologies particulières, les formes matérielles des sociétés reflètent tout l'ordre de préoccupations propres à chacune d'elles ; c'est pourquoi il y a une morphologie religieuse, une morphologie politique,* etc. *: faits morphologiques au sens large. En tous cas, la morphologie sociale, comme la sociologie, porte avant tout sur des représentations collectives. Si nous fixons notre attention sur ces formes matérielles, c'est afin de découvrir, derrière elles,*

toute une partie de la psychologie collective. Car la société s'insère dans le monde matériel, et la pensée du groupe trouve, dans les représentations qui lui viennent de ces conditions spatiales, un principe de régularité et de stabilité, tout comme la pensée individuelle a besoin de percevoir le corps et l'espace pour se maintenir en équilibre » (Halbwachs, 1938, p. 12-13)[234].

3. Transformation par l'appropriation et le marquage spatial dans les lieux commerciaux

Le marquage de l'espace se traduit par un ensemble de symboles et de significations visuelles qui peuvent révéler une ou plusieurs informations, comme la nationalité, la religion, l'opinion, l'identité, la culture, l'origine, *etc*., sur la personne qui occupe cet espace. Les locataires, dans leur diversité, produisent des signes visibles dans l'espace, qui peuvent être certes informatifs, mais sont « *souvent destinés à exprimer une revendication d'appropriation dans un espace donné* […] » (Ripoll et Veschambre, 2005). De tels processus d'appropriation « *relèvent à la fois du matériel et de l'idéel* » (*Ibid.*), c'est-à-dire une organisation de l'espace qui répond aux besoins pratiques (aménagement des pièces, disposition des meubles, *etc*.) mais qui permet en même temps à l'individu de se sentir dans son « chez soi ».

Pour S. Gravereau et C. Varlet (2019), « *marquer l'espace, c'est montrer aux autres qui nous sommes et revendiquer son identité sociale par son occupation spatiale* ». L'aménagement de l'espace que cela suppose et les significations qui lui sont accordées permettent à l'occupant d'exposer par une matérialité ses croyances, ses envies et ses convictions. Il rend (inconsciemment) l'espace conforme à son identité pour se distinguer ainsi des autres et se sentir mieux dans son espace.

À l'échelle d'un territoire, le marquage de l'espace exprime une forme d'appropriation « symbolique » ou « identitaire », comme l'analysent F. Ripoll et V. Veschambre (2005), où la production architecturale, tels que les édifices religieux, les monuments commémoratifs *etc*., et la signalétique qui l'accompagne, constituent des « *vecteurs très importants d'affirmation symbolique de groupes sociaux et de pouvoirs institutionnalisés* » (Ripoll et Veschambre,

[234] À partir d'une édition électronique réalisée en 2002 de l'article « La psychologie collective du raisonnement », *Zeitschrift für Sozialforschung*, 1938, p. 357 à 374.

2005). En banlieue sud, au cours de la guerre civile et pendant les années qui ont suivi, le marquage de l'espace a, de cette façon, servi à affirmer le contrôle territorial d'un groupe et la domination de la communauté chiite, qui a eu tendance « *à nommer l'espace et à afficher le marquage identitaire et politique* [qui] *s'est intensifié considérablement après la fin de la guerre* […]. *Les municipalités de la banlieue sud ont* […] *officiellement nommé plusieurs carrefours et ont érigé plusieurs effigies à la gloire de la Résistance* » (Harb, 2003). Dans ce sens, selon P. Bourdieu (cité par Gravereau et Varlet, 2019), le marquage de l'espace, comme tout rapport à l'espace, « *s'inscrit pleinement dans les rapports de pouvoir* ». Le pouvoir de marquage de l'espace est donc une forme de « *capital, conférant à ceux qui en bénéficient des "profits" et donc devenant, pour ceux qui en sont dépourvus, une source d'inégalités sociales* » (*Ibid.*).

À Ouzaï et Horch al-Qatil, le marquage prend aujourd'hui des formes plus diverses. Face à cette forme de marquage témoignant du pouvoir chiite dans les quartiers populaires de la banlieue sud, se trouvent des formes d'appropriation et de marquage plus discrètes, à l'initiative des migrants et réfugiés étrangers. C'est ce que J-M. Fournier et al. (2005) appellent la « *sous-appropriation* », à l'initiative de populations défavorisées et au pouvoir limité. Cette forme de marquage peut parfois traduire « *une revendication : elle est pensée et produite pour se rendre visible afin de servir de support à une identification dans et par la société* » (Gravereau et Varlet, 2019). L'espace devient alors pour ces migrants un moyen d'intégration permettant au fur et à mesure leur acceptation au sein de la société. Ainsi, « *l'appropriation de l'espace n'est pas seulement une finalité pour l'individu et le groupe social, c'est aussi un processus par lequel ce dernier se distingue et s'affirme »* (Gravereau et Varlet, 2019). Même si les groupes ou individus en position de force contrôlent la façon dont les dominés peuvent s'approprier l'espace public mais aussi privé tel que nous le verrons par la suite.

Il convient de préciser que le fait que les commerçants étrangers soient locataires n'a pas d'impact direct sur la question de leur marquage de l'espace (sauf si le propriétaire leur impose des règles en ce sens). Or, l'offre locative importante dans ces quartiers a permis l'installation de commerçants étrangers. En effet, les propriétaires commerçants sont le plus souvent chiites venant du Sud ou de la Beqaa, alors que les locataires proviennent d'origines variées (tableau II-1), notamment depuis les années 2010 (entretiens avec les habitants). Cela

a ouvert la voie à de nouvelles formes d'appropriation de l'espace par les commerçants locataires.

Dans les paragraphes qui suivent, je montre comment s'expriment les formes d'appropriation de l'espace des différents groupes à Ouzaï et Horch el-Qatil et la façon dont leurs pratiques transforment l'espace urbain. J'utilise pour le montrer le traitement qui est fait des devantures des locaux commerciaux, qui en est l'une de ses formes les plus visibles[235]. Ces vitrines expriment des « distinctions sociales » notamment ethniques et religieuses, montrant la diversité des commerçants (propriétaires ou locataires) et leurs origines variées.

3.1. Des espaces commerciaux anciennement marqués par des appartenances chiites

En traversant Ouzaï et Horch el-Qatil, on peut observer une diversité des appartenances des commerçants grâce aux devantures des magasins. Mais, rapidement, on peut constater que la majorité d'entre eux viennent de la Beqaa ou du Liban-Sud grâce aux noms donnés à leurs magasins qui correspondent à leurs noms de famille. Par exemple, un magasin de meubles qui porte le nom de la famille *Haidar* ou *Zaaiter* ou *Mazloum* nous indique directement que le propriétaire est originaire de le Beqaa, appartenant à une grande famille de confession chiite (figures VII-2 ; VII-3). Ces affichages, qui sont initialement informatifs (sur le nom du magasin), donnent, par leur nombre, une identité chiite au territoire, sans que cela soit organisé, ou réfléchi par les commerçants en amont.

Mais pour certains, l'affichage dans l'espace devient plus qu'informatif. Il sert à montrer leurs appartenances religieuses et politiques. Cet affichage est plus fréquent chez les commerçants qui appartiennent au chiisme et soutiennent le Hezbollah ou le mouvement Amal. On peut voir dans ce cas les drapeaux du parti politique ou la photographie d'Hassan Nasrallah, secrétaire général actuel du Hezbollah, dans leurs magasins. Ces formes d'affichage sont assez fréquentes en banlieue sud.

[235] Il en existe à d'autre endroits, par exemple à l'entrée des appartements, des atelier ou des immeuble.

Galerie *Haidar*

Galerie *Chmaïs*

Figure VII-2 : Les familles Haidar et Chmaïs sont en partie des familles chiites originaires de la Beqaa.
Photographies : Captures d'images, vidéo filmée par R. Kaedbey, 2020.

Boutique *Issam Harqous*

Boutique *Nasrallah et Da'imes*

Galerie *Diab*

Figure VII-3 : Les familles Harqous, Nasrallah, Da'ïms et Diab sont en partie des familles originaires du Sud-Liban.
Photographies : Captures d'images, vidéo filmée par R. Kaedbey, 2020.

3.2. Diversification relativement récente dans le marquage des espaces commerciaux : entre contraintes et ressources

Avec l'arrivé des migrants syriens et des travailleuses non-arabes et leur intégration dans les réseaux commerciaux, les devantures des magasins commencent à se diversifier. Aujourd'hui, en parcourant les rues, on observe des magasins qui montrent une probable appartenance à un Syrien parce que le nom du magasin rappelle une ville syrienne. Ces magasins, souvent tenus par des locataires (à l'échelle de mon enquête), sont devenus plus fréquent à partir des années 2010 (entretiens avec les commerçants). L'affichage des appartenances impliquent, selon les situations, une ressource ou une contrainte pour le commerçant.

Marquage contraint par des rapports de pouvoir : le cas des commerçants syriens

Les Syriens en général affichent leurs origines, les lieux d'où ils viennent. Ils donnent des noms à leurs magasins en référence à leur village ou à leur ville d'origine en Syrie. Ces signes revendicateurs des identités révèlent, et parfois alimentent, des rapports de pouvoir complexes. Les réfugiés syriens qui donnaient les noms de villes syriennes à leur magasins (légumes Dar'a[236] pour un magasin de légumes ; Pâtisseries d'Alep ; *etc*.) et qui ont été plutôt bien perçus au départ pour leur savoir-faire et leurs prix avantageux, ont très vite étaient contraints, pour certains, de se faire plus discrets par rapport à leurs origines, cela pour deux raisons principales. Premièrement, l'augmentation importante de locataires syriens parmi les commerçants a suscité la colère de ces derniers qui considéraient qu'ils envahissaient les quartiers. Cette crainte a suscité une hostilité de la part de la population libanaise vis-à-vis des commerçants syriens. Deuxièmement, dans le cadre d'une campagne de lutte contre l'emploi des ressortissants étrangers sans permis de travail, le ministère de Travail au Liban a mené entre 2017 et 2019 plusieurs vagues de fermetures de magasins gérés par les Syriens qui n'avaient cessé de croître jusque-là. De fait, les commerçants syriens commençaient progressivement à changer leurs pratiques de marquage en réduisant les signes qui renvoient à leurs origines pour éviter les inspections de leurs magasins ou les regards hostiles des habitants. C'est ce dont témoigne en 2019 un commerçant d'Horchel-Qatil, lui-même syrien, mais arrivé à Beyrouth dans les années 1990. Il a un accent parfaitement libanais : « *mon voisin*

[236] Ville du sud-ouest de la Syrie, proche de la frontière jordanienne.

est un commerçant syrien, il a ouvert il y a deux ans, la police a fermé deux fois son magasin. Il a toujours réussi à le rouvrir quand les contrôles se tassaient. La première fois, il a réouvert son magasin, il a changé le nom pour que personne ne se doute que c'est toujours le même commerçant. Les commerçants syriens essayent de rester discrets pour ne pas être identifiés comme Syriens, mais on peut le savoir par leur accent ».

Force est de constater que, finalement, le marquage spatial des commerces gérés par des Syriens a été réprimé par les autorités et les habitants. Il se joue ici des rapports de forces et de pouvoir dont l'espace devient médiateur à travers ce jeu de marquages et d'effacement.

La valorisation acquise par les travailleuses non-arabes dans les espaces commerciaux

En parcourant Ouzaï, on voit régulièrement, notamment dans les petites rues, des salons de coiffure. On apprend à première vue que ces boutiques sont spécialisées dans les coiffures africaines. En effet, les affichages montrent toujours des mannequins avec des coiffures africaines typiques. Au début de leur apparition, dans les années 2000-2010, ces salons étaient principalement destinés aux travailleuses africaines. Petit à petit, les femmes qui gèrent ces boutiques ont affirmé leur savoir-faire et leur clientèle a commencé à s'élargir et aujourd'hui beaucoup de femmes d'origines diverses (Libanaises, Syriennes, *etc*.) se rendent dans ces boutiques. Ces salons de coiffure sont désormais réputés et plusieurs femmes libanaises m'ont dit que « *les meilleures esthéticiennes sont les Éthiopiennes* ». Ces salons restent à la fois des lieux de sociabilité et de rencontre pour les femmes éthiopiennes, même s'ils sont fréquentés par des femmes d'origines diverses.

Aujourd'hui, les affiches de mannequins africaines sont relativement valorisantes pour un salon de coiffure, parce qu'elles signifient que le service est de bonne qualité et que les prix sont plus avantageux qu'ailleurs. Le marquage, dans ce cas, joue en leur faveur et aide à leur valorisation. Au-delà de cet aspect commercial, cela témoigne d'une sorte d'acceptation des femmes noires au sein de la société, même s'il s'agit d'une communauté qui reste largement marginalisée et exploitée au Liban. Contrairement aux Syriens, les travailleuses éthiopiennes sont considérées comme des actrices « apolitiques » (Dahdah, 2015). Elles n'ont pas en effet le même rapport à la société libanaise que celui des Syriens avec qui les tensions historiques sont ancrées dans les esprits. La présence des travailleuses étrangères bénéficie donc d'un certain consensus à Ouzaï.

Le commerce dans les QNR s'avère être un élément structurant non seulement de la morphologie économique, mais aussi des morphologies sociale et politique. Il dévoile les réalités sociales des quartiers, les appartenances diverses des commerçants (permises par la location) et les tensions autour de leur visibilité. Les espaces commerciaux deviennent ainsi des espaces de sociabilité, d'exclusion ou d'intégration, où les formes d'appropriation jouent un rôle, tel que le montrent les cas des commerçants locataires syriens et celui des commerçantes éthiopiennes. Malgré toutes les contraintes, les espaces commerciaux restent sans doute des lieux d'expression des appartenances. La participation des migrants à la dynamique économique des QNR ouvre des portes à leur reconnaissance en tant qu'acteurs de la ville.

4. L'évolution des sociabilités

Dans cette section, il sera question de comprendre l'évolution des sociabilités notamment à partir des années 2010. Les sociabilités ici ne sont pas étudiées directement par le prisme de la relation locative. L'idée est de montrer de quelle manière la présence de locataires migrants a contribué à redessiner les sociabilités au sein des QNR dans la période récente.

J'analyserai tout d'abord les sociabilités traditionnelles caractéristiques de ces quartiers avant de montrer comment la présence des étrangers, souvent locataires, a permis des mutations évoquées par les habitants.

4.1. Les sociabilités traditionnelles persistantes

À Ouzaï, les sociabilités se tissent d'abord et principalement par les liens familiaux et le voisinage.

Une interdépendance familiale culturellement contrainte

Les sociabilités familiales sont structurantes et souvent hiérarchiques. En général, même si les enfants sont adultes et mariés, ils ne sont pas pour autant tout à fait indépendants. Le père reste généralement le chef de famille et le décideur, pour tout ce qui la concerne. Les fils adultes habitent le même immeuble que les parents, ce qui permet un soutien mutuel. Quant

aux filles, elles vont habiter dans l'immeuble familial de leurs maris. Ainsi les liens entre enfants et parents restent structurants du quotidien par leur proximité et leur dépendance. Cette proximité est toujours souhaitée par les parents tel que l'exprime Abou Mohammad B. (55 ans, libanais, pêcheur, habitant et propriétaire à Ouzaï) : « *J'ai construit pour moi et pour mes enfants, comme ça ils resteront toujours autour de nous. C'est important* ». Mais ces liens peuvent, dans certains cas, être conflictuels. Les jeunes couples montrent de façon régulière leur désir d'affranchissement à l'égard de la famille élargie. Ils restent souvent dans l'immeuble familial parce qu'ils n'ont financièrement pas d'autres choix. Ceux qui ont une bonne situation financière, permise souvent par les études, sont plus indépendants de la famille.

Des sociabilités de voisinage par genre, génération, origine, classe et éducation

Les liens de voisinage sont une ressource fondamentale dans les QNR ; ils donnent lieu à des pratiques d'entraide et de solidarité qui suppléent aux carences de pouvoirs publics (tuyaux pour trouver un emploi, garde des enfants, *etc*.)[237]. Les relations de voisinage sont aussi très précieuses pour les habitants : « *Comme dit l'expression "le voisin proche, c'est mieux qu'un frère lointain*[238]*", ici les voisins c'est comme la famille* » (un habitant d'Horchel-Qatil).

Ces liens sont genrés dans le sens où, par exemple, les espaces commerciaux sont principalement fréquentés par les hommes qui s'y retrouvent pour discuter, échanger des informations, des « tuyaux », *etc*. Quant aux femmes, elles vont plutôt privilégier les retrouvailles, le matin de préférence, les unes chez les autres ou dans un espace semi-public au pied des maisons. Les jeunes ont eux aussi des espaces de sociabilité, notamment la rue et les interstices tels que des lieux abandonnés (la plage, les coins non-construits, *etc*.).

Chez les jeunes, les sociabilités sont diverses et dépendent principalement de leur niveau de scolarité. En général, les jeunes qui ne vont pas à l'école, souvent des enfants de familles pauvres, se considèrent comme des « jeunes de la rue », car c'est leur espace quotidien de

[237] Les témoignages des habitants sur les liens sociaux qu'ils entretiennent les uns avec les autres rappellent les pratiques dans les villages libanais, où, des formes d'entraide et de solidarité sont structurantes (participations collectives pour préparer un mariage ou un enterrement ; garde des enfants par les voisins ; emprunt d'objets ou de nourriture ; rencontres fréquentes, *etc*.).

[238] جارك القريب ولا خيك البعيد

rencontre. Tandis que, plus le niveau social de la famille est élevé, plus les jeunes sont distants de la rue et leurs sociabilités s'effectuent dans les espaces privés. Dans les deux cas, les rencontres des jeunes sont réservées aux garçons. Selon les règles liées aux mentalités locales, les filles ne doivent pas sortir dans la rue sans être accompagnées par un membre de la famille ou sans raison valable et encore moins pour ou rejoindre les garçons. Le non-respect de ces normes par les filles est très mal vu et nuit à leur réputation et à celle de leur famille.

Les rencontres entre femmes, souvent matinales, sont appelées au Liban « *sobheyye* » (au singulier) ou « *sobheyyat* » (au pluriel) issu de *sobeh* (matin au singulier). Les *sobheyyat el neswen*[239], qui à l'origine est l'un de leur espace principal d'expression et de sociabilité, renvoient de plus en plus à plusieurs images stigmatisantes résumées par ce propos péjoratif largement partagé : « *une rencontre pour celles qui n'ont rien à faire de leurs journées* ». La *sobheyye* est aussi une pratique caractéristique des femmes dans les villages, que l'on retrouve en ville surtout dans les milieux populaires, notamment chez les femmes de générations plus âgées et plutôt à la retraite. Ces formes de sociabilité se diversifient en fonction de la catégorie sociale, des origines et des provenances des femmes. Plusieurs exemples montrent que les réunions matinales des femmes se font majoritairement entre femmes du même village, de la même famille et plus ou moins de la même catégorie sociale.

Des pratiques d'évitement de ces sociabilités en fonction des classes sociales

Certaines pratiques s'écartent cependant radicalement des précédentes. Elles ont été identifiées sur les axes commerçants. Des femmes qui proviennent de milieux sociaux et d'origines géographiques différents, développent leurs sociabilités en dehors du quartier. Elles se déplacent souvent en voiture, pour rendre visite à leur famille à l'extérieur du quartier ou pour fréquenter le centre-ville. Umm Ahmad, épouse de Nawaf M. (64 ans, libanais, bailleur, propriétaire à Ouzaï), déclare n'avoir aucun lien avec ses voisines, ni avec les autres habitants du quartier. Elle affirme également faire toutes ses courses à Burj el-Barajneh et non pas à Ouzaï, manière pour elles de se distinguer des habitants du quartier considérés comme pauvres et de se dissocier de l'image de marginalisation qui leur est attribuée, elles échappent en même temps, de cette façon, au contrôle social pesant de leur espace résidentiel. Dans

[239] C'est-à-dire « rencontres matinales des femmes ».

tous les cas, « *les individus pratiquent un tri dans leurs relations, les hiérarchisent et en gardent une parfaite maîtrise* » (Semmoud, 2008). En banlieue sud, le tri dans les relations sociales est également une façon d'échapper aux images négatives qui affectent le quartier.

4.2. Les mutations des sociabilités

L'impact des modalités de contrôle des locataires (à partir des années 1990) sur les sociabilités

Selon les témoignages, dans les QNR, il y avait un contrôle strict sur l'accueil des locataires. Le but étant de préserver et « *ne pas nuire à la qualité de vie dans le quartier* ». Selon les habitants, ces pratiques ont perduré jusqu'aux années 1990, avant que la location connaisse un premier essor lié à l'arrivé des travailleurs syriens. Depuis, « *le quartier n'est plus le même et les relations entre les voisins ont beaucoup changé* » (Set Sabbouha, 59 ans, libanaise, propriétaire à Ouzaï).

Abou Mohammad B., dans son témoignage, nous livre la façon dont ce contrôle se mettait en place. À Ouzaï, il semble y avoir deux modes de fonctionnement :

Le premier consistait en règles tacites que les habitants respectaient par souci de préserver le quartier de personnes étrangères. Les habitants disaient que leur quartier « *était considéré comme un village »*, dans le sens où la location à un étranger n'était pas très commune. « *Par exemple, si j'étais habitant d'Ouzaï et que je possédais cinq ou six biens, je ne les louais pas à n'importe qui. Peut-être que cette personne était délinquante, qu'elle avait une mauvaise réputation ou qu'elle fuyait la justice,* etc. *Pour ces raisons, les habitants d'Ouzaï se protégeaient entre eux »* (Abou Mohammad B., 55 ans, libanais, pêcheur, habitant et propriétaire à Ouzaï).

La deuxième modalité est un contrôle opérant par une organisation imposée notamment par les grandes familles claniques à l'époque : « *Il y avait un simsar* [courtier] *spécialiste de l'immobilier. Par exemple, si quelqu'un souhaitait louer une maison, il fallait demander à Abou Ali le courtier de la famille Mouqdad. Le locataire devait passer par Abou Ali qui l'acceptait ou pas en tant que locataire après enquête sur cette personne : son travail, son lieu d'habitation, ses enfants, son origine*, etc. *En fait, il y avait une méfiance générale par rapport à nos frères palestiniens. Les gens louaient rarement aux Palestiniens. Abou Ali se chargeait donc aussi de se renseigner sur tel ou tel Palestinien qui souhaitait habiter le quartier : d'où venait-il, qu'est-*

ce qu'il faisait comme boulot, son dossier, s'il était bien réputé parmi ses anciens voisins… S'il était approuvé, on lui permettait de louer dans le quartier. C'est comme ça qu'avec mes parents nous avons loué aussi » (Abou Mohammad B., 55 ans, libanais, pêcheur, habitant et propriétaire à Ouzaï).

Il convient de rappeler que la famille *Mouqdad* d'Abou Ali est une grande famille clanique. Les clans, comme les autres habitants, étaient méfiants à l'égard des étrangers de façon générale et des Palestiniens en particulier. Il semble que le rôle d'Abou Ali était crucial quand il s'agissait d'un locataire palestinien. À l'époque les Palestiniens étaient associés aux organisations armées et donc il y avait une méfiance généralisée à leur égard.

Pour la même période, à Horch el-Qatil, les habitants me parlaient du même fonctionnement quant à la méfiance des habitants vis-à-vis des nouveaux locataires mais je n'ai pas eu des témoignages qui parlaient d'un courtier en charge de contrôler les locations.

Les choses ont rapidement changé à la fin des années 2000, puis dans les années 2010, à cause de la location massive qui ne permettait plus les mêmes modalités de contrôle. Depuis ces années-là, les gens ont commencé à louer « *n'importe comment* » et à « *n'importe qui* ». Par ces deux expressions régulièrement répétées, les enquêtés entendent « *des locations massives* » et à « *des étrangers migrants* » respectivement.

Comment alors ces mutations rapides du peuplement affectent-elles les liens sociaux et les perceptions au sein du quartier ?

Les mutations des sociabilités depuis 2010 : une mise à distance réciproque

Les importants liens familiaux et de voisinage ont une place de choix au sein des configurations sociales, dont elles constituent un pilier. Mais avec l'arrivée massive de nouvelles populations attirées par le marché locatif des QNR depuis un peu plus d'une dizaine d'années, elles ont subi des mutations conséquentes.

Ces mutations sociales à Ouzaï et Horch el-Qatil, liées à l'accueil massif de locataires étrangers, sont à l'origine de cette expression largement partagée : « *le quartier n'est plus comme avant* », mais aussi de ce type de propos : « *Ah tu parles, depuis qu'il y a un pied étranger dans le quartier, la vie n'est plus comme avant. On avait l'habitude de se réunir toutes ensembles*

tous les matins, cinq, six femmes. Aujourd'hui je vois à peine ma voisine d'en face une fois par semaine. Que des étrangers tout autour de nous, cela a tout changé… » (Set Sabbouha, 59 ans, libanaise, propriétaire à Ouzaï). Cet extrait dont le sens est partagé par une grande partie des habitants de diverses classes sociales montre leur ressenti par rapport aux nouvelles mixités dans le quartier.

Les nouveaux migrants, de leur côté, développent des sociabilités seulement dans leurs milieux familiaux ou amicaux. Par conséquent, aussi bien du côté des anciens résidents que de celui des nouveaux, le rapprochement est particulièrement laborieux, quand il n'est pas mis en œuvre. Animés par de nombreux préjugés, les premiers considèrent les seconds comme différents dans leurs modes de vie, dans leurs habitudes et traditions, mais leur regard se caractérise surtout par un racisme de classe, puisque le rejet des migrants est basé sur leur pauvreté réelle ou supposée. Cela s'entend par les discours de ce type : « *les migrants qui viennent ici sont de la campagne syrienne, ils sont très pauvres et ont du mal à s'acclimater à notre mode de vie. Ce n'est pas comme les Syriens aisés qui habitent les quartiers centraux. Les gens qui viennent ici sont différents* » (épouse de Nawaf M.).

Il faut ajouter que la présence des nouveaux arrivants est également perçue comme une menace potentielle de ressources ou d'opportunités d'emploi. Les sociabilités sont affectées par une compétition pour les ressources locales (Sherif et Sherif, 1979). Avec la crise économique et les ressources devenues plus rares, les Libanais développent une réticence à l'égard des migrants. Les Libanais présentent de plus un sentiment d'injustice vis-à-vis des Syriens qui bénéficient d'aides des associations locales ou internationales destinées uniquement aux Syriens. L'hostilité que ce sentiment provoque rend les interactions sociales plus difficiles à établir.

De leurs côtés, les locataires étrangers se mettent également à distance des anciens résidents et même parfois en retrait de l'espace public. Comme l'exprime Amira : « *cela fait quatre ans que je vis ici, mais je ne connais personne et je n'ai pas de liens avec les voisins. Je reste avec ma famille à la maison ou au travail, mais des visites avec les voisins… ça non* ». Et en lui demandant pourquoi ce retrait, elle répond : « *Ici c'est chacun pour soi, et comme il peut y avoir des tensions, je préfère rester à la maison et protéger ma famille* ». Les locataires, notamment les réfugiés syriens, font preuve d'un comportement de discrétion et de prudence

permanent (cf. chapitre VIII). Ainsi, ils s'arrangent pour ne pas être très visibles dans l'espace public, même les plus jeunes. Cela est sans doute dû au statut de clandestins de certains d'entre eux au Liban, mais aussi à une inquiétude vis-à-vis d'agressivités éventuelles de la part des acteurs dominants (cf. chapitre VIII). Il se trouve qu'à Ouzaï comme à Horch el-Qatil, « *il y a eu des comportements inappropriés de certains jeunes syriens* » (Marwan, policier municipal) pour lesquels la police et certains habitants sont intervenus en utilisant la violence. Ces événements ont provoqué des répercussions sur le comportement de l'ensemble des réfugiés qui, se sentant ciblées par des discriminations, voire par des violences, se sont faits plus discrets dans la vie sociale du quartier.

4.3. Une défiance qui affaiblit la cohésion sociale

Cette défiance mutuelle provoque des sentiments d'insécurité chez les deux parties et réduit considérablement les efforts d'aller les uns vers les autres. Un certain nombre de ruptures, fondées sur des représentations négatives mutuelles, peuvent être identifiées.

Un rejet de l'autre générateur d'insécurité

La perte de cohésion est rendue visible par la perte de confiance en le voisinage, par la peur de l'autre. Par exemple, les propos d'Atef (45 ans, libanais, ouvrier, propriétaire à Ouzaï) témoignent de cette crainte de l'étranger construite par les représentations : « *J'ai deux filles et je suis père célibataire. Avant, je pouvais partir travailler et laisser mes filles seules à la maison ou chez les voisins. Les voisins pour moi, c'est comme la famille. Je laissais même la porte ouverte. Aujourd'hui, il m'est impossible de faire ça, pourtant mes filles sont plus grandes, mais je ne peux pas les laisser seules avec tous les étrangers qui s'installent ici* ».

L'arrivée dans une courte période d'un nombre important d'étrangers auxquels la population ancienne ne fait pas forcément confiance semble avoir cassé le sentiment de cohésion établie depuis des années. La peur d'être « *volé, harcelé, arnaqué* » – des caractéristiques associées aux réfugiés et migrants – provoque une méfiance généralisée. Celle-ci contribue à une mise à distance entre habitants des QNR.

La difficulté à perpétuer un contrat social sur des valeurs comprises comme incompatibles

Les difficultés de cohabitation entre les anciens propriétaires libanais et les nouveaux locataires étrangers sont à relier aux difficultés à actualiser le contrat social. M. De Certeau, L. Giard et P. Mayol définissent le contrat social comme : « […] *un compromis par lequel chacun, renonçant à l'anarchie des pulsions individuelles, donne des acomptes à la vie collective, dans le but d'en retirer des bénéfices symboliques nécessairement différés dans le temps. Par ce "prix à payer" (savoir "se tenir", être "convenable"), l'usager devient partenaire d'un contrat social qu'il s'oblige à respecter afin que la vie quotidienne soit possible* ». Il s'agit d'une sorte de « contrat tacite » qui concerne le comportement des individus au sens large où « *tous les écarts de gestes, de regard, de langage, de vêtements, etc.* » (Semmoud, 2008) doivent être proscrits.

Des entraves à la mise en place d'un contrat social commun sont identifiées par des habitants, exprimant la difficulté à faire fonctionner ensemble des valeurs considérées comme opposées. Cela s'entend à travers un ensemble de discours de la part des Libanais qui fustigent le comportement des étrangers, tout en valorisant leurs propres normes. Cet extrait d'une discussion informelle avec deux habitants libanais du quartier illustre bien les objets de la stigmatisation :

- Habitant 1 : *On n'a pas du tout le même mode de vie que les Syriens ou que les Éthiopiens*
- RK *: Qu'est-ce que tu veux dire par mode de vie ?*
- Habitant 1 : *Par exemple, regarde, chaque couple a dix enfants. Alors qu'ils n'ont même pas les moyens pour manger, mais ils n'arrêtent pas d'accoucher et laissent leurs enfants à la rue. Un Libanais ne ferait pas ça !*
- RK : *Et en quoi ça peut vous gêner ?*
- Habitant 1 : *Ça provoque beaucoup de problèmes dans le quartier : surpopulation, saleté partout, insécurité, etc. Tu ne peux plus vivre ici ! Regarde comment ils habitent à 15 dans la même maison.*
- Habitant 2 : *Ya ekhte (ma sœur), pour tout te dire, le Libanais, même s'il est pauvre, il a beaucoup de fierté. Il va tout faire pour être propre sur lui, sur ses enfants, sur sa maison. Les étrangers qui viennent ici n'ont pas ces valeurs.*

Cette discussion pointe un ensemble de règles et de normes locales tacites auxquelles les nouveaux arrivants ne semblent pas, aux yeux des anciens habitants, se conformer. Ils disent qu'ils ont des valeurs incompatibles avec les leurs.

La logique de distinction et la non-reconnaissance de l'autre

On peut noter ici que ce discours à l'égard des migrants et des normes qu'ils ne respecteraient pas, en matière de modes de vie, de nombre d'enfants, d'éducation et de propreté, transcende les contextes et le temps.

Selon la théorie de l'identité sociale de H. Tajfel et J-C. Turner (1986), les individus cherchent à mettre en avant une image de soi qui se conforme aux caractéristiques valorisées par leur groupe, ce qui permet de gravir des échelles sociales. Selon le concept d'ethnocentrisme, ces représentations influencent perpétuellement la perception et le regard sur l'autre. Si l'autre (ici le migrant), ne se conforme pas aux représentations des locaux, ces derniers adoptent alors un discours pour se distinguer de lui. Cela amène à la généralisation de représentations stéréotypées et de discours outranciers, voire racistes envers l'autre. Cela correspond à ce aux « mécanismes d'exclusion » (Visonneau, 2002, p. 209) qui sont « *divers processus de traitement de la différence (réelle ou perçue) ayant pour effet de neutraliser ou de réduire, consciemment ou inconsciemment, de manière naïve ou volontaire, l'identité véritable ou les droits d'une personne ou d'un groupe de personnes, ou même de priver ces dernières de leur identité véritable ou de leurs droits* » (*Ibid.*).

Les anciens habitants créent des frontières sociales avec les migrants et les réfugiés, dans une logique de distinction de toute « *la misère* » qui accompagne l'arrivée de ces derniers alors même qu'ils ne réagissent pas de la même façon avec leurs voisins libanais de milieu modeste.

C'est remarquable si on observe les sociabilités des femmes. Les Libanaises, sans même connaître leurs voisines syriennes, considèrent qu'elles sont « *infréquentables* ». Dans leurs discours, les Libanaises veillent toujours à se dissocier des migrantes : soit en ne fréquentant que des femmes libanaises, soit en mettant en avant les sociabilités en dehors du quartier partant de l'idée que « *dans le quartier, il n'y a plus que des syriennes* ».

4.4. Des premiers éléments d'un nouveau contrat social portés par les jeunes ?

La distinction entre le « nous » et les « autres » n'est cependant pas figée. Malgré les frontières symboliques qui séparent les différents groupes, les relations ne cessent pas pour autant de se renégocier en fonction des contextes. Dans Ouzaï et Horch el-Qatil, plusieurs cas observés mettent en lumière des relations à géométrie variable entre individus et groupes d'appartenance. Or, ces expériences restent pour le moment ponctuelles et/ou invisibles : des relations amicales sont susceptibles de se nouer entre voisins d'appartenances différentes, entre propriétaires et locataires ou encore, parfois, des mariages mixtes peuvent même avoir lieu.

Chez les plus jeunes, l'affranchissement des représentations identitaires semblent plus aisé. Par exemple, certains habitants d'Ouzaï sont dérangés par le fait que des Syriens ou des Doms accèdent à la plage pour se promener ou se baigner. Les jeunes – en tout cas ceux que j'ai pu interroger – ne semblent pas avoir le même avis sur le sujet. Ils m'ont témoigné que la plage doit être accessible à tout le monde et que « *les Syriens sont des humains comme nous, il faut qu'ils soient libres dans leur circulation* » (Ahmad B., 26 ans). Il existe certes une pression parentale et sociale qui interdit aux jeunes de passer du temps avec « *n'importe qui* », cette catégorie inclut principalement les migrants. Or, le discours de certains de ces jeunes, notamment à Ouzaï, présente plus de tolérance à l'égard des étrangers, voire même parfois un refus des discriminations qu'ils subissent.

Les pratiques et les représentations qui caractérisent les rapports entre anciens et nouveaux résidents, entre propriétaires et locataires, entre libanais et étrangers sont devenus centraux dans les mutations sociales et spatiales de la banlieue sud de Beyrouth.

Les propriétaires-bailleurs, en développant des stratégies en vue de leur ascension sociale, ajustent leurs relations sociales et leurs sociabilités au statut valorisant recherché. Dans cette optique, ils cherchent à se distinguer des migrants pauvres, à travers notamment une forte stigmatisation à leur encontre, alors même que, paradoxalement, leur ascension est basée sur les revenus que leur procure la demande de logement des migrants. De cette façon, ces bailleurs s'inscrivent dans un paradoxe, qu'ils sont les seuls à pouvoir lever.

Les locataires, quant à eux, vivent cette stigmatisation et leur exclusion des espaces de sociabilité comme une humiliation et une indignité, même s'ils tentent de rester discrets et de ne pas afficher ce ressenti hors du cercle des proches. Dans tous les cas, les situations de cohabitations s'avèrent tendues et peuvent à tout moment être génératrices de conflits et de violence. Dans les QNR de certaines villes au Maghreb, qui ont vécu l'arrivée massive de migrants subsahariens ou syriens et ont connu les mêmes dynamiques, les populations se retrouvent tôt ou tard devant la nécessité de construire et reconstruire socialement leur territoire, sur la base d'un « contrat social tacite » — évoqué *en supra* — toujours « renégocié », car beaucoup comprennent que la valorisation du quartier et l'affirmation d'une citoyenneté collective passent inévitablement par une recomposition sociale inclusive. Les groupes et les individus développent dans ce but des stratégies d'inclusion pouvant aboutir, dans les meilleurs des cas, à une réinvention des appartenances identitaires (Safar Zitoun, 2020 ; 2014). En sera-t-il de même dans les deux quartiers étudiés ?

Conclusion

Dans ce chapitre, j'ai montré la façon dont s'opère la recomposition socio-spatiale des QNR à partir de la location. Les différentes approches développées dans les trois sections témoignent de la complexité des transformations spatiales à l'œuvre et de leur impact sur la morphologie sociale des quartiers.

À l'échelle du quartier, on assiste à une très forte hiérarchisation spatiale et sociale induite par la location, dans la continuité d'une hiérarchie plus ancienne liée aux activités commerciales. Dès l'installation des individus dans les QNR, les activités économiques du quartier, en particulier du type commercial, constituent une ressource. Les propriétaires bénéficiant des emplacements sur les axes principaux sont plus propices à profiter de revenus importants et gagner leur ascension sociale. Cela y favorise une qualité de bâti plus élevée et reflète de fortes disparités sociales entre les grands axes et les noyaux précaires ne bénéficiant pas de cette ressource. La location a, à son tour, contribué à cette différentiation spatiale. J'ai démontré que la location présente des qualités différentes entre les axes principaux et les noyaux. De plus, le fort niveau de location dans les noyaux implique une densification importante et une dégradation de la qualité de vie qui accentue les écarts avec les axes commerciaux.

L'analyse des pratiques locatives montre également des effets sur les écarts entre les sous-quartiers et les immeubles dans un même QNR. Ces écarts sont issus des systèmes de tri mis en place par les propriétaires. Dans certains sous-quartiers existent des règles tacites selon lesquelles, certains locataires (par exemples des étrangers) ou types de locations (par exemple la location par tête) ne sont pas acceptés parce qu'ils sont jugés comme « *inconvenables* ». Cela aide à maintenir la qualité de vie dans le quartier. De la même façon et pour les mêmes raisons, certains propriétaires n'acceptent pas de louer à certains locataires (par exemple les Doms). Ces pratiques participent à des différenciations entre sous-quartiers et immeubles notamment par les représentations : des sous-quartiers « *plus libanais* » que d'autres où les locations sont socialement réglementées ; des immeubles « *invivables* » parce qu'il y a des Doms ; *etc*.

J'ai analysé dans ce chapitre d'autres aspects liés à la location mais qui participent indirectement à la recomposition des morphologies sociales. Dans ce cas, la recomposition est liée à la présence de locataires dans les QNR et non pas à l'effet direct des rapports locatifs sur les morphologies. L'appropriation fait partie de ces pratiques qui résultent de la location dans les QNR. L'une de ses formes les plus visibles est l'appropriation des espaces commerciaux. L'analyse de ces espaces révèle une visibilité des migrants étrangers qui, selon les situations, peut-être une ressource ou une contrainte. Pour certains, comme les femmes non-arabes, l'appropriation de leurs commerces contribue à leur valorisation dans l'espace. Pour d'autres, c'est le cas des réfugiés syriens, l'appropriation du commerce peut conduire à une hostilité à leur égard en considérant qu'ils profitent plus des ressources du quartier. Dans un cas comme dans un autre, l'appropriation révèle les rapports de pouvoir qui façonnent l'espace.

L'autre aspect indirect de la location qui reflète la mutation des morphologies sociales est la transformation des sociabilités. L'analyse des sociabilités montre des ruptures de la cohésion sociale dans les quartiers qui, selon les habitants, sont liées à cette location massive. Le rapprochement entre « libanais et « étranger » ; entre « ancien » et « nouveau » ; entre « propriétaire » et « locataire » demeure laborieux et difficile à mettre en place. Au-delà, l'analyse des pratiques et des discours des habitants, notamment des Libanais, montre une logique de mise à distance des locataires et une tendance de distinction de ce monde qui est à leurs yeux « *pauvre et précaire* ».

Dans le prolongement de ces résultats, dans le prochain chapitre j'analyserai le lien entre location et stigmatisation. La présence massive des migrants étrangers pauvres participe à véhiculer des représentations négatives à l'égard des QNR, voire à leur disqualification par les habitants de la ville. D'un autre côté, le désir des propriétaires à s'affranchir leur désaffiliation sociale en essayant de se dissocier de ces images négatives et de la précarité liée à la présence des étrangers pousse beaucoup d'entre eux à partir du quartier. Cela donne l'impression générale d'un « *quartier abandonné* » ou d'un « *quartier qui se vide de ses propriétaires remplacés par des locataires* », contribuant à accentuer davantage sa stigmatisation.

Chapitre VIII – Étudier la location dans les QNR sous le prisme de l'invisible

Introduction

D'après l'analyse du chapitre VI, il ressort que les locataires dans les QNR font partie des populations les plus fortement marginalisées au sein de ces territoires, mais aussi de la ville, si nous cherchons à établir pour ainsi dire une sorte de hiérarchisation dans la marginalisation sociale et spatiale. Dans cette perspective, je postule ici que cette marginalisation participe d'une invisibilité de ce groupe au sein de la population des quartiers populaires. À l'instar des réflexions restituées dans l'ouvrage *La France invisible*, ici, les invisibles, et à partir des cas étudiés dans ce travail, « *ne forment pas une classe sociale homogène ni même des catégories sociales étanches* » (Beaud et al., 2006). Dans mon cas, Il s'agit de locataires d'origines différentes et de parcours de vie très divers qui font cependant tous, sans discernement, l'objet d'une invisibilité entendue comme « *une situation et un ensemble de processus qui conduisent à un sentiment de non-reconnaissance et de mépris social* » (*Ibid.*).

Dans ma réflexion, l'accent est mis sur deux types d'invisibilités : la première est l'invisibilité « subie », il s'agit des politiques qui, sans cesse, mettent à l'écart certains groupes sociaux et propagent des discours généralisés et généralisant qui les stigmatisent. Catégoriser les gens et porter un discours à leur égard les rend certes plus visibles, mais là ils sont invisibles comme conséquence d'une visibilité qui masque leur réalité par d'autres images souvent négatives (*Ibid.*). Ces discours officiels stigmatisant se recoupent avec ceux d'une grande part de la population de ces quartiers populaires en particulier et des beyrouthins en général. La deuxième invisibilité que je qualifie de « choisie », bien qu'elle soit souvent contrainte, est paradoxalement une invisibilité souhaitée par des individus à la recherche de discrétion et d'anonymat par rapport à leur situation sociale et spatiale dévalorisée. Dans un cas comme dans l'autre (subie ou choisie), « *la visibilité et l'invisibilité ne seraient nullement des qualités naturelles mais des modes sociaux de confirmation ou d'infirmation des existences* » (Le Blanc, 2009).

Cette invisibilité « subie » ou « choisie » relève de phénomènes étudiés par de nombreux auteurs qui parfois utilisent d'autres appellations. Le travail dirigé par P. Bourdieu dans *La misère du Monde* a mis en lumière « *la misère de position* » qui, au-delà de « *la misère de condition* », est une violence cachée impactant fortement l'épanouissement des individus. Il s'agit de « *souffrances moins visibles* » qui, à l'intérieur d'un même groupe, touchent les

individus situés au bas de l'échelle. Dans la lignée de ce travail, S. Beaud, J. Lindgaard et J. Confravreux, qui ont dirigé l'ouvrage *La France invisible,* proposent une succession d'enquêtes menées par des journalistes, des chercheurs et des écrivains pour rendre visibles des « [populations] *masquées, volontairement ou non, par les chiffres, le droit, le discours politique, les représentations médiatiques, les politiques publiques, les études sociologiques ou les catégorisations dépassées qui occultent leurs conditions d'existence* » (Beaud, Confavreux et Lindgaard, 2006).

Ensuite, le travail de J. Baronnet, P. Kertudo et S. Faucheux-Leroy (2015) revient sur les facteurs déterminant l'invisibilité des personnes en situation de précarité et de pauvreté que je vérifie, en partie, dans les terrains étudiés :

- « *Une invisibilité politico-médiatique* » où les publics concernés sont « *mal vus* » ou *victimes d'images stéréotypées ».* Des images qui classent les individus et les catégorisent d'emblée.
- *« Une invisibilité sociale »* qui *« renvoie plus spécifiquement à l'absence de reconnaissance sociale des publics pauvres ».* Cette invisibilité peut les exclure de toutes formes de participations (travail, espace public, *etc*.)
- *« Une invisibilité institutionnelle et /ou administrative »* qui correspond à une mise à la marge de l'action publique de certains publics.
- *« Une invisibilité scientifique »* où l'étude de la pauvreté, notamment l'outillage statistique est *« insuffisamment adapté* [et] *contribue parfois à masquer les phénomènes et processus d'exclusion ».* De même que *« les catégories statistiques constituées présentent parfois des contours flous qui peinent à refléter la réalité sociale ».*
- Et parfois, les individus concernés sont eux-mêmes *« réticents à devenir plus visibles »* montrant une « *volonté de rompre avec un parcours d'exclusion et/ou la logique d'assistance ».*

Enfin, le travail clé qui fait écho à mon enquête empirique et qui a alimenté ma réflexion sur l'invisibilité « choisie », abordée dans la deuxième section de ce chapitre, est celui de L. Faret, C. Fournet-Guérin, K. Ginisty, A. Michel, A. Perraudin (2019) qui adoptent une approche nouvelle, en lien direct avec l'espace. Les auteurs de cet article considèrent l'invisibilité

comme une stratégie d'anonymisation par les groupes stigmatisés mêmes, en fonction des espaces et des temporalités, qui leur permet d'accéder aux ressources de la ville.

Les contextes divers de ces études (français, sud-américain, africain, *etc*.) sur les publics précaires sont différents de celui de la banlieue sud de Beyrouth, cependant l'analyse des facteurs sociaux et politiques de l'exclusion et des processus de marginalisation, de stigmatisation et d'invisibilisation présente des similitudes fécondes. Inspirée par ces travaux, je vais tenter alors de vérifier ces réflexions dans le cadre de mes terrains et surtout de mettre en évidence leurs spécificités dans le contexte beyrouthin caractérisé par la crise à la fois économique et migratoire. Pour ma part, je considère que la réflexion sur la façon dont les invisibilités (subies ou choisies) des migrants-locataires à Beyrouth se construisent, ainsi que les facteurs qui les alimentent, suppose nécessairement d'intégrer les dimensions spatiales et temporelles. Cette réflexion s'inscrit dans une géographie des inégalités et de la domination, en toile de fond des travaux évoqués.

Pour les invisibilités « subies », je choisis de les aborder par les représentations qui sont faites des populations dominées. L'invisibilité ici est le résultat de trop de visibilité (Beaud, et al., 2006). La forte visibilité est susceptible de produire, dans le regard des autres, des préjugés négatifs ainsi que des représentations stéréotypées qui catégorisent les individus et les placent d'emblée dans des catégories homogénéisées (*Ibid.*). L'invisibilité devient à la fois un effet de l'homogénéisation et la conséquence d'une visibilité qui place les individus stigmatisés dans des représentations qui sont loin de correspondre à ce qu'ils sont réellement. La stigmatisation dont ils font l'objet les assigne dans une identité qui n'est pas la leur, en invisibilisant celle dont ils se revendiquent. Cette forme d'invisibilité est porteuse de marginalisation. Je vais montrer, dans les lignes qui suivent, de quelle façon les discours stéréotypés propagés à l'égard des migrants-locataires d'un côté, et des habitants des QNR de l'autre, participent à leur marginalisation. Les mots et les discours énoncés sur ces individus conduisent à leur isolement relationnel et provoquent des obstacles à leur intégration (Baronnet et al., 2015).

L'invisibilité peut aussi être « choisie ». Elle devient dès lors une stratégie de personnes fragiles ou fragilisées à la recherche de la discrétion et de l'anonymat pour se préserver du stigmate (Faret et al., 2019 ; Gelot, 2015). Elle peut être considérée comme une forme de

résistance discrète à la marginalisation (Scott, 2019 ; Faret et al., 2019 ; Florin et Erdi, 2016). Cette invisibilité est étroitement liée à la dimension spatiale parce qu'elle permet aux publics concernés de négocier leur place dans l'espace et à trouver une légitimité auprès des acteurs urbains (habitants dominants, institutions, *etc*.).

L'analyse des invisibilités dans cette thèse s'inscrit dans la continuité du chapitre VI sur les inégalités socio-spatiales et symboliques. La réflexion ici cherche à contribuer à mettre en lumière ces processus d'invisibilité et de visibilité comme une des facettes des inégalités sociales et spatiales. Il me semble que la question de l'inégalité est présente dans les recherches citées sur les invisibles, notamment dans le travail de P. Bourdieu, « […] *même* [si celui-ci] *lui donne d'autres noms, reproduction et domination, force de l'habitus* […] » (Fassin, 2020). L'invisibilité contribue à la marginalisation, à la stigmatisation, à la mise à l'écart, à l'exclusion, au déclassement. Tous ces phénomènes creusent les formes symboliques des inégalités.

Pour développer une réflexion sur les invisibilités, ce chapitre s'organise en trois parties qui répondent respectivement à trois objectifs. Il s'agit dans un premier temps de mettre en évidence la façon dont la politique et la société, par les discours, fabriquent l'invisibilité collective de certains groupes sociaux. Pour ce faire, je montre comment sont construits les parcours d'invisibilisation à la fois des QNR et des migrants-locataires dans le contexte particulier de la ville de Beyrouth. Dans la deuxième section, je montre comment les migrants-locataires choisissent d'adopter des stratégies d'invisibilité individuelle et familiale constituant pour eux une ressource pour, entre autres, se protéger contre la discrimination. Enfin, dans la dernière section interroge les effets des invisibilités choisies sur l'exclusion des individus qui les pratiquent.

Dans l'analyse de ce chapitre, est fondée sur des entretiens semi-directifs avec les habitants des QNR étudiés, des Libanais, des Syriens et des travailleurs non-arabes ainsi qu'avec des agents des municipalités. Dans la première section, l'analyse se base sur des échanges plus informels avec des habitants de Beyrouth, des chauffeurs de taxi et des habitants d'autres régions libanaises afin de saisir leur perception et les mots qu'ils utilisent pour parler des QNR et de leurs habitants.

1. Des invisibilités subies synonymes de stigmatisation : analyse par les représentations

Cette partie montre de quelle façon les discours et les normes sociales au Liban évacuent les droits des migrants et des QNR en détournant le débat vers des propos discriminatoires et culpabilisants à leur égard. Cela contribue à l'invisibilisation de leurs droits et des inégalités qu'ils subissent, et participe à l'intériorisation de l'oppression qui est une source d'inégalité symbolique très peu visibilisée.

Ces invisibilités que je qualifie comme subies demeurent complexes, elles concernent des populations diverses qui, selon la théorie de l'intersectionnalité, peuvent cumuler l'oppression et la domination en étant à la fois pauvres, migrantes, étrangères, femmes, jeunes et locataires. Ces invisibilités sont également le résultat de pratiques d'une variété d'acteurs : des autorités nationales, des autorités locales, des institutions (associations, média *etc*.), des organismes internationaux ainsi que d'autres acteurs sociaux (religieux, élites sociales, *etc*.), des habitants dominants, *etc*.

Les mots et les discours généralisés sont parmi les pratiques de ces acteurs qui participent à rendre invisibles certaines populations et espaces comme les QNR. En effet, ils occultent à la fois les ressources et les conditions dans ces quartiers avec des représentations stéréotypées. En creux de l'analyse de ce cadre discursif apparaissent les nouvelles représentations des QNR provoquées par l'essor du marché locatif informel à destination des migrants. Ces représentations approfondissent davantage la marginalisation des QNR.

Afin de mettre en lumière ces discours et leur façon de participer aux invisibilités, je distingue dans cette section deux objets d'étude : premièrement, l'invisibilisation sociale des migrants-locataires ; et deuxièmement, l'invisibilisation des QNR en tant qu'espaces mais aussi en tant que populations reléguées.

1.1. L'invisibilité des migrants-locataires

La « visibilité forcée » comme forme d'invisibilité

Les populations migrantes sont associées au statut d'« *étrangers pauvres* », un statut qui alimente leur invisibilisation. En effet, cette image porte en elle une multitude de préjugés et

suppositions sur ces populations, occultant ainsi leur existence, dans les espaces où ils habitent, en tant qu'individus comme tous les autres. Ils sont donc des invisibles parce qu'ils sont *« masqués par les images toutes faites* » (Beaud et al., 2006) que j'analyserai par la suite.

Ces images participent en même temps à leur « *visibilité forcée* » (Faret et al., 2019) dans le sens où on parle beaucoup des migrants et des locataires, mais en utilisant les images stéréotypées. En d'autres termes, ils sont « *d'autant moins connus et compris que l'on parle davantage d'eux* » (Baronnet et al., 2015). En effet, la présence de réfugiés et des migrants dans les QNR est l'un des sujets les plus abordés. En tout cas, c'était ma première impression quand j'ai commencé mes premiers terrains[240]. Avant même que je commence à travailler sur la question du marché locatif, tous les enquêtés évoquaient la location et la présence des étrangers. Mais les discours des Libanais vis-à-vis de cette question montraient systématiquement une perception négative généralisée selon des justifications variées. Ici « *l'invisibilité est donc, paradoxalement, la conséquence d'une trop forte visibilité* » (*Ibid.*).

Les auteurs de ces discours généralisés sont les groupes dominants. Les autorités et les médias sont parmi ces groupes qui véhiculent des images négatives vis-à-vis des étrangers au Liban (cf. chapitre IV). Ce sont aussi des groupes d'habitants dominants qui y participent, ici la population libanaise « de l'intérieur » et « de l'extérieur » des quartiers. Dans le cas d'Ouzaï et d'Horch el-Qatil, l'analyse des discours des habitants fait émerger des catégories d' « *images toutes faites* » généralisées sur l'ensemble des locataires étrangers dans les QNR étudiés comme le montre le tableau VIII-1. J'ai identifié cinq types de discours :

- Le premier type comprend les discours qui pointent les **différences culturelles et valeurs sociales** entre les Syriens et travailleurs non-arabes et les Libanais. Ces discours sont justifiés par des exemples très variés : « *les Syriens font beaucoup d'enfants alors qu'ils sont pauvres* » ; « *ils vivent à plusieurs familles* » ; « *les hommes tapent leurs femmes* » ; « [ils sont] *n'importe qui* » ; *etc*. Alors que, selon les auteurs de ces paroles, les Libanais « *n'ont pas ce mode de vie et cette culture-là* ».
- Le deuxième type de discours, très fréquent, aborde la question de **l'hygiène** : « *ils jettent la poubelle partout* » ; « *leurs enfants ne se lavent jamais* » ; *etc*.

[240] Comme je l'ai expliqué dans le premier chapitre.

- Le troisième type de discours concerne **le sentiment d'insécurité** en présence de toutes les populations étrangères : « *depuis qu'ils sont là il y a beaucoup de vols* » ; « *nos filles n'osent plus sortir* » ; *etc*.
- La quatrième catégorie comprend l'ensemble des discours qui voient les migrants comme **des profiteurs** de toutes les aides des ONG et les ressources (comme le travail) alors que les Libanais sont délaissés par les institutions.
- La dernière catégorie comprend les discours d'accusation quant à la **dégradation de l'espace**. Cette catégorie de discours est souvent abordée comme conséquence des trois premières : « *les étrangers* [différents, sales et dangereux] *sont à l'origine de la dégradation des quartiers* ».

Ces catégories ne sont ni figées, ni exclusives, de même que les discours ne sont pas toujours énoncés sur le même ton : des mots d'empathie sont parfois mentionnés. Parfois, les enquêtés nuancent leurs propos en disant par exemple que la dégradation n'est pas uniquement le fait des étrangers, mais aussi celui de l'absence des autorités publiques. Mais, dans tous les cas, aux côtés de la non-reconnaissance institutionnelle des migrants, ces discours multipliés et généralisés sont porteurs de stigmatisation à leur égard. Ils participent à l'invisibilisation des individus en les réduisant à « *un problème* »[241] dans les quartiers. En fin de compte, l'invisibilisation oscille entre le stigmate qu'elle porte à l'égard des individus et leurs conditions difficiles qu'elle masque.

[241] Tel qu'exprimé par plusieurs habitants dans les QNR.

Tableau VIII-1 : Les discours collectés sur la perception et l'image faite des migrants-étrangers dans les QNR par des habitants libanais dans les quartiers.

Discours en arabe	Discours traduit en français	**Catégorie**
إذا بتشوفي وحدة ماشية عل طريق وحدا أربع ولاد، وعايدا ولد، وببطنا ولد بتعرفي إنا سورية	Si vous voyez une femme marcher avec quatre enfants autour d'elle, un enfant dans ses bras et un enfant dans son ventre, sachez qu'elle est syrienne.	**Culture et valeurs sociales différentes**
بعيشو عشرين واحد فوق بعضن، اللبنانية ما بعيشو هيك.	Ils vivent à vingt les uns sur les autres, les Libanais ne peuvent pas vivre comme ça.	
السوري بضل يضرب مرتو ليل نهار، ما بتسمعي قر صريخ وعيط	Le Syrien bat sa femme jour et nuit. On entend tout le temps des cris et des pleurs.	
لك ولادن بضلو عالطرقات، بخلف وبزتو	Leurs enfants restent dans la rue. Ils font des enfants pour les laisser à la rue.	
الولد السوري بينعرف دغري من شكلو	L'enfant syrien tu peux le connaître à sa tête. [Insinuation à ses habits, sa propreté, *etc.*].	**Manque d'hygiène**
من وقت إلي اجو بتضل الزباله عالطرقات، عايشين بالقرف والوسخ	Depuis qu'ils sont là, les ordures restent sur les routes. Nous vivons dans la saleté.	
صار في كتير سرقات، ما فيكي تترك شي برا	Il y a eu beaucoup de vols, tu ne peux rien laisser sur les balcons.	**Dangereux**
أنا هلق ما فيي إترك بناتي يطلعو لحالن، في كتير زعرنات	Je ne peux plus laisser mes filles sortir seules, il y a beaucoup de harcèlement de rue.	
أكيد في منن مع داعش	Je suis sûr que certains sont avec l'État Islamique.	
ما فيكي تأمني، أغلبن نصابين	On ne peut pas leur faire confiance, la plupart d'entre eux sont des fraudeurs.	
بيجين مصاري الله ومساعدات	Ils reçoivent beaucoup d'aides et d'argent.	**Profiteurs**

اكلين الاخضر واليابس، شغل ومساعدات وكلو	Ils ont tout pris : les aides, l'argent, le travail.	
ما بقى بينعاش بالحي، كلو سوريين واجانب	On ne peut plus vivre dans le quartier, il n'y a que des Syriens et des étrangers.	**Accusations**
كتير تغير الحي هون، قبل كن أحلى وأنضف وأرتب	Beaucoup de choses ont changé le quartier. La vie était plus agréable, le quartier était plus propre.	
عاملين مشكله كبيره كل هالمستأجرين	Ils posent un gros problème tous ces locataires.	

L'obstacle des jugements moraux

L'invisibilité est aussi le résultat de certaines normes sociétales et morales qui dictent aux individus que la fragilité (de n'importe quel type) doit être cachée, car elle correspond à leur incapacité de prendre leurs responsabilités. Ainsi, les conditions de pauvreté sont souvent cachées parce que l'individu concerné ressent un sentiment de honte par rapport à sa situation d'indignité, un sentiment nourri aussi par l'opinion dominante selon laquelle les pauvres seraient responsables de leur pauvreté, en écartant ainsi les causes structurelles des inégalités et en les dépolitisant.

Certaines normes sociales appellent à « cacher la misère des pauvres ». Une réflexion dans ce sens m'a été faite par unparticipant à un colloque lorsque j'ai fait une intervention à Tunis. En effet, on m'a fait comprendre qu'il était préférable de ne pas montrer l'intimité des gens pour illustrer mes propos scientifiques, parce que les photographies et les vidéos de leurs logements étaient dégradants, voire méprisants à leur égard[242]. Ces remarques expriment une volonté permanente de dissimuler les situations d'indignité pour respecter une certaine moralité. Ces positions de honte par rapport à la précarité sont, à mon sens, motrices dans l'invisibilité de cette catégorie sociale.

Ces paroles sont intériorisés par les migrants-mêmes au point que certains essayent de cacher leur situation difficile. C'est notamment le cas des migrants locataires dans les QNR. Si certains acceptent de montrer leur maison et de parler de leur vie et des difficultés qu'ils endurent, d'autres ne le souhaitent pas. Parler de leurs conditions de vie provoque souvent chez les interviewés un inconfort et une difficulté à assumer leur situation, d'autant plus quand ceux-ci ont connu une meilleure situation auparavant, comme de nombreux réfugiés.

Certains m'ont déclaré que leurs familles, restées dans leur pays d'origine, ne savent rien des conditions dans lesquelles ils habitent et vivent. Ils taisent cette réalité auprès de leurs familles de crainte que cela ne participe à la dégradation de leur image. Ils ont plutôt tendance à faire

[242] Or les personnes qui ressentaient un sentiment de honte à être montrées sur de telles images n'ont pas été filmées, par respect pour leur choix. Pour éliminer toute confusion, il convient de préciser que toutes les images montrées n'ont pas été « volées », elles ont toutes été prises en accord avec les personnes concernées. Il est important de préciser également que le but principal de ces images ne relève pas d'une sorte de voyeurisme des situations misérables, mais plutôt d'une diffusion d'un savoir sur ces quartiers auprès d'un public plus large.

croire à une image positive de leur vie pour rassurer leurs familles et préserver une place valorisée au sein de leur société d'origine. Amira qui est fortement impactée par la dégradation de sa situation au Liban, – après avoir vécu dans de très bonnes conditions à Raqqa (cf. chapitre VI) – affirme ne pas informer sa famille de tous les problèmes auxquels elle fait face pour ne pas les inquiéter davantage. Il semble qu'elle ait des difficultés à exprimer la réalité de sa situation également à cause des jugements que cela peut susciter ou de la crainte de ne pas être à la hauteur des attentes de son entourage.

De même, pour les familles des migrants économiques, partir à l'étranger est synonyme d'ascension sociale, le salaire étant l'aspect le plus important de la valorisation de leur statut, mais pas le seul. Partir à l'étranger, voyager, vivre dans un nouveau pays et apprendre une nouvelle langue constituent un ensemble de capitaux que ces migrants acquièrent et développent. Ainsi, comme ces capitaux participent à leur valorisation au sein de leur famille dans leur pays d'origine, certains préfèrent projeter cette image d'eux-mêmes auprès de leurs proches plutôt que celle des conditions indécentes de leur logement ou des traitements discriminatoires dont ils font l'objet.

1.2. Les mots et les discours sur les QNR : de l'invisibilisation à la stigmatisation

Comme pour les populations, l'invisibilité des espaces (ici les QNR) passe par la généralisation des images stéréotypées qui dissimulent les besoins des quartiers. Ces images sont porteuses de stigmatisation. Leur généralisation donne à voir des catégories homogènes et occultent toutes les singularités de trajectoires de vie, des ressources et des formes d'organisation. Ce sont ces représentations négatives faites de ces quartiers, souvent fondées sur des connaissances biaisées ou tout simplement sur la mal connaissance de leurs ressources, qui les rendent invisibles.

Étudiée par ce biais-là, l'invisibilité des QNR fait écho à de nombreux travaux traitant de la marge urbaine (Semmoud et Signoles, 2020 ; Dahdah, 2015 ; Semmoud et al., 2014 ; Dias et Agier, 2013 ; Agier, 2000), évoqués dans le premier chapitre de cette thèse, mais aussi à des écrits plus anciens, des années 1960 (cf. chapitre I). Qu'elle relève des pratiques politiques (absence de politique d'aménagement et d'équipement) ou bien de celles de leurs

représentations (image et discours négatifs, stigmatisation), l'invisibilisation participe à la marginalisation des QNR.

V. Clerc dans sa thèse a travaillé sur les représentations autour du projet Elyssar et de la banlieue sud. Son enquête montre comment les discours « *donnent* [de la réalité] *une image partielle, interprétée, parfois déformée. Parfois, ces représentations s'éloignent des faits observables* » (Clerc, 2002, p. 488). Elle montre également comment « *toutes les stratégies dont il est question pour Elyssar* […] *et tous les jugements de valeur dont elles font l'objet sont liés à* [des] *représentations* » (*Ibid.*, p. 489). Il s'agit des représentations autour de la « banlieue sud » : ce terme « *n'est jamais neutre dans l'esprit de ceux qui l'utilisent ou qui l'évoquent. Ces seuls mots portent de nombreuses représentations et sous-entendent une multitude de faits sociaux, économiques, politiques, confessionnels ou techniques, historiques ou actuels* » (*Ibid.*) qui changent selon les interlocuteurs (*Ibid.*). Entre autres, l'auteure analyse par exemple les représentations faites des QNR qui accueillent une population à majorité chiite issue de l'exode rurale et les effets de ces représentations sur le projet Elyssar. Elle a observé un « *discours de dénigrement du caractère villageois des quartiers illégaux de la banlieue sud* » (Clerc, 2002, 528) qui correspondrait à « *l'incapacité présumée de ces habitants à créer un espace de qualité urbaine* » (Clerc, 2002, 528).

Les QNR de la banlieue sud sont toujours des quartiers exposés à ce type de représentations. Mon enquête auprès de public extérieur aux QNR a révélé un mépris à leur égard. Les auteurs de ces discours sont des habitants de Beyrouth ou du Liban, d'âges et métiers variés. Leur connaissance des QNR est réduite au passage en voiture sur les axes principaux. Certains connaissent ces quartiers de nom, d'autres s'y rendent ponctuellement pour les achats ou pour réparer leurs voitures. Parmi les enquêtés, il y a également des chauffeurs de taxi. Mes échanges avec eux sont surtout informels, l'idée étant de capter la première parole qu'ils vont me livrer à propos des QNR. De cette façon, je peux saisir leur première perception de ces quartiers.

Ces personnes interrogées expriment généralement une image déformée de la réalité en réduisant ces territoires à « *la pauvreté* », « *la saleté* » ou « *la criminalité* ». Mais une analyse plus approfondie de leurs discours fait émerger plusieurs catégories discursives sur leur perception des quartiers :

- Premièrement, beaucoup de paroles soulignent les problèmes sociaux et le manque d'équipement dans ces quartiers : « *on ne voit que des enfants à la rue* » ; « *c'est sale et pollué* » ; « *comment c'est possible de vivre dans ces conditions* » ; *etc*.
- Deuxièmement, beaucoup soulignent l'image négative que ces quartiers renvoient de la ville de Beyrouth dès l'arrivée à l'aéroport, ou dès que l'on rentre dans la ville par le sud.
- Troisièmement, certains évoquent le clivage entre la ville et les quartiers de la banlieue sud. Il s'agissait surtout des chauffeurs de taxi qui parlaient de ce sujet sans même que je leur propose d'en discuter. Parfois, en rentrant dans le taxi, le chauffeur me montrait son étonnement du trajet que je faisais entre Gemmayzeh (dans le centre-ville) et Ouzaï : « *tu vas d'un monde à un autre* ».
- Quatrièmement, les discours de culpabilisation et d'accusation des habitants des QNR se généralisent aussi. Les interlocuteurs désignent les habitants comme les responsables de l'occupation illégale des terrains et de la dégradation de ces espaces censés être, grâce à leur localisation, parmi ceux dont les valeurs foncières et immobilières potentielles sont les plus élevées de la ville. Les habitants des QNR sont aussi accusés de profiter de leur occupation illégale pour s'enrichir.
- Cinquièmement, certaines personnes insistent sur la nécessité d'éradiquer ces quartiers parce qu'ils sont de toute façon « *illégaux* ».
- Enfin, un discours plus récent se généralise : « *des quartiers habités par des étrangers* » et donc des quartiers qui ne sont même plus pour les Libanais. Ici, les habitants sont considérés non-légitimes pour occuper l'espace[243].

Certains discours correspondent sans doute à des réalités sociales présentes dans ces quartiers. Mais ils sous-entendent parfois ces réalités comme seules propriétés des QNR, écartant ainsi toutes les autres propriétés de ces territoires. De même, certaines paroles négatives peuvent représenter des faits qui ont eu lieu à un moment donné, mais qui continuent ensuite à être assignés aux QNR. Malgré l'essor économique de certains QNR (comme Ouzaï) et l'ascension de certains ménages (comme le montrent plusieurs trajectoires

[243] Ce discours est en réalité plus ancien mais il a évolué. On passe de « *quartiers habités par des villageois chiites* » à « *quartiers habités par des migrants et réfugiés* » donc des « *non-libanais* ».

étudiées dans la thèse), les caractéristiques qui leur sont destinées restent figées. Comme si, à travers le temps, rien n'avait changé, et comme si ces discours dépréciatifs étaient les seules propriétés de ces quartiers. Sur un autre registre, les discours depuis l'extérieur mettent particulièrement en cause la légitimité de ces quartiers et de leurs habitants pour occuper ces terrains. Cette perception alimente les dynamiques de stigmatisation à leur égard.

Tableau VIII-2 : Les discours collectés sur la perception et l'image que les personnes interrogées se font des QNR.

Catégorie	En arabe	Traduction en français
Problèmes sociaux (parfois avec mépris, parfois avec empathie)	مين في يعيش هون	Qui peut vivre ici ?
	ما فيكي توقفي من الريحة	Tu ne peux pas rester avec cette odeur.
	ولاد عالطرقات	Des enfants dans la rue.
	ليكي هالعمار. بسأل حالي كيف عايشين	Regarde ces constructions, je me demande comment ils vivent ?
Quartiers qui renvoient une image négative de la ville	بمثلو صورة مش حلوه عن المدينة	Ils représentent une mauvaise image de la ville.
	نازعين كل المنظر: إنو إذا حدا اجا شو بقول عن بيروت	Ces quartiers abîment tout le paysage. Si un étranger arrive à Beyrouth il ne doit pas garder un joli souvenir.
Clivage centre/périphérie ; Espace autre	Uber : ما انتبهت، لو عارف ما كنت جيت لهون	[J'ai commandé un Uber, en arrivant à Ouzaï le chauffeur me dit] : Je n'ai pas fait attention, si j'avais su, je ne serais pas venu ici.
	شو جايي تعملي بالاوزاعي؟	Qu'est-ce que tu viens faire à Ouzaï ?
	من الجميزه عالأوزاعي ما خصن ببعض!	De Gemmayzeh à Ouzaï : rien à voir !
Accusations/Profiteurs	كل إلى مالكين هون أغنية وبأجرو للفقرة، كلو business	Tous les propriétaires sont riches ici, ils louent à des pauvres. C'est du business !
Éradication	لازم يشيلو كلو هيدا، كلو تعديات	Ils doivent éradiquer tout cela, c'est de la transgression

Habitants non-légitimes	هي الأحياء كانت وبعدا ملاجئ للهاربين عن القانون	Ces quartiers sont des refuges pour les étrangers et les fugitifs.
	كلو لاجئين وسريلانكيات صار، لك حتى ما في لبنانية	Les habitants sont des réfugiés et des Srilankaises[244]. Il n'y a même plus de libanais.
	ما بيسكنها غير الفقرا أو العمال الأجانب	Ils ne sont habités que par les pauvres et les travailleurs étrangers.

1.3. Les nouvelles représentations négatives associées à Ouzaï et Horch el-Qatil : des processus moteurs dans leur marginalisaiton

Le développement spectaculaire du marché locatif informel dans les quartiers non-réglementaires étudiés a été à son tour moteur dans la montée des discours stigmatisants sur ces quartiers. Selon les habitants des QNR, la location entraîne des conséquences graves. Ces dernières alimentent des nouvelles représentations négatives, qui recoupent les propos discriminatoires envers les locataires étrangers explicités plus haut.

- **Quartiers habités par des étrangers** : certains voient les quartiers comme « *des quartiers d'étrangers pauvres* » (un habitant libanais d'Horchel-Qatil), vidés de leurs habitants libanais « *Ici les libanais louent et partent »* (un habitant libanais d'Horchel-Qatil). De fait, la vie dans le quartier n'est plus la même parce que les étrangers représentent un danger, une menace en matière de captation des ressources déjà faibles pour les Libanais, de dilution des valeurs libanaises, de violence, de délinquance et de terrorisme.
- **Quartiers en dégradation :** il est difficile de mesurer l'ampleur de la dégradation dans le cadre de cette thèse (cf. chapitre VII)[245] mais aujourd'hui, pour les habitants, elle est

[244] Les Srilankaises étaient parmi les premières femmes étrangères à venir au Liban pour exercer un travail domestique. Jusqu'à aujourd'hui, le mot « srilankaise » est utilisé par certains libanais pour désigner une travailleuse étrangère noire de n'importe quelle nationalité.

[245] Pour rappel : mes observations sur le terrain montrent une dégradation de certains immeubles qui est principalement lié à deux facteurs :

vue comme un phénomène généralisé : « *on voit les immeubles se dégrader. Avant, les gens prenaient soin de leurs biens, maintenant ils laissent tout pour les locataires qui ne prennent pas soin des appartements ».* La dégradation matérielle du bâti engendre une disqualification sur le plan des représentations du quartier.

- **Qualité de vie insatisfaisante :** la location a aussi des conséquences sur la qualité de vie dans le quartier : *« le quartier est souvent sale et bruyant à cause de la densité et tous les enfants qui sont arrivés, la plupart des habitants d'origine libanaise n'arrive plus à vivre ici…* » (un habitant d'Ouzaï depuis 1973).
- **Quartiers inadaptés à l'habitation pour un Libanais :** certains Libanais ne voient pas les QNR comme un lieu de vie, mais uniquement des quartiers propices pour faire des affaires : « *Toute la qualité de cette zone, ce sont les rues commerçantes !* […] *Je vais te dire un truc, le quartier ici est bien pour les affaires, mais pour y habiter ce n'est pas intéressant ! Je ne veux pas que mes enfants grandissent dans une ambiance pareille, j'ai sorti mes enfants et ma famille d'ici, mais j'ai gardé mon commerce »* (Hassan M., grand commerçant d'Ouzaï).

Les discours expriment une altérité menaçante qui participe à la mise à la marge de ces territoires en les considérant comme des espaces investis par des étrangers, et d'une certaine façon des espaces n'appartenant plus à la ville. Aujourd'hui, l'image – les représentations – des quartiers en question est tellement associée à la présence des réfugiés et à leur fragilité palpable qu'elle est largement partagée par une majorité des habitants des quartiers mêmes : autrement dit, ceux-ci se font de leur propre quartier l'image d'une marge, sans la nommer directement ainsi.

1- Pour les locataires, leur investissement dans l'habitat est soumis à plusieurs facteurs : les faibles moyens financiers, la volonté d'économiser face à un futur incertain au détriment du bien-être immédiat, les marges de manœuvre limitées notamment en situation de clandestinité, ou encore une très faible envie de s'engager au sein cet espace qui, à leurs yeux, n'est qu'un lieu de séjour temporaire.

2- En même temps, les propriétaires-bailleurs, eux aussi, présentent un engagement moindre dans l'amélioration du bâti. Ce n'est certes pas le cas de tous les bailleurs, mais comme le montrent les trajectoires de plusieurs d'entre eux (cf. chapitre V), dans une logique de rentabilité, ils ne cherchent pas vraiment à améliorer les immeubles loués.

Mais l'ampleur de cette dégradation sur le quartier reste difficile à mesurer.

La volonté d'une part importante des propriétaires-bailleurs de quitter le quartier, quitte à devenir soi-même locataire, est révélatrice des représentations de cette population à l'égard du quartier. Si ce dernier a été attractif au départ, il semble que les trajectoires sociales, lorsqu'elles sont ascendantes, commandent des stratégies pour accéder à un habitat et à une localisation plus conformes au nouveau statut, loin des QNR.

Faisant écho aux écrits sur les marges urbaines et l'invisibilité sociale, et sans être exhaustive, j'ai montré de quelle manière la stigmatisation et l'invisibilité se conjuguent pour mettre à l'écart des individus appartenant à des populations très hétérogènes du point de vue de leur trajectoire migratoire et dont le point commun, à mon sens, est leur appartenance à des classes sociales défavorisées. L'invisibilité est le produit de ces représentations, elle est simultanément nourrie par l'intériorisation de la part de ces populations des images stigmatisantes qui les affectent. Cela provoque le plus souvent un sentiment de honte vis-à-vis de leur situation et une volonté de protection participant à une invisibilisation recherchée par les populations mêmes.

2. Des invisibilités « choisies »

Dans le chapitre VI, j'ai montré la façon dont se construisent les images de marginalisation et de stigmatisation des migrants locataires dans les QNR. Leur marge de manœuvre dans l'espace domestique est très restreinte, notamment leurs pratiques d'appropriation. Avec le voisinage, les relations ne mènent pas à des solidarités qui constituent en général une ressource dans les quartiers populaires. Au contraire, les locataires sont souvent soumis à la surveillance et à l'hostilité du voisinage et aux rapports de domination des propriétaires.

Pour faire face à toutes ces contraintes, les locataires mettent en place un ensemble de stratégies, permettant de résister aux stigmatisations et qui peuvent, dans certaines situations, conduire à la légitimation de leur place en ville. Ces stratégies, ou tactiques, ont des formes différentes selon les espaces et les populations concernées. Ici, je m'intéresse particulièrement aux formes « d'invisibilisation » choisie de soi qui peuvent être considérées comme une résistance discrète face aux institutions et aux groupes sociaux qui participent à cette stigmatisation (Faret et al., 2019). Dans la plupart des cas, ces formes d'invisibilisation

traduisent des stratégies d'évitement du stigmate. Parfois, elles constituent une tactique pour accéder aux ressources de la ville, comme l'accès au travail. Le traitement de l'invisibilité dans cette section fait écho à l'article de L. Faret, C. Fournet-Guérin, K. Ginisty, A. Michel, A. Perraudin (2019) dans lequel les auteurs considèrent l'invisibilité comme l'une des compétences citadines qui limite « *l'impact de leur exclusion, en se faisant discrets* » (Faret et al., 2019) et en rapprochant leurs identités à celles perçues comme légitimes dans la ville, comme je le montrerai plus loin.

2.1. Stratégies d'invisibilité comme sources d'autoprotection

Certains migrants cherchent à cacher leur statut d'étranger ou à se faire discrets pour ne pas trop s'exposer en tant qu'étrangers. Ils développent des stratégies d'invisibilité qui varient selon les espaces et les temporalités telles qu'elles sont développées dans les paragraphes suivants. J'ai également observé des formes de discrétion spécifiques aux locataires étrangers. Leur but principal étant d'éviter la discrimination ou les éventuelles réactions négatives de leurs propriétaires ou du voisinage. Pourquoi les migrants-locataires choisissent-ils la discrétion ? Et quelles sont les formes de leurs invisibilités ?

Limiter les interactions pour éviter l'arrestation

Beaucoup de personnes rencontrées dans les quartiers étudiés cherchent à se faire discrètes car elles ont un statut clandestin qui correspond à l'illégalité de leur séjour au Liban. Les migrants comme les réfugiés, ne possédant pas de papiers en règle, évitent les espaces publics et les quartiers où la présence policière est importante. Leur présence dans les QNR est une forme de protection parce que les autorités y sont moins présentes. Mais, au sein même des QNR, ils se rendent invisibles autant que possible. Ce sont en particulier les hommes syriens qui tiennent à rester discrets parce qu'ils encourent un risque d'interpellation plus élevé que les femmes. En effet, lors de mes observations et entretiens avec des familles syriennes, j'ai très peu rencontré d'hommes syriens. Puis, dans mon travail avec l'ONG, nous communiquions principalement avec les mères, les pères étaient souvent absents. Ce n'est que plus tard, en travaillant avec l'ONG Borderless que j'ai compris que l'absence des hommes lors des entretiens, ou dans les interactions avec l'ONG, est liée souvent à la clandestinité du séjour. Ils essayaient de limiter les interactions qui peuvent conduire à l'arrestation ou l'expulsion. Bien qu'elle permette à certains de réduire les risques, l'invisibilité dans ce cas

diminue les occasions d'interactions sociales indispensables à leur intégration, j'y reviendrai plus loin.

Éviter la discrimination

Les facteurs statutaires liés à la résidence illégale au Liban ne sont pas les seuls motifs de la recherche d'invisibilité chez les migrants. Confrontés à des rapports de force avec les autorités et une partie de la population libanaise, ils adoptent des stratégies pour éviter les violences auxquelles ils peuvent éventuellement être exposées, dont les violences symboliques. En sachant que les violences symboliques de la stigmatisation et du mépris ont des effets psychologiques, se rendre invisibles est ici synonyme d'autoprotection contre les discriminations sous toutes leurs formes. Dans ce but, les migrants fréquentent moins les espaces publics que les Libanais. C'est ce que j'ai observé dans certains espaces à Ouzaï et Horch el-Qatil, comme la plage où les étrangers sont peu nombreux. Quand il y a très peu de monde, quelques femmes syriennes viennent à la plage avec leurs enfants. Il était possible pour moi de reconnaître les familles syriennes à leur accent, mais aussi en demandant aux jeunes sur la plage les origines des groupes qu'on croisait sur la plage.

De la même façon, les migrants locataires font en sorte de ne pas croiser leur voisinage pour éviter certaines remarques faisant allusion au manque d'éducation des enfants, du genre : « *dites à vos enfants de ne pas jouer ici ou de ne pas jeter ceci et cela…* ». Ils cherchent simplement à éviter les regards méprisants à leur encontre les exposant à des formes de discrimination symbolique. Même, si l'exercice d'être constamment obligé d'arbitrer entre quel lieu fréquenter et à quel moment peut s'avérer difficile, cet isolement est vécu comme une « *relative tranquillité à l'échelle de la vie quotidienne* » (Faret et al., 2019).

Rester discret sur certains aspects de sa vie offre des moments de répit où les individus ne craignent pas le jugement des autres. Bien qu'il soit limité dans le temps et dans l'espace, ce répit est indispensable pour supporter quotidiennement la marginalisation.

Discrétion vis-à-vis du propriétaire

Le migrant locataire opte pour des pratiques de discrétion qui sont une voie pour déjouer l'arbitraire des rapports avec le propriétaire et les violences symboliques induites par ceux-ci.

Il s'agit d'éviter le propriétaire et parfois le voisinage si les relations avec eux sont tendues ou conflictuelles. Cet évitement conduit les locataires à limiter leurs déplacements, à être discrets lors de leurs sorties de la maison et à interdire aux enfants de sortir pour éviter les conflits.

Ils sont le plus souvent extrêmement discrets lorsqu'ils accueillent des invités ou leurs proches, chose qui leur est reprochée de façon systématique par le propriétaire. Les femmes habitant seules, *a fortiori*, s'interdisent totalement de recevoir des hommes chez elles.

L'invisibilité peut même s'exprimer à travers des gestes plus banals, comme se faire discret sur ce qu'on mange et les courses qu'on fait pour ne pas donner des indications sur les revenus parce que cela peut faire l'objet de reproches, voire d'une augmentation du loyer. Ces pratiques sont assumées par les propriétaires : « *Je sais qu'ils reçoivent tout le temps des aides et des bons d'achat des associations. Ils font des courses à des dizaines de dollars toutes les semaines. Ils gagnent plus que nous. Vu la dureté de la vie, c'est normal qu'on leur augmente les loyers* » (Ahmad, 45 ans, libanais, maçon, propriétaire à Horch el-Qatil). Les locataires, de leur côté, ont compris ces logiques : « *Le propriétaire pense qu'on gagne de l'argent des associations, mais il a tort. Au début oui, on recevait des aides parfois considérables mais aujourd'hui on n'a que notre travail. La vie devient très pénible, on arrive à peine à manger.* […] *Malgré tout ça, ils pensent qu'on touche beaucoup d'argent* » (A'alia, 42 ans, syrienne, locataire à Ouzaï).

Au-delà de l'augmentation des loyers, se faire discret est ici une façon d'atténuer la domination des propriétaires en le gardant, tant que possible, à distance de la vie privée du ménage locataire. L'invisibilité permet de reprendre le contrôle sur son logement qui est parfois perdu par cette domination (cf. chapitre VI). Se faire discret sur ses déplacements, ses achats, *etc*. procure une certaine indépendance vis-à-vis du voisinage, du propriétaire et permet de créer un nouvel espace de liberté au sein de la cellule familiale. Elle crée en même temps une protection interne de toutes les violences externes. Cela participe sans doute à retrouver ponctuellement un habiter perdu, même si cela reste limité dans le temps.

Somme toute, les invisibilités se construisent dans l'espace public, mais aussi autour du logement. Elles sont également mises en place pour des objectifs différents : éviter la violence, se protéger, gagner une légitimité (même limitée), accéder aux ressources, *etc*.

2.2. Visibilité et invisibilité convoquées selon la situation

Mais l'invisibilité choisie des migrants-locataires n'est pas figée. En fonction des espaces, les invisibilités sont rompues par des visibilités recherchées. *« Les individus composent en permanence, parfois quotidiennement et avec plus ou moins de succès, avec les registres de la visibilisation et d'invisibilisation de soi en ville* » (Faret et al., 2019).

Les espaces de travail

Le travail des migrants interrogés se caractérise par son irrégularité. C'est une condition qui pèse sur les familles. Elles sont toujours dans la crainte de perdre leur revenu. Cependant, le travail n'est pas uniquement une ressource financière, il constitue pour beaucoup une source d'intégration et un moyen de sociabilité. C'est le cas d'Amira (réfugiée syrienne, femme de ménage), du mari de Samar (réfugié syrien, ouvrier) et du mari d'A'alia (réfugié syrien, ouvrier) entre autres. Tous les trois déclarent que le travail constitue pour eux un espace où ils peuvent « *rencontrer du monde* », « *être reconnu par l'employeur ou les clients* », « *se sentir mieux parce qu'ils aident leur famille* ». En dépit des contraintes liées à l'informalité de leur travail, il semble que travailler, pour eux, constitue un moyen qui permette de sortir partiellement de leur isolement en tant que réfugié et de créer des liens sociaux. Or, beaucoup se retrouvent dépourvus de travail, un élément qui pèse sur leur exclusion, comme le déclare Amira : « *Avant de commencer à travailler, je n'avais aucun contact avec le monde extérieur. C'était difficile. Je ne voyais que ma voisine, réfugiée comme nous. Mais aujourd'hui, je me sens mieux, au travail je rencontre du monde. En plus, j'ai un revenu qui me permet d'aider mon mari et ma famille.* » Le travail constitue, pour beaucoup, un biais de reconnaissance, sans doute très partiel, tenant compte de leurs conditions de travail au Liban[246].

Pour accéder au secteur de travail, les migrants camouflent parfois leurs origines. Comme me l'a expliqué un commerçant d'Horchel-Qatil : « *La grande majorité des employés dans les magasins autour de toi ici sont des syriens, mais les patrons privilégient toujours ceux qui ont acquis l'accent libanais. Un client libanais se sent mieux face à un vendeur libanais* ». Le changement d'accent correspond à l'invisibilisation de la qualité de syrien. En acquérant

[246] Informalité, exploitation, *etc*.

l'accent libanais, certains migrants brisent l'obstacle de l'accès au marché du travail en se faisant passer pour des Libanais, « plus légitimes » que les étrangers dans ces espaces commerciaux. Se rendre invisible est un moyen pour se fondre dans la masse et apparaître comme faisant partie des catégories sociales qui sont identifiées comme plus légitimes selon les représentations locales.

Dans cette perspective, l'invisibilité est donc une recherche de légitimité aux yeux des acteurs dominants (Faret et al., 2019). Les commerçants ou travailleurs étrangers cachent leurs affiliations communautaires ou nationales et essayent de changer leur accent pour que leur commerce reste fréquenté ou pour accéder aux opportunités de travail. L'invisibilité écarte à leurs yeux l'obstacle de la stigmatisation et donne la possibilité d'accès aux ressources de la ville.

Il est en revanche parfois avantageux de montrer ses origines syriennes ou éthiopiennes pour accéder au travail informel. À Beyrouth, les migrants sont indispensables pour un nombre important de métiers sous-qualifiés où ils sont quasiment les seuls à les exercer : livreurs, vendeurs, ouvriers, hommes ou femmes de ménage, *etc*. Les migrants de toutes les nationalités sont recherchés et veillent donc à se rendre visibles pour augmenter leur chance dans le marché de travail. À titre d'exemple, les réfugiés syriens qui travaillent dans le bâtiment fréquentent des lieux publics où ils se regroupent en attendant le passage des artisans qui font appel à leurs services. Leurs missions peuvent durer un jour, plusieurs jours ou plusieurs semaines en fonction du travail demandé. Ces lieux leur permettent d'être repérés par les artisans ou même des particuliers (pour des petites missions de bricolage : jardiner, réparer un tuyau, *etc*.). Ces espaces de regroupement et de visibilité ouvrent éventuellement la voie vers leur inscription dans les réseaux du marché de travail.

De la même manière, parmi eux, les commerçants sont reconnus pour leur savoir-faire et les prix avantageux (cf. chapitre VII) : par exemple, les salons de coiffure gérés par des femmes éthiopiennes dans les QNR bénéficient aujourd'hui d'une réputation de prestation de qualité et de prix avantageux. À l'origine, ces salons étaient fréquentés uniquement par des femmes éthiopiennes, aujourd'hui une grande partie de femmes libanaises, syriennes ou autre reconnaît la qualité et recherche ces salons (cf. chapitre VII). De fait, les gérantes rendent visibles leurs salons à travers les vitrines en affichant les images de mannequins éthiopiens.

Également, un certain nombre de pâtisseries syriennes sont recherchées par les habitants et dans ce cas les commerçants n'hésitent pas à rendre visibles les origines de leur savoir-faire. Les commerçants de la rue qui vendent souvent des fruits et légumes sont souvent d'origine syrienne, ils possèdent une clientèle de passage importante. Ceux-ci choisissent de rendre visible leur charrette sur les grandes allées et les rues principales afin d'augmenter les ventes.

Les espaces associatifs

Outre les espaces de travail, les migrants tâchent de rendre visibles certains aspects de leur vie dans les espaces associatifs. Un nombre d'enfants considéré comme élevé dans un ménage est l'un des aspects qui peut porter stigmate. En effet, avoir beaucoup d'enfants en situation de pauvreté et d'exil est systématiquement mal vu par les habitants libanais des QNR. De la même façon, la grossesse d'une femme peut lui apporter des interprétations négatives. En fonction de ses origines, les interprétations de la grossesse varient. Si elle est une femme étrangère noire venant d'Afrique ou d'Asie, dans l'imaginaire xénophobe des autres, sa grossesse renvoie directement à la prostitution ou dans le meilleur des cas à un enfant « illégitime » (un enfant hors mariage). C'est ce que m'explique Rita (27 ans, éthiopienne, femme de ménage, locataire à Ouzaï) : « *Si on voit une femme comme moi avec un gros ventre, on pense directement que c'est parce qu'elle aurait les mœurs légères (faltené)*[247] ». Si elle est syrienne, elle représente pour les autres la femme ignorante (*jahlené*)[248] au point de faire des enfants en plein exil et dans une situation d'extrême précarité. Suivant ces représentations, les femmes montrent ou cachent leurs grossesses. Dans les espaces publics, auprès des voisins, elles essayent de camoufler leurs ventres avec des vêtements adaptés. Or, auprès des associations, en fonction des aides proposées, elles doivent le montrer pour bénéficier d'un suivi médical, de médicaments, ou de fournitures pour le bébé à venir.

En définitive, le migrant, selon sa situation, a intérêt à s'identifier comme syrien ou éthiopien ; ou au contraire se faire discret ; ou passer pour un Libanais. Cet « *art* » (Faret et al., 2019) de

[247] Terme libanais (issu du verbe *falata* qui signifie lâcher), employé pour désigner une femme aux mœurs légères.

[248] Issu du mot *jahel* qui signifie ignorance.

passer du visible à l'invisible est un arbitrage de la présentation de soi en fonction des espaces et des temporalités. Autant dans leur voisinage, les migrants se font discrets, ils ont en revanche trouvé des espaces ressources ailleurs où leur identité est relativement reconnue. Il ne semble pas que cela puisse réduire les inégalités qu'ils endurent mais ces stratégies leur permettent au moins de supporter, voire de surmonter certaines contraintes.

2.3. Visibilité de l'ailleurs

Les populations qui maintiennent des liens étroits avec les familles de leur village d'origine sont armées de ressources autres, qui ne se limitent pas à celles recherchées dans l'espace de la ville-même (comme par exemple les stratégies analysées juste avant). Parmi ces ressources, les visibilités revendiquées ailleurs, dans les villages d'origine. Si les migrants rendent invisibles certains aspects difficiles de leur vie au Liban auprès de leurs familles (cf. 1re section de ce chapitre), ils sont le plus souvent fiers de mettre en visibilité d'autres aspects valorisants et de partager dans leur pays d'origine. Cette mise en visibilité contribue à valoriser leur image « ailleurs », auprès de leurs proches et de leurs familles. Cette visibilité concerne par exemple des conditions matérielles : l'emménagement dans un meilleur appartement, l'obtention d'un nouveau travail plus stable, *etc*. ; ou des acquis sociaux : partager leur nouveau savoir sur la culture du pays d'accueil, les nouvelles relations tissées avec des personnes rencontrées, la scolarisation des enfants et leur réussite, *etc*. :

- « *Ce matin, j'ai envoyé la photo de mes enfants à mes parents avant qu'ils partent à l'école. Ils étaient très beaux. Mes parents vont être très fiers, c'est important pour eux que mes enfants aillent à l'école* » (Coco, 32 ans, éthiopienne, commerçante).
- « *On est déjà très content que nos enfants arrivent à aller à l'école. En Syrie, ce n'est plus possible* » (Samira, 41 ans, syrienne, femme de ménage).
- « *Avec ma famille je parle surtout de ce qui va, je ne parle pas de ce qui ne va pas. Je ne veux pas les inquiéter. Puis je n'aime pas leur raconter nos difficultés* » (Louay, 22 ans, syrien, travailleur irrégulier).
- « *Viens, on se prend en photo. Je vais envoyer à ma sœur. Je lui avais déjà dit que je te connaissais. J'ai aussi raconté que tu fais des études en France* » (Samira, 41 ans, syrienne, femme de ménage).

- « *J'envoie toujours de l'argent à ma famille. Mes proches sont contents que je sois ici au Liban, ils savent que je pourrai les aider. Mais en réalité, parfois c'est difficile pour moi* » (Rita, 27 ans, éthiopienne, femme de ménage).

Ce partage s'effectue par les messages envoyés à la famille et les appels téléphoniques. Certains le montrent aussi lors de leurs retours dans le pays : « *J'ai pu rentrer une seule fois. Quand je suis rentrée, j'ai ramené beaucoup de cadeaux à tout le monde. C'est important de les aider. J'ai ramené des choses qu'ils ne peuvent pas s'offrir là-bas* » (Zein, 45 ans, syrien, ouvrier). Il s'agit d'une visibilité qui échappe à l'espace physique tout en mobilisant des ressources de la ville même.

Cette visibilité est particulièrement fructueuse pour ceux qui aspirent à rentrer un jour dans leur pays et village d'origine. Leur séjour provisoire à Beyrouth est considéré comme une étape qui participe à la construction de leur reconnaissance ailleurs. Ils sont là mais pour eux, les capitaux financiers et sociaux acquis servent non pas uniquement à vivre dans la ville, mais aussi à la construction d'une autre vie qui va commencer une fois le retour est opéré. Ils reviendront un jour avec un bagage d'expériences, de vécu et de réseaux qui participera à la valorisation de leur « être ».

Il semble que, même si cette valorisation est spatialement lointaine et/ou temporellement reportée, elle n'est toutefois pas détachée de l'être des migrants dans la ville-même. Cette valorisation de « l'ailleurs » et du « plus tard » favorise l'estime de soi indispensable à la construction de la reconnaissance qui semble manquer dans la ville d'accueil.

3. L'invisibilité à double tranchant : entre la compétence et l'exclusion

Les invisibilités observées lors de l'enquête dévoilent un paradoxe. Si certaines relèvent d'une compétence pour se protéger et accéder aux ressources – comme démontré dans la section précédente –, d'autres sont plus contraintes et relèvent d'une auto-exclusion. Cette dernière est moins bien vécue par les migrants. La frontière entre ces deux côtés de l'invisibilité est très fine, il est donc important de ne pas romancer ces situations d'invisibilité, ni de les considérer comme uniquement des stratégies. Parfois, elles provoquent un isolement qui pèse socialement et psychologiquement sur les individus. Il s'agit dans cette sous-section de faire la distinction entre ces deux facettes de l'invisibilité.

3.1. L'invisibilité comme compétence

Comme le montrent les cas étudiés dans la section précédente, au fur et à mesure de leur expérience, les migrants savent quand, où et comment se rendre invisibles. Cela suppose une maîtrise des espaces, des temporalités et des populations. Cette maîtrise est acquise par leur propre expérience ou par les conseils qu'ils partagent avec les autres migrants (leur réseau). L'invisibilité est aussi une pratique de débrouillardise des personnes défavorisées. Elles dévoilent leur capacité d'adaptation face aux difficultés qu'elles endurent en les détournant *via* des pratiques d'invisibilité. Dès lors, l'invisibilité devient une compétence parce qu'elle mobilise leur expérience, leur réseau et leur capacité d'ajustement et d'adaptation.

- **Sur l'expérience :** « *Maintenant on sait qu'il faut être vigilant avec les propriétaires* » (A'alia, 42 ans, syrienne, locataire à Ouzaï). En effet, à la suite des différentes expériences vécues, les locataires savent ce qui déplaît aux propriétaires : l'accueil des membres de la famille, le bruit des enfants, les grandes réunions familiales, *etc*. De fait, la plupart évite ou reste discret sur ces questions.
- **Sur le réseau :** l'histoire de Rita (27 ans, éthiopienne, femme de ménage) est représentative. Grâce à son réseau, elle a organisé son arrivée au Liban et son installation à Ouzaï à l'abri des autorités (cf. chapitre VI).

- **Sur l'adaptation :** à partir de leur expérience, les locataires adaptent leurs stratégies aux différentes situations. C'est le cas quand ils passent du visible à l'invisible en fonction des espaces et des temporalités (cf. section précédente).

Bien que souvent contrainte, l'invisibilité comme compétence acquise devient de plus en plus maîtrisée avec le temps.

3.2. L'invisibilité comme exclusion

Mais la question se pose, sur cette invisibilité recherchée, – qui permet une tranquillité relative, voire une liberté – : ne provoque-t-elle pas aussi parfois une exclusion moins bien vécue par les migrants que la tranquillité souhaitée ?

Par exemple, l'évitement du voisinage est mal vécu par certains parce qu'ils ont l'impression de ne pas avoir d'interaction dans le quartier[249]. En effet, les sociabilités et les proximités qu'ils avaient avec leurs familles et leurs voisins dans le pays d'origine ont radicalement changé. Cela est ressenti comme un déclassement social. Les hostilités du voisinage d'un côté, le sentiment de déclassement de l'autre participe à leur exclusion et auto-exclusion comme l'exprime Zein (45 ans, syrien, ouvrier) : « *On reste ici à la maison entre nous quand on rentre du travail. Il n'y a pas grand-chose à faire. On connaît très peu de gens.* […] *On ne veut pas de problème avec les voisins et les municipalités, on préfère rester chez nous. Parfois c'est interdit de circuler* [pour les Syriens]*, mais même quand ce n'est pas le cas, on sort rarement le soir. Quand on sort, c'est surtout pour travailler* ».

Ce discours fait écho à la stratégie d'invisibilité analysée plus haut, mais exprime en même temps le poids de l'exclusion sur les migrants. Ils sont exclus et parfois s'autoexcluent à cause d'un sentiment de faible légitimité en tant qu'habitant.

En même temps, et en retour, les invisibilités limitent les contacts sociaux et la possibilité de construire des nouvelles sociabilités. Elles imposent parfois un isolement des personnes

[249] Je rappelle que très peu de personnes interrogées disent avoir des liens avec leur voisinage libanais. Cela dit, les migrants ne sont pas dépourvus de toutes formes de sociabilité. Au contraire, comme je l'ai déjà montré, certains possèdent des liens avec d'autres migrants (cf. chapitre IV sur les réseaux dans les QNR).

concernées en constituant un frein à la construction de réseaux et de solidarités, les personnes se gardant même parfois à distance de leur propre groupe social.

- « *On reste à la maison et entre nous. Ici ce n'est pas comme au village. Ici c'est chacun pour soi. On a très peu de contacts ici. Au début c'était difficile, maintenant on est habitué* » (Samira, 41 ans, syrienne, femme de ménage).

L'expérience de Samira sous-entend un regret sur le manque de sociabilité, voire une difficulté à s'y habituer. À l'origine de ce sentiment est sans doute l'exclusion que provoque l'invisibilité. Cette dernière exclut les migrants de la participation à la vie du quartier. Elle contraste fortement avec les sociabilités et les proximités vécues avant leur exil.

Conclusion

L'analyse de la première partie de ce chapitre me permet de mettre l'accent sur deux aspects.

Premièrement, l'analyse par l'invisibilité constitue une entrée pour étudier les inégalités symboliques. Les invisibilités subies, qui sont le fait des actions politiques et des discours généralisés sur les QNR, occultent des aspects observables qui dévoilent des réalités autres que les images négatives reflétées. Ces représentations faites des QNR et de leurs habitants participent de fait à leur marginalisaiton. Les discours de stigmatisation, souvent assumés, creusent les écarts au sein de ces quartiers (entre libanais et étrangers) mais aussi entre ces quartiers et le reste de la ville.

Deuxièmement, l'essor récent du marché locatif informel approfondie l'invisibilité des QNR à partir du moment où ils ont accueilli de plus en plus de populations « *fortement marginalisées* ». Les stigmates portés sur les QNR sont aggravés par l'idée que ces quartiers seraient habités « *par des étrangers pauvres* ». La non-libanité supposée de ces quartiers se généralise. La question qui se pose alors – et qui peut constituer une ouverture pour cette analyse – porterait sur l'impact que ces représentations pourraient induire sur les actions publiques et politiques en direction de ces quartiers ?

Dans la deuxième partie, j'ai étudié les invisibilités recherchées par les individus, ici les locataires. L'analyse ne s'est cependant pas limitée aux dynamiques locatives. J'ai par exemple évoqué l'invisibilité des migrants de façon générale, qui n'est pas dans toutes les situations liées au fait qu'ils soient locataires. J'ai également abordé la question de la visibilité dans les espaces de travail. Ce *zoom out*, même s'il reste ici partiel, sur l'ensemble du vécu des locataires, s'avère fondamental parce que l'être des locataires dans la ville dépend de tous les éléments de leur vie : le logement, le travail, les relations avec le propriétaire, les liens avec le voisinage, leur réseau, *etc*., sont des éléments indissociables. Le locataire compense les difficultés rencontrées dans l'espace du logement ou avec le propriétaire (analysées dans le chapitre VI) dans d'autres espaces, comme dans celui du travail.

Pour des personnes dont l'exclusion et la marginalisation sont des réalités du quotidien, qui atteignent leur logement (leur espace privé, leur habiter), les invisibilités choisies relèvent d'une résistance au stigmate. En même temps, les invisibilités offrent la possibilité d'accéder

à certains espaces publics, à bénéficier de certaines ressources et à posséder l'espace privé. Ces acquisitions relèvent des pratiques quotidiennes de production de légitimité. Cette légitimité se construit de « bric et de broc », à travers des gestes devenus banals (pour eux), dans différents espaces de la ville et même de l'« ailleurs », notamment à travers les liens avec les villages d'origine.

Ces locataires composent entre le visible et l'invisible dans les différents espaces pour obtenir une possibilité de contrôle progressif de leur stigmate et une reprise en main de leur habiter. Mais ces pratiques restent intéressantes à étudier sur le long terme et dans l'évolution des rapports sociaux à travers le temps. Il serait intéressant donc de savoir, si, pas leur nombre, ces pratiques d'invisibilité, peuvent potentiellement changer l'ordre de domination en place ?

Conclusion générale

Lorsque j'ai commencé ce travail dans les QNR, j'ai tout de suite perçu l'ampleur du marché locatif dans ces territoires. Au fur et à mesure de l'enquête du terrain apparaissaient les dynamiques sociales et spatiales induites par la location et, du même coup, les pistes de recherche que cette entrée permettait d'explorer sur la fabrique de la ville.

Les QNR recouvrent des réalités socio-spatiales diverses et des irrégularités juridiques à géométrie variable dont la location informelle reste l'une des plus persistantes. Les trajectoires d'habitants étudiées dans cette thèse montrent que la location y constitue un élément central, tant au niveau des parcours migratoires et des mobilités résidentielles qu'au niveau des assignations à résidence. Elle joue concomitamment un rôle majeur dans la trajectoire des quartiers en représentant un vecteur puissant des transformations socio-spatiales. En outre, l'entrée par la location informelle est un prisme pertinent pour étudier les effets pervers de l'informalité (Lautier, 2003) et pour questionner les effets de l'absence de politique publique dans les formes de régulations sociales et d'arbitrages au sein des QNR et de leurs activités. À son échelle, cette thèse a l'ambition de contribuer aux débats scientifiques dans lesquels elle s'inscrit.

La location informelle dans les QNR apparaît dans ce travail comme une véritable ressource pour les locataires disposant de peu de revenus et/ou n'étant pas toujours en règle avec l'administration, comme c'est le cas de nombreux migrants. Ces quartiers leur proposent des locations à des prix adaptés à leurs moyens. De plus, le marché locatif se caractérise par son adaptabilité à la demande en logement pour les populations pauvres. Il propose plusieurs types de locations, colocations et sous-locations en fonction des besoins/revenus. Ainsi, il répond à une large demande en matière de logement des classes populaires. Dans un pays comme le Liban, où la politique de logement social demeure absente, les QNR développent un « logement social de fait » qui absorbe en grande partie des migrants, notamment le flux de réfugiés syriens sur ces dix dernières années.

Mes analyses à ce sujet font écho aux propos des auteurs de l'ouvrage *L'archipel résidentiel. Logements et dynamiques urbaines*, de Y. Fijalkow et B. Maresca, qui soulignent que cette situation peut placer les habitants dans le sous-logement ou le non-logement. L'installation en location des migrants les place dans des conditions arbitraires face à l'absence de régulations sociale et politique par les pouvoirs publics. Beaucoup de travaux dans le monde

arabe et ailleurs ont mis l'accent sur les effets souvent déstructurants des politiques d'aménagement en direction des quartiers populaires sur les populations, tels que les évacuations et les déplacements forcés, la démolition, la réhabilition, *etc*. (Berry-Chikhaoui et Deboulet, 2000 ; Semmoud et Signoles, 2020 ; entre autres). Dans la lignée de ces travaux, cette thèse a permis d'explorer des effets plus insidieux de l'absence de toute forme de régulation politique qui met les populations les plus fragiles sous la domination de propriétaires-bailleurs.

Cette domination, qui s'exerce sur les dernières vagues de migrants et qui s'ajoute à la violence de leur exil forcé et de leur déclassement social, se traduit par de grandes contraintes à exprimer son « habiter », au sens heideggérien du terme, et à construire un « chez-soi ». Ces rapports de force, tels qu'ils ont été analysés dans ce travail, contrarient, voire empêchent les phénomènes d'appropriation et d'ancrage des locataires. Je considère qu'il s'agit d'une remise en cause d'un droit élémentaire à l'habiter, en somme une forme d'inégalité et d'injustice spatiale peu mise en évidence par la recherche.

Les stratégies des habitants et les rapports entre eux autour du marché locatif informel participent simultanément à (re)façonner l'espace des QNR. Plusieurs facettes des transformations socio-spatiales ont été étudiées dans la thèse.

Le marché locatif informel est à l'origine des mobilités sociales et résidentielles des propriétaires-bailleurs qui induisent un changement dans le peuplement des QNR. La location permet aux propriétaires-bailleurs une ascension sociale en accumulant un capital économique (plus de revenus), un capital spatial (plus d'espaces à louer) et un capital social (réseau de connaissances, reconnaissance, savoir-faire). Ils acquièrent pour certains plus de pouvoir au sein du quartier, en accédant à un statut de notabilité, grâce aux représentations de puissance que suscite la propriété de plusieurs biens dédiés à la location. D'autres quittent le quartier pour louer totalement leurs biens et se mettent eux-mêmes en location dans des lieux résidentiels à l'image valorisée et valorisante. Ainsi, au sein des QNR étudiés, la marginalisation des plus démunis, les migrants locataires, se renforce et se manifeste par des poches de pauvreté. Les écarts et les clivages au sein d'un même quartier deviennent plus importants entre les anciens habitants qui ont stabilisé leur trajectoire sociale ou réussi à mener une ascension sociale relative et les populations migrantes récemment arrivées en

situation de précarité et de vulnérabilité. Le marché locatif informel a induit de fait des stratifications sociales au sein de populations généralement modestes. D'un autre côté, le marché locatif massif contribue fortement à la densification de la population et du bâti, déclenchant des processus de dégradation et de vétusté à haut risque dans les QNR. Ils se conjuguent à la tendance quasi générale à l'appauvrissement de la population résidente pour creuser les écarts entre les QNR et le reste de la ville.

Sur un autre registre, plusieurs travaux ont montré que le « maintien », en quelque sorte, du caractère informel des quartiers populaires et des activités qui s'y déroulent est une politique en soi (Semmoud et Kaedbey, 2020). D'un côté, la tolérance des pouvoirs locaux renvoie sans doute à leur volonté de contrôler ces territoires par une politique clientéliste. De l'autre côté, l'absence de l'État, à la fois dans le traitement de ces quartiers non-réglementaires et vis-à-vis des activités informelles, laisse penser que cette position correspond à la nature néolibérale de son fonctionnement, notamment l'idée sacro-sainte du laisser-faire et celle de l'injonction faite aux pauvres de prendre leurs responsabilités.

Les autorités se montrent néanmoins concernées par l'augmentation du nombre d'étrangers en banlieue sud et les transformations des quartiers en prise avec un marché locatif en plein essor. Face aux initiatives balbutiantes des pouvoirs publics, une question de fond se pose qui mériterait d'être développée : est-ce que le marché locatif informel et ses effets pervers constitueraient un élément qui peut (re)orienter, la politique publique dans ces zones ? C'est ce qui a été montré en tout cas par R. Soares Gonçalves (2011) dans les *favelas* de Rio de Janeiro, où le marché de la location a joué un rôle important dans la formulation des politiques publiques.

Plusieurs études dans le monde montrent que les locataires sont souvent mis à l'écart dans les politiques de réaménagement alors que parfois ils ont la même ancienneté que les propriétaires. Ce fut le cas, entre autres, à Istanbul où les locataires étaient les seuls à ne pas être indemnisés lors des évictions des quartiers populaires (Pérouse, 2011). Est-ce que la marge de manœuvre des autorités devient plus importante face à une population en majorité constituée de locataires et fortement marginalisée ? Autrement dit, est-ce que les politiques radicales d'éviction ou de destruction de ces quartiers deviennent moins difficiles à mettre en place ?

Comme je l'ai démontré tout au long de cette thèse, les stratifications socio-spatiales et les rapports de pouvoir au sein des quartiers populaires sont grandissants. Symboliquement violentes, les inégalités se creusent au sein même des quartiers populaires. L'ancrage est à son tour déstabilisé ; les propriétaires-bailleurs ont le sentiment/l'illusion d'être sortis de la marge ; les locataires sont écrasés par les rapports de domination et cherchent à partir. Ces enjeux constituent-ils les conditions idéales pour contrarier toute volonté de résistance ? Constituent-ils des contraintes à un agir collectivement pour améliorer les conditions de vie dans ces territoires ? En somme, des pistes pour poursuivre cette réflexion.

Parmi ces pistes apparaissent alors deux aspects centraux. Premièrement, une enquête plus approfondie auprès des acteurs institutionnels me paraît fondamentale afin de saisir leurs orientations présentes et futures concernant les QNR. Deuxièmement, une perspective comparative serait d'un grand apport à ce travail fondé sur le cas de Beyrouth. Selon la littérature sur les dynamiques de peuplement et de transformation des QNR et sur la location informelle, les rapports de force induits ne sont pas une spécificité beyrouthine. D'autres systèmes locatifs dans le monde arabe et plus généralement à l'échelle planétaire présentent peu ou prou les mêmes caractéristiques. Il serait pertinent de comprendre le déploiement de ces rapports en fonction des politiques locales dans différents contextes. Des contextes, qui sont, pourquoi pas, politiquement et socialement distincts, par exemple au Sud et au Nord de la Méditerranée. Ce choix permettrait de tester la validité des hypothèses élaborées ici à plus larges échelles.

Bibliographie

1. Ressources scientifiques

ABABSA, Myriam. 2016. « Cartographie des disparités sociales au sein des camps de réfugiés palestiniens et des quartiers informels d'Amman », *A contrario*, vol. 23, n° 2, p. 97-121.

ABI YAGHI, Marie-Noëlle et CATUSSE, Myriam. 2011. « Non à l'État holding, oui à l'État providence », *Revue Tiers Monde*, n° 5, p. 67-93.

ABOU ZAKI, Hala. 2015. « Les réfugiés de Syrie dans le camp de Chatila : conflits de légitimité et solidarités entre "nouveaux" et "anciens" réfugiés », *Confluences Méditerranée*, vol. 92, n°1, p. 49-59.

ADAM, Matthieu. 2019. « Notion en débat : production de l'espace », *Géoconfluences*. <http ://geoconfluences.ens-lyon.fr/informations-scientifiques/a-la-une/notion-a-la-une/production-de-lespace>

AGIER, Michel. 2015. *Anthropologie de la ville*, Presses Universitaires de France, 176 p.

———. 2006. « 9. La force du témoignage. Formes, contextes et auteurs des récits de réfugiés », dans *Crises extrêmes*, coll. Recherches, La Découverte, p. 151-168. <https://doi.org/10.3917/dec.lepap.2006.01.0151>

———. 2000. *L'invention de la ville. Banlieues, townships, invasions et favelas*, Éditions des Archives contemporaines, 248 p.

AL-ABDULLAH, Yahya. 2018. « Entre insertion urbaine et marginalité : l'exil des Doms syriens à Istanbul et à Paris », *Migrations Société*, vol. 174, n° 4, p. 33-44. <https ://doi.org/10.3917/migra.174.0033>

AL-HUSSEINI, Jalal. 2008. « Les camps de réfugiés palestiniens au Proche-Orient, entre norme du droit au retour et intégration socioéconomique », *Revue Asylon*, n° 5. <http ://www.reseau-terra.eu/article799.html>

AL-HUSSEINI, Jalal et DORAI, Kamel. 2013. « La vulnérabilité des réfugiés palestiniens à la lumière de la crise syrienne », *Confluences Méditerranée*, vol. 87, n°4, p. 95-107.

ALI-OUALLA, Myriame. 2016. « À travers le bidonville », *Acte du séminaire doctoral - Habitat informel : ancrage et mobilité. Quand le provisoire devient permanent, quelle appropriation du logement ?* Université de Bordeaux.

ALLAIN, Rémi. 2004. *Morphologie urbaine Géographie, aménagement et architecture de la ville*, Armand Colin, collection U, 254 p.

AMEUR, Mohamed. 1988. « Le logement des pauvres à Fès. Processus de production et tendances de l'évolution », *Revue Tiers Monde*, vol. 29, n° 116, p. 1171-1181. <https ://doi.org/10.3406/tiers.1988.3584>

AMORIM, Marilia. 2002. « Introduction – La ville comme un autre et l'autre de la ville », dans *Images et discours sur la banlieue*, coll. Questions vives sur la banlieue, Érès, p. 9-17. <https ://doi.org/10.3917/eres.amori.2002.01.0009>

AMPHOUX, Pascal et MONDADA, Lorenza. 1989. « Le chez-soi dans tous les sens », *Architecture et Comportement/Architecture and Behaviour*, vol. 5, nº 2, p. 135-152.

ASHKAR, Hisham. 2015a. « Benefiting from a Crisis: Lebanese Upscale Real-Estate Industry and the War in Syria », *Confluences Mediterranée*, vol. 92, nº 1, p. 89-100.

———. 2015b. « Rent Laws between Control and Liberalization, and their Impacts on Urban Transformations », *Disturbanism*. <https://disturbanism.wordpress.com/2015/07/29/rent-laws-between-control-and-liberalization-and-their-impacts-on-urban-transformations/>

———. 2014. « A Response to the « End of Rent Control in Lebanon, » or the Deficiencies in Urban Research on Beirut », *Disturbanism*. <https://disturbanism.wordpress.com/2014/06/26/aresponse- to-the-end-of-rent-control-in-lebanon-or-the-deficiencies-in-urban-research-on-beirut/>

AUDIER, Serge. 2013. « Les paradigmes du « Néolibéralisme » », *Cahiers philosophiques*, vol. 133, nº2, p. 21-40.

AWADA, Fouad. 1991. « Le schéma directeur de la Région Métropolitaine de Beyrouth. Circonstances d'élaboration et bilan méthodologique », MOM Éditions, vol. 5, n° 1, p. 121-146.

AYIMPAM, Sylvie et BOUJU, Jacky. 2015. « Objets tabous, sujets sensibles, lieux dangereux », *Civilisations*, vol. 64, nº 1, p. 11-20.

AZAÏS, Christian et STECK Jean-Fabien. 2010. « Éditorial », *Espaces et sociétés*, nº 143, p. 7-12. <https ://doi.org/10.3917/esp.143.0007>

BABY-COLLIN, Virginie. 2012. « Modes d'habiter sous contraintes. Migrantes boliviennes dans les métropoles (France – États-Unis) », *Historiens et géographes*, nº 419, p. 139.

BACQUE, Marie-Hélène et BIEWENER, Carole. 2015. *L'empowerment, une pratique émancipatrice ?*, La Découverte, coll. La Découverte Poche/Sciences humaines et sociales, nº 427.

BACQUE, Marie-Hélène et FOL, Sylvie. 2011. « Politiques de mobilité résidentielle et de déségrégation : une analyse critique », *Regards croisés sur l'économie*, vol. 9, nº1, p. 261-71.

BAILLE, Rémi et CHALIER, Jonathan. 2017. « Les bonnes de Beyrouth », *Esprit*, vol. 11, p. 13-17.

BARONNET, Juliette, KERTUDO, Pauline et FAUCHEUX-LEROY, Sarah. 2015. « La pauvreté et l'exclusion sociale de certains publics mal appréhendés par la statistique publique », *Recherche sociale*, vol. 215, nº 3, p. 4-92. <https://doi.org/10.3917/recsoc.215.0004>

BARONNET, Juliette, LYET, Philippe, POUJOL, Virginie et VALLE, Michel. 2015. « Les travailleurs sociaux : coproducteurs ou témoins de l'invisibilité sociale ? », *Recherche sociale*, vol. 215, nº 3, p. 93-133. <https://doi.org/10.3917/recsoc.215.0093>

BARTHEL, Pierre-Arnaud. 2010. « Arab Mega-Projects: Between the Dubai Effect, Global Crisis, Social Mobilization and a Sustainable Shift », *Built Environment*, n° 36, p. 133-145.

BAYAT, Asef. 2021. *Revolutionary Life: The Everyday of the Arab Spring*, Harvard University Press, 392 p.

———. 2013. *Life as Politics: How Ordinary People Change the Middle East*, Second Edition, Stanford University Press, 337 p.

BEAUD, Stéphane, CONFAVREUX, Joseph et LINDGAARD, Jade. 2006. « Introduction », dans *La France invisible*, coll. Poche / Essais, Paris, La Découverte, p. 7-16. <https://doi.org/10.3917/dec.confa.2008.01.0007>

BEAUD, Stéphane et WEBER, Florence. 2010. *Guide de l'enquête de terrain : produire et analyser des données ethnographiques*, 4e édition augmentée, La Découverte, coll. Grands Repères, 356 p.

BECKER, Howard S. 1985. *Outsiders : Études de sociologie de la déviance*. Éditions Métailié, 250 p.

BELGUIDOUM, Saïd et MOUAZIZ, Najet. 2010. « L'urbain informel et les paradoxes de la ville algérienne : politiques urbaines et légitimité sociale », *Espaces et sociétés*, nº 143, p. 101-116. <https ://doi.org/10.3917/esp.143.0101>

BELMESSOUS, Fatiha et PARELLADA, Angela Matesanz. 2014. « Bidonville vs. Habitat contraint : les lieux madrilènes de l'(in)hospitalité », dans MAURY, Yann. *Les coopératives d'habitants, des outils pour l'abondance*, Chairecoop.

BENNAFLA, Karine. 2015a. « Le commerce transnational "informel", vecteur d'une nouvelle hiérarchie de lieux. L'exemple de la périphérie urbaine de Salé (Maroc) », *Les Cahiers d'EMAM. Études sur le Monde Arabe et la Méditerranée*, nº 26. <https ://doi.org/10.4000/emam.912>

———. 2015b. « Notion à la une : informalité », *Géoconfluences*. <http ://geoconfluences.ens-lyon.fr/informations-scientifiques/a-la-une/notion-a-la-une/notion-a-la-une-informalite>

———. 2014. « État et illégalisme : quelle géographie ? Une approche par les flux marchands depuis l'Afrique et le Moyen-Orient », *Annales de géographie*, nº 700, p. 1338-1358.

BERRY-CHIKHAOUI, Isabelle. 2009. « Les notions de citadinité et d'urbanité dans l'analyse des villes du Monde arabe. Essai de clarification », *Les Cahiers d'EMAM. Études sur le Monde Arabe et la Méditerranée*, nº 18, p. 9-20. <https ://doi.org/10.4000/emam.175>

BERRY-CHIKHAOUI, Isabelle et DEBOULET, Agnès. 2000. *Les compétences des citadins dans le Monde arabe : penser, faire et transformer la ville*, Karthala, coll. Hommes et sociétés, 406 p.

BEYHUM, Nabil. 1991. *Espaces éclatés, espaces dominés. Étude de la recomposition des espaces publics centraux de Beyrouth de 1975 à 1990*, thèse de doctorat en Sociologie, Université Lyon II.

BOANO, Camillo, AL-HARITHY, Howayda et DABAJ, Joana. 2019. *Learning to be a City: Emerging Practices for Housing the Displaced*, AUB, City Debates Conference 2019.

BOISSIERE, Thierry. 2014. « Entre développements des espaces de commerce et mutations urbaines, le quartier de 'Aziziyyé à Alep », dans *Alep et ses territoires. Fabrique et politique d'une ville (1868-2011)*, Presses de l'Ifpo, p. 369-389. <https ://books.openedition.org/ifpo/6706>

BOISSIERE, Thierry, HAJJAR, Layane et HAJJAR, Alexandre. 2021. « Le "Ventre de Beyrouth". Du hub marchand à l'espace ressource, ethnographie du marché de gros de fruits et légumes de Beyrouth à Sabra », *Ethnologie francaise*, vol. 51, nº 2, p. 363-382.

BOISSIERE, Thierry et TABET, Annie Tohmé. 2018. « Une économie de la survie au plus près de la guerre. Stratégies quotidiennes des réfugiés syriens à Nabaa », *Critique internationale*, nº 80, p. 89-109. <https ://doi.org/10.3917/crii.080.0089>

BONETTI, Michel. 1994. *Habiter : le bricolage imaginaire de l'espace*, Hommes & Perspectives, coll. Re-connaissances, 229 p.

BONTE, Marie. 2017. *Beyrouth, états de fête. Géographie des loisirs nocturnes dans une ville post-conflit*, thèse de doctorat en Géographie, Université Grenoble Alpes, 682 p.

BORIES, Olivier. 2019. « Faire du paysage un "personnage" - Les atouts de la méthode filmique dans la production d'images paysagères », *Revue française des méthodes visuelles*, n° 3. <https ://rfmv.fr/numeros/3/articles/4-faire-du-paysage-un-personnage/>

BOU AKAR, Hiba et HAFEDA, Mohamad. 2011. *Narrating Beirut from its borderline*, Heinrich Böll Foundation, 73 p.

BOUILLON, Florence. 2003. « Des migrants et des squats : précarités et résistances aux marges de la ville », *Revue européenne des migrations internationales*, vol. 19, nº 2, p. 23-46. <https ://doi.org/10.4000/remi.440>

BOURDIEU, Pierre. 1994. *Raisons pratiques sur la théorie de l'action*. Seuil, Paris.

———. 1993. *La misère du monde.* Seuil, Paris.

———. 1980a. « Le capital social », *Actes de la Recherche en Sciences Sociales*, vol. 31, nº 1, p. 2-3.

———. 1980b. *Le sens pratique*. Les Éditions de Minuit, Paris.

———. 1979. *La distinction*. Les Éditions de Minuit, Paris.

———. 1972. *Esquisse d'une théorie de la pratique*, Droz, coll. Travaux de droit, d'économie, de sociologie et de sciences politiques, 448 p.

BOURGEY, André et PHARES, Joseph. 1973. « Les bidonvilles de l'agglomération de Beyrouth », *Revue de géographie de Lyon*, vol. 48, nº2, p. 107-139.

BUCCIANTI-BARAKAT, Liliane. 2013. « Le centre-ville de Beyrouth ou un patrimoine réinventé ? », dans GRAVARI-BARBAS, Maria (dir.), *Habiter le patrimoine : Enjeux, approches, vécu*, coll. Géographie sociale, Presses universitaires de Rennes, p. 125-144. <http ://books.openedition.org/pur/2233>

BUIRE, Chloé. 2012. « Les arts-de-faire du terrain », *Annales de géographie*, vol. 687-688, nº 5-6, p. 600-620. <https://doi.org/10.3917/ag.687.0600>

BURCKHARDT, Nicolas et HEYCK, Harry. 2009. *Dahiyah : the south-western suburbs of Beirut. An eclectic microcosm*, mémoire de recherche, ETH Studio Basel.

<https ://docplayer.net/38956400-The-south-western-suburbs-of-beirut-an-eclectic-microcosm-draft-eth-studio-basel.html>.

CABIN, Philippe. 2008. *Dans les coulisses de la domination*, Éditions Sciences Humaines, p. 42-51. <https ://www.cairn.info/pierre-bourdieu--9782912601780-page-42.htm>

CALABRESE, Erminia Chiara. 2016. *Militer au Hezbollah. Ethnographie d'un engagement dans la banlieue sud de Beyrouth*, Karthala/Ifpo, coll. Hommes et sociétés, 278 p.

CALBERAC, Yann. 2010. *Terrains de géographes, géographes de terrain. Communauté et imaginaire disciplinaires au miroir des pratiques de terrain des géographes français du XX^e siècle*, thèse de doctorat en Géographie, Université Lumière - Lyon II.

CASTEL, Robert. 1995. « Les pièges de l'exclusion », *Lien social et Politiques - RIAC*, n° 34, p. 13-21.

———. 1991. « De l'indigence à l'exclusion, la désaffiliation » dans DONZELOT, Jacques (dir.), *Face à l'exclusion, le modèle français*, Éditions Esprit, p. 137-168.

CATTEDRA, Raffaele, IDRISSI JANATI, M'hammed et MEMOLI, Maurizio. 2020. « Les marges au prisme des représentations. Mots, discours, images », dans SEMMOUD, Nora et SIGNOLES, Pierre (dir.), *Exister et résister dans les marges urbaines Villes du Bassin méditerranéen*, Université de Bruxelles Eds, coll. Territoires Environnement Sociétés, p. 19-89.

CATTEDRA, Raffaele. 2017. « Bidonville : paradigme et réalité refoulée de la ville du XX^e siècle », dans DEPAULE, Jean-Charles (dir.), *Les mots de la stigmatisation urbaine*, coll. Les mots de la ville, Éditions de la Maison des sciences de l'homme, p. 123-163. <http ://books.openedition.org/editionsmsh/9225>

CATUSSE, Myriam. 2013. « La question sociale aux marges des soulèvements arabes : leçons libanaises et marocaines », *Critique internationale*, vol. 61, n° 4, p. 19-34.

CATUSSE, Myriam et ALAGHA, Joseph. 2008. « Les services sociaux du Hezbollah », dans *Hezbollah. État des lieux*, Actes Sud, p. 123-146.

CHABROL, Marie. 2016. *Gentrifications*, Editions Amsterdam, 360 p.

CHAIGNE-OUDIN, Anne-Lucie et EL-KHOURY, Yara. 2010. « Guerre civile libanaise », *Les clés du Moyen-Orient*. <https ://www.lesclesdumoyenorient.com/Guerre-civile-libanaise.html>

CHARAFEDDINE, Wafa. 1987. *La banlieue sud de Beyrouth : structure urbaine et économique*, thèse de doctorat en Urbanisme, Université de Paris VIII, 289 p.

CHARMES, Éric, et BACQUE, Marie-Hélène. 2016. *Mixité sociale, et après ?*, Presses Universitaires de France, 112 p.

CHENET, Marie. 2020. « Filmer le travail : apports d'une pratique de cinéma documentaire en géographie », *Images du travail, travail des images*, n° 8. <https ://doi.org/10.4000/itti.392>

———. 2019. « Pour une géographie incarnée et singulière – De la pratique du cinéma documentaire en géographie », *Revue française des méthodes audiovisuelles*, n° 3.

<https ://rfmv.fr/numeros/3/articles/6-de-la-pratique-du-cinema-documentaire-en-geographie/>

CHOURAQUI, Floriane. 2019. « Le « bonheur » de la thèse – Pourquoi faire une thèse en images et en sons quand on est géographe ? », *Revue française des méthodes audiovisuelles*, n°3. <https ://rfmv.fr/numeros/3/articles/3-faire-un-film-de-recherche-en-these-de-geographie/>

CLERC, Valérie. 2020a. *Politique de reconstruction et quartiers informels en Syrie : Une perspective historique de l'action publique face à l'informalité urbaine*, conférence en ligne, Carep Paris.

———. 2020b. « Reconstruire en contexte de conflit : la politique urbaine de reconstruction à Damas au prisme du traitement de la ville informelle », dans *Les villes dans le monde arabe*, Carep Paris.

———. 2018. « Repenser la catégorie "bidonville". De Damas à Yangon, les quartiers précaires à l'épreuve des politiques urbaines », *Revue internationale et stratégique*, vol. 112, n° 4, p. 139-148.

———. 2015. « La réforme du secteur locatif au Liban, vers un bouleversement physique et social majeur à Beyrouth » dans STADNICKI, Roman. *Villes arabes, Cités rebelles*, Éditions du Cygne, p.131-146.

———. 2014. « Informal settlements in the Syrian conflict: urban planning as a weapon », *Built Environment*, vol. 40, n° 1, p. 34-51.

———. 2010. « Du formel à l'informel dans la fabrique de la ville. Politiques foncières et marchés immobiliers à Phnom Penh, Abstract, Resumen », *Espaces et sociétés*, n°143, p. 63-79. <https ://doi.org/10.3917/esp.143.0063>

———. 2005. « Les politiques de résorption de l'habitat informel à Phnom Penh. Influence des organisations internationales et contradictions de l'action publique », *Géocarrefour*, vol. 80, n° 3. <https ://doi.org/10.4000/geocarrefour.1160>

CLERC-HUYBRECHTS, Valérie. 2008. *Les quartiers irréguliers de Beyrouth : une histoire des enjeux fonciers et urbanistiques dans la banlieue sud*, Presses de l'Ifpo, coll. Contemporain publications, 304 p. <http ://books.openedition.org/ifpo/63>

———. 2002. *Les principes d'action de l'urbanisme : le projet Elyssar face aux quartiers irréguliers de Beyrouth*, thèse de doctorat en urbanisme, Université Paris 8.

CLERVAL, Anne, FLEURY, Antoine, REBOTIER, Julien et WEBER, Serge (dir.). 2019. *Espace et rapports de domination*, Presses universitaires de Rennes, coll. Géographie sociale. <http ://books.openedition.org/pur/59225>

CLOCHARD, Olivier et DORAI, Mohamed Kamel. 2005. « Aux frontières de l'asile, les réfugiés non palestiniens au Liban », *A contrario*, n° 2-3, p. 45-65.

COING, Henri. 1976. *Rénovation urbaine et changement social : L'îlot n°4, Paris 13ème*, Les Éditions ouvrières, 296 p.

COLLECTIF. 2018. *Exils syriens – Parcours et ancrages (Liban, Turquie, Europe)*, Le Passager Clandestin, 120 p.

COMBESSIE, Jean-Claude. 2007. *La méthode en sociologie*, 5e édition, La Découverte, coll. Repères, no 194, 128 p.

CORM, Georges. 1993. « La reconstruction du centre de Beyrouth : Un exemple de fièvre immobilière au Moyen-Orient », *Revue d'économie financière*, vol. 3, no1, p. 323-35. <https ://doi.org/10.3406/ecofi.1993.1944>

COSTES, Laurence. 2010. « Le Droit à la ville de Henri Lefebvre : quel héritage politique et scientifique ? », *Espaces et Sociétés*, vol. 140-141, no 1, p. 177-191.

COULON, Alain. 2020. *L'École de Chicago*, Presses Universitaires de France, coll. Que sais-je ? <https ://www.cairn.info/l-ecole-de-chicago--9782715403147.htm>

DAHDAH, Assaf. 2017. « Pratiques marchandes et négociations identitaires », *Hommes & migrations. Revue française de référence sur les dynamiques migratoires*, no 1319, p. 19-27. <https ://doi.org/10.4000/hommesmigrations.3959>

———. 2015. *Habiter la ville sans droits : les travailleurs migrants dans les marges de Beyrouth (Liban)*, thèse de doctorat en géographie, Université Aix-Marseille, 581 p.

———. 2014. « Négocier sa place chez l'autre. Les migrants dans les espaces palestiniens à Beyrouth », *Revue européenne des migrations internationales*, vol. 30, n° 2, p. 25-47. <https ://doi.org/10.4000/remi.6859>

———. 2013. *« L'art du faible » : Les migrantes non arabes dans le Grand Beyrouth (Liban)*, Beyrouth, Presses de l'Ifpo, coll. Cahiers de l'Ifpo. <http ://books.openedition.org/ifpo/2838>

DAHER, Aurélie. 2014. « Chapitre IV. Le Hezbollah, un entrepreneur social ? Action sociale et mobilisation, ou l'édification de la « société de résistance » », dans *Le Hezbollah*, coll. Proche-Orient, Presses Universitaires de France, p. 147-188. <https ://www.cairn.info/le-hezbollah--9782130582823-p-147.htm>

———. 2012. « 16. Le Hezbollah face aux clans et aux grandes familles de la Bekaa-Nord : les élections municipales de 2004 dans la ville de Baalbek », dans MERMIER, Franck éd., *Leaders et partisans au Liban*, Karthala, coll. « Hommes et sociétés », p. 417-433. <10.3917/kart.mermi.2012.01.0417>

DAVIS, Mike. 2007. *Le pire des mondes possibles*, La Découverte, 254 p.

DE CERTEAU, Michel. 1990. *L'invention du quotidien*, Folio, 350 p.

DEBOULET, Agnès. 2016. *Repenser les quartiers précaires*, Études de l'AFD, no13. <https ://www.afd.fr/fr/ressources/repenser-les-quartiers-precaires>

———. 2011. « Contrer la précarité par la sécurisation foncière et la légalisation. Enjeux et opportunités dans le Monde arabe et en Égypte », *Revue Tiers Monde*, vol. 206, no 2, p. 75-93. <https ://doi.org/10.3917/rtm.206.0075>.

DEBOULET, Agnès et FLORIN, Bénédicte. 2014. « Mobilisations prérévolutionnaires : quand les habitants des quartiers populaires du Caire (se) manifestent », *Égypte/Monde arabe*, no11, p. 39-65.

DEBOULET, Agnès et HILY, Marie-Antoinette. 2009. « Les migrants de Beyrouth. Emplois à bon marché et zones refuges », *EchoGéo*, n°8. <https ://doi.org/10.4000/echogeo.10944>.

DEEB Lara, et HARB, Mona. 2013. *Leisurely Islam: Negotiating Geography and Morality in Shi'ite South Beirut ;* Princeton University Press, 304 p.

DEHOORNE, Olivier, TATAR, Corine et THENG, Sopheap. 2014. « Tourisme et pauvreté : le champ des possibles », *Études caribéennes*, n° 24-25.

DIAS, Amanda. 2013. *Habiter aux marges de la ville et de l'État*, Karthala-Ifpo, 411 p.

DIETRICH-RAGON, Pascale. 2012. « Le logement insalubre », *Esprit*, p. 66-77.

———. 2011. *Le logement intolérable. Habitants et pouvoirs publics face à l'insalubrité*, Presses universitaires de France, coll. Le Lien social, 321 p.

DI MEO, Guy. 2017. *(Re)Fonder : quels usages de l'espace et du temps ?*, conférence en ligne. <https ://vimeo.com/233015741>, consulté le 23 décembre 2020.

———. 2016. « Une géographie sociale », *Cybergeo : European Journal of Geography*. <https ://journals.openedition.org/cybergeo/27761>

DI MEO, Guy et BULEON, Pascal. 2005. *L'espace social*, Armand Colin, 304 p.

DIAS, Amanda et AGIER, Michel. 2013. *Aux marges de la ville et de l'État : camps palestiniens au Liban et favelas cariocas*, Karthala, 420 p.

DIMACHKI, Loubna et PUIG, Nicolas. 2017. « Réduire l'étrangeté », *Hommes & migrations. Revue française de référence sur les dynamiques migratoires*, n°1319, p. 29-37. <https ://doi.org/10.4000/hommesmigrations.3961>.

DORAÏ, Mohamed Kamel. 2006. *Les réfugiés palestiniens du Liban : Une géographie de l'exil*, CNRS Éditions, coll. Connaissance du Monde Arabe. 252 p. <http ://books.openedition.org/editionscnrs/2418>

DORAÏ, Mohamed Kamel et PIRAUD-FOURNET, Pauline. 2018. « From Tent to Makeshift Housing: A Case Study of a Syrian Refugee in Zaatari Camp (Jordan) », dans *Refugees as City-Makers*, Social Justice and the City Program, AUB, p. 136-139.

DORAÏ, Mohamed Kamel et PUIG, Nicolas. 2012. *L'urbanité des marges : migrants et réfugiés dans les villes du Proche-Orient*, Téraèdre, coll. Un lointain si proche. <https ://www.documentation.ird.fr/hor/fdi:010057681>

DOT-POUILLARD, Nicolas et PESQUET, Jean-Baptiste. 2015. « Les réfugiés syriens au Liban : l'émergence progressive d'un discours de neutralité ? », *Confluences Méditerranée*, vol. 92, n° 1, p. 61-72.

DOS SANTOS, Irène. 2012. « Appropriation du chez-soi et appartenance sociale en contexte migratoire », dans MOREL-BROCHET, Annabelle et ORTAR, Nathalie (éd.), *La fabrique des modes d'habiter. Homme, lieux et milieux de vie*, L'Harmattan, p. 251-265.

EL-KAREH, Rudolf. 2008. « La crise politique et institutionnelle au Liban », *Revue internationale et strategique*, vol. 72, n°4, p. 51-60.

ERDI, Gulcin, FLORIN, Bénédicte et STADNICKI, Roman. 2020. « Marges : espaces contestés et contestations dans l'espace », dans *Exister et résister dans les marges urbaines. Villes du Bassin méditerranéen*, Editions de l'Université de Bruxelles, coll. Territoires Environnement Sociétés, p. 177-231.

ERDI LELANDAIS, Gülçin et MARCHAL, Hervé. 2017. *Citoyenneté en ville : l'épreuve des inégalités spatiales et des identités*, Presses Universitaires François-Rabelais, coll. Perspectives Villes et Territoires, 178 p. <https://books.openedition.org/pufr/10362?lang=en>

ESCALLIER, Robert. 2006. « Les frontières dans la ville, entre pratiques et représentations », *Cahiers de la Méditerranée*, n°73, p. 79-105. <https ://doi.org/10.4000/cdlm.1473>

———. 1998. « Ville et informalité dans les pays du monde arabe », *Cahiers de la Méditerranée*, vol. 56, n°1, p. 39-85. <https ://doi.org/10.3406/camed.1998.1217>

ESSAHEL, Habiba. 2011. *Politiques de réhabilitation des quartiers non réglementaires au Maroc et mobilisation(s) des habitants : études de cas dans l'agglomération de Rabat (Rabat, Témara, Skhirat)*, thèse de doctorat en géographie, Université de Tours, 563 p.

FARAH, Jihad. 2011. *Différenciations socio-spatiales et gouvernance municipale dans les banlieues de Beyrouth. A travers l'exemple du Sahel AlMatn AlJanoubi et des municipalités de Chiyah, Ghobeiri et Furn AlChebbak*, thèse de doctorat en aménagement, Université de Liège, 2011, 562 p.

FARAH, Jihad et GEMAYEL, Emilio. 2018. « Les municipalités, de nouveaux acteurs du développement local », dans FAOUR, Ghaleb, VERDEIL, Eric et HAMZE, Mouin (dir.), *Atlas du Liban : Les nouveaux défis*, coll. Contemporain Co-éditions, Presses de l'Ifpo, p. 96-97. <http ://books.openedition.org/ifpo/10969>

FARET, Laurent, FOURNET-GUERIN, Catherine, GINISTY, Karine, MICHEL, Aurélia et PERRAUDIN Anna. 2019. « Citadinités et droits à la ville au Sud : les minorités à l'épreuve de l'invisible (Maputo, Rio de Janeiro, Mexico) », *Annales de géographie*, vol. 729-730, n° 5-6, p. 110-134. <https://doi.org/10.3917/ag.729.0110>

FASSIN, Didier. 2020. « De l'inégalité des vies : Leçon inaugurale prononcée au Collège de France le jeudi 16 janvier 2020 », coll. Leçons inaugurales, Paris, Collège de France. <http://books.openedition.org/cdf/10093>

FAWAZ, Mona. 2019. «« You Get What You Pay For » Syrian Refugees' Access to Shelter in Lebanon Since 2013 », *City Debates conference 2019*, AUB.

———. 2017. « Planning and the refugee crisis: Informality as a framework of analysis and reflection », *Planning Theory*, vol. 16, n° 1, p. 99-115.

———. 2013. « The intricacies of popular housing in the Middle East », *Metropolitics*, 2013. <https ://www.metropolitiques.eu/The-intricacies-of-popular-housing.html>

———. 2009a. « Contracts and retaliation: Securing housing exchanges in the interstice of the formal-informal Beirut (Lebanon) housing market », *Journal of Planning Education and Research*, p. 90-107.

———. 2009b. « Neoliberal Urbanity and the Right to the City: A View from Beirut's Periphery », *Development and Change*, vol. 40, n° 5, p. 827-852.

———. 2008. « An Unusual Clique of City-Makers: Social Networks in the Production of a Neighborhood in Beirut (1950–75) », *International Journal of Urban and Regional Research*, vol. 32, n° 3, p. 565-585.

———. 2004. *Strategizing for housing: an investigation of the production and regulation of low-income housing in the suburbs of Beirut*, these de doctorat, Massachusetts Institute of Technology, 299 p.

FAWAZ, Mona et PEILLEN, Isabelle. 2003. *The case of Beirut, Lebanon*, coll. Understanding Slums: Case Studies for the Global Report on Human Settlements 2003.

FISCHER, Brodwyn, MCCANN, Bryan et AUYERO, Javier. 2014. *Cities from Scratch: Poverty and Informality in Urban Latin America*, Duke University Press, 304 p.

FLEURY, Antoine et WEBER, Serge. 2015. « Introduction », dans CLERVAL, Anne et REBOTIER, Julien (dir.), *Espace et rapports de domination*, coll. Géographie sociale, Presses universitaires de Rennes, p. 19-22. <http ://books.openedition.org/pur/59264>

FLORIN, Bénédicte. 2008. « Introduction. Les recherches françaises en sciences sociales sur les mobilités résidentielles : quelques pistes de réflexion », *Les Cahiers d'EMAM. Études sur le Monde Arabe et la Méditerranée*, n° 16, p. 7-18.

———. 2002. « Itinéraires résidentiels et processus de territorialisation : Exemples au Caire », *Lire les territoires*, Presses universitaires François-Rabelais, p. 117-131.

FLORIN, Bénédicte et ERDI, Gulcin. 2016. « Pratiques sociales et spatiales de résistances discrètes dans la ville », *Cultures & conflits*, n° 101.

FLORIN, Bénédicte et SEMMOUD, Nora. 2010. « Mobilités résidentielles et territorialisations dans les villes du Maghreb : entre exclusion et intégration », *Espace Populations Sociétés*, n° 2 et 3, p. 365-377.

FOL, Sylvie. 2010. « Mobilité et ancrage dans les quartiers pauvres : les ressources de la proximité », *Regards sociologiques*, n°40, p. 27-43. <http ://www.regards-sociologiques.fr/n40-2010-03>

FOL, Sylvie, MIOT, Yoan et VIGNAL, Cécile (dir.). 2014. *Mobilités résidentielles, territoires et politiques publiques*, Presses universitaires du Septentrion, coll. Le regard sociologique, 260 p. <http ://books.openedition.org/septentrion/3174>

FOUCAULT, Michel. 1994. *Dits et écrits, 1954-1988, Tome III : 1976-1979*, Gallimard, 848 p.

———. 1975. *Surveiller et punir. La naissance de la prison*, Gallimard, coll. Bibliothèque des Histoires, 1975, 352 p.

FOURNIER, Carole. 2011. *Représentations sociales de citoyens de Saint-Léonard à l'égard de l'immigration*, thèse de doctorat en psychologie, Université de Sherbrooke, 2011, 165 p.

FOURNIER, Jean-Marc, CHOURIO, Gustavo et ECHEVERRIA, Andrès. 2005. « L'appropriation socialement différenciée de l'espace urbain de Maracaibo (Venezuela) », *Norois. Environnement, aménagement, société*, n°195, p. 43-58. <https ://doi.org/10.4000/norois.501>

FOURNIER, Martine. 2008. « La Misère du monde », dans *Pierre Bourdieu*, coll. Petite bibliothèque, Auxerre, Éditions Sciences Humaines, p. 66-66. <https://doi.org/10.3917/sh.colle.2008.02.0066>

FRANÇOIS, Camille. 2021. « Des expulsions en Amérique. La production de la pauvreté par le logement », Métropolitiques », *Métropolitiques*, note de lecture. <https ://metropolitiques.eu/Des-expulsions-en-Amerique.html>

FREIRE, Jussara et FARIAS, Juliana. 2011. « La prise de parole de jeunes des favelas à Rio de Janeiro », *Agora débats/jeunesses*, vol. 58, n° 2, p. 7-17.

FRIEDBERG, Erhard. 1997. *Le Pouvoir et la Règle*, Seuil, 329 p.

FRIEDBERG, Erhard et CROZIER, Michel. 1992. *L'Acteur et le système*, Seuil, 500 p.

GAUVAIN, Mathilde. 2006. « Les territoires de l'informel. Étude du commerce de rue à Caracas », *Cahiers des Amériques latines*, n°53, p. 101-16. <https ://doi.org/10.4000/cal.1720>

GEERTZ, Clifford. 1998. « La description dense », *Enquête. Archives de la revue Enquête*, n°6, p. 73-105. <https ://doi.org/10.4000/enquete.1443>

GEISSER, Vincent. 2014. « L'État libanais : le grand absent des politiques de l'habitat ? », *Les carnets de l'Ifpo*. <https ://ifpo.hypotheses.org/5779>

———. 2013. « La question des réfugiés syriens au Liban : le réveil des fantômes du passé », *Confluences Méditerranée*, n° 87, p. 67-84.

GELOT, Didier. 2015. « Avant-propos », *Recherche sociale*, vol. 215, n°3, p. 2-3. <https://doi.org/10.3917/recsoc.215.0002>

GHORAYEB, Marlène. 2014. « Chapitre 7. L'arrivée de Michel Écochard. Une nouvelle étape de l'histoire de Beyrouth », *Hommes et Sociétés*, p. 191-277.

GILBERT, Alan. 2016. « Informalité, immobilier locatif et logement dans les pays du Sud global », dans DEBOULET, Agnès. *Repenser les quartiers précaires*, coll. Études de l'AFD, AFD, p. 127-143.

GILBERT, Alan et VARLEY, Ann. 1990. « Renting a home in a third world city: choice or constraint? », *International Journal of Urban and Regional Research*, vol. 14, n° 1, p. 89-108. <https ://doi.org/10.1111/j.1468-2427.1990.tb00822.x>

GILBERT, Olivier. 2016. « Apprivoiser l'informel », *Tous urbains*, vol. 15, n° 3, p. 36-40.

GINTRAC, Cecile. 2012. « Géographie critique, géographie radicale : Comment nommer la géographie engagée ? », *Carnets de géographes*, n° 4. <https ://doi.org/10.4000/cdg.1241>

GOFFMAN, Erving. 2003. *Les Rites d'interaction*, Les éditions de Minuit, Paris, coll. Le sens commun, 230 p.

GONÇALVES, Rafael Soares. 2017a. « Quelle régularisation foncière pour les villes brésiliennes ? Défis et obstacles », *Métropolitiques*. <https ://www.metropolitiques.eu/Quelle-regularisation-fonciere.html>

———. 2017b. « L'informalité comme une ressource urbaine ? Le cas des favelas de Rio de Janeiro », *EchoGéo*, n° 39. <https ://doi.org/10.4000/echogeo.14872>

———. 2016. « Les favelas de Rio de Janeiro : informalité urbaine et droit à la ville », *Tous urbains*, n° 15, p. 45-48. <https ://doi.org/10.3917/tu.015.0045>

———. 2011. « Le marché de la location informelle dans les favelas de Rio de Janeiro et sa régularisation dans une perspective historique », *Revue Tiers Monde*, n° 206, p. 21-36. <https ://doi.org/10.3917/rtm.206.0021>

GOUX, Marie-Ange. 2003. « Guerre des loyers dans les bidonvilles de Nairobi », *Politique africaine*, vol. 91, n° 3, p. 68-82.

GRAVEREAU, Sophie et VARLET Caroline. 2019a. « Chapitre 5. Frontières socio-spatiales », dans *Sociologie des espaces*, coll. Collection U, Armand Colin, p. 59-69. <https ://doi.org/10.3917/arco.grave.2019.01.0059>.

———. 2019b. « Chapitre 6. Marquage spatial et revendications sociales », dans *Sociologie des espaces*, coll. Collection U, Armand Colin, p. 70-81.

GUERIN-PACE, France. 2006. « Sentiment d'appartenance et territoires identitaires », *L'Espace géographique*, vol. 35, n°4, p. 298-308. <https ://doi.org/10.3917/eg.354.0298>

GUMUCHIAN, Hervé et MAROIS, Claude. 2000. *Initiation à la recherche en géographie : Aménagement, développement territorial, environnement*, Presses de l'Université de Montréal, coll. Thématique Sciences sociales, 425 p. <http ://books.openedition.org/pum/14790>

HALBWACHS, Maurice. 1970. *Morphologie sociale*, Collection U, Armand Colin, 190 p.

———. 1938 « La psychologie collective du raisonnement », *Zeitschrift für Sozialforschung*, vol. 7, n° 3, p. 357-375. <https ://doi.org/10.5840/zfs1938732>.

HANNA, Milad. 1992. *Le logement en Égypte : Essai critique*, CEDEJ – Égypte/Soudan, coll. Recherches et témoignages, 255 p. <http ://books.openedition.org/cedej/894>

HARB EL-KAK, Mona. 2002. « Le Beyrouth de l'après-guerre : ressources, négociations et contestations dans le projet Elyssar », *NAQD*, vol. 16, n° 1, p. 81-101.

HARB, Mona. 2010. *Le Hezbollah à Beyrouth, 1985-2005 : de la banlieue à la ville*, Karthala et Ifpo, 300 p.

———. 2009. « La gestion du local par les maires du Hezbollah au Liban », *Critique internationale*, n°42, 1 février 2009, p. 57-72. <https ://doi.org/10.3917/crii.042.0057>

———. 2003. « La Dâhiye de Beyrouth : Parcours d'une stigmatisation urbaine, consolidation d'un territoire politique », *Genèses*, vol. 51, n°2, p. 70-91. <https ://doi.org/10.3917/gen.051.0070>

———. 1999. « La reconstruction de la banlieue sud-ouest de Beyrouth : une négociation entre État et acteurs politiques », dans DOUAYHI, Chawqi et HUYBRECHTS, Eric (dir.), *Reconstruction et réconciliation au Liban : Négociation, lieux publics, renouement du lien social*, coll. Cahiers du Cermoc (1991-2001), Presses de l'Ifpo, 2014, p. 109-123. <http ://books.openedition.org/ifpo/4412>

———. 1996. *Politiques urbaines dans la banlieue-sud de Beyrouth*, coll. Les Cahiers du Cermoc, Cermoc, 89 p. <http ://books.openedition.org/ifpo/3578>

HARVEY, David. 2013. *Rebel Cities: From the Right to the City to the Urban Revolution*, London, 208 p.

———. 2011. *Le capitalisme contre le droit à la ville : néolibéralisme, urbanisation, résistances*, Editions Amsterdam, 96 p.

———. 2009. « Le droit à la ville », *La Revue Internationale des Livres et des Idées*. <https ://laboratoireurbanismeinsurrectionnel.blogspot.com/2011/12/david-harvey-le-droit-la-ville.html>

———. 2008. *Géographie de la domination*, Les Prairies Ordinaires, 118 p.

HASSAN, Rana. 2016. « L'informalité comme porte de sortie : construction et reconstruction de l'extension du camp de Nahr el-Bared », *A contrario*, vol. 23, n° 2, p. 77-95.

HASSOUN, Jean-Pierre. 2009. « Altérités urbaines », *Geneses*, n° 76, p. 2-7.

HEIDEGGER, Martin et PREAU, André. 1980. Essais et conférences, Paris, Gallimard, 349 p.

JOURDAIN, Anne et NAULIN, Sidonie. 2019. « Chapitre 4. Théorie de l'espace social », *Cursus*, vol. 2, p. 99-125.

KAEDBEY, Rouba. 2022. « Filmer la ville et ses acteurs ordinaires », *EchoGéo*, n° 61. <https://doi.org/10.4000/echogeo.23977>

———. 2021a. « Interstice appropriation by youth of the margins », *UXUC - User Experience and Urban Creativity*, vol. 3, n° 2, p. 38-51. <https://doi.org/10.48619/uxuc.v3i2.522>

———. 2021b. « Stratégies locatives et ascension sociale des propriétaires-bailleurs à Horch el-Qatil, banlieue sud de Beyrouth », *Cybergeo : European Journal of Geography*. <https://doi.org/10.4000/cybergeo.36264>

———. 2019. « « Est » – « Ouest » sur la carte », Carnet Shakk. <https ://shakk.hypotheses.org/author/roubakaedbey>

KANAFANI-ZAHAR, Aïda. 2015. « Le religieux au Liban : vecteur de lien, de violence et de conciliation », *Les Champs de Mars*, vol. 26, n° 1, p. 68-81.

KAUFMANN, Vincent, BERGMAN, Max et JOYE, Dominique. 2004. « Motility: Mobility as Capital », *International Journal of Urban and Regional Research*, vol 28, n°4, p. 745-756.

KFOURY, Liliane et PUIG, Nicolas. « « Lebanon is not my country » », *Hommes & migrations. Revue française de référence sur les dynamiques migratoires*, n°1319, p. 13-17. <https ://doi.org/10.4000/hommesmigrations.3956>.

KNAFOU, Rémy. 2011. « Touristes dans les bidonvilles : après la télé réalité, le "tourisme réalité" », *Géoconfluences*.

KOCHUYT, Thierry. 2004. « La misère du Liban : une population appauvrie, peu d'État et plusieurs solidarités souterraines », *Revue Tiers Monde*, vol. 179, n°3, 2004, p. 515-37.

KRIJNEN, Marieke et FAWAZ, Mona. 2010. « Exception as the Rule: High-End Developments in Neoliberal Beirut », *Built Environment*, vol. 36, n°2, p. 245-59.

LAFAYE, Claudette. 2009. « 5. Les organisations vues d'ailleurs », dans *Sociologie des organisations*, coll. 128, Armand Colin, p. 89-116. <https ://www.cairn.info/sociologie-des-organisations--9782200346843-p-89.htm>

LAGARDE, David. 2018. *Sur les routes de l'exil syrien : récits de vie et parcours migratoires des réfugiés de Deir Mqaren*, thèse de doctorat en géographie, Université Toulouse 2, 471 p.

LAKEHAL, Ahcène. 2013. *La fabrication plurielle de centralités dans la périphérie de Constantine : le cas de la ville nouvelle Ali Mendjeli*, thèse de doctorat en géographie, Université de Tours, 512 p.

LAUTIER, Bruno. 2004. *L'économie informelle dans le tiers monde*, La Découverte, coll. Repères, n° 155, 128 p.

———. 2003. « Les limites de l'économie informelle comme alternative à la mondialisation libérale », *Revue du MAUSS*, vol. no 21, n° 1, p. 198-214.

———. 1991 « Les travailleurs n'ont pas la forme », dans *L'Etat et l'informel*, Paris, L'Harmattan, p. 11-76.

LAUTIER, Bruno, de MIRAS, Claude et MORICE, Alain. *L'Etat et l'informel*, Paris, L'Harmattan, 1991, 220 p.

LAZZAROTTI, Olivier. 2015. « L'« habiter », sur un plateau », *Annales de Géographie*, vol. 704, n° 4, p. 335-337.

———. 2013. « Notion à la une : habiter », *Géoconfluences*. <http ://geoconfluences.ens-lyon.fr/informations-scientifiques/a-la-une/notion-a-la-une/habiter>

———. 2006. *Habiter la condition géographique*, Belin, coll. Mappemonde, 288 p.

LE BLANC, Guillaume. 2009. *L'invisibilité sociale*, Presses Universitaires de France, coll. Pratiques théoriques.

LEFEBVRE, Henri. 2009 (1967). *Le droit à la ville*, Paris, Anthropos, 135 p.

———. 2000a (1973). *Espace et politique. Le droit à la ville II*, Paris, Anthropos (Ethnosociologie), 174 p.

———. 2000b (1974). *La production de l'espace*, Paris, Anthropos, 485 p.

———. 1970. *La révolution urbaine*, Paris, Gallimard, 255 p.

LEVY, Albert. 2005. « Formes urbaines et significations : revisiter la morphologie urbaine », *Espaces et Sociétés*, vol. no 122, nº 3, p. 25-48.

LEVY, Jacques. 2012. « Habiter sans condition », dans FRELAT-KAHIN, Brigitte et LAZZAROTTI, Olivier (éd.), *Habiter. Vers un nouveau concept ?*, Armand Colin, p. 25-34.

———. 2003. « Capital spatial », dans LEVY, Jacques LEVY et LUSSAULT, Michel (éd.), *Dictionnaire de la géographie et de l'espace des sociétés*, Belin, p. 124-126.

LINDGAARD, Jade. 2008. « Banlieusards. Comment vivre relégués », dans *La France invisible*, coll. Poche/Essais, Paris, La Découverte, p. 32-39. <https://doi.org/10.3917/dec.confa.2008.01.0032>.

LONGUENESSE, Élisabeth. 2015a. « La société libanaise à l'épreuve », *Confluences Méditerranée*, vol. 92, nº 1, p. 9-17. <https ://doi.org/10.3917/come.092.0009>

———. 2015b. « Travailleurs étrangers, réfugiés syriens et marché du travail », *Confluences Méditerranée*, vol. 92, nº 1, p. 33-47. <https ://doi.org/10.3917/come.092.0033>

LONGUENESSE, Élisabeth et PIERI, Caecilia (dir.). 2013. *Des banlieues à la ville : Espaces et acteurs de la négociation urbaine*, Beyrouth, Presses de l'Ifpo, coll. Colloques et journées d'études. <http ://books.openedition.org/ifpo/2826>

LORET, Stéphane. 2010. « Enjeux de la mise en image des objets historiques dans la reconstruction du centre-ville de Beyrouth », dans CATTEDRA, Raffaele, GARRET, Pascal, VOLAIT, Mercedes et MILLER, Catherine (dir.), *Patrimoines en situation. Constructions et usages en différents contextes urbains : Exemples marocains, libanais, égyptien et suisse*, coll. Colloques et journées d'études, Beyrouth, Presses de l'Ifpo. <http ://books.openedition.org/ifpo/891>

LUSSAULT, Michel. 2016a. « Introduction », *Tous urbains*, nº 15, p. 28-33. <https ://doi.org/10.3917/tu.015.0028>.

———. 2016b. « L'informel comme principe », *Tous urbains*, nº 15, p. 34-35. <https ://doi.org/10.3917/tu.015.0034>.

LUSSAULT, Michel et SIGNOLES, Pierre. 1996. *La citadinité en question*, URBAMA, Université François-Rabelais, coll. Sciences de la ville, nº 13, 157 p.

MAGRI, Susanna et TOPALOV, Christian. 1989, *Villes ouvrières,1900-1950*, Editions L'Harmattan, coll. Villes et entreprises, 240p.

MAJED, Rayan. 2018. « Les réfugiés syriens au Liban », *Esprit*, nº 4, p. 102-103. <https ://doi.org/10.3917/espri.1804.0102>.

MARCHAL, Hervé et STEBE, Jean-Marc. 2019. « Des stéréotypes tenaces sur les banlieues et les zones périurbaines », *Hermès, La Revue*, vol. 83, n° 1, p. 170-175.

———. 2009. *Mythologie des cités ghettos*. Le Cavalier Bleu.

MARCHAL, Hervé, STEBE, Jean-Marc, BERTIER et Marc. 2016. *Idées reçues sur le logement social*, Le Cavalier Bleu.

MAROT, Bruno. 2015. « Crise du logement et fin du contrôle des loyers à Beyrouth : la poursuite d'une production urbaine exclusive », *Confluences Méditerranée*, vol. 92, n° 1, p. 101-12.

———. 2012. « La loi sur les « anciens loyers » : frein ou accélérateur de la gentrification à Beyrouth ? », *Les carnets de l'Ifpo*. <https ://ifpo.hypotheses.org/4266>.

MASCLET, Olivier. 2005. « Du « bastion » au « ghetto ». Le communisme municipal en butte à l'immigration », *Actes de la recherche en sciences sociales*, vol. 4, no. 159, p. 10-25.

MEIER, Daniel. 2013. « Qu'est-ce que le Hezbollah ? », *Les Cahiers de l'Orient*, vol. 112, n° 4, p. 35-47. <https ://doi.org/10.3917/lcdlo.112.0035>.

MHANNA, Myriam. 2019. « أي سياسات إسكانية في لبنان؟ », *Legal Agenda*, 2019. <https ://legal-agenda.com/أي-سياسات-إسكانية-في-لبنان؟/>

MORANGE, Marianne. 2003. « La persistance du logement locatif informel dans les villes d'Afrique du Sud », *Autrepart*, vol. 25, n° 1, p. 53-68.

MORANGE, Marianne et SCHMOLL, Camille. 2016. *Les outils qualitatifs en géographie*, Armand Colin, coll. Cursus, 224 p.

MORELLE, Marie. « Notion à la une : marginalité », *Géoconfluences*. <http ://geoconfluences.ens-lyon.fr/informations-scientifiques/a-la-une/notion-a-la-une/notion-a-la-une-marginalite>

MORELLE, Marie et LAUMONIER, Laetitia. 2006. « Introduction au dossier », *Revue Tiers Monde*, n° 185, p. 9-13. <https ://doi.org/10.3917/rtm.185.0009>

NAVEZ-BOUCHANINE, Françoise. 2005. « La fragmentation en question : des villes entre fragmentation spatiale et fragmentation sociale ? », *L'Information Géographique*, vol. 69, n° 2.

———. 1997. *Habiter la ville marocaine*, L'Harmattan, 316 p.

NOREAU, Pierre et BERNHEIM, Emmanuelle. 2017. *La thèse : Un guide pour y entrer... et s'en sortir*, Presses de l'Université de Montréal, coll. Thématique Divers, 348 p.

NOWEIR, Sawsan et PANERAI, Philippe. 2016. « Le Caire », *Tous urbains*, n° 15, p. 49-54. <https://doi.org/10.3917/tu.015.0049>

PALOMERA, Jaime. 2014. « How Did Finance Capital Infiltrate the World of the Urban Poor? Homeownership and Social Fragmentation in a Spanish Neighborhood », *International Journal of Urban and Regional Research*, vol. 38, n° 1, p. 218-35. <https ://doi.org/10.1111/1468-2427.12055>

PAQUETTE-VASSALLI, Catherine. 2000. « Le logement locatif dans les quartiers populaires de Santiago du Chili : les raisons d'un essor limité », *L'Information Géographique*, vol. 64, n° 2, p. 184-86.

PELLEGRINO, Pierre. 2005. « Éditorial », *Espaces et Sociétés*, vol. no 122, n°3, p. 13-24.

PEREIRA, Irène. 2015. « L'expérimentation en immersion », *Revue des sciences sociales*, n° 54, p. 148-55. <https ://doi.org/10.4000/revss.2418>

PICHON, Pascale. 2002. « Vivre sans domicile fixe : l'épreuve de l'habitat précaire », *Communications*, vol. 73, n° 1, p. 11-29. <https ://doi.org/10.3406/comm.2002.2109>

PINSON, Gilles. 2020. *La ville néolibérale*, Presses universitaires de France, Hors collection, 160 p.

PUBLIC WORK STUDIO. 2017. « أن نرسم بيروت من روايات مستأجريها», *Legal Agenda*. <http ://www.legal-agenda.com/2-أن-نرسم-بيروت-من-روايات-مستأجريها/>

PUIG, Nicolas. 2014. « Passages de frontières des Palestiniens du Liban : de refuges en migrations », *Revue européenne des migrations internationales*, vol. 30, n° 2 p. 49-67.

RAOULX, Benoît. 2009. « Le film documentaire : une méthode pour rendre audiovisible la marginalité (essai sur la « démarche géodocumentaire ») », dans *Sociolinguistique urbaine et développement durable urbain : enjeux et pratiques dans les sociétés francophones et non francophones*, Meidenbauer.

RAZZAZ, Omar. 2019. « Land Conflicts, Property Rights and Urbanization East of Amman », dans HANNOYER, Jean et SHAMI, Seteney (dir.), *Amman : Ville et société*, coll. Contemporain publications, Presses de l'Ifpo, p. 499-526.

RENAHY, Nicolas. 2010. « Classes populaires et capital d'autochtonie. Genèse et usages d'une notion », *Regards Sociologiques*, n° 40, p. 9-26.

RETIERE, Jean-Noël. 2003. « Autour de l'autochtonie. Réflexions sur la notion de capital social populaire », *Politix*, n° 62, p. 121-143.

RIPOLL, Fabrice et VESCHAMBRE, Vincent. 2005. « Introduction », *Norois. Environnement, aménagement, société*, n° 195, p. 7-15.

ROBERT-DEMONTROND, Philippe et al. 2018. « II. Rôle, positionnement et réflexivité du chercheur sur un terrain ethnographique », *Versus*, p. 29-63.

RONCAYOLO, Marcel. 2002. *Lectures de villes : formes et temps*, Éditions Parenthèses, 386 p.

ROSA, Elisabetta. 2016. « Pratiques discrètes de résistance des migrants roms à Turin et à Marseille », *Cultures & Conflits*, n°101, p. 19-34. <https ://doi.org/10.4000/conflits.19133>

ROSIERE, Stéphane. 2009. « Guy Di Méo, Pascal Buléon, (dir.), L'espace social. Lecture géographique des sociétés. », *L'Espace Politique*, compte rendu d'ouvrage. <http ://journals.openedition.org/espacepolitique/425>

ROUBAUD, François. 2014. « L'économie informelle est-elle un frein au développement et à la croissance économiques ? », *Regards croisés sur l'économie*, n° 14, p. 109-121. <https://doi.org/10.3917/rce.014.0109>

ROY, Ananya et AL-SAYYAD, Nezar. 2004. *Urban Informality: Transnational Perspectives from the Middle East, Latin America, and South Asia*, Lexington Books, 356 p.

ROY, Ananya. 2011. « Slumdog Cities: Rethinking Subaltern Urbanism », *International Journal of Urban and Regional Research*, vol. 35, n° 2, p. 223-238. <https://doi.org/10.1111/j.1468-2427.2011.01051.x>.

———. 2009. « Civic Governmentality: The Politics of Inclusion in Beirut and Mumbai », *Antipode*, vol. 41, n° 1, p. 159-179. <https://doi.org/10.1111/j.1467-8330.2008.00660.x>.

———. 2005. « Urban Informality: Toward an Epistemology of Planning », *Journal of the American Planning Association*, vol. 71, n° 2, p. 147-158. <https://doi.org/10.1080/01944360508976689>.

RUCH, Noémie. 2021. « La situation des réfugiés syriens au Liban », *Les clés du Moyen-Orient*.

SAFAR-ZITOUN, Madani. 2012. « État Providence et politique du logement en Algérie Le poids encombrant de la gestion politique des rentes urbaines », *Revue Tiers Monde*, vol. 210, n° 2, p. 89-106.

SALES, Lola. 2016. « La gouvernance des espaces publics à l'épreuve de l'informalité. Conflits, corruption et pratiques du droit dans l'occupation des rues par les vendeurs informels à Mumbai », *L'Espace Politique. Revue en ligne de géographie politique et de géopolitique*, n° 29. <https ://doi.org/10.4000/espacepolitique.3827>.

SANTOS, Milton. 1972. « Dimension temporelle et systèmes spatiaux dans les pays du Tiers Monde », *Revue Tiers Monde*, vol. 13, n° 50, p. 247-68. <https ://doi.org/10.3406/tiers.1972.1848>

SAUVAGET, Daniel. 2011. « Filmer la ville », dans *La ville*, Éditions Sciences Humaines, p. 105-114. <https ://doi.org/10.3917/sh.wievi.2011.01.0105>

SCHWARTZ, Olivier. 2011. « Peut-on parler des classes populaires ? », *La Vie des idées*. <http ://www.laviedesidees.fr/Peut-on-parler-des-classes.html>

SCOTT, James C. 2019. *La domination et les arts de la résistance*, Editions Amsterdam, 432 p.

SCOTT, James C. 2006. « Infra-politique des groupes subalternes », *Vacarme*, vol. 36, n° 3, p. 25-29. <https://doi.org/10.3917/vaca.036.0025>

SEMMOUD, Nora. 2016. « Empowerment et « rebellité » », *Cultures & Conflits*, n° 101, p. 171-80.

———. 2015a. « Gouverner les urbanisations informelles ou la “ gouvernance ” en question. Cas des villes maghrébines », dans *Acteurs et pouvoirs dans les villes du Maghreb et du Moyen-Orient*, Karthala.

———. 2015b. « « Clair-obscur » de l'informel. Contrôle des polarités urbaines informelles à Cherarba, périphérie sud-est d'Alger », *Les Cahiers d'EMAM. Études sur le Monde Arabe et la Méditerranée*, nº 26. <https ://doi.org/10.4000/emam.983>

———. 2014. « Marginalisation et informalité : d'une domination à une autre. Cherarba au Sud-Est de la périphérie d'Alger », *Annales de géographie*, nº699, p. 1146-1167. <https ://doi.org/10.3917/ag.699.1146>

———. 2010. « Mobilités résidentielles, pratiques de mobilités et constructions territoriales en périphérie(s) des grandes villes », *Les Cahiers d'EMAM. Études sur le Monde Arabe et la Méditerranée*, nº 19, p. 15-31. <https ://doi.org/10.4000/emam.105>

———. 2009a. « Nouvelles significations du quartier, nouvelles formes d'urbanité. La périphérie du Sud-Est d'Alger », *Les Cahiers d'EMAM. Études sur le Monde Arabe et la Méditerranée*, nº 18, p. 45-54. <https ://doi.org/10.4000/emam.189>

———. 2009b. « Mobilités et transmissions : habiter dans la périphérie populaire d'Alger », *Migrations Société*, nº 123-124, p. 339-354.

<https ://doi.org/10.3917/migra.123.0339>

———. 2008. « Urbanisme et représentations de quartiers. Le cas de Bellevue (Saint-Étienne) », *L'Espace géographique*, vol. 37, nº1, p. 32-44. <https ://doi.org/10.3917/eg.371.0032>

———. 2007a. « Habiter et types d'habitat à Alger », *Autrepart*, nº 42, p. 163-180. <https ://doi.org/10.3917/autr.042.0163>.

———. 2007b. « Nouvelles polarités urbaines, nouvelles attractivités de la périphérie algéroise », dans *Nouvelles attractivités des territoires et engagement des acteurs*, Presses Universitaires Blaise Pascal, coll. Ceramac, p. 199-215.

———. 2001. *Les stratégies d'appropriation de l'espace à Alger*, l'Harmattan, coll. Histoire et perspectives méditerranéennes, 272 p.

SEMMOUD, Nora, FLORIN, Bénédicte, LEGROS, Olivier et TROIN, Florence. 2014. *Marges urbaines et néolibéralisme en Méditerranée*, Presses Universitaires François Rabelais, 288 p.

SEMMOUD, Nora et KAEDBEY, Rouba. 2020. « L'habitat « non réglementaire », un impensé des politiques ou politique en soi ? Villes du Maghreb et du Liban », *NAQD*, nº 38-39, p. 249-266.

SEMMOUD, Nora et SIGNOLES, Pierre. 2020. *Exister et résister dans les marges urbaines Villes du Bassin méditerranéen*, Université De Bruxelles Eds, coll. Territoires Environnement Sociétés, 320 p.

SHERIF, Muzafer et SHERIF, Carolyn W. 2017. « Les relations intra- et intergroupes, analyse expérimentale », dans *Expériences entre groupes*, p. 15-58. <https ://doi.org/10.1515/9783110807394-003>

SHERINGHAM, Michael. 2013. « Chapitre 5. Michel de Certeau : la reconquête du quotidien », dans *Traversées du quotidien*, coll. Lignes d'art, Presses Universitaires de France, p. 219-256. <https ://www.cairn.info/traversees-du-quotidien--9782130592600-p-219.htm>

SIGNOLES, Pierre. 2010. « Introduction », *Les Cahiers d'EMAM. Études sur le Monde Arabe et la Méditerranée*, n°19, p. 9-14. <https ://doi.org/10.4000/emam.109>

SIGNOLES, Pierre et al. 2014. *Territoires et politiques dans les périphéries des grandes villes du Maghreb*, Karthala, coll. Hommes et sociétés, 544 p.

SIGNOLES, Pierre et QUESNEL, André. 2016. « Introduction », *Revue Tiers Monde*, n° 2, p. 7-41. <https ://doi.org/10.3917/rtm.hs02.0007>

SIMOES, Luisa. 2012. « Les films des géographes français : quelle grille de lecture ? », *Cybergeo : European Journal of Geography*. <https://doi.org/10.4000/cybergeo.25418>

SPRINGER, Simon. 2016. « Fuck Neoliberalism », *An International Journal for Critical Geographies*, vol. 15, n° 2, p. 285-292.

STADNICKI, Roman et Julie, TOUBER. 2008. « Le grand Sanaa Multipolarité et nouvelles formes d'urbanité dans la capitale du Yémen », *Annales de géographie*, n° 659, p. 32-53. <https ://doi.org/10.3917/ag.659.0032>

STAZAK, Jean-François (dir.). 2017. *Frontières en tous genres. Cloisonnement spatial et constructions identitaires*, Presses universitaires de Rennes, coll. Espace et Territoires, 211 p.

STEBE, Jean-Marc et MARCHAL, Hervé. 2014. « Usages, pratiques et rythmes des citadins », *Que sais-je ?*, n° 3790, p. 103-121.

STEBE, Jean-Marc et MARCHAL, Hervé. BERTIER. 2016. *Idées reçues sur le logement social*. Le Cavalier Bleu, 128 p.

STECK, Jean-Fabien. 2012. « Être sur le terrain, faire du terrain », *Hypothèses*, vol. 15, n° 1, p. 75-84.

———. 2006. « La rue africaine, territoire de l'informel ? », *Flux*, n° 66-67, p. 73-86. <https ://doi.org/10.3917/flux.066.0073>

STEINER, Philippe. 2016. « Chapitre 4. Bourdieu : du don à l'échange de biens symboliques », dans *Donner...*, coll. Hors collection, Presses Universitaires de France, p. 197-257. <https ://www.cairn.info/donner--9782130748427-p-197.htm>

STOCK, Mathis. 2011. « Habiter avec l'autre : identités et altérités dans les styles d'habiter polytopiques », *Le sujet dans la cite*, vol. 2, n° 1, p. 54-65.

———. 2007. « 6. Théorie de l'habiter. Questionnements », dans PAQUOT, Thierry (éd.), *Habiter, le propre de l'humain*, Villes, territoire et philosophie, La Découverte, p. 103-125.

———. 2004. « L'habiter comme pratique des lieux », *Espacestemps.net*, Textuel.

TABET, Michel. 2017. « Chapitre 9. Al Jazeera, production documentaire et "identité arabe" : Emergence et enjeux d'une industrie documentaire dans le monde arabe », dans MARCHETTI, Dominique (dir.), *La circulation des productions culturelles : Cinémas, informations et séries*

télévisées dans les mondes arabes et musulmans, coll. Description du Maghreb, Centre Jacques-Berque. <http ://books.openedition.org/cjb/1230>

———. 2015. « Ethnographie filmique des rituels religieux : ce qu'on observe, ce qu'on filme », *ThéoRèmes*. <https://doi.org/10.4000/theoremes.687>

TABOADA-LEONETTI, Isabelle. 1989. « Cohabitation pluri-ethnique dans la ville : stratégies d'insertion locale et phénomènes identitaires », *Revue Européenne des Migrations Internationales*, vol. 5, n° 2, p. 51-70. <https ://doi.org/10.3406/remi.1989.1018>

TARABULUSI, Fawwaz. 1993. *Identités et solidarités croisées dans les conflits du Liban contemporain*, thèse de doctorat, Université Paris 8.

THERY, Hervé et BRUNET, Roger. 1993. « Habiter », dans BRUNET, Roger, FERRAS, Robert et THERY, Hervé (éd.), *Les mots de la géographie. Dictionnaire critique*, Reclus-La Documentation Française, coll. Dynamiques du territoire, p. 250.

TISATO, Davide. 2017. « Le temps interstitiel des demandeurs d'asile », *Migrations Societe*, vol. 168, n° 2, p. 119-135.

TISSOT, Sylvie. 2014. « Entre soi et les autres », *Actes de la recherche en sciences sociales*, vol. 204, n° 4, p. 4-9.

TURNER, John. 1976. *Housing By People: Towards Autonomy in Building Environments*, Marion Boyars Publishers Ltd, 162 p.

URRY, John. 2005. « L'habiter », *Sociologie des mobilités. Une nouvelle frontière pour la sociologie*, traduit de l'anglais par Burch Noël. Armand Colin, p. 135-162.

VANNETZEL, Marie. 2013. « Harb, Mona, Le Hezbollah à Beyrouth (1985-2005). De la banlieue à la ville », *Politix*, vol. 101, n° 1, p. 249-254.

VERDEIL, Éric. 2020. « Beyrouth après l'explosion du 4 août à la lumière des reconstructions précédentes », *Carep Paris*. <https ://www.carep-paris.org/wp-content/uploads/2021/02/Eric_Verdeil_Vima.pdf>

———. 2013a. « Délimiter les banlieues de Beyrouth. Des noms et des périmètres », dans LONGUENESSE, Élisabeth et PIERI, Caecilia (dir.), *Des banlieues à la ville : Espaces et acteurs de la négociation urbaine*, coll. Colloques et journées d'études, Presses de l'Ifpo. <http ://books.openedition.org/ifpo/3457>

———. 2013b. « Les services urbains à Beyrouth : entre crise infrastructurelle et réformes contestées », *Géosphères, Annales de Géographie de l'Université Saint-Joseph*, vol. 33-34, p. 35-58.

———. 2010. *Beyrouth et ses urbanistes : Une ville en plans (1946-1975)*, Presses de l'Ifpo, coll. Contemporain publications, 400 p. <http ://books.openedition.org/ifpo/2101>

———. 2004. « Urbanisme et urbanistes au Liban. Milieux et cultures professionnels », dans SOUAMI, Taoufik (dir.), *Cultures et milieux urbanistiques dans le Sud de la Méditerranée, rapport de recherche*, Programme de recherche urbaine sur le développement, Ministère des affaires étrangères, p. 69-110.

VERDEIL, Éric, FAOUR, Ghaleb et HAMZE, Mouin. 2016. *Atlas du Liban. Les nouveaux défis*, Presses de l'Ifpo, 111p.

VERDEIL, Éric, FAOUR, Ghaleb et VELUT, Sébastien. 2007. *Atlas du Liban : Territoires et société*, Presses de l'Ifpo, coll. Contemporain Co-éditions.

VERDEIL, Eric, HADDAD, Théodora, FAOUR, Ghaleb et VELUT, Sébastien. 2005. « Beyrouth : Quarante ans de croissance urbaine », *Mappemonde*, n° 79. <http ://mappemonde-archive.mgm.fr/num7/articles/art05305.html>

VESCHAMBRE, Vincent et SECHET, Raymonde. 2008. *Penser et faire la géographie sociale*, Presses universitaires de Rennes, coll. Géographie sociale, 397 p.

VIGNAL, Leila. 2021. *War-Torn: The Unmaking of Syria, 2011–2021*, C Hurst & Co Publishers Ltd, 328 p.

VIGNOLLES, Benjamin. 2011. « Maurice Halbwachs : vers une théorie sociologique des prix et des besoins immobiliers », *Regards croisés sur l'économie*, vol. 9, n° 1, p. 228-230.

VILLENEUVE, David. 2018. « Enquêter auprès des chrétiens d'Irak : considérations méthodologiques sur un terrain en « milieu difficile » », *Carnets de géographes*, n° 11. <https ://doi.org/10.4000/cdg.1638>

VINCENT-PONROY, Julia et CHEVALIER, Françoise. 2018. « Chapitre 9. Les récits de vie », CHEVALIER, Françoise éd., *Les méthodes de recherche du DBA*, EMS Editions, p. 158-175.

VOLVEY, Anne, CALBÉRAC Yann et HOUSSAY-HOLZSCHUCH Myriam. 2012. « Fielding the (geographical) subject », *Annales de géographie*, vol. 687-688, n° 5-6, p. 441-461.

WAGNER, Anne-Catherine. 2021. « Champ », *Sociologie*, Les 100 mots de la sociologie. <http://journals.openedition.org/sociologie/3206>

WALLEZ, Paul et AUBREE, Loïc. 2005. « L'expérience de la rue chez les jeunes comme forme extrême d'urbanité », *Espaces et Sociétés*, vol. 120-121, n° 1, p. 241-257.

WEHBE, Rouba. 2021. « Être propriétaire et palestinien au Liban : entre un conflit politique qui perdure et les enjeux d'un marché immobilier excluant », *Carep Paris.*

YAZIGI, Serge et MAROT, Bruno. 2012. « La reconstruction de Beyrouth : vers de nouveaux conflits ? », *Métropolitiques*.

ZAKI, Lamia. 2008. « Le clientélisme, vecteur de politisation en régime autoritaire ? », dans DABENE, Olivier DABENE, GEISSER,Vincent et MASSARDIER, Gilles (éd.), *Autoritarismes démocratiques et démocraties autoritaires au XXIe siècle. Convergences Nord-Sud*, La Découverte, coll. Recherches, p. 157-180.

عز الدين، ابراهيم. ٢٠١٧. العشوائيات: مشكلات ملموسة وحلول منسية، المفوضية المصرية للحقوق والحريات، ٢٣ ص.

بكداش، نادين وحيدر، جنى وطراد، ريم وسقسوق، عبير. ٢٠٢١. "بين سندان الحق في السكن ومطرقة الأزمة الاقتصادية: شبح الإخلاء يهدّد العمال الأجانب والمهاجِرين واللاجئين"، مرصد السكن.

عز، محمد ونزار، نرمين. ٢٠١٨. "حيثما يعيش الآخرون: عرض كتاب "العشوائيات: تاريخ من الظلم العالمي" لآلن ماين"، قراءات.

ذبيان، فوزي. ٢٠١٧. أورويل في الضاحية الجنوبيةّ، دار الآداب للنشر والتوزيع.

هشام صفي الدين .٢٠٢١ .رجالات الاستقلال: الأوليغارشيّون الأوائل، المفكرة القانونية.

مجموعة مؤلفين. ٢٠٢٠. المدينة العربية: تحديات التمدين في مجتمعات متحولة، المركز العربي للأبحاث ودراسة السياسات.

مجموعة مؤلفين. ٢٠١٩. إشكاليات في مقاربة دراسة العشوائيات، دفاتر السفير العربي.

مقدسي، زهراء ورزق، حسن وشرقاوي، حسن. ٢٠١٨. الأحياء المتشظية في بيروت، حرش القتيل.

السنة غير معروفة. "التزامات لبنان الدولية بالحق في السكن: بين النصّ والتطبيق"، مرصد السكن.

2. Ressources institutionnelles

CLERC, Valérie. 2013. *Revue des politiques de gestion foncière urbaine au Liban*, Caisse des dépôts et consignations, Banque mondiale, Centre de Marseille pour l'intégration en Méditerranée (CMI), 114 p.

DURAND-LASSERVE, Alain et CLERC, Valérie. 1997. *Regularization and Integration of Irregular Settlements: Lessons from Experience*, UNDP, UNCHS (Habitat), World Bank, 113 p.

FAWAZ, Mona et al. 2021. *Housing, land and property in Beirut, in the light of the port blast*, Norwegian Refugee Council. <https ://reliefweb.int/sites/reliefweb.int/files/resources/hlp-in-beirut-in-the-light-of-the-port-blast-full-report.pdf>

FAWAZ, Mona, SAGHIYEH, Nizar et NAMMOUR, Karim. 2014. *Housing, Land and Property Issues of Syrian Refugees in Lebanon from Homs City*, UN-Habitat, UNHCR.

GILBERT, Alan. 2003. *Rental Housing: An Essential Option for the Urban Poor in Developing Countries*, UN-Habitat.

MAROT, Bruno. 2020. *Diagnostic du secteur du logement au Liban*, AFD, Ifpo.

YAHYA, Maha, BEYDOUN, Ahmad, HAMDAN, Kamal et BEYDOUN, Abbas. 2009. *Lebanon National Human. Development Report toward a citizen's state*, UNDP. <http ://hdr.undp.org/sites/default/files/nhdr_lebanon_20082009_en.pdf>

2021. *Low-income Rental Housing Market Assessment*, Norwegian Refugee Council. <https ://www.nrc.no/globalassets/pdf/reports/lebanon/low-income-rental-report/low-income-rental-housing-market-assessment.pdf>

2018. *Vulnerability Assessment of Syrian Refugees in Lebanon – VASyR 2018*, UNHCR, UNICEF, WFP. <https ://data2.unhcr.org/en/documents/details/67380>

2014. *A Precarious Existence: The Shelter Situation of Refugees from Syria in Neighbouring Countries*, Norwegian Refugee Council. <https ://www.nrc.no/resources/reports/a-precarious-existence-the-shelter-situation-of-refugees-from-syria-in-neighbouring-countries/>

2003. *The challenge of slums: global report on human settlements 2003*, Reprinted, Earthscan Publications Ltd, UN-Habitat, coll. Global report on human settlements.

3. Ressources journalistiques

EL-KAK, Nadim et ZOUGHEIB, Sami. 2020. « Politique économique : la fin du « haririsme » ? », *L'Orient-Le Jour*. <https ://www.lorientlejour.com/article/1202831/politique-economique-la-fin-du-haririsme-.html>

HOVSEPIAN, Grace. 2017. « Development Project In The Southern Suburb Of Beirut! », *The961*. <https ://www.the961.com/project-in-southern-suburb-of-beirut/>

RIZK, Sibylle. 2001. « L'histoire d'une loi d'exception », *L'Orient-Le Jour*. <https ://www.lorientlejour.com/article/347901/L%2527histoire_d%2527une_loi_d%2527exception.html>

2018. « L'art urbain donne des couleurs à une banlieue morne de Beyrouth », *La Croix*. <http ://www.francesoir.fr/actualites-societe-lifestyle/lart-urbain-donne-des-couleurs-une-banlieue-morne-de-beyrouth>

2017. « Le bloc du Hezbollah : La banlieue-sud de Beyrouth demande que la loi soit appliquée », *L'Orient-Le Jour*. <https ://www.lorientlejour.com/article/1080549/le-bloc-du-hezbollah-la-banlieue-sud-de-beyrouth-demande-que-la-loi-soit-appliquee.html>

2017. « Fermeture de commerces illégaux dans la banlieue-sud de Beyrouth, des habitants fustigent le Hezbollah », *L'Orient-Le Jour*. <https ://www.lorientlejour.com/article/1080275/tensions-dans-un-quartier-de-la-banlieue-sud-de-beyrouth-apres-une-operation-des-fsi.html>

2015. « La guerre civile au Liban », *L'Orient-Le Jour*. <https://www.lorientlejour.com/article/920389/la-guerre-civile-au-liban.html>

دياب، يوسف. ٢٠١٧. "احتجاجات في «الضاحية الجنوبية» ضد «حزب الله»"، الشرق الأوسط.

صوايا، رضا. ٢٠٢١. "المالكون vs المستأجرون: إخلاءات قسرية وعنف ضد العمال الأجانب واللاجئين"، *الأخبار*.

شريم، حسن. ٢٠٢٢. "جهاد البناء إنماء من رحم المقاومة"، المقاومة الاسلامية.

فاضل، سلوى. ٢٠١٤. "من هي ضاحية بيروت الجنوبية وشو تاريخها؟ ٢، *جنوبية*.

———. ٢٠١٤. "من هي ضاحية بيروت الجنوبية وشو تاريخها؟ ١، *جنوبية*.

نصار عبد اللطيف. ٢٠١٦. "قصة مكان الضاحية الجنوبية في بيروت ...منطقة المحرومين، *الأهرام*.

٢٠٢١ . لجان الإيجارات بدأت عملها في قصور العدل: البتّ بطلبات الإفادة من الصندوق والفصل في الدعاوى، النهار.

4. Filmographie

BORIES, Olivier FONTORBES, Jean-Pascal. 2019. *A l'ombre des champs*. 52'. https://sms.hypotheses.org/26479

BREITMAN, Zabou ET GOBBE-MEVELLEC, Eléa. 2019. *Les hirondelles de Kaboul*. 81'.

BRIZE, Stéphane. 2018. *En guerre.* 105'.

CHENET, Marie. 2010. *Entre Chiens et Loups*. 24'. https://vimeo.com/212742493

CHENET, Marie. 2013. *Apprentis Chercheurs*. 34'. https://shs.hal.science/medihal-01178310

CHOURAQUI, Floriane. 2015. *Fogo na Boca*. 38'. https://www.youtube.com/watch?v=2Zy-1O6i7CY

DOUEIRI, Ziad. 1998, *West Beirut*. 105'.

GASMELBARI, Suhaib. 2019. *Talking about trees*. 94'.

OTT, Manon. 2018. *De cendres et de braises*. 75'.

RAOULX, Benoit. 2003. *Traplines in Vancouver*. 38'. https://www.canal-u.tv/chaines/cerimes/traplines-in-vancouver

RASMUSSEN, Jonas Poher. 2022. *Flee*. 90'.

ROUSSILLON, Anna. 2014. *Je suis le peuple*. 111'.

VILLENEUVE, Denis. 2021. *Incendie*. 131'.

Liste des figures

Figure I-1 : Les QNR sont nettement distincts dans les images satellites. Ils presentent un tissu plus dense et irregulier que les autres quartiers voisins..... 40

Figure I-2 : Les differents logements occupes pendant mes sejours de terrain. 82

Extrait de video I-1 : Les cables electriques emblematiques des quartiers populaires. 100

Extrait de video I-2 : Travelling dans les rues commerçantes..... 100

Figure I-3 : Image floutee pendant l'entretien avec Amira. 101

Figure I-4 : Le corps d'Amira revele une posture recluse. 102

Figure I-5 : Le corps de Santo montre une liberte et une aisance dans le quartier. 102

Extrait de video I-3 : Le jeune habitant Santo guide la troupe de tournage. 103

Extrait de video I-4 : Le logement de A'alia. 104

Extrait de video I-5 : Discours qui denonce l'absence des autorites dans l'accompagnement des quartiers populaires. 106

Figure II-1 : Vue depuis l'avion de Beyrouth peu avant l'atterrissage. Au premier plan derriere la plage on voit les QNR Jnah et Ouzaï qui longent la cote au sud de la ville. 115

Figure II-2 : L'extension urbaine de Beyrouth qui longent la cote de Khaldeh jusqu'a Dbayeh et au-dela. 120

Figure II-3 : Des grandes tours cotoyant des immeubles plus anciens, Mar Mikhael. 121

Figure II-4 : Vue sur Horch el-Qatil depuis l'extremite nord du quartier. 122

Figure II-5 : Les camps palestiniens et armeniens au debut des annees 1950 a Beyrouth et ses banlieues. 125

Figure II-6 : Les deux couronnes de « bidonvilles » (interne et externe) determinees par Bourgey et Phares en 1973. 128

Figure II-9 : Les quartiers non-reglementaires de la banlieue sud de Beyrouth..... 130

Figure II-10 : L'ancienne plage Saint Simon en 1956. Aujourd'hui cette plage est remplacee par le QNR de Jnah..... 134

Figure II-11 : Un contrat de vente signe chez le notaire entre Albert H. et Fayza M. en 1979 concernant une propriete a Ouzaï constituee de deux locaux commerciaux et une chambre, situee sur la route principale d'Ouzaï. 136

Figure II-12 : Document delivre par la municipalite de Burj el-Barajneh en 1984 attestant que la meme construction (de deux locaux commerciaux et une chambre) est une propriete de Faiza M. achevee avant l'annee 1964..... 137

Figure II-7 : Le plan Écochard 1961 qui montre les projets d'urbanisation de la banlieue sud pour remplacer les « habitats insalubres » par des cites gouvernementales..... 145

Figure II-8 : La cite gouvernementale proposee par Écochard a Bir Hassan en banlieue sud de Beyrouth 1960..... 146

Figure II-13 : Localisation administrative d'Ouzaï et Horch el-Qatil..... 153

Figure II-14 : Les vastes etendues sablonneuses dans la banlieue sud de Beyrouth, 1920. 158

Figure II-15 : Photographie de la plaine d'Ouzaï et le couvent Mar-Elias Betina, 1935. Les etendues naturelles qui seront urbanisees surtout a partir des annees 1950. 159

Figure II-16 : La circonscription appelee « zone des sables », lieu d'inscription de plusieurs quartiers non-reglementaires aujourd'hui. 160

Figure II-17 : L'expansion urbaine d'Ouzaï le long du boulevard cotier entre 1957 et 1983. 161

FIGURE II-18 : BOULEVARD OUZAÏ ET RUE HUSSEIN NASSER (CONNU SOUS LE NOM DE NAZLET EL-NEFA'A), DEUX GRANDS AXES COMMERCIAUX A OUZAÏ. 162
FIGURE II-19 : LA DISTRIBUTION DES FONCTIONS RESIDENTIELLES ET COMMERCIALES A OUZAÏ. CE PLAN MONTRE LA CONCENTRATION DE COMMERCE ET DES SERVICES TOUT AU LONG DU BOULEVARD OUZAÏ ET DE LA RUE HUSSEIN NASSER. LOIN DE SES AXES, LA FONCTION RESIDENTIELLE PREDOMINE. 165
FIGURE II-20 : LE PREMIER DIAGRAMME MONTRE QUE DANS LES ESPACES NON-RESIDENTIELS, LE COMMERCE PREDOMINE AVEC 517 UNITES QUI Y SONT DEDIEES SUR UN TOTAL DE 1084 UNITES. LE DEUXIEME DIAGRAMME MONTRE QUE LA VENTE DES MEUBLES ET LA MECANIQUE DE VOITURES SONT LES ACTIVITES COMMERCIALES LES PLUS EXERCEES APRES L'ALIMENTAIRE. 167
FIGURE II-21 : CETTE CARTE PRESENTE LES ELEMENTS QUI CARACTERISENT LA LOCALISATION DU QUARTIER HORCH EL-QATIL. PARMI CEUX-CI, SA PROXIMITE DE L'AXE COMMERCIAL DE SABRA ET DU MARCHE DE GROS DE LEGUMES ET FRUITS DE BEYROUTH. LE CARREFOUR RIHAB SITUE A L'EXTREMITE NORD DU QUARTIER EST L'ELEMENT D'ATTRACTIVITE ECONOMIQUE LE PLUS CONNU DU QUARTIER..... 169
FIGURE II-22 : PHOTOGRAPHIE QUI ILLUSTRE L'ASPECT « CHANTIER » DU QUARTIER HORCH EL-QATIL AVEC DES CONSTRUCTIONS INACHEVEES ET DES FAÇADES SANS RAVALEMENT. 171
FIGURE II-23 : A L'ORIGINE UNE ZONE SABLONNEUSE, LE QUARTIER OUZAÏ DONNE A VOIR AUJOURD'HUI UN TISSU DENSE QUI N'A PAS CESSE DE SE TRANSFORMER A TRAVERS LE TEMPS. 181
FIGURE III-3 : LE PLAN DIRECTEUR DU PROJET SOLIDERE, 2004..... 196
FIGURE III-4 : LE PROJET ELYSSAR, 1997. 202
FIGURE IV-1 : AFFICHE « CHAMBRE A LOUER », OUZAÏ. IL EST FREQUENT, EN TRAVERSANT LE QUARTIER, DE TROUVER DES ANNONCES DE LOCATION SUR LES PORTES. 231
FIGURE IV-2 : CHAMBRE DANS UNE COLOCATION POUR HOMMES. LES VITRES SONT REMPLACEES PAR DES SACS EN PLASTIQUES POUR PROTEGER L'INTERIEUR, HORCH EL-QATIL..... 237
FIGURE IV-3 : UN IMMEUBLE (A DROITE) ENTIEREMENT DEDIE A LA LOCATION Y COMPRIS LE SOUS-SOL AVEC DES OUVERTURES INSUFFISANTES, OUZAÏ. 238
FIGURE IV-4 : PLUSIEURS LOCATIONS DANS UN IMMEUBLE INACHEVES, HORCH EL-QATIL. DANS LA PLUPART DES CAS, CE SONT LES LOCATAIRES QUI INSTALLENT DES PORTES ET DES FENETRES RECUPEREES AFIN DE FERMER LES OUVERTURES. CE TYPE DE LOCATION EST RAREMENT EQUIPE DE WC ET DE CUISINE..... 239
FIGURE IV-5 : CENTRE COMMERCIAL CONSTRUIT DANS LES ANNEES 1990 DANS LA ZONE DE RIHAB, UN AXE COMMERÇANT A HORCH EL-QATIL..... 248
FIGURE IV-6 : LOCAL COMMERCIAL DE DEUX ETAGES AVEC UNE SURFACE SUPERIEURE A 300 M², OUZAÏ. PHOTOGRAPHIE : R. KAEDBEY, 2018. 248
FIGURE IV-7 : PLAN D'UNE LOCATION EN CASCADE DANS LE MARCHE DE GROS DE LEGUMES ET FRUITS. ENQUETE REALISEE AVEC T. BOISSIERE DANS LE CADRE DE SA RECHERCHE SUR LE MARCHE. 250
FIGURE IV-8 : PLAN D'UNE « LOCATION EN CASCADE » A OUZAÏ OU UN LOCATAIRE PRINCIPAL SOUS-LOUE A DEUX AUTRES LOCATAIRES. LES TROIS PARTAGENT L'ESAPCE EN PROPOSANT TROIS TYPES DE COMMERCE DIFFERENTS. 250
FIGURE IV-9 : LES VENDEURS DE LA RUE. DES DIZAINES DE CHARETTES SE PLACENT QUOTIDIENNEMENT TOUT AU LONG DES AXES COMMERCIAUX. LES AUTOMOBILISTES CONSTITUENT LEUR CLIENTELE PRINCIAPLE, OUZAÏ..... 252

FIGURE IV-10 : GHOUBEIRI, HARET HREIK, BURJ EL-BARAJNEH ET MREIJEH SONT LES QUATRE MUNICIPALITES QUI CONSTITUENT L'UNION DES MUNICIPALITES DE LA BANLIEUE SUD DE BEYROUTH DEPUIS 2011. 268
FIGURE IV-11 : PHOTOS PARTAGEES SUR LA PAGE FACEBOOK OFFICIELLE DE L'UNION DES MUNICIPALITES DE LA BANLIEUE SUD DE BEYROUTH LE 25 JUILLET 2022. 274
FIGURE IV-12 : PHOTOS PARTAGEES SUR LA PAGE FACEBOOK OFFICIELLE DE L'UNION DES MUNICIPALITES DE LA BANLIEUE SUD DE BEYROUTH LE 8 JUIN 2022. 275
FIGURE IV- 13 : PHOTOS PARTAGEES SUR LA PAGE FACEBOOK OFFICIELLE DE L'UNION DES MUNICIPALITES DE LA BANLIEUE SUD DE BEYROUTH LE 8 JUIN 2022. 276
FIGURE IV-14 : PHOTOS PARTAGEES SUR LA PAGE FACEBOOK OFFICIELLE DE L'UNION DES MUNICIPALITES DE LA BANLIEUE SUD DE BEYROUTH LE 27 MAI 2022. 277
FIGURE IV-15 : EXEMPLE D'UNE CARTE QUI SERVAIT COMME SUPPORT POUR DELIMITER LES ZONES DE RECENSEMENT DES QNR EFFECTUE PAR ARCH. CONSULTING A LA DEMANDE DE L'UNION DES MUNICIPALITES DE LA BANLIEUE SUD DE BEYROUTH. CETTE CARTE DELIMITE LE QUARTIER HORCH EL-QATIL SITUE DANS LA ZONE SIX (DELIMITEE EN BLEU) ET SES 66 ILOTS DE RECENSEMENT (DELIMITES EN ROUGE). 279
FIGURE IV-16 : A GAUCHE LE PAPIER (ET SA TRADUCTION A DROITE) SUR LEQUEL LE MAIRE DE BURJ EL-BARAJNEH (DONT DEPEND UNE GRANDE PARTIE D'OUZAÏ) A NOTE : LE NOMBRE DE BATIMENTS, LE NOMBRE DES UNITES RESIDENTIELLES ET LE NOMBRE DES UNITES NON-RESIDENTIELLES DANS OUZAÏ. 280
FIGURE IV-17 : ENTASSEMENT DES DECHETS AU BORD DE LA RUE CE QUI ILLUSTRE UNE FACETTE DU SOUS-EQUIPEMENT DONT SOUFFRE LES QNR A BEYROUTH, OUZAÏ. 297
FIGURE IV-18 : ENTASSEMENT DES DECHETS DANS UN TERRAIN VACANT, HORCH EL-QATIL. 297
FIGURE IV-19 : LES CABLES ELECTIQUES, UN ELEMENT EMBLEMTIQUE DES QNR EXPRIMANT LE SOUS-EQUIPEMENTS QUE LES HABITANTS ENDURENT, OUZAÏ. 298
FIGURE V-1 : ACTE DE PROPRIETE ATTESTANT QUE NAWAF M. POSSEDE 50 QUOTES-PARTS D'UN TERRAIN SABLONNEUX SITUE DANS LA ZONE CADASTRALE DE CHIYYAH (OU SE SITUE UNE PARTIE DES TERRAINS D'OUZAÏ). SELON LE DOCUMENT NAWAF M. A PROCEDE A L'ACHAT DE CES QUOTES-PARTS SUR QUATRE FOIS (JUILLET 1984, NOVEMBRE 1984, MARS 1986 ET DECEMBRE 1986). 307
FIGURE V-2 : L'ORGANISATION DE L'IMMEUBLE DE NAWAF M. ENTRE ESPACE COMMERCIAL ET ESPACE RESIDENTIEL DEDIE EN PARTIE A LA LOCATION, OUZAÏ. 308
FIGURE V-3 : LE VASTE TERRAIN QUE POSSEDE NAWAF M. DERRIERE SON IMMEUBLE A OUZAÏ SUITE A L'ACHAT DES QUOTES-PARTS. 309
FIGURE V-4 : PLAN SCHEMATIQUE ET TRES APPROXIMATIF DES MULTIPLES EXTENSIONS QU'ABOU MOHAMMAD A APPORTE A SON ABRI D'ORIGINE A OUZAÏ. 312
FIGURE V-5 : PLAN SCHEMATIQUE ET APPROXIMATIF DES UNITES EN LOCATION DANS LA CONSTRUCTION PRECAIRE DE ABOU MOHAMMAD AU BORD DE LA PLAGE. 313
FIGURE V-6 : FAÇADE ET COUPE SCHEMATIQUE DE L'IMMEUBLE DE WALID MONTRANT LES DIFFERENTS APPARTEMENTS QUE LE MENAGE SUR UNE PERIODE DE VINGT-CINQ ANS. 314
FIGURE V-7 : PHOTOGRAPHIE QUI ILLUSTRE L'ASPECT « CHANTIER » DU QUARTIER OUZAÏ AVEC DES FAÇADES SANS RAVALEMENT ET DU PARPAING VISIBLE. 316

FIGURE V-8 : PHOTOGRAPHIE QUI ILLUSTRE L'ASPECT « CHANTIER » DU QUARTIER HORCH EL-QATIL AVEC DES FAÇADES SANS RAVALEMENT ET DU PARPAING VISIBLE. 317
FIGURE V-9 : PHOTOGRAPHIE QUI ILLUSTRE L'ASPECT « CHANTIER » DU QUARTIER OUZAÏ AVEC DES FAÇADES SANS RAVALEMENT ET DU PARPAING VISIBLE. 317
FIGURE V-10 : SCHEMA INDICATIF MONTRANT LES IMMEUBLES FAMILIAUX SITUES LE LONG DES AXES COMMERÇANTS. 319
FIGURE V-11 : OUZAÏ, DES LOCAUX COMMERCIAUX DONNANT SUR LA RUE AU REZ-DE-CHAUSSEE DES IMMEUBLES..... 320
FIGURE V-12 : OUZAÏ, UN QUARTIER CONSTRUIT EN GRANDE PARTIE EN DUR..... 320
FIGURE V-13 : CROQUIS DES IMMEUBLES AU BORD DE LA MER A OUZAÏ. LA FLECHE ROUGE INDIQUE LA CONSTRUCTION D'ABOU REDA. 322
FIGURE V-14 : LES AMENAGEMENTS APPORTES A LA MAISON DE SET SABBOUHA ET SA FAMILLE AU FIL DES ANNEES, OUZAÏ. 325
FIGURE V-15 : PLANS DE LA MAISON DE HAJJEH WARDEH MONTRANT LES SIX CHAMBRES MISES EN LOCATION 336
FIGURE V-16 : VUE DEPUIS L'ENTREE DE LA MAISON EN LOCATION DE HAJJEH WARDEH. 337
FIGURE VI-1 : VUE D'ENSEMBLE SUR LE QUARTIER JNAH AU NORD D'OUZAÏ, HABITE PAR UNE POPULATION DE NATIONALITES ET ORIGINES VARIEES DEPUIS 1976. 351
FIGURE VI-2 : DES IMMEUBLES INSALUBRES EN GRANDE PARTIE LOUES A DES MIGRANTS ETRANGERS, OUZAÏ. 355
FIGURE VI-3 : CHAMBRE EN COLOCATION POUR DEUX PERSONNES, HORCH EL-QATIL. LA CHAMBRE EST LOUEE NON-MEUBLEE. LES LOCATAIRES Y ONT INSTALLE UN TAPIS ET DEUX MATELAS (PEU EPAIS) PAR TERRE. LA PHOTOGRAPHIE SUIVANTE MONTRE LES USTENSILES DE CUISINE RANGES DANS UN COIN DE LA MEME CHAMBRE..... 361
FIGURE VI-4 : LES USTENSILES DE CUISINE DANS UNE CHAMBRE EN COLOCATION, LOUEE PAR DEUX HOMMES SYRIENS..... 362
FIGURE VI-5 : MEUBLE POUR RANGER LES USTENSILES DE CUISINE DANS UNE CHAMBRE EN COLOCATION DE QUATRE PERSONNES, HORCH EL-QATIL. 363
FIGURE VI-6 : PLAN APPROXIMATIF DU STUDIO DE RITA, OUZAÏ. 365
FIGURE VI-7 : DES IMMEUBLES INSALUBRES EN GRANDE PARTIE LOUES A DES MIGRANTS ETRANGERS, OUZAÏ. 368
FIGURE VI-8 : DES UNITES EN LOCATION CONSTRUITES EN LIMITE DE LA MER, OUZAÏ. 369
FIGURE VI- 9 : UN IMMEUBLE INSALUBRE CONSTRUIT EN LIMITE DE LA MER ET LOUE A DES MIGRANTS ETRANGERS, OUZAÏ. 370
FIGURE VI-10 : DES CONSTRUCTIONS RESIDENTIELLES INSALUBRES TEMOIGNANT DE LA PRECARITE DU QUARTIER, HORCH EL-QATIL. 371
FIGURE VI-11 : PHOTOGRAPHIE D'ENSEMBLE MONTRANT LA DENSITE DU QUARTIER OUZAÏ..... 386
FIGURE VI-12 : IMMEUBLES EN LOCATION A OUZAÏ TEMOIGNANT DE LA QUALITE DISPARATE DE LOGEMENTS PROPOSES. DANS LE MEME IMMEUBLE, NOUS TROUVONS DES APPARTEMENTS AU DEUXIEME ET TROISIEME ETAGE DISPOSANT DE FENETRES OU BIEN DES SOUS-SOLS LOUES AUX PLUS MODESTES, SANS LUMIERE DU JOUR OU PRESQUE (VOIR LE BAS DE L'IMAGE). 387
FIGURE VII-1 : IMMEUBLE DELABRE EN LOCATION A HORCH EL-QATIL. 400
FIGURE VII-2 : LES FAMILLES HAIDAR ET CHMAÏS SONT EN PARTIE DES FAMILLES CHIITES ORIGINAIRES DE LA BEQAA. 407
FIGURE VII-3 : LES FAMILLES HARQOUS, NASRALLAH, DA'ÏMS ET DIAB SONT EN PARTIE DES FAMILLES ORIGINAIRES DU SUD-LIBAN. 407

Liste des tableaux

Tableau I-1 : Les vocabulaires utilisés par les habitants de Beyrouth pour désigner/décrire les QNR à Beyrouth. ……...38

Tableau II-1 : Les différents types d'immeubles et les origines des habitants à Ouzaï et Horch el-Qatil. ……155

Tableau IV-1 : Le pourcentage des locations observées par type du bien et par configuration de regroupement des locataires. ……241

Tableau IV-2 : Les montants des loyers par rapport aux revenus estimés de quelques locataires dans les deux quartiers Ouzaï et Horch el-Qatil. ……246

Tableau IV-3 : Les revenus tirés par la location par les propriétaires-bailleurs à Ouzaï et Horch el-Qatil. ……254

Tableau IV-4 : Témoignages de Syriens qui ont choisis de s'installer à Ouzaï et Horch el-Qatil grâce à leurs réseaux ou à leurs installations ultérieures dans ces quartiers. ……259

Tableau V-1 : Des exemples illustrant la typologie des propriétaires-bailleurs à Ouzaï et Horch el-Qatil. ……345

Tableau VIII-1 : Les discours collectés sur la perception et l'image faite des migrants-étrangers dans les QNR par des habitants libanais dans les quartiers. ……432

Tableau VIII-2 : Les discours collectés sur la perception et l'image que les personnes interrogées se font des QNR. ……438

Liste des annexes

Annexe 1 - Quelques dates clés. ……501

Annexe 2 – Les grilles d'entretien. ……503

Annexe 3 – La liste d'entretiens. ……509

Annexe 4 – La demande d'autorisation déposée auprès de l'Union des municipalités de la Banlieue Sud de Beyrouth. ……518

Annexe 5 – Le droit des obligations et des contrats : les contrats de location. ……520

Annexe 6 – Les impôts sur la propriété bâtie, Ministère des finances. ……535

Annexe 7 - Les taxes sur la valeur locative. ……536

Annexe 8 - Les dispositions de l'accession à la propriété des étrangers au Liban. ……540

Annexe 9 – Loi de 1962 : « Faciliter l'accès au logement aux indigents, aux personnes à faibles revenus et aux personnes à revenus limités ». ……544

Annexe 10 – Paroles de la chanson *Paradis de l'enfer* de Santo dans le film *Le territoire d'exil*. ……549

Annexe 11 – Récits de vie. ……551

Annexes

Annexe 1 - Quelques dates clés

Beyrouth et banlieue sud

- **1920 :** Construction des premiers camps arméniens à Beyrouth
- **1948 :** Construction des camps palestiniens
- **Les années 1950 :** Développement des QNR qui dépasse le cadre des camps
- **1960 :** On parlait de la « Ceinture de la misère »
- **1964 :** Plan directeur général d'Écochard (architecte et urbaniste français)
- **1975 :** Début de la guerre civile libanaise - Développement massif des constructions illégales en banlieue sud de Beyrouth
- **1976 :** Massacres de la Quarantaine (18 janvier 1976), de Tell el-Zaatar (22 juin 1976) et de Nab'a (6 août 1976).
- **1982 :** Invasion israélienne
- **1984 :** Le président Gemayel envoie des chars de l'Armée libanaise à Ramel et Ouzaï pour raser plusieurs centaines de maisons
- **1982 :** Contrôle de la banlieue sud par le Hezbollah
- **1984 :** Révolte du 6 février
- **1990 :** Fin de la guerre civile
- **1998 :** Elections municipales qui impliquent un contrôle officialisé du Hezbollah
- **Années 1990 :** Accueil de la main-d'œuvre étrangère (arabe, asiatique et africaine)
- **1994 :** Projet Solidere
- **1995 :** Projet Elyssar
- **2005 :** Assassinat du premier ministre Rafiq Hariri
- **2006 :** Guerre de 33 jours
- **2006 :** Création de l' « Union des municipalités de la banlieue sud de Beyrouth »
- **2011 :** Guerre civile en Syrie, ce qui implique l'arrivée massive de réfugiés syriens en banlieue sud de Beyrouth
- **2020 :** Crise économique : inflation et dévaluation de la livre libanaise

Ouzaï

- **XIX^{e} siècle :** Ouzaï est dans la zone connue comme « une vaste étendue sablonneuse »
- **1920 :** Construction de quelques paillotes sur la plage
- **1930 :** Avec les plans Danger et Écochard, ce territoire vierge apparaît au cœur des plans d'urbanisme.
- **1950 :** Début de la transformation des paillotes en dur et création d'activités liées à l'habitat
- **1955 :** Un procès a lieu pour mettre fin aux litiges entre la municipalité et les habitants
- **Jusqu'aux années 1970 :** Expansion des constructions
- **1975-1990 :** Développement massif des constructions illégales

Horch el-Qatil

- **1973 :** Occupation par les organisations palestiniennes où ils ont construit leurs bureaux
- **1975 :** Les organisations palestiniennes vendaient des terrains aux migrants
- **1982 :** Sortie des Palestiniens et prise du contrôle par les partis chiites
- **À partir de 1982 :** les cadres et militants du mouvement Amal proposaient des lots de terrain à de nombreux compatriotes de la même confession
- **1975-1990 :** Développement massif des constructions illégales

Annexe 2 – Les grilles d'entretien

Grille d'entretien avec les propriétaires

Date de l'entretien

Lieu de l'entretien

Prénom

Sexe

Itinéraire de la famille - Installation dans le quartier

Pouvez-vous me raconter votre histoire ? Comment vous avez quittés votre village ? Comment vous êtes arrivés ici ? (Demander toujours les dates)

1- Où habitez-vous ? – *Marqué cela sur la carte*
2- Vous venez de quel village ?
3- Depuis quand avez-vous quitté votre village d'origine ?
4- Comment avez-vous quitté le village ? Vous vous êtes logés où au début ?
5- Depuis combien de temps êtes-vous dans ce quartier ?
6- Etes-vous propriétaire ou locataire ?

Comment avez-vous trouvé ce terrain ? Quel été l'état du quartier à ce moment ?

7- Comment s'est déroulée la vente ? Quel type de contrat avez-vous signé ?
8- Il y avait beaucoup de terrain en vente ? Avez-vous le choix entre plusieurs terrains ?
9- Quelle est la taille de votre terrain ?
10- Comment avez-vous financé le terrain ?

Quelles relations maintenez-vous avec votre village d'origine ? Vous y rendez souvent ?

La construction

Comment avez-vous procédé à la construction ?

Essayer de comprendre l'histoire du quartier parallèlement à l'histoire de la famille - Est-ce que la situation du quartier a changé depuis votre arrivée ? Comment ? – Comment le quartier

s'est développé ? Il y avait d'autres constructions dans le quartier en même temps ? Poser des questions sur la construction des voisins.

11- Comment avez-vous financé la construction ?
12- Avez-vous construit le local (dédié à l'activité) en même temps que la maison ?
13- Comment votre logement est-il évolué ? Quelles sont les transformations et les améliorations que vous avez apporté à la maison ?
14- Quel est le nombre de logements actuels ?
15- Qui occupe les logements actuellement ?
16- Qu'est-ce que vous avez comme documents administratifs de la propriété ? Est-ce que c'est possible de les voir ?
17- Qu'est-ce qui vous plait dans le logement ? Dans le quartier ? Souhaitez-vous changer quelques choses ?

Combien de générations de votre famille ont habité le quartier ?

Informations sur l'activité lucrative

Racontez-moi l'histoire de votre activité économique ?

1- Quel type d'activité exercez-vous ?
2- Quand est-ce qu'avez-vous démarré votre activité ?
3- Pourquoi avez-vous choisi ce type d'activité ?
4- C'était toujours la même activité ? Si vous avez changé d'activité : pour quelle raison ?
5- Comment l'espace dédié à l'activité a-t-il évolué (extension, élargissement, *etc*.) ?

Pouvez-vous me raconter le déroulement de votre activité ? Qui travaille avec vous ? Quels problèmes rencontrez-vous ?

Quel impact cette activité avait-elle sur votre vie ?

6- Seriez-vous resté ici sans cette activité ?
7- Auriez-vous réussi à bien vivre sans cette activité ?

Informations sur la location

Comment et quand avez-vous commencé à louer des appartements ou des locaux ?

1- Pourquoi avez-vous choisi de remplacer votre activité par la location ?

2- Combien de locataire avez-vous ?
3- Avez-vous des critères pour choisir vos locataires ?
4- Pourquoi avez-vous fait le choix de louer ?
5- Cette activité est-elle rentable ?

Comment avez-vous transformé votre construction pour la location ?

Quelle relation avez-vous avec les locataires ?

1- Comment avez-vous trouvé des locataires ? Rencontrez-vous des problèmes avec eux ?
2- Ça fait combien de temps qu'ils louent chez vous ?
3- Avez-vous des locataires qui ont fait des travaux ? De quel type ?

Quels sont les montants des loyers ?

Grille d'entretien avec les locataires (logement ou local)

Date de l'entretien

Lieu de l'entretien

Prénom

Sexe

Itinéraire de la famille - Installation dans le quartier

Pouvez-vous me raconter votre histoire ? Comment avez-vous quitté votre village ? Comment êtes-vous arrivés ici ? Pourquoi avez-vous choisi ce quartier ? (Demander les dates)

1- Où habitez-vous ? – *Marqué cela sur la carte*
2- Vous venez de quel village ?
3- Depuis quand avez-vous quitté votre village d'origine ?
4- Comment avez-vous quitté le village ? Vous vous êtes logés où au début ?
5- Depuis combien de temps êtes-vous dans ce quartier ?
6- Depuis combien de temps êtes-vous au Liban ?
7- Etes-vous propriétaire ou locataire ?

Quelle activité exercez-vous ?

1- Si c'est un magasin : demander des informations supplémentaires.
2- Comment avez-vous trouvé le local ? Depuis combien de temps faites-vous ce travail ?
3- Comment avez-vous trouvé votre travail ?
4- Quel est votre salaire ?
5- Rencontrez-vous des soucis au quotidien ?

Comment avez-vous trouvé un logement dans ce quartier ? Comment vous vous-êtes installé ? Pouvez-vous me raconter votre trajectoire ?

1- Depuis quand vous êtes dans cet appartement ?
2- Quel est le montant de votre loyer ?
3- Comment avez-vous trouvé cet appartement ?
4- Où étiez-vous avant ?

Pourquoi avez-vous choisi ce quartier ?

Description de l'architecture du logement et de son appropriation

De combien de pièce est constitué votre logement ?

Votre logement était déjà meublé ?

Avez-vous effectué des travaux ?

Recevez-vous des invités ici ? Qui ?

Combien de personne habitent ce logement ? Quels liens avez-vous (lien familial, amical etc.) ?

Rapport au propriétaire, au voisinage et au quartier

Quelle relation entretenez-vous avec le propriétaire ? Avec le voisinage ?

Rencontrez-vous des problèmes avec le voisinage ? Avec les autorités ?

Etes-vous content de votre logement ? De votre quartier ? Pourquoi ?

Avez-vous envie de partir du quartier ? Pourquoi ?

Rapport à la ville

Vous vous déplacez en dehors du quartier ? Pour quel objet ? A quelle fréquence ?

Remarques concernant tous les entretiens

Identification de la personne interviewée

Quel âge avez-vous ? Etes-vous marié ? D'où venez-vous ? (Région, village) Actuellement, quel métier exercer-vous ? Quel est votre niveau d'éducation ? Quel est votre revenu ? Combien vous dépensez par mois en électricité, eau, générateur, égouts ? Où est ce que votez-vous ?

Composition du ménage

Pouvez-vous me parler de votre famille ? Vous êtes combien de personnes au sein de la famille ? Vos activités ?

Avez-vous des enfants ? Combien ? Quels âges ont vos enfants ? Quels sont leurs activités (employer, étudiant, travail avec la famille) ? Qui habite avec vous (cohabitation intergénérationnelle) ? Avez-vous des membres de la famille dans le quartier ?

La recherche des documents chez l'habitant

La demande des documents vient au cours de l'entretien et en fonction du déroulement de celui-ci.

1- Possédez-vous des anciennes photos (photos personnels, mariages, archives) ?
2- Possédez-vous des magazines, des journaux, des articles sur le quartier ?
3- Pouvez-vous me montrez des documents administratifs sur votre habitat, sur votre commerce, des justificatifs administratifs… ?

Remarques sur les conditions de l'entretien

Qui était présent ? L'attitude de l'enquêté. Mes impressions sur l'entretien. Des sujets sur lesquels l'enquêté a beaucoup insisté. Remarques particulières sur le déroulement de l'entretien.

Annexe 3 – La liste d'entretiens

*Pseudonyme.

Les entretiens effectués à Ouzaï

N°	Nom	Age en 2020	Profession	Nationalité	Statut	Date de l'entretien
01	Chebli	37	Ingénieur	Libanais	Propriétaire	Mars 2017
02	Sahar	54	(Le mari est pêcheur)	Libanaise	Propriétaire	Mars 2017
03	Nawaf M.	64	Bailleur	Libanais	Propriétaire-bailleur	Avril 2018
04	Abdallah M.	62	Commerçant / Station essence	Libanais	Propriétaire-bailleur	Avril 2018
05	Kamal	62	Commerçant en location / Mécanicien	Libanais	Habitant du Mont Liban	Avril 2018
06	Set Sabbouha	59	-	Libanaise	Propriétaire	Mai 2018
07	Abbas	56	Travail irrégulier	Libanais	Propriétaire	Mai 2018
08	Jihad H.	57	Commerçant / Paille	Libanais	Propriétaire-bailleur	Mai 2018
09	Hassan M.	50	Commerçant / Pièces détachées	Libanais	Propriétaire-bailleur	Mai 2018
10	Hassan R.	29	Electricien	Libanais	Fils de propriétaire	Avril 2019
11	Ahmad B.	26	Pêcheur	Libanais	Fils de propriétaire	Avril 2019
12	Wadad	52	-	Libanaise	Propriétaire	Avril 2019
13	Mustafa	31	Ouvrier	Syrien	Locataire	Avril 2019
14	Hajjeh Siham	79	-	Libanaise	Locataire	Avril 2019
15	Santo	30	Travail irrégulier	Libanais	Propriétaire	Avril 2019 Avril 2019 Mars 2020

						Septembre 2020
16	Abdallah	64	Gérant de restaurant	Libanais	Propriétaire	Avril 2019
17	Samira	41	Femme de ménage	Syrienne	Locataire	Juin 2019
18	Ibtissam	41	-	Syrienne	Locataire	Juin 2019
19	Charifeh*	35	-	Syrienne	Locataire	Juin 2019
20	Abou Ali	64	Bailleur		Propriétaire-bailleur	Juillet 2019
21	Coco	32	Commerçante / produits de beauté	Ethiopienne	Locataire	Juillet 2019
22	Walid*	42	Militaire dans l'Armée Libanaise	Libanais	Propriétaire-bailleur	Mars 2020
23	Rita	27	Femme de ménage	Ethiopienne	Locataire	Mars 2020
24	Atef	45	Ouvrier	Libanais	Propriétaire	Mars 2020
25	Jamileh	34	Commerçante / Salon de coiffure	Ethiopienne	Marié à un propriétaire	Juin 2020
26	Abou Yasser	60	Investisseur immobilier / Bailleur	Libanais	Propriétaire-bailleur	Juillet 2020
27	Abou Ra'afat	59	Ouvrier	Dom syrien	Locataire	Juillet 2020
28	Hatem	25	Ouvrier	Syrien	Locataire	Juillet 2020
29	Amir	16	Travail irrégulier	Syrien	Locataire	Juillet 2020
30	Khaled*	52	Commerçant / Meuble	Libanais	Propriétaire	
31	Abou Mohammad B.	55	Pêcheur	Libanais	Propriétaire	Mars 2020 Septembre 2020

32	Abou Ali H.	74	-	Libanais	Locataire	Septembre 2020
33	Abou Reda	72	Pêcheur	Palestinien	Propriétaire-bailleur	Septembre 2020
34	A'alia	42	-	Syrienne	Locataire	Septembre 2020
35	Amira	48	Femme de ménage	Syrienne	Locataire	Juin 2019 Septembre 2020
36	Tefo	12	Serveur	Libanais	Locataire	Septembre 2020
37	Abou Tareq	42	Travail irrégulier		Locataire	Septembre 2020
38	Reda	52	Ouvrier	Libanais	Propriétaire-bailleur	Septembre 2020

Les entretiens effectués à Horch el-Qatil

N°	Nom	Age	Profession	Nationalité	Statut	Date de l'entretien
39	Hajjeh Wardeh*	64	Bailleur	Libanaise d'origine turque	Propriétaire-bailleur	Avril 2018
40	Zein	45	Ouvrier	Syrien	Colocataire	Avril 2018
41	Louay	22	Travail irrégulier	Syrien	Colocataire	Avril 2018
42	Hajj Mohammad*	66	Bailleur	Libanais	Propriétaire-bailleur	Avril 2018
43	Dalal	30	-	Syrienne	Locataire	Avril 2018
44	Mahmoud	29	Vendeur Tuktuk / Marché de gros	Syrien	Locataire	Avril 2018
45	Mohammad K.	56	Commerçant / Plomberie	Libanais	Propriétaire	Avril 2018
46	Hussein	57	Commerçant en location / Boulanger	Libanais	Habitant de Haret-Hreik	Avril 2018
47	Hajjeh Latifeh*	75	Petite commerçante	Kurde	Propriétaire-bailleur	Mai 2018
48	Abou Hassan*	72	Bailleur	Libanais	Propriétaire-bailleur	Mai 2018
49	Ali L.	32	Militaire de Hezbollah	Libanais	Propriétaire	Mai 2018
50	Kamel S.	49	Commerçant à Rihab / Vêtements	Syrien	Propriétaire	Mai 2018
51	Mohammad Q.	49	Commerçant à Rihab en location /	Libanais	Habitant de Bir-Hassan	Mai 2018

			Accessoires et faux-bijoux			
52	Hussein H.	39	Chauffeur de taxi	Libanais	Locataire	Mai 2018
53	Alaa	38	Travail irrégulier	Syrien	Locataire	Mai 2018
54	Iman	46	Institutrice	Libanaise	Locataire	Mars 2019
55	Hassan	60	Commerçant	Libanais	Propriétaire	Mars 2019
56	Amina	66	Femme de ménage	Libanaise	Propriétaire	Mars 2019
57	Mohammad	35	Chauffeur de Taxi	Libanais	Propriétaire	Mars 2019
58	O'ssmat	25	Travail irrégulier	Syrien	Locataire	Mars 2019
59	Nawaf	60	Commerçant	Libanais	Propriétaire-bailleur	Mars 2019
60	Samar	33	-	Syrienne	Locataire	Mars 2019
61	Ahmad	45	Maçon	Libanais	Propriétaire-bailleur	Avril 2019
62	Imad	32	Plombier		Propriétaire-bailleur	Avril 2019
63	Qousai	30	Ouvrier	Syrien	Colocataire	Juillet 2019
64	Samer	22	Ouvrier	Syrien	Colocataire	Juillet 2019
65	Samir	25	Ouvrier	Syrien	Colocataire	Juillet 2019
66	Issam	31	Ouvrier	Syrien	Colocataire	Juillet 2019
67	Mona	47	-	Syrienne	Locataire	Juillet 2019
68	Ali	45	Ouvrier	Syrien	Locataire	Juin 2020
69	Haidarah	30	Prof de sport	Syrien	Locataire	Juin 2020

Les entretiens effectués à Jnah

N°	Nom	Age	Profession	Nationalité	Statut	Date de l'entretien
70	Abou Arab	50	Commerçant / Mécanicien	Originaire des tribus arabes	Propriétaire-bailleur	Septembre 2020
71	Ibrahim	14	Mécanicien	Syrien	Locataire	Septembre 2020
72	Abed el-Rahman	52	Commerçant / Mécanicien	Libanais	Propriétaire-bailleur	Juillet 2020

Entretiens avec des habitants de la banlieue sud et personnes ressources

N°	Nom	Profession	Date de l'entretien
73	Jad H.	Etudiant en architecture / habitant de Haret Hreik	Avril 2018
74	Mohammad G.	Etudiant en urbanisme / habitant de Haret Hreik	Avril 2018 Avril 2019 Juin 2021
75	Hussein Ammar	Directeur d'une école primaire à Bruj el-Barajneh	Mai 2018
76	Hassan M.	Ancien cadre du Mouvement Amal	Avril 2018
77	Imad M.	Ancien cadre du Mouvement Amal	Avril 2018
78	Firas M.	Cadre du Mouvement Amal	Avril 2018
79	Youssef K.	Militant au sein de la société civile / habitant de la banlieue sud	Juin 2020
80	Haissam S.	Politologue / habitant de Haret Hreik	Juin 2020
81	Randa A.	Cofondatrice de Borderless NGO	Juillet 2019 Juillet 2020 Juin 2021
82	Lina A.	Cofondatrice de Borderless NGO	Juillet 2020
83	Zahraa	Institutrice à Borderless NGO	Juillet 2020 Juin 2021
84	Maha H.	Chercheuse sociologue au CCSD	Avril 2018 Juin 2021
85	Pia A.	Cofondatrice de Ouzville	Avril 2019
86		Chauffeur de Taxi 1 : Centre – Banlieue	Juillet 2020
87		Chauffeur de Taxi 2 : Centre – Banlieue	Juillet 2020
88		Chauffeur de Taxi 3 : Banlieue – Centre	Juillet 2020
89		Chauffeur de Taxi 4 : Banlieue – Centre	Juillet 2020
90	Ranime D. Israa S.	Etudiant.e.s de l'Université Libanaise	Avril 2018 Avril 2019

Entretiens avec les autorités locales

N°	Nom	Statut	Date de l'entretien
91	Mohammad D.	Président de l'union des municipalités de la *Dâhiye*	Avril 2018 Mai 2018
92	Atef M.	Maire de Burj el-Barajneh	Avril 2018
93	Riyad A.	Architecte de la municipalité de Burj el-Barajneh	Avril 2018
94	Alaa	Policier	Avril 2017
95	Ali	Policier	Avril 2018
96	Marwan	Policier	Avril 2018 Avril 2019
97	Walid J.	Directeur de Arch. Consulting	Mai 2018
98	Ramez Y.	Ingénieur de Jihâd el-binâ'	Mai 2018
99	Youssef A.	Service logement – Municipalité de Ghoubeiri	Juin 2019
100	Sahar M.	Services sociaux – Municipalité de Ghoubeiri	Juin 2021
101	Ali K.	Services financiers – Municipalité de Ghoubeiri	Juin 2021
102	-	Mukhtar - Ouzaï	Juin 2021

Annexe 4 – La demande d'autorisation déposée auprès de l'Union des municipalités de la Banlieue Sud de Beyrouth

ربى قيدباي
rouba-kaedbey@hotmail.com

إتحاد بلديات الضاحية الجنوبية
قضاء بعبدا، محافظة جبل لبنان

إلى حضرة رئيس إتحاد بلديات الضاحية الجنوبية "الحاج محمد درغام" المحترم

الموضوع: طلب تصريح للتجول في منطقة الأوزاعي ومنطقة حرش القتيل.

تحية طيبة وبعد،

أنا مقدمة الطلب المهندسة المعمارية ربى قيدباي، خريجة الجامعة اللبنانية، استكمل دراسة الدكتوراه في جامعة تور الفرنسية – Université de Tours.

بحثي العلمي يتناول موضوع السكن العشوائي وقدرته على الانسجام في تكوين المدينة. منطقة الدراسة المرافقة لهذا البحث هي حي الأوزاعي وحرش القتيل. بناءً على ذلك يشرفني أن اتقدم بطلب الحصول على تصريح يسمح لي بموجبه التجول في هذه المناطق في ضاحية بيروت الجنوبية ضمن إطار هذا البحث الجامعي.

توضيحاً للمواضيع المنوي دراستها، إن البحث معماري - اجتماعي بامتياز، يفحص مراحل تطور وتاريخ المنطقة المورفولوجي، نمط الحياة، تيبولوجية المنازل، التكوين المعماري للحي، الأشكال المعمارية، التنظيم المدني للمنطقة، النقل، توزع الوظائف (سكن، تجارة، صناعة إذا وجدت، ...).
أما أدوات البحث فهي: صور فوتوغرافية - مقابلات مع السكان - مسح لبعض الأشكال المعمارية.

تجدون المستندات التالية مرفقة بهذه الرسالة: جواز سفر وقائمة بالأسئلة المنوي طرحها.

في الختام تقبلوا سيدي أسمى عبارات التقدير والاحترام.

بيروت في ٢٠١٨/٠٤/١٩

قائمة الأسئلة

تاريخ المقابلة
موقع المقابلة
الاسم الأول

اسئلة متنوعة عن الشخص الذي تمت مقابلته
كم عمرك؟
هل انت متزوج؟
من أين أنت؟
هل يمكن أن تخبرني عن عائلتك؟ كم عددكم في الأسرة؟ أنشطتكم؟

قصة وتاريخ العائلة والحي
هل كنت أول من وصل إلى هنا أم كان والدك أم جدك؟
هل يمكنك أن تخبرني عن قصتك؟ كيف غادرت قريتك؟ كيف وصلت الى هنا؟
كيف وجدت هذه الأرض؟ كيف كانت حالة الحي في ذلك الوقت؟
كيف تابعت البناء؟ كيف تطور منزلك؟
هل تغير وضع الحي منذ وصولك؟ كيف؟ كيف تطور الحي؟

معلومات عن النشاط التجاري أو الحرفي
هل بإمكانك التكلم عن قصة نشاطك الاقتصادي؟ كيف بنيت مكان محلك التجاري؟ متى بدأت نشاطك؟
لماذا اخترت هذا النوع من النشاط؟
هل يمكنك إخباري بتقدم وتطور نشاطك؟ ما هي المشاكل التي تواجهها؟
ماذا كان تأثير هذا النشاط على حياتك؟
من أين يأتون زبائنك؟ جميعهم من الحي نفسه أم يأتون من مناطق أخرى؟ - معرفة نسبة جاذبية الحي.

البنى التحتية والخدمات
ما هي الخدمات والبنى التحتية والخدمات الموجودة في الحي؟ كيف يتم إدارة البنية التحتية؟
من بنى البنية التحتية عندما تم إنشاء الحي؟ كيف تطورت البنى التحتية؟

العلاقات الاجتماعية
هل لديك علاقات جيدة مع الجيران؟
في حالة الضرورة هل هناك تضامن بين أبناء الحي؟ هل من جمعيات للمساعدة؟ هل هناك علاقات تضامن وود مع الجيران؟
هل ما زلتم تحافظون على تقاليد قراكم الأصلية؟

العلاقات مع المدينة
هل تذهب بشكل متكرر إلى أماكن أخرى في المدينة أو أجزاء أخرى من الضاحية؟ لماذا؟
هل سكان المدينة يترددون إلى الحي؟ لماذا؟

Annexe 5 – Le droit des obligations et des contrats : les contrats de location

Modification de l'article 543 de la loi sur les obligations et les contrats, 1992

تعديل المادة 543 من قانون الموجبات والعقود

قانون رقم 159 صادر في 1992/7/22

أقر مجلس النواب

وينشر رئيس الجمهورية القانون التالي نصه:

المادة 1 - ألغي نص المادة 543 من قانون الموجبات والعقود بالنسبة لعقود الإيجار التي تعقد بعد تاريخ نفاذ هذا القانون ويستعاض عنه بالنص آلاتي:

"تخضع عقود إيجار العقارات المبنية المعدة للسكن ولغير السكن لحرية التعاقد ولمشيئة المتعاقدين في كل ما لا يتعارض مع الأحكام الإلزامية الآتية:

أولاً- المدة:

إذا كانت المدة المحددة في العقد اقل من ثلاث سنوات، تعتبر الإجارة معقودة لفترة زمنية مدتها ثلاث سنوات.

أما إذا رغب المستأجر المستفيد من التمديد في ترك المأجور، فعليه أن يقدم المؤجر قبل شهرين من نهاية السنة الممددة ببطاقة مكشوفة مضمونة مع إشعار بالاستلام أو بموجب كتاب موجه بواسطة الكاتب العدل.

ثانياً - تستثنى من الأحكام السابقة:

أ- عقود الإيجارات الموسمية العائدة لاماكن الاصطياف والاشتاء.

ب- عقود إيجار الأماكن التي يقدمها أرباب العمل لإجرائهم مجاناً أو ببدل.

ثالثاً- إذا كان عقد إيجار العقار، مبنياً كان أو غير مبني، تتجاوز مدته ثلاث سنوات فلا يعتبر بالنظر إلى شخص ثالث إلا إذا سجل العقد في السجل العقاري، ويخضع تسجيل تجديد عقد الإيجار الضمني للقاعدة نفسها.

المادة 2- يعمل بهذا القانون فور نشره في الجريدة الرسمية.

بيروت في 22 تموز 1992

الإمضاء: الياس الهراوي
صدر عن رئيس الجمهورية
رئيس مجلس الوزراء
الإمضاء: رشيد الصلح

Les textes de loi de la location, 2014. Les dispositions de la présente loi s'appliquent à tous les contrats de location conclus avant le 1992.

قانون الإيجارات

قانون صادر بتاريخ 2014/5/9

تم نشره في ملحق الجريدة الرسمية العدد 27 - الصادرة بتاريخ 26 حزيران 2014

الباب الأول

أحكام عامة

المادة 1- تخضع لأحكام هذا القانون جميع عقود إيجار العقارات المبنية المعقودة قبل 1992/7/23 .

المادة 2- تستثنى من أحكام هذا القانون:

أ- عقود إيجار الأراضي الزراعية والمباني التابعة لها.

ب- عود الإيجار الموسمية العائدة لأماكن الإصطياف والإشتاء.

ج- العقود التي بموجبها يقدم أصحاب العمل أماكن لسكن أجرائهم مجاناً أو ببدل.

د- إشغال الأملاك العمومية للدولة والبلديات.

ه- عقود إيجار الفيلات التي تتوافر فيها المواصفات الآتية:

أن تكون مؤلفة من طابق واحد أو أكثر ومؤجرة لسكن مستأجر واحد ولها حديقة ومرآب وجهاز تدفئة وجهاز خاص يؤمن المياه الساخنة وإن كان المستأجر يتحمل نفقات تأمينها شرط توافر هذه المواصفات بتاريخ بدء الإيجار الأساسي.

الباب الثاني

إيجار الأماكن السكنية وأحكام صندوق المساعدات

القسم الأول

أحكام خاصة بصندوق المساعدات

المادة 3: ينشأ صندوق خاص للايجارات السكنية المشمولة بأحكام هذا القانون (يشار إليه في هذا القانون بالصندوق)، يكون تابعاً لوزارة المالية وتمسك حساباته لدى مديرية الخزينة في هذه الوزارة.

يهدف هذا الصندوق إلى مساعدة جميع المستأجرين المعنيين بهذا القانون الذين لا يتجاوز معدل دخلهم الشهري ثلاثة أضعاف (3) الحد الأدنى للأجور وذلك عن طريق المساهمة في دفع الزيادات، كلياً أو جزئياً حسب الحالة، التي تطرأ على بدلات إيجاراتهم تنفيذاً لأحكام هذا القانون.

يُقصد بالمستأجر حيثما ورد في هذا القانون المستأجر أو من حل محله قانوناً.

عند طلب الاستفادة من مساهمة الصندوق، ولأجل تحديد معدل الدخل العائلي الشهري، يُقصد بالمستفيد أو بالفريق المستفيد حيثما وردا في هذا القانون المستأجر وشاغلو المأجور القانونيون معه.

المادة 4- لا يستفيد من تقديمات هذا الصندوق المستأجر الذي استأجر طبقاً لأحكام أحد القانونين 67/29 و74/10 في الأبنية التي كانت تعتبر فخمة والمستأجر غير اللبناني.

المادة 5- تتألف واردات الصندوق من:

- مساهمات سنوية من الدولة تلحظ في موازنة وزارة المالية لتغطية التزامات الصندوق.
- الهبات والتبرعات والوصايا بعد موافقة مجلس الوزراء عليها، وتنزل قيمة هذه الهبات والوصايا من المبالغ المتخذة أساساً لتحديد ضريبة الدخل المتوجبة، كما تنزل من المبالغ المتخذة أساساً لتحديد رسوم الانتقال، وتعفى من الرسوم المفروضة على الهبات.

المادة 6-تخضع إدارة أموال هذا الصندوق بما في ذلك أصول الإنفاق والجباية لنظام مالي يصدّق بمرسوم يتخذ في مجلس الوزراء بناءً على اقتراح وزير المالية.

ابطلت المادة 7 بموجب القرار رقم 6 تاريخ 2014/8/6 (وقف العمل في قانون الإيجارات المنشور في ملحق العدد 27 من الجريدة الرسمية بتاريخ 26 حزيران 2014 وإبطاله)

المادة 7- ابطلت

نص المادة 7 قبل الابطال بموجب القرار رقم 6 تاريخ 2014/8/6 (وقف العمل في قانون الإيجارات المنشور في ملحق العدد 27 من الجريدة الرسمية بتاريخ 26 حزيران 2014 وإبطاله)

تنظر في تطبيق الأحكام المتعلقة بدفع الزيادات على بدلات الإيجار لجنة مؤلفة من قاضٍ عامل أو متقاعد رئيساً ومن أربعة أعضاء، يمثل أحدهم المالكين والثاني المستأجرين والثالث تنتدبه وزارة المالية والرابع تنتدبه وزارة الشؤون الاجتماعية.

تعين اللجنة خلال مهلة شهرين من تاريخ نفاذ هذا القانون بموجب مرسوم بناءً على اقتراح كل من وزراء العدل والمالية والشؤون الاجتماعية، ويعيّن في المرسوم عينه قاضٍ رديف وأربعة أعضاء ردفاء يمثلون الجهات عينها المنصوص عليها أعلاه.

يمكن عند الاقتضاء تعيين أكثر من لجنة مماثلة في كل محافظة.

يلحق بكل لجنة، بقرار من وزير العدل، كاتب ومباشر.

تحدد بقرارات من الوزراء المعنيين تعويضات كل من الرئيس والأعضاء والكاتب والمباشر.

تعقد اللجنة اجتماعاتها أثناء أو خارج الدوام الرسمي في الأماكن التي يحددها وزير العدل.

يكون لهذه اللجنة الصفة القضائية.

المادة 8- يقدم المستأجر الراغب بالحصول على مساهمة من الصندوق طلباً إلى اللجنة التي يتبع لها المأجور، معفياً من الرسوم كافة، ويؤدي تقديم هذا الطلب إلى تعليق مهلة دفع الزيادات على بدل الإيجار الناتجة عن تنفيذ هذا القانون إلى حين نفاذ قرار اللجنة بالموافقة على المساهمة أو بعدمها.

يجب أن تتوفر في الطلب الشروط التالية:

1- أن يقدم خلال مهلة شهرين من تاريخ تحديد بدل المثل رضاءً أو قضاءً بالنسبة للسنة الممددة الأولى، وخلال المهلة ذاتها في بداية كل سنة من السنوات الممددة الأخرى، وذلك تحت طائلة سقوط حقه بالاستفادة من المساهمة.

2- أن يرفق بالطلب المستندات التالية:

أ- جدولاً بأسماء أعضاء الفريق المستفيد.

ب- إفادة عمل لكل من أعضاء الفريق المستفيد صادرة عن المرجع الصالح تبيّن قيمة الأجر أو الراتب تبعاً لحالة كل منهم كأجير أو عامل أو موظف.

ج- تصريحاً شخصياً بالدخل لكل من أعضاء الفريق المستفيد في حال كان يعمل لحسابه الخاص.

المادة 9- تنظر اللجنة بطلبات المساهمة لجهة معدل الدخل العائلي الشهري للمستفيد وتبت بها وفقاً لما يلي:

أ- إذا كان أعضاء الفريق المستفيد من الأجراء أو العمال أو الموظفين يكون معدل الدخل العائلي الشهري للمستفيد مجموع المداخيل الشهرية العائدة لكل منهم.

ب- إذا كان أي من أعضاء الفريق المستفيد يعمل لحسابه الخاص، فانه يعود للجنة التثبت بالوسائل التي تراها مناسبة من معدل دخله الشهري، وبالتالي يكون معدل الدخل العائلي الشهري للمستفيد مساوياً لمجموع معدلات الدخل الشهري العائدة لكل من أعضاء الفريق المستفيد.

يعود للجنة، في كل الحالات، التثبت بالوسائل التي تراها مناسبة من عدد وأسماء أعضاء الفريق المستفيد ومن معدل الدخل الشهري للمستأجر ولكل من هؤلاء، ويحتسب عندها معدل الدخل العائلي الشهري للمستفيد وفقاً لما هو وارد في هذه المادة. ويمكن لأي من الفريقين المعنيين تقديم الأدلة والمستندات التي تساعد على إثبات إدعاءاته.

للجنة أن تستدعي كلاً من المؤجر والمستأجر للاستماع إليهما وذلك بموجب إشعار يبلغ إليهما وفقاً لأصول المحاكمات المدنية، وعليها أن تصدر قرارها في مهلة أقصاها شهران من تاريخ تقديم الطلب.

المادة 10- مع مراعاة أحكام كل من المادتين 8 و11 من هذا القانون، تبت اللجنة في ضوء نتائج إجراءاتها لجهة تحديد معدل الدخل العائلي الشهري للمستفيد، في استحقاق طلب المساهمة من الصندوق أو في عدمها، كما في قيمة المساهمة وفقاً لما يلي:

1- إذا قررت اللجنة أن معدل الدخل العائلي الشهري للمستفيد يتجاوز ثلاثة أضعاف الحد الأدنى للأجور، ترفض المساهمة لعدم استحقاقها، ويتوجب على المستأجر دفع بدل الإيجار الجديد الناتج عن تطبيق الزيادات المنصوص عليها في هذا القانون تحت طائلة اعتباره ناكلاً وتطبق عليه عندها أحكام هذا القانون.

2- إذا قررت اللجنة أن معدل الدخل العائلي الشهري للمستفيد لا يتجاوز ثلاثة أضعاف الحد الأدنى للأجور، يبلغ رئيس اللجنة القرار إلى الدائرة المالية في المنطقة التي يتبع لها المأجور، فتدفع هذه الأخيرة للمؤجر المساهمة المستحقة أقساطاً شهرية عن السنة الممددة التي قدم عنها المستأجر طلب المساهمة كما هو مبين أدناه:

أ- حالة معدل الدخل العائلي الشهري للمستفيد الذي لا يتجاوز ضعفي الحد الأدنى للأجور.

تحدد اللجنة بقرارها قيمة القسط الشهري بحيث تكون مساوية شهرياً للفارق بين قيمة بدل الإيجار وقيمة البدل الجديد.

تبلغ اللجنة قرارها إلى الدائرة المالية المختصة لإجراء اللازم وفقاً لما هو مبين في هذا البند.

ب- حالة معدل الدخل العائلي الشهري للمستفيد الذي يزيد عن ضعفي الحد الأدنى للأجور ولا يتجاوز ثلاثة أضعاف هذا الحد.

تحدد اللجنة بقرارها قيمة القسط الشهري بحيث تكون مساوية شهرياً للفارق، إذا وجد، بين 30÷ من معدل الدخل العائلي الشهري للمستفيد وقيمة البدل الجديد.

تبلغ اللجنة قرارها إلى الدائرة المالية المختصة لإجراء اللازم وفقاً لما هو مبين في هذا البند.

إن المساهمات التي يتوجب على الصندوق دفعها للمؤجر تبقى على عاتق هذا الصندوق، ولا يمكن للمؤجر التذرع بها لأي سبب وأمام أي مرجع بوجه المستأجر على أنها جزء من بدل الإيجار لم يسدد من قبل الأخير.

المادة 11- في حال رغب المستأجر بالاستمرار بالإفادة من مساهمة الصندوق عن السنوات الممددة اللاحقة، عليه إتباع آلية العمل المشار إليها أعلاه مع اللجنة وذلك في بداية كل سنة ممددة حتى السنة التاسعة ضمناً.

يؤدي طلب المساهمة كما هو منصوص عليه في المادة 8 إلى تعليق مهلة دفع الزيادات الناتجة عن أحكام هذا القانون، وذلك إلى حين نفاذ قرار اللجنة بالموافقة أو بعدمها.

المادة 12- يلاحق كل من أعطى اللجنة إفادة أو تصريحاً كاذباً أو استعمل أو استفاد من أي منهما بجرم التزوير واستعمال

المزور. وعند اكتشاف أي تصريح أو إفادة كاذبة واستعمالها والاستفادة منها، على اللجنة، حسب الحالة، أن تبلغ النيابة العامة بالأمر، ويسقط حق المستأجر بالحصول على المساهمة من الصندوق.

ابطلت المادة 13 بموجب القرار رقم 6 تاريخ 2014/8/6 (وقف العمل في قانون الإيجارات المنشور في ملحق العدد 27 من الجريدة الرسمية بتاريخ 26 حزيران 2014 وإبطاله)

المادة 13- ابطلت

نص المادة 13 قبل الابطال بموجب القرار رقم 6 تاريخ 2014/8/6 (وقف العمل في قانون الإيجارات المنشور في ملحق العدد 27 من الجريدة الرسمية بتاريخ 26 حزيران 2014 وإبطاله)

في جميع الحالات يعتبر القرار الصادر عن اللجنة نهائياً ونافذاً على أصله ولا يقبل أي طريق من طرق المراجعة.

القسم الثاني

إيجار الأماكن السكنية

المادة 14- تخضع لأحكام هذا الباب عقود إيجار العقارات المبنية السكنية المعقودة قبل 1992/7/23.

يعتبر عقد إيجار سكني العقد الواقع على الأماكن المخصصة للسكن، أما الأماكن المؤجرة بعقد واحد للسكن ولغير السكن فتعتبر أماكن سكنية لمجرد استخدامها للسكن.

المادة 15- تمدد لغاية تسع سنوات من تاريخ نفاذ هذا القانون عقود إيجار الأماكن السكنية على أن يدفع المستأجر قيمة بدل المثل تدريجياً وفقا لما يلي:

أ- مع مراعاة أحكام المادة (20) من هذا القانون تحدد قيمة بدل المثل، رضاءً أو قضاءً وفقاً لما هو منصوص عليه في المادة (18).

ب- يزاد بدل الإيجار المتوجب بتاريخ نفاذ هذا القانون سنوياً وتباعاً وفقاً لما يلي:

- 15% خمسة عشر بالماية من قيمة فارق الزيادة بين البدل المعمول به قبل نفاذ هذا القانون وبدل المثل المشار إليه أعلاه وذلك عن كل سنة من السنوات التمديدية الأربعة الأولى التي تلي تاريخ نفاذ هذا القانون.
- 20% عشرون بالماية من قيمة فارق الزيادة المنوه عنها أعلاه وذلك عن كل من السنتين الخامسة والسادسة من الفترة التمديدية حتى يبلغ بدل الإيجار في السنة التمديدية السادسة قيمة بدل المثل المشار إليه في البند (أ) أعلاه.

ج- يكون بدل الإيجار في السنوات الممددة السابعة والثامنة والتاسعة مساوياً لقيمة بدل المثل المشار إليه في البند (أ) أعلاه.

د- بنهاية السنة التمديدية التاسعة يصبح الإيجار حراً.

المادة 16-

1- يحق للمستأجر الذي يكون لا يزال مستوفياً لشروط الاستفادة من تقديمات الصندوق، أن يطلب من المالك خطياً، وقبل حلول أجل العقد في السنة التاسعة الممددة بثلاثة أشهر تحت طائلة سقوط الحق، بتحرير عقد إيجار جديد لمدة أقصاها ثلاث سنوات ببدل مساوٍ لبدل المثل المشار إليه في الفقرة (أ) من المادة 15 أعلاه، شرط أن يثبت خلال المهلة ذاتها حصوله على قرار من اللجنة بأنه يستوفي شروط الإستفادة من تقديمات الصندوق وذلك وفقاً للآلية المنصوص عليها في هذا القانون.

2- يحق لهذا المستأجر أن يتنازل عن حقه في طلب تحرير عقد إيجار جديد وان يبلغ المالك خطياً خلال المهلة ذاتها المذكورة أعلاه، عن رغبته باخلاء المأجور لقاء حصوله على مساهمة مالية يدفعها له

الصندوق، أقساطاً شهرية كما هو منصوص عليه أدناه.

لا يحق للمالك التذرع برغبة المستأجر الخطية باخلاء المأجور ما لم يكن هذا المستأجر قد حصل على مساهمة الصندوق.

3- للحصول على المساهمة على المستأجر إتباع ما يلي:

أ- يقدم المستأجر إلى اللجنة خلال المهلة المذكورة أعلاه طلب الحصول على المساهمة.

لا يؤدي تقديم هذا الطلب إلى تعليق مهلة دفع الزيادات على بدل الإيجار الناتجة عن تنفيذ هذا القانون.

ب- أن يرفق بالطلب المستندات التالية:

- نسخة عن كتاب إبلاغ المالك رغبته بالتنازل عن الإجارة وإخلاء المأجور.
- تعهد باخلاء المأجور وتسليمه شاغراً إلى المالك خلال مهلة ثلاثة أشهر من تاريخ تبلغه موافقة اللجنة على دفع المساهمة ويستمر خلال هذه المهلة بدفع ما يتوجب عليه من قيمة بدل الإيجار.

4- تبت اللجنة في ضوء المستندات المرفقة، بقيمة الأقساط الشهرية وتواريخ استحقاقها بدءاً من أول الشهر الذي يلي الإخلاء الفعلي للمأجور وتسليم المفاتيح مثبتاً بإقرار خطي موقع من المالك والمستأجر، أو من المستأجر منفرداً، لدى الكاتب العدل وحتى حلول اجل عقد الإيجار الجديد.

5- تبلّغ اللجنة قرارها إلى الدائرة المالية في المنطقة التي يتبع لها المأجور فيصار إلى دفع المساهمة أقساطا شهرية بتواريخ استحقاقها.

6- يحق للمستأجر التفرغ عن هذه الأقساط إلى مصدر تمويل يختاره، يقرضه بالمقابل قيمة المساهمة دفعة واحدة، ويعتبر القرض المعطى له بمثابة قرض سكني ويستفيد عندها المستأجر من الإعفاءات المنصوص عليها في القانون رقم 543 تاريخ 1996/7/24.

7- إذا قررت اللجنة أن المستأجر لا تتوافر فيه شروط الاستفادة من تقديمات الصندوق فان إيجاره يصبح حراً من تاريخ قرار اللجنة.

المادة 17- في الحالة التي يخلي فيها المستأجر المأجور بناءً لرغبته مقابل مساهمة مالية يحصل عليها من الصندوق، إذا توافرت لديه شروط الإفادة من هذا الصندوق، تطبق أحكام المادة 27 من هذا القانون.

معدلة وفقا للقرار رقم 6 تاريخ 2014/8/6 (وقف العمل في قانون الإيجارات المنشور في ملحق العدد 27 من الجريدة الرسمية بتاريخ 26 حزيران 2014 وإبطاله)

المادة 18- يجري تحديد بدل المثل:

أ- رضاءً بالاتفاق فيما بين المؤجر والمستأجر على أن يخضع هذا البدل لقرار اللجنة في حال طلب المستأجر منها الحصول على مساهمة مالية من الصندوق.

ب- إذا لم يجرِ التوصل إلى تحديد بدل المثل رضاءً بالإتفاق بين المؤجر والمستأجر خلال الأشهر الثلاثة الأولى التي تلي تاريخ نفاذ هذا القانون، فيكون للمؤجر أن يتبع الإجراءات التالية:

1- يستعين المؤجر بخبيرين من قائمة الخبراء المحليين في المحافظة المسجلين لدى المحاكم، يكون احدهما مهندساً مدنياً أو معمارياً والثاني ممن يعملون بالتخمين العقاري المسجلين في جدول الخبراء.

يتولى الخبيران وضع تخمين لبدل المثل للمأجور وفق الأصول المنصوص عليها في المادة (19) من هذا القانون.

2- يقوم المؤجر بواسطة الكاتب العدل بإبلاغ تقرير التخمين لبدل المثل إلى المستأجر الذي عليه وفي خلال

شهرين من تبلّغه التقرير إما الموافقة عليه واعتماده في تحديد بدل إيجار المثل أو التقدم بتقرير تخمين مقابل عن طريق الاستعانة بخبيرين من قائمة الخبراء المحليين في المحافظة المسجلين لدى المحاكم، يكون أحدهما مهندساً مدنياً أو معمارياً والثاني ممن يعملون بالتخمين العقاري ومسجلين في جدول الخبراء.

يتولى الخبيران المعيَّنان من قبل المستأجر وضع تخمين لبدل المثل للمأجور وفق الأصول المنصوص عنها في المادة 19 من هذا القانون.

3- على المستأجر إبلاغ تقرير التخمين الموضوع من قبل الخبيرين المعينين من قبله لإبلاغه إلى المالك بواسطة الكاتب العدل خلال مهلة الشهرين الآنفي الذكر تحت طائلة سقوط حقه في الاعتراض على التخمين المرسل من المالك أو حتى الإدلاء بمضمون تقرير مقابل.

4- ابطلت

تصدر اللجنة قراراً معللاً، ويكون قرارها نهائياً وغير قابل لأي طريق من طرق المراجعة.

نص الفقرة ب - 4 من المادة 18 قبل ابطالها بموجب القرار رقم 6 تاريخ 2014/8/6 (وقف العمل في قانون الإيجارات المنشور في ملحق العدد 27 من الجريدة الرسمية بتاريخ 26 حزيران 2014 وإبطاله)

4- إذا اختلف التقريران جاز لكل من المؤجر والمستأجر أن يلجأ إلى اللجنة في المحافظة التي يتبع لها المأجور وذلك للفصل في النزاع الناشئ عن الاختلاف مرفقاً بطلبه نسخة عن التقريرين ومربوطاتهما بما في ذلك صور وثائق التبليغ.

المادة 19- يجب أن يتضمن التقرير تحت طائلة البطلان، أسماء واضعي التقرير ومرجعهما في قائمة الخبراء، وبيان من كلفهما بوضع التقرير وبيان تاريخ إجراء التخمين، والوسائل التي اعتُمدت في إجراء التخمين من مساحة الشقة إلى نوع البناء وتقدير متوسط أكلاف البناء (شعبي، متوسط إلى شعبي، متوسط إلى فخم، فخم)، وما يصيب الشقة من مساحة العقار مع مراعاة واقع الطابق الأرضي إذا كان الطابق معدّاً للتجارة، مع تخمين ثمن المتر البيعي في البناء الحرّ والبناء المأجور، وبيان ما يُنقِص من قيمة متوسط كلفة متر البناء بسبب قِدَم العهد أو سوء الاستعمال، أو ما يزيد في قيمة البناء من غير ما أدخله المستأجر من التحسينات والذي قد يكون ناتجاً عن الموقع أو المطل أو خلافه، وما يكون الخبراء قد توسلوه في تقدير ثمن المتر البيعي من بيوعات أو تقدير من قبل الإدارات الرسمية.

على التقرير ومرفقاته أن يحمل توقيع الخبيرين في كل صفحاته وتاريخ وضع التقرير.

المادة 20- يحدد بدل المثل على أساس نسبة (5÷) خمسة بالماية من القيمة البيعية للمأجور في حالته القائمة في ما لو كان خالياً.

المادة 21- يكون الخبراء مسؤولين عن مضمون التقرير الذي وضعوه وعن صحة المستندات المرفقة به وعن نتيجة التخمين.

من أجل تطبيق هذا القانون، يعتبر الخبيران المعينان من قبل كل من المالك أو المستأجر كما لو كانوا معينين من قبل القضاء.

المادة 22- مع مراعاة أحكام المادة 32 من هذا القانون، إذا رغب المالك في استرداد المأجور للضرورة العائلية أثناء السنة الأولى من الفترة التمديدية (السنوات التسع)، فعليه أن يدفع للمستأجر تعويضاً يوازي بدل إيجار أربع سنوات محتسبة على أساس بدل المثل الذي جرى تحديده.

أما إذا رغب المالك في استرداد المأجور أثناء السنة الأولى من الفترة التمديدية (السنوات التسع) لأجل هدم البناء الذي يقع فيه المأجور، وإقامة بناء جديد مكانه فعليه أن يدفع للمستأجر تعويضاً يوازي بدل إيجار ست سنوات محتسبة على أساس بدل المثل الذي جرى تحديده.

وفي الحالتين المذكورتين، يحق للمستأجر الذي تتوافر فيه شروط الحصول على مساهمة مالية من الصندوق أن يتقدم من اللجنة بطلب الحصول على المساهمة المالية كما هو مبين أدناه:

1- يقدم الطلب مرفقاً بالمستندات التالية:

أ- نسخة عن تحديد بدل المثل المحدد رضاءً أو قضاءً.

ب- نسخة عن العرض الفعلي، والإيداع لدى الكاتب العدل.

تبت اللجنة في ضوء المستندات بقيمة المساهمة التي كان سيدفعها الصندوق إلى المؤجر عن المستأجر من تاريخ استحقاق المساهمة وحتى نهاية الفترة الممددة، وتحسم منها ما سبق أن دفعه الصندوق إلى المؤجر من زيادات تطرأ على بدل الإيجار بموجب هذا القانون، إضافة إلى قيمة التعويض الذي قبضه المستأجر من المالك مقابل استرداد المأجور في إحدى الحالتين المنصوص عليهما في هذه المادة، فتبلغ اللجنة الرصيد إلى الدائرة المالية المختصة لدفعه إلى المستأجر أقساطاً شهرية متساوية بدءاً من أول الشهر الذي يلي تاريخ الإخلاء الفعلي للمأجور وحتى نهاية الفترة الممددة.

2- أما إذا كان المأجور المطلوب استرداده للضرورة العائلية أو للهدم قد أُجِّر في ظل سريان أحد القانونين 67/29 و74/10 في الأبنية التي كانت تعتبر فخمة فيخفّض التعويض المتوجب للمستأجر إلى النصف.

3- يدفع المالك التعويض إلى المستأجر إما مباشرةً منه أو بالاقتراض من أي مصدر يختاره ويعتبر القرض المعطى للمالك بمثابة قرض سكني ويستفيد عندها المالك من الإعفاءات المنصوص عليها في القانون رقم 543 تاريخ 1996/7/24.

4- يستثنى المستأجرون غير اللبنانيين من التعويض إذا كانوا يملكون مسكناً آخر في لبنان.

5- في جميع الحالات المذكورة أعلاه وفي حالة طلب استرداد المأجور خلال السنوات الممددة الأخرى، يتناقص التعويض الذي يستحق للمستأجر نسبياً مع المدة المتبقية من المهلة التمديدية، أي بمعدل التسع (9/1) عن كل سنة انقضت من الفترة التمديدية.

المادة 23- إذا رغب المالك باسترداد المأجور لغير حالتي الضرورة العائلية والهدم عليه إتباع ما يلي:

1- إبلاغ المستأجر خطياً رغبته المبدئية باسترداد المأجور وذلك خلال مهلة لا تتجاوز الشهرين من تاريخ تحديد بدل المثل رضاءً أو قضاءً بالنسبة للسنة الممددة الأولى وخلال المهلة ذاتها في بداية كل سنة من السنوات الممددة الباقية.

2- الحصول على موافقة المستأجر المبدئية خطياً على إخلاء المأجور لقاء تعويض يتفق الفريقان على قيمته.

في مطلق الأحوال لا يجوز لكل من المالك والمستأجر التذرع بالموافقة المبدئية الصادرة عن أي منهما لأي سبب من الأسباب وأمام أي مرجع.

3- يدفع المالك التعويض للمستأجر مباشرةً منه أو بالاقتراض من أي مصدر يختاره، ويعتبر القرض المعطى للمالك بمثابة قرض سكني، ويستفيد عندها المالك من الإعفاءات المنصوص عليها في القانون رقم 543 تاريخ 1996/7/24.

4- على المالك أن يعرض ويودع لدى الكاتب العدل في المنطقة التي يقع فيها المأجور قيمة التعويض المتفق عليها مع المستأجر.

في حال موافقة المستأجر على العرض والإيداع عليه أن ينظم تصريحا بالموافقة وتعهداً باخلاء المأجور وتسليمه شاغراً مع المفاتيح إلى المالك خلال المهلة المتفق عليها مع هذا الأخير والتي يستمر فيها المستأجر بدفع البدل المتوجب، فيسلم الكاتب العدل للمستأجر نسبة 90% من قيمة العرض والإيداع وفق الأصول على أن يسدد القيمة المتبقية عند إتمام الإخلاء الفعلي للمأجور وتسليم المفاتيح بإقرار خطي من قبل الفريقين أو من قبل المستأجر منفرداً موقع لدى الكاتب العدل.

إذا تخلف المستأجر عن الإخلاء ضمن المهلة المنوّه عنها أعلاه لإخلاء المأجور وتسليمه شاغراً إلى المالك، يصبح المستأجر بعدها شاغلاً للمأجور دون مسوغ شرعي ويخضع، عن كل يوم تأخير، لغرامة إكراهية غير قابلة للتخفيض تدفع للمؤجر، توازي بدل إيجار خمسة أيام محتسبة استناداً إلى بدل المثل، ويحق عندها للمؤجر أن يطلب مباشرة من رئيس دائرة التنفيذ التابع لها المأجور أن يأمر بالإخلاء بموجب استدعاء يرفق به: نسخة عن كل من الاتفاق المنظم بينه وبين المستأجر على

الإخلاء، والعرض الفعلي والإيداع لدى الكاتب العدل المشار إليهما أعلاه، والإيصال بقبض 90÷ من قيمة التعويض، ويخضع هذا الطلب للرسم المقطوع.

أن قرارات رئيس دائرة التنفيذ المتخذة في إطار أحكام هذه الفقرة لا تقبل أي طريق من طرق المراجعة باستثناء الاعتراض.

المادة 24- يمكن لمالك المأجور الذي أجِرّ في ظل سريان أحد القانونين 67/29 و74/10 في الأبنية التي كانت تعتبر فخمة استرداد المأجور في غير حالتي الضرورة العائلية والهدم لقاء دفعه للمستأجر تعويضاً يساوي نصف التعويض المتوجب في حالة الهدم والمنصوص عليه في البند 2 من المادة 22 أعلاه، وفي هذه الحالة لا تطبق أحكام المادة المذكورة لجهة تناقص التعويض نسبياً مع المدة المتبقية من المهلة التمديدية.

المادة 25- مع مراعاة أحكام المواد 22 و23 و24 من هذا القانون، على المالك في جميع حالات الاسترداد المنصوص عليها في هذا القانون، أن يعرض ويودع لدى الكاتب العدل في المنطقة التي يقع فيها المأجور التعويض المحدد بموجب هذا القانون أو المتفق عليه رضاءً مع المستأجر، مع الإشارة بوضوح إلى تناقصه نسبياً مع المدة التمديدية المتبقية.

يرفق طالب الاسترداد بالعرض والإيداع ما يثبت تحديد بدل المثل رضاءً أو قضاءً.

في حال موافقة المستأجر على العرض والإيداع عليه إتباع الإجراءات المنصوص عليها في البند 4 من المادة 23 وعندها يسلم الكاتب العدل للمستأجر نسبة 90÷ من قيمة العرض والإيداع وفق الأصول، على أن يسدد القيمة المتبقية عند إتمام الإخلاء الفعلي والمثبت بإقرار خطي من قبل المالك والمستأجر أو من قبل المستأجر منفرداً موقعاً لدى الكاتب العدل.

المادة 26- للمستأجر الذي قبض مبلغ ال 90% من قيمة العرض والإيداع المنوّه عنه في المادة 25 أعلاه، مهلة ستة أشهر من تاريخ قبضه المبلغ المذكور لإخلاء المأجور، يستمر خلالها بدفع البدل المتوجب ويصبح بعدها شاغلاً للمأجور دون مسوغ شرعي، ويخضع، عن كل يوم تأخير، لغرامة إكراهية غير قابلة للتخفيض تدفع للمؤجر، توازي بدل إيجار (5) خمسة أيام محتسبة استناداً إلى بدل المثل.

المادة 27-

1- خلال الفترة الممددة موضوع البند 1 من المادة 15 من هذا القانون، إذا رغب المستأجر الذي تتوافر فيه شروط الحصول على مساهمة مالية من الصندوق بالتنازل عن اجارته وإخلاء المأجور وتسليمه شاغراً إلى المالك لقاء حصوله على مساهمة مالية يدفعها له الصندوق أقساطاً شهرية كما هو منصوص عليه في هذا القانون، عليه إبلاغ المالك خطياً برغبته هذه خلال مهلة لا تتجاوز الشهرين من تاريخ تحديد بدل المثل رضاءً أو قضاءً بالنسبة للسنة الممددة الأولى وخلال المهلة ذاتها في بداية كل سنة من السنوات الممددة الأخرى.

لا يحق للمالك التذرع برغبة المستأجر الخطية إخلاء المأجور ما لم يكن هذا المستأجر قد حصل على مساهمة الصندوق.

2- لأجل احتساب قيمة المساهمة يقتصر احتساب معدل الدخل العائلي الشهري للمستفيد على مجموع معدلي الدخل الشهري للزوج والزوجة فقط دون سائر أعضاء الفريق المستفيد.

3- تكون قيمة المساهمة التي تدفع أقساطا شهريةً كما هو منوّه عنها في هذا القانون، مساوية لرصيد مجموع ما كان سيدفعه الصندوق من مساهمات شهرية للمؤجر عن المستأجر والمنصوص عليها في المادة 10 وما يليها من هذا القانون لو استمر هذا الأخير بإشغال المأجور، وذلك من تاريخ استحقاق المساهمة حتى نهاية الفترة الممددة موضوع البند 1 من المادة 15 من هذا القانون.

4- مع مراعاة أحكام المادة 10 من هذا القانون، تكون قيمة القسط الشهري في كل سنة من السنوات الممددة مساوية للمساهمة الشهرية التي كان سيدفعها الصندوق للمالك عن المستأجر تسديدا للزيادة السنوية التي تطرأ على بدل الإيجار بموجب هذا القانون.

5- للحصول على المساهمة، على المستأجر إتباع ما يلي:

أ- يقدم المستأجر إلى اللجنة طلب الحصول على المساهمة معفياً من الرسوم كافة، ولا يؤدي تقديم هذا الطلب إلى تعليق مهلة دفع الزيادات على بدل الإيجار الناتجة عن تنفيذ هذا القانون.

ب- يجب أن تتوفر في الطلب الشروط التالية:

ب- 1- أن يقدم خلال مهلة لا تتجاوز الشهرين من تاريخ إبلاغ المالك رغبته بالتنازل عن الإجارة وإخلاء المأجور.

ب- 2- أن يرفق بالطلب المستندات التالية:

- صورة عن عقد الإيجار أو أي مستند يثبت الإجارة.
- نسخة عن تحديد بدل المثل رضاء أو قضاء.
- نسخة عن كتاب إبلاغ المالك رغبته بالتنازل عن الإجارة وبإخلاء المأجور.
- تعهد باخلاء المأجور وتسليمه شاغراً إلى المالك خلال مهلة ثلاثة أشهر من تاريخ تبلغه موافقة اللجنة على دفع المساهمة ويستمر خلال هذه المهلة بدفع ما يتوجب عليه من قيمة بدل الإيجار.

6- تبت اللجنة في ضوء المستندات المرفقة بقيمة الأقساط الشهرية وتواريخ استحقاقها بدءاً من أول الشهر الذي يلي الإخلاء الفعلي للمأجور وتسليم المفاتيح مثبتاً بإقرار خطي موقع من المالك والمستأجر أو من المستأجر منفرداً لدى الكاتب العدل وحتى نهاية الفترة التمديدية المنصوص عليها في البند (أ) من المادة 15 من هذا القانون.

7- تبلغ اللجنة قرارها إلى الدائرة المالية في المنطقة التي يتبع لها المأجور فيصار إلى دفع المساهمة أقساطاً شهرية بتواريخ استحقاقها.

8- يحق للمستأجر التفرغ عن هذه الأقساط إلى مصدر تمويل يختاره يقرضه بالمقابل قيمة المساهمة دفعة واحدة ويعتبر القرض المعطى له بمثابة قرض سكني ويستفيد عندها المستأجر من الإعفاءات المنصوص عليها في القانون رقم 96/543 تاريخ 1996/07/24.

المادة 28- مع مراعاة الأحكام القانونية المتعلقة بالشؤون المالية والتي تفرض إبراز براءة ذمة مالية أو بلدية، أن دفع المساهمة للمالك أو للمستأجر لا يجوز أن يكون مشروطاً بأي حال من الأحوال بضرورة إبراز براءة ذمة مالية أو بلدية.

المادة 29- في حال وفاة المستأجر أو تركه المأجور، يحل محله حكماً في الإستفادة من عقد الإيجار الأساسي، أو الممدد عند الإقتضاء بكافة شروطه الأخيرة أو المعدلة بحكم القانون:

1- زوج المستأجر أو من حلَّ محله قانوناً قبل تاريخ 1992/7/23.

2- أنسباؤه الذين دخلوا معه إلى المأجور عند بدء تنفيذ الإجارة وكانوا لا يزالون مستمرين في إشغاله بدون إنقطاع.

المادة 30- تخضع المراجعة القضائية لتنفيذ الإخلاء وكل ما يتفرع عنها للرسم المقطوع.

تعفى المعاملات من أي رسم نسبي ومن رسم الطابع على كل إجراءات كتابة العدل المتعلقة بالتخمينات وبإبلاغها أو الإنذارات أو العرض والإيداع.

المادة 31- لا يجوز للمستأجر التنازل عن المأجور أو تأجيره كلياً أو جزئياً إلا بموافقة المالك الخطية وبالشروط التي يتفق عليها.

إذا تنازل المستأجر الأصلي عن المأجور وكان مرخصاً له بذلك صراحةً في عقد الإيجار الأساسي أو الممدد بحكم القانون، يستفيد المتنازل لهم من التمديد القانوني ويحلّون محل المستأجر الأصلي وتصبح علاقتهم مباشرة مع المالك.

في حال التأجير الثانوي الكلي أو الجزئي بإذن المالك الصريح في العقد الأساسي أو الممدد، تبقى العلاقة التأجيرية محصورة

بين المالك والمستأجر الأصلي وتنتهي مدة الإيجار الثانوي بإنتهاء مدة الإيجار الأصلي.

تخضع الإجارة الثانوية المعقودة إعتباراً من 1992/7/23 لحرية التعاقد وفقا لأحكام القانون رقم 92/159 .

على المالك والمستأجر الأصلي أن يطلبا إدخال المستأجر الثانوي في كل دعوى تقام بوجه المستأجر الأصلي، لكي يكون للحكم الصادر بوجه المستأجر الأصلي قوة القضية المحكوم بها بوجه المستأجر الثانوي، على أنه يحق للمستأجر الثانوي مطالبة المستأجر الأصلي بالتعويض في حال ثبوت سوء نية أو خطأ أو إهمال هذا الأخير.

المادة 32-

أ- مع مراعاة أحكام المادة 22 من هذا القانون، للمالك أن يطلب لأجل سكنه أو سكن أحد أولاده استرداد المأجور السكني شرط أن يثبت ضرورة عائلية تضطره إلى استرداده، وأن لا يكون هو أو من يطلب الاسترداد لمصلحته مالكاً مسكناً آخر ملائماً وصالحا للسكن غير مشغول ومعادلا في مستواه للمأجور المطلوب استرداده ضمن النطاق البلدي عينه أو نطاق بلدية مجاور.

وللمالك أن يطلب استرداد مأجور ملاصق للمسكن الذي يقيم فيه، سواء كان هذا التلاصق أفقياً أم عامودياً، إذا كانت الغاية من الاسترداد ضم المأجور المسترد لسكنه وجعله مسكناً مؤمناً لحاجات العائلة.

يستفيد من هذه الأحكام من يملك ثلاثة أرباع أسهم العقار المأجور على الأقل والمالك الذي يحصل على الموافقة الخطية من شركائه بالشيوع لتوفير هذه الأكثرية.

ب- للمالك صاحب المستشفى أو المؤسسة التربوية أو التعليمية أو الخيرية أو الميتم المؤجر قسم من عقاره أو عقاراته المتلاصقة للسكن أن يسترد هذا القسم شرط إضافته إلى الأصل واستعماله لأغراض المؤسسة.

ج- للمالك أن يطلب إسترداد المأجور لأجل هدم البناء الذي يقع فيه المأجور وإقامة بناء جديد مكانه. وله من أجل إقامة طابق أو أكثر أن يطلب استرداد البناء القائم على السطح إذا كان هذا البناء يشغل أقل من نصف المساحة التي يسمح بها قانون البناء.

على المالك، في مثل هذه الحال، إقامة دعوى استرداد واحدة بوجه جميع المستأجرين وعليه أن يثبت أن العقار المنوي إنشاء بناء جديد عليه قابل للبناء حسب قانون البناء ومقتضيات التنظيم المدني.

د- تطبق أحكام هذا القانون على دعاوى الإسترداد العالقة التي لم يصدر بها قرار مبرم قبل تاريخ نفاذ هذا القانون.

المادة 33- يترتب على المالك الذي إسترد مأجوره عملاً بأحكام المادة 22 من هذا القانون أن يدفع إلى المستأجر تعويضاً إضافياً يعادل نصف قيمة التعويض الذي دفعه للمستأجر دون أن يكون المستأجر ملزماً بإثبات الضرر الذي أصابه وذلك في الحالتين المبينتين أدناه:

1- إذا كان المأجور قد إسترد وفقاً لإحدى الغايتين المنصوص عليهما في الفقرتين (أ) و(ب) من المادة (32) من هذا القانون ولم يستعمله المالك دون مسوغ مشروع وفقاً للغاية المطلوبة بمهلة سنة من تاريخ الإخلاء أو لم يستمر دون مسوغ مشروع في إستعماله على ذلك الوجه ثلاث سنوات على الأقل.

2- إذا كان المأجور قد استرد من أجل الهدم وإعادة البناء وفقاً للغاية المنصوص عليها في الفقرة (ج) من المادة (32) من هذا القانون ولم يشرع المالك بالبناء دون مسوّغ مشروع بمهلة ثمانية عشر شهراً من تاريخ إخلاء آخر مستأجر ولم يتممه في مهلة لا تتجاوز الخمس سنوات من تاريخ الشروع في العمل بدون مسوّغ مشروع أو إذا استعمل المأجور المسترد لسكنه أو لمنفعته الشخصية أو أجّره من الغير خلال مهلة السنة المبيّنة أعلاه.

المادة 34- يسقط الحق بالتمديد ويُحكم على المستأجر بالإخلاء في الحالات الآتية:

أ- إذا لم يدفع ما استحق عليه من بدل الإجارة وذلك خلال شهرين بعد تبلغّه بنفسه أو بواسطة أحد أفراد عائلته الراشدين المقيمين معه، إنذاراً موجها إليه بموجب بطاقة مكشوفة مضمونة مع إشعار بالاستلام أو بموجب كتاب بواسطة الكاتب العدل أو بموجب إنذار صادر عن دائرة التنفيذ وفقاً لما نصت عليه المادة (51) من هذا القانون.

أما الشخص المعنوي فعليه وخلال مهلة شهرين من تاريخ نفاذ هذا القانون أن يتخذ محل إقامة وإلا تطبق عليه أصول التبليغ المنصوص عليها في قانون أصول المحاكمات المدنية.

في حال تعذّر إجراء التبليغات المشار إليها في الفقرة السابقة يتم التبليغ بواسطة النشر في جريدتين محليتين يوميتين يعيّنهما قاضي الأمور المستعجلة بعد تثبّته من تعذر التبليغ، وذلك بناءً على طلب المؤجّر باستدعاء لا يخضع لأي رسم أو طابع من أي نوع كان، وتلصق صورة الإنذار على باب المأجور بواسطة مباشر وتسري مهلة الشهرين من تاريخ حصول آخر معاملة نشر أو لصق.

وفي حال تعذّر إجراء تبليغ الإنذار الصادر عن دائرة التنفيذ، يتم التبليغ بواسطة النشر واللصق وفقا للأصول عينها بموجب قرار يتخذه رئيس دائرة التنفيذ.

يتحمل المستأجر نفقات هذه المعاملات.

ب- إذا أساء المستأجر استعمال المأجور بأن أحدث فيه تخريباً غير ناشئ عن الاستعمال العادي أو استعمله أو سمح بإستعماله على وجه يتنافى وشروط العقد دون موافقة المؤجر الخطية.

لا تعتبر إساءة لاستعمال المأجور ممارسة المستأجر صاحب المهنة الحرة لمهنته في قسم من المأجور المخصص لسكنه لأسباب أمنية اضطرتّه لترك مقر ممارسة مهنته، وفي هذه الحالة لا يحق للمالك مطالبة المستأجر بأي تعويض كما لا يجوز للمستأجر مطالبة المالك بأي تعويض إضافي عنها في حالات الاسترداد.

لا تعتبر إساءة لاستعمال المأجور التجهيزات التي يقيمها المستأجر على نفقته شرط أن لا تضرّ بمتانة البناء. ويعتبر من هذا القبيل أعمال تركيب المصعد وخزان المياه أو تأمين التدفئة أو التبريد أو الماء الساخن. كما لا تعتبر إساءة لإستعمال المأجور الأعمال العائدة لتأهيل المأجور أو مداخل البناء واللازمة لحاجات المعوّق المقيم فيه وفق معايير الحد الأدنى للأبنية والمنشآت سنداً للقانون المتعلق بحقوق الأشخاص المعوّقين، شرط أن تكون هذه الأعمال ممكنة فنياً وأن لا تضرّ بمتانة البناء.

باستثناء أشغال الزخرفة والديكور السطحية البسيطة وتركيب وحدات التبريد والتدفئة الفردية، على المستأجر الذي يرغب في الإفادة من أحكام هذه المادة أن يستحضر المؤجر أمام قاضي الأمور المستعجلة لاستئذانه بأن يجري الأعمال التي يرغب في إجرائها والتي يجب عليه تحديدها، لتمكين المحكمة من تقدير قانونيتها وملاءمتها.

على المستأجر أن يعقد تأميناً يتحمل وحده نفقاته ضد جميع المخاطر التي يمكن أن تنتج عن الأشغال التي يقوم بها ونفقات الأعمال المذكورة آنفاً ونفقات إعادة الحال إلى ما كانت عليه في أقسام البناء التي تكون قد تضررت بسبب الأعمال دون أن يكون له الحق بالرجوع على المالك للمطالبة بها أو بقسم منها سواء أثناء إشغاله المأجور أو بتاريخ انتهاء هذا الأشغال.

لا تدخل قيمة التحسينات الحاصلة من جراء الأعمال المذكورة في هذه الفقرة في حساب تعويض الاسترداد.

ج- إذا تنازل عن المأجور أو أجّره كلياً أو جزئياً دون موافقة المؤجر الخطية، وفي هذه الحالة يقتضي إدخال المستأجر الثانوي أو المتنازل له في المحاكمة.

د- إذا أنشأ المستأجر بناء للسكن، أو شغر له، أو تملّك بناء شاغراً يملك ثلاثة أرباعه على الأقل ويكون صالحاً وملائماً لسكنه ومعادلاً لمستوى المأجور الذي يشغله في المدينة أو القرية عينها، أو في مكان لا يبعد عن المأجور أكثر من عشرة كيلومترات خطاً شعاعياً.

في هذه الحالات، يعتبر الزوج والزوجة والأولاد القاصرون المقيمون مع المستأجر وكذلك أولاد المستأجر الراشدون الذين هم على عاتقه، في حكم الشخص الواحد لتطبيق أحكام هذه الفقرة ما لم تتوافر في وضع الأولاد حالة الضرورة العائلية المنصوص عليها في الفقرة (أ) من المادة 32 من هذا القانون، شرط الإقامة الفعلية في مهلة لا تتجاوز السنة من تاريخ إنجاز

البناء أو التملك أو الشغور والاستمرار في السكن لمدة ثلاث سنوات على الأقل.

تستثنى من أحكام هذه الفقرة الحالة التي يتملك فيها المستأجر أو من يعتبر معه في حكم الشخص الواحد، شقة لاستعمالها كمكتب تجاري أو سياحي أو لممارسة مهنة من المهن ويستعملها فعلياً لهذه الغاية خلال ستة أشهر من تاريخ التملك ويستمر في الاستعمال عينه لمدة ثلاث سنوات على الأقل.

هـ- إذا ترك المأجور مدة سنة بدون انقطاع وذلك رغم استمراره في دفع بدل الإيجار.

يستثنى من أحكام هذا البند اللبنانيون الموظفون والمستخدمون في البعثات اللبنانية الرسمية في الخارج.

و- إذا ترك المأجور مدة ستة أشهر بدون انقطاع وكان مديناً بشيء من البدلات ولم يكن له مقام معروف من المالك يبلّغ فيه الإنذار بالدفع أو لم يختر مقاماً في لبنان يبلّغ فيه هذا الإنذار يعينه للمؤجر بموجب كتاب أو بطاقة بريدية مكشوفة مضمونة مع إشعار بالاستلام وفقا لأصول التبليغ المنصوص عليها في الفقرة (أ) من هذه المادة.

ز- إذا لم يشغل المستأجر غير اللبناني المأجور فعلياً لمدة ستة أشهر دون انقطاع رغم دفعه البدلات.

المادة 35- يعفى المستأجر الخاضع لأحكام هذا القانون الذي يتملّك المسكن الذي يشغله:

1- من رسوم الفراغ والتأمين وفك التأمين المتعلقة بالمسكن الذي يشغله.

2- من رسم الطابع المتوجب على العقود والمستندات والمعاملات المنظمة بمناسبة شراء المسكن المذكور.

3- من ضريبة الأملاك المبنية المتوجبة على المسكن المذكور وذلك لمدة عشر سنوات تلي تاريخ الشراء.

كما يسترد المالك في هذه الحال كافة الرسوم القانونية المتوجبة على معاملة إفراز البناء، ومن رسم الطابع على جميع المعاملات والعقود التي يجريها لهذه الغاية على أن يبرز إلى وزارة المالية، خلال مهلة ثلاثة أشهر من تاريخ إنجاز هذه المعاملة المستندات التي تثبت بيع المسكن من شاغله. على أن تكون نسبة الإسترداد موازية لنسبة ما يبيعه من الوحدات السكنية التي جرى فرزها.

المادة 36- يستفيد من الإعفاءات المنصوص عليها في المادة السابقة، بالنسبة للمسكن الذي يتملكه، المستأجر الذي يخلي المأجور خلال الفترة الممددة وفق أحكام هذا القانون.

المادة 37- مع مراعاة التواريخ المحددة لتحرير عقود الإيجار المنصوص عليها في المادة (15) من هذا القانون، تعطى الأفضلية في منح القروض السكنية من قبل كل من مصرف الإسكان والمؤسسة العامة للإسكان للمستأجرين الخاضعين لأحكامه.

تحديد تاريخ بدء العمل بالزيادة على بدلات الايجارات المعقودة قبل 1992/7/23 استناداً الى قانون الإيجارات رقم 2 تاريخ 2017/2/28

قرار رقم 1/1503 - صادر بتاريخ 2017/12/22

تم نشره في الجريدة الرسمية العدد 60 - الصادرة بتاريخ 2017/12/28

إن وزير المالية،

بناء على المرسوم رقم 3 تاريخ 2016/12/18 (تشكيل الحكومة)،

بناء على القانون رقم 92/160 تاريخ 1992/7/22 (قانون الإيجارات)،

بناء على قانون الايجارات رقم 2 تاريخ 2017/2/28،

بناء على اقتراح مدير المالية العام،

وبعد استشارة مجلس شورى الدولة (الرأي رقم 2016/266 – 2017 تاريخ 2017/9/20)،

يقرر ما يأتي:

المادة 1 - يحدد بدل المثل رضاء أو قضاء على اساس 4% اربعة بالماية من القيمة البيعية للمأجور في حالته القائمة في ما لو كان خاليا بتاريخ صدور قانون الايجارات رقم 2 في 28/2/2017.

المادة 2 - اعتبارا من 2017/2/28، تطبق على بدلات عقود إيجار الأماكن السكنية المعقودة قبل 1992/7/23 الزيادات المنصوص عليها في البندين «ب» و«ج» من المادة 15 من قانون الإيجارات رقم 2 تاريخ 2017/2/28 وهي التالية:

– 15% خمسة عشر بالماية من قيمة فارق الزيادة بين البدل المعمول به قبل 2017/2/28 وبدل المثل المحدد في المادة الاولى وذلك عن كل سنة من السنوات التمديدية الاربعة الأولى.

– 20% عشرون بالماية من قيمة فارق الزيادة المنوه عنها اعلاه وذلك عن كل من السنتين الخامسة والسادسة من الفترة التمديدية حتى يبلغ بدل الإيجار في السنة التمديدية السادسة قيمة بدل المثل المحدد في المادة الاولى.

– يكون بدل الايجار في السنوات الممددة السابعة والثامنة والتاسعة مساويا لقيمة بدل المثل المحدد في المادة الاولى.

المادة 3 - استنادا الى المادة 38 من قانون الايجارات رقم 2 تاريخ 2017/2/28، ولحين نفاذ قانون خاص ينظم علاقة المالك بالمستأجر في هذه العقود، تمدد عقود إيجار الأماكن غير السكنية المعقودة قبل 1992/7/23 حتى 2018/12/31، واعتبارا من 2017/2/28، ترتبط عقود ايجار هذه الاماكن وتزاد سنويا بنسبة تعادل معدل التضخم السنوي وفقا للمؤشر الرسمي الصادر عن إدارة الإحصاء المركزي في السنة السابقة على أن لا تتجاوز الزيادة الخمسة بالمئة (5%).

المادة 4 - تستثنى من الزيادة على بدلات عقود ايجار المعقودة قبل 1992/7/23، عقد إيجار الأماكن المنصوص عليها في المادة 2 من قانون الايجارات رقم 2 تاريخ 2017/2/28 وهي التالية:

أ – عقود الإيجار الأراضي الزراعية والمباني التابعة لها.

ب – عقود الإيجار الموسمية العائدة لأماكن الإصطياف والإشتاء.

ج ـ العقود التي بموجبها يقدم اصحاب العمل اماكن لسكن اجرائهم مجانا أو ببدل.

د ـ اشغال الأملاك العمومية للدولة والبلديات.

هـ ـ عقود إيجار الفيلات التي تتوفر فيها الـمواصفات الآتية:

أن تكون مؤلفة من طابق واحد أو أكثر ومؤجرة لسكن مستأجر واحد ولها حديقة ومرآب وجهاز تدفئة وجهاز خاص يؤمن الـمياه الساخنة وإن كان الـمستأجر يتحمل نفقات تأمينها شرط توافر هذه الـمواصفات بتاريخ بدء الإيجار الأساسي.

المادة 5 - يعمل بهذا القرار فور صدوره وينشر في الجريدة الرسمية وعلى الـموقع الإلكتروني لوزارة الـمالية.

Annexe 6 – Les impôts sur la propriété bâtie, Ministère des finances

ضريبة الأملاك المبنية

ضريبة الأملاك المبنية هي ضريبة يفرضها القانون اللبناني على مجموع الإرادات السنوية الصافية للأبنية، مهما كان نوع هذه الأبنية أو مادة بنائها وأياً كان محل وجودها.

تتكون الإرادات السنوية الصافية من كل ما يحصل عليه المالك أو المستثمر نقداً أو على شكل منفعة نتيجة إشغال البناء أو تأجيره أو إستثماره بعد تنزيل النفقات التي يتحملها المالك أو المستثمر عن المستأجر وغيرها من النفقات (وتسمى الأعباء القابلة للتنزيل).

تحدد الإرادات السنوية الصافية للبناء كما يلي:

- وفقاً لعقود الإجار السنوية وملاحقها في حال وجدت وتسمى الإرادات الحقيقية.
- أو وفقاً لتقدير الإدارة الضريبية (القيمة التأجيرية) في حال:
  - ✓ عدم وجود عقد إيجار
  - ✓ الطعن بحقيقة البدل المذكور في متن العقد من قبل الإدارة المختصة
  - ✓ إشغال البناء من قبل المالك أو المشتري أو المستثمر
  - ✓ الإشغال على سبيل التسامح
  - ✓ الشغور أو حالات أخرى

Annexe 7 - Les taxes sur la valeur locative

Source : Centre de recherche et d'études en informatique juridique, Le site de l'Université Libanaise

الفصل الاول: في الرسوم على القيمة التأجيرية

الجامعة اللبنانية

مركز الابحاث والدراسات في المعلوماتية القانونية

- **المادة 3**

يفرض على شاغلي الابنية رسم سنوي على القيمة التأجيرية. يفهم بكلمة (ابنية) الابنية بحد ذاتها واقسامها وما هو في حكمها. وتعتبر في حكم الابنية او اقسام الابنية :
-المركبات البحرية او البرية وسواها من تركيبات مركزة في مكان ثابت وتستعمل كالابنية للسكن او للتجارة او للصناعة او لاية غاية اخرى, ايا كانت مدة صنعها وايا كان محل وجودها.
-الاراضي الفضاء المستعملة لغايات استثمارية غير زراعية سواء كانت ملحقة بالابنية او مستقلة عنها.

- **المادة 4**

يفرض الرسم على شاغل البناء مستأجرا كان او ملكا.
ويعتبر شاغلا كل من يستثمر بناء مالكا كان او مستأجرا بطريقة تأجيره غرفا او شققا مفروشة او غير مفروشة على اساس دوري (فصلي او شهري...) او بطريقة وضع البناء او شققه او غرفه او تجهيزاته تحت تصرف الغير لقاء بدل معين او اشتراك مقطوع (حمامات بحرية او سواها) وذلك ايا كانت مدة التصرف وشكله.

- **المادة 5**

يدخل في مفهوم القيمة التأجيرية كل ما يتقاضاه او يحصل عليه المؤجر من المستأجر نقدا او على شكل منفعة. وتشمل على الاخص وعلى سبيل التعداد لا الحصر ما يأتي:
- بدلات الايجار الاساسية بما فيها البدلات العائدة لتأجير حق استعمال وجهات البناء او الاسطحة او التركيبات المقامة عليه.
- بدلات الخدمات التي يقدمها المؤجر للمستأجر كالتدفئة والتبريد والماء الساخن وتسيير المصاعد الكهربائية وسواها.
- قيمة المنافع التي تحصل عليها المؤجر من المستأجر.
- القيمة التأجيرية للمفروشات والمعدات باستثناء تجهيزات واليات المحلات الصناعية.
- قيمة الاعباء التي تترتب على المؤجر ويأخذها المستأجر على عاتقه كنفقات الاصلاحات الكبرى ونفقات الاشغال التكميلية التي تجعل البناء اكثر صلاحية للاستعمال واقساط التأمين ضد المخاطر التي تقع مسؤوليتها على المالك.

- **المادة 6**

خلافا لاحكام المادة الرابعة والثلاثين من قانون ضريبة الاملاك المبنية الصادر في 17 ايلول 1962 على المالك او المستثمر ان يسجل عقود الايجار وملاحقها في الدائرة البلدية الواقع ضمن نطاقها العقار او لدى المختار في المناطق التي ليس فيها بلدية وذلك ضمن مهلة اقصاها 31 كانون الاول من كل سنة وعلى كل بلدية او مختار ان يمسك سجلا خاصا لهذه الغاية وفقا للمواصفات المحددة في قانون ضريبة الاملاك المبنية.
-لا يتوجب على الادارات العامة والمؤسسات العامة والبلديات تسجيل عقود ايجار الابنية التي تستأجرها ويكتفي بافادة رسمية صادرة عنها تبلغها الى الدائرة البلدية المختصة عند بدء الايجار ولدى كل تعديل يطرأ على بدل الايجار.
-كل مخالفة لاحكام الفقرة الاولى من هذه المادة تعرض مرتكبها لغرامة تعادل قيمة ضعفي رسم التسجيل المتوجب بالاضافة الى اصل هذا الرسم.
-اذا كان ثمة عقد ايجار مسجل في سنة سابقة وجدد مفعوله او مدد ضمنا او بحكم القانون, على المالك او المستثمر او المستأجر ان يودع البلدية المختصة نسخة طبق الاصل عن عقد الايجار السابق ملصق عليه الطابع القانوني الذي كان يتوجب على العقد الاصلي ويجري تسجيله وفقا للاصول.

- **المادة 7**

تحدد القيمة التأجيرية بطريقة التخمين المباشر في الحالات التالية:
-عدم وجود عقد ايجار مسجل في الابنية المؤجرة.

-صورية العقد المسجل او لشك في صحته سواء اكان ذلك بقصد التهرب من الرسم او بتأثير عامل القرابة او الصداقة او المجاملة او لاي سبب اخر.
-اشغال البناء من قبل المالك.
-اشغال البناء من قبل الغير, الذي يجيز له المالك ذلك على سبيل التسامح دون بدل او ببدل رمزي, سواء اكان هذا الغير من افراد عائلته او من الغرباء عنه.

- **المادة 8**

يجري تخمين القيمة التأجيرية في الحالات المنصوص عنها في المادة السابعة من هذا القانون بواسطة لجنة تخمين او أكثر يؤلفها رئيس السلطة التنفيذية في البلدية:

1. في بلديات مراكز المحافظات والاقضية والبلديات الخاضعة لقانون المحاسبة العمومية:

-احد اعضاء المجلس البلدي رئيسا.
-مهندس موظف يمثل الدائرة الفنية في البلدية او التنظيم المدني عضوا.
-موظف تنتدبه وزارة المالية (مديرية المالية العامة) عضوا.
-احد موظفي البلدية مقررا.

2. في سائر البلديات، من:

-احد اعضاء المجلس البلدي رئيسا.
-موظف تنتدبه وزارة المالية (مديرية المالية العامة) عضوا.
-خبير محلي في الشؤون العقارية عضوا.
-احد موظفي البلدية مقررا

-على لجنة التخمين ان تجري كشفا على العقار المبني وان تقوم بالمقارنة مع ابنية مشابهة ومؤجرة في ظروف مماثلة وان تضع تقاريرا تبين فيه الاسس التي اعتمدتها في التخمين.
-تبقى القيم التأجيرية المخمنة معتمدة طالما بقيت اسباب التخمين قائمة.

- **المادة 9**

يمكن، بناء على طلب المكلف اعادة النظر بالتخمين اذا طرأ على العقار ما افقده بعض قيمته.

- **المادة 10**

أ - من اجل فرض الرسم حصرا, واعتبارا من 1989/01/01, ترفع البلديات مبالغ القيم التأجيرية الحقيقية والمخمنة العائدة لسني 1984 وما قبلها على النحو الاتي:
-القيم التأجيرية العائدة لسني 1974 وما قبلها, ترفع بنسبة الف بالمائة عما كانت عليه في نهاية سنة 1986.
-القيم التأجيرية العائدة لسني 1975 وما بعدها ولغاية 1984 ضمنا, ترفع بنسبة مائة بالمائة (100%) على اساس ما كانت عليه في نهاية سنة 1986 وذلك عن كل سنة من السنوات الممتدة من سنة بدء الاشغال ولغاية نهاية 1984.
ب - اعتبارا من تاريخ العمل بهذا القانون, وفي كل مرة يزاد فيها الحد الادنى الرسمي للاجور, ترفع القيم التأجيرية المعتمدة لفرض الرسم بمعدل نصف نسبة الزيادة الطارئة على ذلك الحد الادنى سواء اتناولها التعديل المنصوص عنه في البند (أ) من هذه المادة ام لم يتناولها.
اما اذا طرأت على القيمة التأجيرية زيادة بمقتضى قوانين الايجارات الاستثنائية في السنة التي يزاد فيها الحد الادنى الرسمي للاجور. فلا تطبق الزيادتان بل الاعلى منهما.
(يتوقف العمل باحكام المادة 10 من هذا القانون اعتبارا من تاريخ نفاذ القانون الرقم 160 تاريخ 1992/07/22) واوقف العمل ايضا بالمادة العاشرة بموجب المادة الثانية من القانون 336 تاريخ 1994/05/24 ج ر 21 تاريخ 1994/05/26.)

- **المادة 11**

ينشأ الحق بالرسم في السنة نفسها التي يجري فيها الاشغال ويفرض عن مدة الاشغال الفعلية مع احتساب الشهر شهرا كاملا.

- **المادة 12 - معدلة**

كما تعدلت بموجب قانون 490 ت 96/2/15 وبموجب ق 671 تاريخ 98/2/5 ج.ر 7 تاريخ 98/2/6.

تحدد معدلات الرسم على القيمة التأجيرية كما يأتي:

5% -خمسة بالمائة للاماكن المستعملة للسكن.

7% -سبعة بالمائة للاماكن المستعملة لغير السكن.

على ان لا يقل مقدار الرسم السنوي المفروض في كل تكليف عن /25000/ل ل. (خمسة وعشرين الف ليرة لبنانية في الاماكن المستعملة للسكن وعن /50000/ل.ل خمسين الف ليرة لبنانية في الاماكن المستعملة لغير السكن.

- **المادة 13 - معدلة**

يعفى من الرسم على القيمة التأجيرية:

1. الابنية المخصصة لاقامة الشعائر الدينية للمذاهب المعترف بها رسميا.
2. الابنية التي تشغلها البعثات الدبلوماسية والقنصلية وكل موظف في هذه البعثات يتمتع بالحصانة الدبلوماسية شرط المعاملة بالمثل.
3. الابنية التي تشغلها منظمة الامم المتحدة وفروعها والوكالات المنبثقة عنها وممثلو الاعضاء فيها اي المندوبون والمندوبون المعاونون والخبراء وامناء سر الوفود.
4. المؤسسات التي لا تتوخى الربح على ان تحدد هذه المؤسسات بقرار يصدر عن مجلس الوزراء (فقرة مضافة بالقانون رقم 14 تاريخ 1990/8/20.
5. الابنية المشغولة من الدولة منذ تاريخ اشغالها وحتى سنة 2010 ولا تسترد الرسوم التي سبق دفعها. وتعتبر السلفات المعطاة سابقا للبلديات مسددة من جراء هذا الالغاء, ويتولى وزيرا الشؤون البلدية والقروية والمالية بقرار مشترك تنفيذ مضمون هذه المادة.

- **المادة 14**

على مالك العقار او من يقوم مقام المالك بتشييد بناء عليه بقصد استثماره ان يعلم البلدية خطيا باشغال البناء سواء شغله بنفسه او اجره من الغير وبكل ما يطرأ على هذا الاشغال من تعديل في وجهة الاستعمال وتبديل في الشاغلين وذلك لغاية 31 كانون الاول من السنة التي جرى فيها الاشغال او حصل فيها التعديل او التبديل.
ويجب ان يتضمن الاعلام المعلومات التالية:
-رقم العقار وموقعه.
-محل اقامة المالك.
-اسم الشاغل ومحل اقامته.
-وجهة استعمال البناء.
-بدل الايجار المتفق عليه او المخمن اذا كان المالك هو الشاغل.
-مدة الايجار ويعتبر عقد الايجار المسجل في السنة ذاتها بمثابة الاعلام المطلوب.
كل من يخالف احكام هذه المادة يتعرض لغرامة قدرها (500 ل.ل.) خمسماية ليرة لبنانية.

- **المادة 15**

تنظم كل بلدية سجلا خاصا تدون فيه المعلومات التالية:
-ارقام العقارات بحسب.
-تسلسل محاضرها في المناطق الممسوحة وارقام تسلسل خاص في المناطق غير الممسوحة.
-المنطقة العقارية والشارع ورقمه.
-محتويات كل عقار بالتفصيل.
-ارقام التكاليف.
-اسماء الشاغلين.
-القيمة او القيم التأجيرية لكل عقار.
على ان تبقى هذه المعلومات بعد ادخال التعديلات المقتضاة عليها مطابقة لواقع العقار وشاغليه في كل آن.

- **المادة 16**

مع مراعاة احكام المادة العاشرة من هذا القانون يفرض الرسم بموجب جداول تكليف اساسية استنادا الى القيمة التأجيرية الحقيقية او المخمنة وفقا لاحكام هذا القانون غير ان كل اشغال جديد او تبديل في اشغال سابق يحصل في خلال السنة, يؤدي الى فرض الرسم بموجب جداول تكليف اضافية عن مدة الاشغال استنادا الى القيمة التأجيرية الجديدة.
ويحق للبلدية ان تعدل التكاليف الاساسية او الاضافية بموجب جدول جداول تكليف تكميلية اذا تبين ان ثمة نقصا او كتمانا في القيمة التأجيرية التي جرى التكليف على اساسها.
يمكن للبلدية ان تصدر جداول تكليف في حال اضطرار المستأجر الى اخلاء المأجور ومغادرة البلاد.

- **المادة 17**

يبرم رئيس السلطة التنفيذية في البلدية او من ينتدبه جداول التكليف الاساسية والاضافية والتكميلية ويجب ان تتضمن جداول التكليف ايا كان نوعها المعلومات الاتية:
-رقم التكليف واسم المكلف وعنوانه.
-رقم العقار وموقعه واسم المالك.
-القيمة التأجيرية المعتمدة اساسا للتكليف.
-مقدار الرسم والغرامات ان وجدت.

- **المادة 18**

يعلن عن وضع جداول التكليف الاساسية في التحصيل عن طريق النشر في الجريدة الرسمية وفي صحيفتين يوميتين على الاقل والاذاعة بالراديو.
ويمكن عند الاقتضاء اجراء الاعلان محليا وعلى لوحات خاصة في البلديات او في بعض الاماكن العامة.

Annexe 8 - Les dispositions de l'accession à la propriété des étrangers au Liban

Source : Nader Abed el-Aziz (avocat), Site de l'Armée Libanaise

الأحكام القانونية التي ترعى تملّك الأجانب العقارات في لبنان

إعداد: نادر عبد العزيز شافي - دكتوراه دولة في الحقوق محام استئناف

تعتبر الملكية العقارية من المواضيع الاساسية التي اهتم بها المشترع اللبناني، وقد حرص الدستور اللبناني على إحاطتها برعاية خاصة، فنصت المادة 15 منه على أن «الملكية في حمى القانون، فلا يجوز أن ينزع عن أحد ملكه إلا لأسباب المنفعة العامة في الأحوال المنصوص عليها في القانون وبعد تعويضه عنه تعويضاً عادلاً»، ما يشكل ضمانة أساسية للمواطنين وحماية للملكية العقارية في لبنان.

ويعتبر القانون العقاري من أهم القوانين المدنية، كما يعتبر العمود الفقري لجميع القوانين الداخلية التي ترعى الحقوق الخاصة. فالملكية العقارية تحتل الابرز بين الملكيات، على الرغم من المجتمع وازدياد دور بعض المنقولات ذات القيمة المرتفعة في العصر الحاضر، كالملكية الفكرية وملكية أسهم الشركات العالمية والكبيرة. ويعود ذلك إلى تجذّر أهمية الملكية العقارية وامتدادها عبر التاريخ، وإلى القيمة المعنوية والاجتماعية التي يمثّلها امتلاك العقار، إضافة إلى قيمته المادية.

وفي الواقع، ان اهتمام الدول بتنظيم الملكية العقارية وتقنينها يتخطى أهميتها المادية والمعنوية لتعلقها بعلوم التاريخ والاجتماع والسياسة. والمشترع اللبناني لم يتناول مسألة تنظيم الملكية العقارية وحسب، بل وضع بعض المحظورات والضوابط لامتلاكها، خصوصاً لجهة تملّك الأجانب. فصدر قانون اكتساب غير اللبنانيين الحقوق العينية العقارية في لبنان الذي وضع موضع التنفيذ بموجب المرسوم رقم 11614 (تاريخ 1969/1/4)، والذي ألغي بموجب المرسوم الاشتراعي رقم 113 (تاريخ 1983/9/16)، ثم أعيد العمل به بموجب المرسوم الاشتراعي رقم 32 (تاريخ 1985/3/23)، وعدّل بموجب القانون المنفذ بالمرسوم رقم 5131 (تاريخ 1973/3/19)، وبموجب القانون رقم 296 (تاريخ 2001/4/3)، وفي ضوء ذلك يمكن تناول موضوع تملك الأجانب على النحو الآتي.

شروط امتلاك الاجانب عقارات في لبنان

حدّدت المادة الأولى من هذا القانون شروط اكتساب غير اللبنانيين حقوقاً عينية عقارية في لبنان، فنصت على أنه لا يجوز لأي شخص غير لبناني، طبيعياً كان أم معنوياً، كما لا يجوز لأي شخص معنوي لبناني يعتبره هذا القانون بحكم الأجنبي، أن يكسب بعقد أو بعمل قانوني آخر بين الاحياء، أي حق عيني عقاري في الأراضي اللبنانية أو أي حق عيني من الحقوق الاخرى التي يعينها هذا القانون، إلا بعد الحصول على ترخيص يعطى بمرسوم يتخذ في مجلس الوزراء بناء على اقتراح وزير المالية. ولا يشذ عن هذه القاعدة إلا في الأحوال المنصوص عليها صراحة في هذا القانون أو في نص خاص. ولا يجوز تملك أي حق عيني من أي نوع كان لأي شخص لا يحمل جنسية صادرة عن دولة معترف بها أو لأي شخص إذا كان الملك يتعارض مع أحكام الدستور لجهة رفض التوطين.

وعليه، يجب على الأجنبي، غير اللبناني، الذي يريد أن يمتلك حقوقاً عينية عقارية في لبنان أن يحصل على ترخيص من مجلس الوزراء يصدر بموجب مرسوم بناء على اقتراح وزير المالية، باستثناء الحالات التي نص عليها القانون بالاعفاء من هذا الترخيص. وقد حظرت المادة الاولى من هذا القانون تملك أي حق عيني من أي نوع كان لأي شخص لا يحمل جنسية صادرة عن دولة معترف بها, أو لأي شخص إذا كان الملك يتعارض مع احكام الدستور لجهة رفض التوطين.

واستقرت الاجتهادات القضائية على اعتبار هذه النصوص متعلقة بالنظام العام ولا تجوز مخالفتها اطلاقاً(1). وهذا ما أكدت عليه محاضر مجلس النواب في مناقشة تعديل قانون اكتساب غير اللبنانيين الحقوق العينية العقارية في لبنان بموجب القانون رقم 2001/296، والتأكيد على عدم جواز تملك الفلسطينيين الحقوق العينية العقارية في لبنان لتعارضه مع احكام الدستور لجهة رفض التوطين. حيث ورد أن هناك اجماعاً وطنياً، كرسه اتفاق الطائف وكرسه الدستور، على رفض التوطين، وأن كلمة «لا توطين» لا تعني الباكستاني أو الفرنسي بل تعني عدم توطين الفلسطيني(2). كما اكد على هذا الاتجاه ايضاً قرار المجلس الدستوري رقم 2 تاريخ 2001/5/10 في موضوع الطعن بالفقرة الثانية من المادة الاولى المذكورة سابقاً(3).

واستناداً إلى كل ذلك، فإن العقود التي أبرمت قبل صدور هذا القانون، ولم يتم الحصول على رخصة قانونية لعقدها ولم تنفذ أصولاً، تصبح مستحيلة التنفيذ لنشوء استحالة قانونية لتنفيذها، وبالتالي يمكن طلب الغائها لاستحالة تنفيذها وإعادة الحال إلى ما كانت عليه، أي بإعادة الملكية للبائع وإعادة الثمن للمشتري، سنداً للمادتين 239و341 من قانون الموجبات والعقود(4).

إجراءات الحصول على الترخيص
يقدم طلب الترخيص إلى وزارة المالية، ويعين فيه العقار والحق العيني المطلوب اكتسابه، ويحال على مجلس الوزراء مع اقتراح بقبوله أو برفضه. ولمجلس الوزراء سلطة استنسابية مطلقة في منح الترخيص أو رفضه، ولا تخضع قراراته بالرفض لرقابة أية سلطة من السلطات (م9).
وعلى طالب تسجيل الحق العيني أن يبرز إفادات رسمية صادرة عن الدوائر المختصة تعيّن المساحات التي يملكها في الأراضي اللبنانية مع تصريح خطي موقّع بإمضائه، يعلن فيه أنه لا يملك سوى تلك المساحات. وللشركات المغفلة وشركات التوصية المعتبرة بحكم غير اللبنانية، أن تستعيض عن الإفادات السابق ذكرها ببيان يوقعه رئيس مجلس إدارتها ويصادق على صحته مفوضو المراقبة، تذكر فيه مساحات العقارات التي تملكها ومواقعها بالاستناد إلى قيود دفاترها. ويعاقب كل من يقدم إفادة أو بياناً أو تصريحاً مخالفاً للحقيقة، وتصادر من دون مقابل العقارات التي تمَّ تملكها بالاستناد إلى الافادة أو البيان الكاذب (م15).

المقصود بالاشخاص المعنويين غير اللبنانيين
حدّدت المادة الثانية من القانون المذكور المقصود بالاشخاص المعنويين غير اللبنانيين، وهم:
1- شركات الاشخاص والشركات المحدودة المسؤولية التي لا يملك جميع الحصص فيها اشخاص طبيعيون لبنانيون ممنوع عليهم، حسب نظامها، التفرغ عن تلك الحصص الى غير اللبنانيين أو الى غير الشركات اللبنانية الصرف.
2- الشركات المغفلة وشركات التوصية المساهمة التي لا تكون جميع أسهمها إسمية يملكها أشخاص طبيعيون لبنانيون أو شركات لبنانية صرف، يحظر نظامها التفرغ عن تلك الاسهم الى غير الاشخاص الطبيعيين اللبنانيين أو الى غير الشركات اللبنانية الصرف.

استثناءات الحصول على الترخيص القانوني
سنداً للمادة 3 من قانون تملّك الاجانب، يستثنى ويعفى من ترخيص مجلس الوزراء:
1- تملّك الاشخاص الطبيعيين والاشخاص المعنويين غير اللبنانيين أو المعتبرين بحكم غير اللبنانيين عقارات مبنية أو مخصصة للبناء لا تزيد مساحتها في جميع الاراضي اللبنانية على ثلاثة آلاف متر مربع.
2- اكتساب الحقوق العينية العقارية بموجب أحكام المادتين 33و40 من قانون الاستملاك رقم 58 تاريخ 1991/6/6، التي ترعى استرداد وشراء العقارات المستملكة.
3- اكتساب الحقوق العينية العقارية تنفيذاً لقوانين خاصة تفرض اكتسابها على سبيل الضمانة، أو تسمح به لسبب آخر وضمن الحدود التي تفرضها هذه القوانين والشروط التي تعينها.
4- اكتساب الحقوق العينية التالية:

- حق الإرث للورثة.
- الحق الناشىء عن وصية أو هبة معقودة بين غير اللبنانيين الذين يدخلون في عداد ورثتهم عند وفاتهم وخاصة الاصول والفروع والازواج.
- الحقوق الناشئة عن عقود الانتفاع والرهن والبيع بالوفاء أو بالاستغلال والتأمين والإجارة المنصوص عليها في القرار رقم 12 الصادر بتاريخ 1934/1/16 (نظام المساقاة).
إلا ان حق الانتفاع وحق الايجار العادي الذي تزيد مدة كل منهما على عشر سنوات، وحق الايجار المنصوص عليه بالقرار رقم 12 الصادر في 1934/1/16 الذي تزيد مدته على عشرين سنة، لا يصح اكتسابه قبل الحصول على الترخيص (م4).
كما ان الرهن أو البيع بالوفاء أو بالاستغلال المحددة فيه مدة للاستغلال تزيد على عشر سنوات، يخضع اكتسابه إلى الترخيص. اما التأمين أو الامتياز فلا يحتاج ترخيصاً. على أنه لا يحق للدائن غير اللبناني بدين ناشىء عن رهن أو بيع بالوفاء أو بالاستغلال أو تأمين أو امتياز أن يشتري الحق العيني رضاء أو بالمزايدة بواسطة القضاء من دون ترخيص سابق، ما لم يتقدم مزايد لشرائه ببدل الطرح المحدد لاول مزايدة او ببدل يزيد على الدين المؤمن وملحقاته. وفي هذه الحالة يحق للدائن غير اللبناني أن يشتري ذلك الحق بالمزايدة على أن يعلق شراؤه على شرط بيعه من لبناني في مهلة لا تتجاوز السنتين من تاريخ إنبرام قرار الإحالة تحت طائلة بيع هذا الحق. أما إذا كان الدائن مصرفاً فتطبق على شرائه أحكام المادة 154 من قانون النقد والتسليف التي تعفي المصرف من الترخيص المذكور أعلاه عند التملك المؤقت للعقارات، إنما يخضع لترخيص لجنة الرقابة على المصارف بعد التحقق من أن الشراء يتم إستيفاءً لدين موقوف أو مشكوك في تحصيله (م5).
كذلك، لا يجوز لأية شركة من الشركات، التي اكتسبت حقاً عينياً عقارياً وفقاً لأحكام قانون تملك الأجانب، أن تدخل على نظامها في غير حالة وفاة أحد الشركاء أي تعديل من شأنه تخفيض حصص أو أسهم اللبنانيين فيها، وذلك تحت طائلة البطلان وتعريض الشركاء الذين وافقوا على التعديل والمديرين الذين نفذوه للعقوبات (م12). ولدى حل الشركات والمؤسسات والجمعيات المرخص لها أو المعفاة من الترخيص بتملك حقوق عينية عقارية في لبنان، يحظّر قسمة هذه الحقوق وتوزيعها عينياً على الشركاء غير اللبنانيين إلا بشرط مراعاة أحكام هذا القانون (م13).
وضمن حدود المساحة القصوى المنصوص عليها في هذا القانون، يجوز للأشخاص غير اللبنانيين، طبيعيين أو معنويين، أن يعقدوا اتفاقات خاصة يكون موضوعها انشاء حق عيني مشروط انفاذها بالحصول على الترخيص

الواجب. وتعتبر هذه الاتفاقات باطلة حكماً من دون لزوم أي معاملة إذا انقضـت المهلة المعينة فيها للحصول على الترخيـص، شرط أن لا تزيد هذه المهلة على سنة واحـدة. فإن زادت على سنة أو لم يتضمن العقد مهلة ما، تعتبر المهلة سنة واحدة حكماً (م20).

نسبة تملّك الاجنبي

حدّدت المادة 7 من قانون تملك الأجانب النسبة المئوية القصوى التي يجوز للأجانب تملكها في الحقوق العينية العقارية في لبنان، وهي على النحو الآتي:

- لا يجوز أن يتجاوز ما يمتلكه الاشخاص المعنويون غير اللبنانيين أو المعتبرون بحكم غير اللبنانيين، في جميع الاراضي اللبنانية الثلاثة بالمئة (3?) من مجموع مساحتها، على أن لا تتعدى 3? (الثلاثة بالمئة) في كل قضاء من مجموع مساحتها، ولا تتعدى في محافظة بيروت العشرة بالمئة (10?) من مجموع مساحتها.

- يعتدّ في حساب النسب المذكورة أعلاه تملك الشركات اللبنانية المعتبرة بحكم غير اللبنانية، باستثناء حالتي:

أولاً: شركات الاشخاص والشركات المحدودة المسؤولية التي يملك الاكثرية فيها (أي ما يزيد عن خمسين بالمائة من الحصص)، شركاء لبنانيون طبيعيون أو شركات لبنانية صرف يحظر نظامها التفرغ عن هذه الحصص لغير اللبنانيين، عندها تحتسب نسبة 50? فقط من المساحات التي تتملكها من ضمن النسب الواردة أعلاه.

ثانياً: الشركات المغفلة أو شركات التوصية بالاسهم التي يملك أكثرية الاسهم فيها، أي ما يزيد عن 50? من الأسهم، أشخاص طبيعيون لبنانيون أو شركات لبنانية صرف يحظر نظامها التفرغ عن هذه الاسهم لغير اللبنانيين، عندها تحتسب نسبة 50? فقط من المساحات التي تتملكها من ضمن النسب الواردة في هذه المادة.

ويعلن عن بلوغ نسب التملك بمرسوم يتخذ في مجلس الوزراء بناء على اقتراح وزير المالية ويعلق اكتساب غير اللبنانيين أو المعتبرين بحكم غير اللبنانيين الحقوق العينية العقارية، إلا إذا كان هذا الاكتساب جارٍ بين الاشخاص غير اللبنانيين أو المعتبرين بحكم غير اللبنانيين. ويتولى المركز الآلي في وزارة المالية-مديرية الشؤون العقارية-تنظيم البيانات والإحصاءات اللازمة لبيان النسب المذكورة، وعند بلوغ النسب القانونية تتخذ مديرية الشؤون العقارية الاجراءات اللازمة لتوقيف عمليات تسجيل الحقوق العينية لغير اللبنانيين على أن تنشر هذه البيانات في الجريدة الرسمية كل ستة أشهر (م7).

ويعتبر الأزواج والزوجات والاولاد القاصرون بحكم الشخص الواحد لأجل تعيين المساحات التي يجوز للأشخاص الطبيعيين غير اللبنانيين تملكها بترخيص أو بدونه. ويعتبر قاصراً لتطبيق هذه المادة الولد الذي لا يبلغ ثمانية عشر سنة كاملة (م8).

سقوط مفعول مرسوم الترخيص

يسقط مفعول مرسوم الترخيص بعدم العمل به خلال سنة من تاريخ نشره في الجريدة الرسمية، إلا إذا كان سبب التأخير نزاعاً قضائياً بين المرخّص له ومن تلقى الحق عنه وسجلت إشارة الدعوى في السجل العقاري خلال المهلة المذكورة، أو حائلاً قانونياً خارجاً عن إرادة المرخص له، ففي هاتين الحالتين يقف سير هذه المهلة طوال مدة المحاكمة أو إلى أن يزول الحائل القانوني (م10).

ويجب على كل شخص طبيعي اكتسب حقاً عقارياً، وفقاً لأحكام هذا القانون أن ينجز تشييد بناء على الحق موضوع التملك في مهلة أقصاها خمس سنوات من تاريخ التسجيل في السجل العقاري، قابلة للتمديد مرة واحدة بقرار من مجلس الوزراء، وكذلك على كل شخص معنوي أن يخصّص العقارات موضوع التملك في الغاية التي من أجلها تملّك أو منح الترخيص خلال المهلة المذكورة، كل ذلك تحت طائلة سقوط أو الغاء الحق وبيعه من قبل وزارة المالية مع ما أحدث عليه لحساب المخالف وعلى نفقته ومسؤوليته وفقاً لأحكام المرسوم الاشتراعي رقم 147 تاريخ 1959/6/12 (المتعلق بأصول تحصيل الضرائب المباشرة والرسوم المماثلة لها). ويصادر لمصلحة الخزينة كامل الربح الناتج عن البيع بعد أن يعاد إلى صاحب الحق كامل الثمن والنفقات القانونية، وتكون المحاكم العدلية هي الصالحة للنظر في المنازعات الناتجة عن تطبيق أحكام هذه المادة.

وتعتبر مهلة الترخيص السابقة لنفاذ هذا القانون المنتهية منها وغير المنتهية ممدة حكماً ولا تحتاج لإصدار نص خاص بها، على أن لا تتجاوز مدة التمديد الخمس سنوات من تاريخ العمل بهذا القانون (م11). ولا تطبق أحكام هذا القانون على الرخص باكتساب الحقوق العينية العقارية المعطاة قبل العمل به إذا استعملت الرخصة في مهلة سنة من تاريخ العمل بهذا القانون (م18).

جزاء مخالفة أحكام قانون تملّك الأجانب

نصت المادة 16 من قانون تملك الأجانب على أنه يعد باطلاً بطلاناً مطلقاً وبحكم غير الموجود كل عقد أو عمل يجري خلافاً لأحكامه وللنصوص التي تصدر من أجل تعيين أصول تطبيقه، ويعاقب من أقدموا عليه أو اشتركوا أو تدخلوا فيه بأي وجه من الوجوه ومن قاموا بتصديقه أو تسجيله، مع علمهم بامره، بالاشغال الشاقة المؤقتة وبغرامة تراوح بين قيمة الحق العيني وثلاثة أضعافها.

وتطبق هذه الأحكام على كل عمل قانوني عن طريق شخص مستعار تجنباً لتطبيق أحكام هذا القانون. ويعد باطلاً كل بند يرمي إلى ضمان تنفيذ مثل هذا العمل الباطل أو إلى الالزام بالتعويض في حالة عدم تنفيذه.

الهوامش:

1- استئناف جبل لبنان المدنية، غ3، قرار رقم 67، تاريخ 2003/6/17، موسوعة حمورابي، رقم 38645.
2- محاضر مجلس النواب المنشورة في كتاب قوانين ونصوص العقارات والبناء في لبنان للأستاذ عارف زيد الزين، منشورات الحلبي الحقوقية، 2005، ص334 وما يليها.
3- رقم المراجعة 2001/2، ج.ر، عدد 24، تاريخ 2001/5/17، ص 1794.
4- القاضي المنفرد المدني في بعبدا، رقم 29، تاريخ 2006/3/7.

Annexe 9 – Loi de 1962 : « Faciliter l'accès au logement aux indigents, aux personnes à faibles revenus et aux personnes à revenus limités »

Source : Centre de recherche et d'études en informatique juridique, Le site de l'Université Libanaise

تسهيل اسكان المعوزين وذوي الدخل الوضيع والدخل المحدود

نوع النص: قانون | تاريخ: 1962/09/17

مركز الابحاث والدراسات في المعلوماتية القانونية - الجامعة اللبنانية

المادة 1 - معدلة

الغاية من هذا القانون تسهيل اسكان اللبنانيين المعوزين، وذوي الدخل المتواضع وذوي الدخل المحدود في مساكن ملائمة في المدن والقرى. وذلك عن طريق:

-تأمين بناء هذه المساكن.
-تمكين المستفيدين من شرائها بالتقسيط لاجال متوسطة وطويلة
-تقديم مساعدات وتسهيلات لتحوير المساكن القائمة, او توسيعها, او تحسينها او ترميمها.

يستفيد غير اللبنانيين القاطنون قبل اول ايار 1965 بصورة مستمرة في منطقة تقرر اخلاؤها من مساكن مماثلة للمساكن المقررة لفئة المعوزين، بطريقة الاستئجار فقط وبصورة استثنائية, وفقا لشروط وبدلات تحدد بمرسوم يتخذ في مجلس الوزراء بناء على اقتراح وزير العمل والشؤون الاجتماعية لا تطبق القوانين الاستثنائية للايجارات الحالية واللاحقة على المستفيدين من احكام هذا القانون ما لم يرد فيها نص خاص بالغاء هذه الفقرة.

المادة 2 - معدلة

تتولى المديرية العامة للإسكان:
1. أمر تحقيق أهداف هذا القانون وذلك:

أ - بالبناء بواسطة مؤسسات عامة او هيئات عامة لبنانية.
ب - بطريقة المناقصة بين شركات او مؤسسات خاصة، لبنانية او اجنبية. تتم المناقصة أصلا بطريقة المناقصة المحصورة وفقا لأحكام قانون المحاسبة العمومية ويقر وزير الإسكان والتعاونيات بعد موافقة مجلس الوزراء قائمة الشركات والمؤسسات المقبولة نهائيا في المناقصة.
اذا لم تؤد المناقصة المحصورة المبينة أعلاه الى نتيجة إيجابية على مرتين متتاليتين، أمكن اعتماد سائر طرق التعاقد وفقا لأحكام قانون المحاسبة العمومية .
ج - بقروض او مساعدات مشروطة تقدمها الدولة للمؤسسات والهيئات اللبنانية العامة والخاصة التي لا تتوخى الكسب.
د - بقروض مشروطة تقدمها الدولة للشركات والمؤسسات والهيئات العامة والخاصة التي ترغب في بناء مساكن تباع او تؤجر لأعضائها وموظفيها ومستخدميها وعمالها اللبنانيين في نطاق الاهداف المنصوص عنها في هذا القانون.
هـ - بقروض او مساعدات مشروطة تقدمها الدولة للأفراد لبناء وتحسين مساكنهم في القرى والمدن بما يتناسب مع الشروط الصحية والأوضاع العائلية.
تعين القروض والمساعدات المبينة في الفقرات (ج) و (د) و (هـ) السابقة في حدود الاموال المخصصة لهذه الغاية وتحدد شروط اعطائها بمرسوم يتخذ في مجلس الوزراء.

2. تسهيل إسكان المضمونين والموظفين الذين يشملهم هذا القانون وذلك بواسطة قروض طويلة الاجل يقدمها الصندوق الوطني للضمان الاجتماعي، وفقا لنظام وشروط توضع خصيصا لهذه الغاية.
تحدد دقائق تطبيق هذه الفقرة بمرسوم يتخذ في مجلس الوزراء بناء على اقتراح وزيري الإسكان والتعاونيات والعمل والشؤون الاجتماعية.

3. مراقبة اعمال المؤسسات والهيئات والشركات التي تعطى قروض او مساعدات في نطاق هذا القانون وذلك لجهة كيفية استعمال هذه القروض او المساعدات .

المادة 3 - معدلة

يقصد بالمعوزين وذوي الدخل المتواضع وذوي الدخل المحدود كل لبناني لا يتجاوز دخله العائلي السنوي حدا يعين بمرسوم يتخذ في مجلس الوزراء بناء على اقتراح وزير العمل والشؤون الاجتماعية ويفهم بالدخل العائلي دخل الزوج والزوجة والاولاد غير المتزوجين القاطنين معهما يعتبر مسكنا ملائما كل مسكن يؤمن لقاطنه سكنا صحيا يتناسب وحاجاته وامكاناته على ان لا تتجاوز قيمة المسكن بما فيه الارض لكل فئة من المستفيدين حدا يعين بمرسوم يتخذ في مجلس الوزراء بناء على اقتراح وزير العمل والشؤون الاجتماعية .

المادة 4 - معدلة

يقصد بالمؤسسات والهيئات اللبنانية العامة والخاصة الوارد ذكرها في هذا القانون:
-المصالح المستقلة، حكومية كانت ام بلدية
-المؤسسات الخاصة التعليمية والصناعية والتجارية والمالية
-النقابات وتعاونيات الموظفين والمستخدمين والاجراء
-الجمعيات الدينية والخيرية والاجتماعية والثقافية وسواها من الهيئات التي لا تتوخى الكسب.

المادة 5 - معدلة

يلغى مجلس الاسكان وتتولى المديرية العامة للاسكان بالاضافة الى مهامها، المهام والصلاحيات المنوطة به.

المادة 6 - معدلة (ملغى)

يتألف مجلس الاسكان من:
-المدير العام لوزارة العمل والشؤون الاجتماعية رئيسا
-قاض.
-مهندس معمار.
-مهندس مدني.
-ممثل عن وزارة التصميم.
اعضاء
-ممثل عن وزارة المالية.
-ممثل عن مديرية التنظيم المدني.
يعين الاعضاء لمدة ثلاث سنوات بمرسوم يتخذ في مجلس الوزراء بناء على اقتراح وزير العمل والشؤون الاجتماعية تحدد في مرسوم التعيين تعويضات رئيس واعضاء المجلس المادة السابعة الجديدة:
تنشأ في وزارة العمل والشؤون لاجتماعية مصلحة تدعى مصلحة الاسكان يحدد نظامها وملاك موظفيها بمرسوم يتخذ في مجلس الوزراء.
وتتولى هذه المصلحة امانة سر مجلس الاسكان بالاضافة الى الصلاحيات المنصوص عليها في القوانين والانظمة ولرئيس مصلحة الاسكان ان يحضر جلسات مجلس الاسكان بصفة استشارية لوزير العمل والشؤون الاجتماعية ان يتعاقد مع محام يكون له صفة الوكيل عن الوزارة ليمثلها امام السلطات الادارية والقضائية بشأن قضايا الاسكان .

المادة 7 - معدلة (ملغى)

ان مقررات المجلس ومقترحاته المتعلقة بالمواضيع التالية لا تصبح نافذة الا بعد اقترانها بتصديق مجلس الوزراء بناء على اقتراح وزير العمل والشؤون الاجتماعية:
1. السياسة العامة (الفقرة - اولا - من المادة الخامسة).
2. تأسيس الشركات المختلطة.
3. تعيين المؤسسات والهيئات التي يمكنها ان تستفيد من التسهيلات المنصوص عليها في هذا القانون.

المادة 8 - معدلة

4. اجيز للحكومة ان تكفل, في حدود مبالغ اقصاها خمسون مليون ليرة لبنانية, تسديد الاقساط المستحقة من اصل ثمن بيع المساكن الشعبية المشيدة بناء لطلب الدولة وبطريقة المناقصة في نطاق هذا القانون. وذلك مباشرة, او بواسطة شركات تأمين لبنانية او اجنبية, بشروط تحدد بمرسوم يتخذ في مجلس الوزراء بناء على اقتراح وزير العمل والشؤون الاجتماعية
5. استثناء من كل نص مخالف يجاز للحكومة:

أ- استملاك العقارات اللازمة لتحقيق غايات هذا القانون وبيعها بالتراضي عند الاقتضاء
ب - بيع املاك الدولة الخاصة بالتراضي ايا كانت مساحتها, من الشركات والمؤسسات والهيئات المنصوص عنها في المادة الثانية - (فقرة 1 بند ا وب) وشرط ان تستعمل لبناء المساكن الشعبية وفقا لاحكام هذا القانون.

وذلك في خلال المدة العينة في عقد البيع تحت طائلة العقوبات المنصوص عليها فيه بما في ذلك استرداد الارض المباعة.

3. استثناء من كل نص مخالف يجاز للحكومة تقديم مساعدات عينية مشروطة من املاك الدولة الخاصة والمستملكة, للمؤسسات والهيئات المنصوص عليها في المادة الثانية- (فقرة 1 بند ج) شرط ان تحصر في البناء للمعوزين وفقا لاحكام هذا القانون.
4. خلافا لاحكام المرسوم رقم 15740 تاريخ 11 اذار 1964 الذي يضع مشروع قانون تملك الاجانب للاموال غير المنقولة في لبنان موضع التنفيذ, يجوز لجميع الشركات والمؤسسات والهيئات المذكورة في المادة الثانية من هذا القانون ان تتملك العقارات اللازمة, لبناء المساكن الشعبية عليها, مهما بلغت مساحتها وذلك بعد حصولها على ترخيص خاص يعطى لها بمرسوم بناء على اقتراح وزير العمل والشؤون الاجتماعية, تحدد فيه خاصة المهلة القصوى لبناء المساكن على هذه العقارات . تتعرض الشركات والمؤسسات والهيئات التي تمنح هذا الترخيص في حال عدم تقيدها بشروطه عن اهمال او سوء نية الى غرامة يمكن ان توازي كامل قيمة هذه العقارات . تحدد هذه الغرامة من قبل اللجنة المنصوص عنها في الفقرة الثالثة من المادة 12 وتستوفى لصالح الصندوق الخاص بالاسكان.

المادة 9 - معدلة

a. يعفى الشاري من:

رسوم الفراغ والتأمين وفك التأمين المتعلقة بالمسكن الذي يشتريه.
-رسم الطابع المتوجب على العقود والمستندات المنظمة بمناسبة مشتري المسكن وتسجيله في الدوائر العقارية.
-ضريبة الاراضي وضريبة الاملاك المبنية المتوجبة عن المسكن المذكور وذلك لمدة عشر سنوات من تاريخ شرائه المسكن.
تحديد مدة إعفاء الجمعيات التعاونية الإسكانية من ضريبة الأملاك المبنية عن الوحدات التي يشغلها أعضاؤها قبل نقل الملكية إليهم.

b. تعفى الشركات والمؤسسات والهيئات المنصوص عليها في المادة الثانية من:

-رسم الطابع عن العقود والمستندات المنظمة بمناسبة بيع مسكن او تأجيره, وفقا لاحكام هذا القانون.
-ضريبة الدخل عن الارباح التي تجنيها من جراء بناء وبيع وتأجير المساكن المحددة في هذا القانون.
-ضريبة الفائدة في حال التأمين العقاري.

c. يعفى جميع المستفيدين من المساعدات والتسهيلات المنصوص عليها في هذا القانون من:

-رسم الطابع عن العقود والمستندات المنظمة بمناسبة الاستفادة من هذه المساعدات والتسهيلات.
-رسوم التأمين وفك التأمين المتعلقة بالتأمينات العقارية المعطاة لصالح الدولة.

المادة 10 - معدلة

على الشركات والهيئات والمؤسسات التي تستفيد من المساعدات او من الاعفاءات المذكورة في المادتين السابقتين.

1- ان تتقيد باحكام هذا القانون والانظمة الصادرة تطبيقا له وان تسهر بصورة خاصة، على قيام المستفيدين بالواجبات المترتبة عليهم في المادتين 11 و12 من هذا القانون.
2- ان ترضخ للاسعار والشروط التي تكون قد حددت في المراسيم المتخذة بشأنها بمجلس الوزراء.
3- ان لا تستوفى عن المبالغ المؤجلة الدفع من أصل ثمن المسكن المباع بالتقسيط فائدة تتجاوز 8 بالمئة في السنة.

المادة 11 - معدلة

على الشاري او المستأجر ان يتقيد بجميع الالتزامات المترتبة عليه ومنها بصورة خاصة:

1- تسديد الثمن في التواريخ المحددة في العقد.
2- اشغال المسكن بنفسه او مع من يعمل من ذويه.

3- الحؤول دون اشغال المسكن، ولو جزئيا من اشخاص اخرين غير المذكورين في الفقرة الثانية، سواء اكان ذلك مجانا او ببدل.
4- صيانة المسكن وحراسته من كل حدث قد يؤدي الى إنقاص قيمته او يمس بحقوق البائع او المؤجر على الشاري ان يمتنع عن ترتيب اي حق عيني على المسكن الا لصالح البائع.
وعندما يقوم الشاري بجميع التزاماته وجب على البائع اعطاؤه براءة ذمة بذلك. وعندئذ يصبح الشاري صاحب الحق المطلق بالتصرف كمالك. يعطى المستأجر ايصالا بقيمة الاجور المدفوعة منه يجب ان يتضمن عقد البيع او الايجار تعهدا بالامور المبينة اعلاه.

المادة 12 - معدلة

1- اذا نكل الشاري باحد بنود عقد البيع او احد احكام المادة السابقة جاز للبائع ان يطلب ابطال هذا العقد واسترداد المسكن من شاغله واعادة بيعه على مسؤولية الشاري الناكل وحسابه على ان تجري المحاسبة النهائية معه بعد انجاز عملية البيع.
2- اذا نكل المستأجر باحد بنود عقد الايجارة او احد احكام المادة السابقة حق للمؤجر ان يطلب استرداد المسكن من شاغله.
3- (كما تعدلت بالقانون رقم 73/31 تاريخ 73/12/21), تنظر في جميع الخلافات الناشئة عن تطبيق احكام الفقرتين السابقتين من هذه المادة لجنة مؤلفة من قاض رئيسا ومن عضوين من موظفي المديرية العامة للاسكان من الفئة الثالثة على الاقل. تعين اللجنة بمرسوم بناء على اقتراح وزير الاسكان والتعاونيات. ويكون لهذه اللجنة الصفة القضائية.
ويعين في المرسوم قاض احتياطي وعضوان احتياطيان يختاران من بين موظفي الفئة الثالثة على الاقل في المديرية العامة للاسكان وللحكومة ان تعين في كل محافظة عند الاقتضاء، لجنة اصلية واحتياطيين لها.
4- على اللجنة ان تستدعي الفريقين للاستماع اليهما وذلك بموجب اشعار يبلغ بواسطة الدرك او الشرطة وعليها ان تصدر قرارها في مهلة اقصاها شهر واحد يبدأ من تاريخ تبليغ الدعوة.
وفي مطلق الاحوال تعتبر الدعوة مبلغة بعد نشرها, بعد عشرة ايام, على البناء الذي يشغله كل من الفريقين المعنيين.
-غير انه يجوز للجنة اذا كان نكول المعوز ناتجا عن الحالات الاضطرارية القاهرة المنصوص عليها في الفقرة 8 من المادة الخامسة, ان تقدم له المساعدات الوارد ذكرها في الفقرة نفسها.
-كما يجوز للجنة اذا كان نكول ذي الدخل المتواضع وذي الدخل المحدود ناتجا عن الحالات نفسها ان تمنحه مهلة لا تتجاوز ستة اشهر لتسوية الاوضاع المخالفة ولا تعطى هذه المهلة الا مرة واحدة للشخص الواحد.

المادة 13 - معدلة

يعتبر قرار الاسترداد الصادر عن اللجنة نهائيا ومعجل التنفيذ ولا يقبل اي طريق من طرق المراجعة ويكون له القوة التنفيذية بحيث يجوز لصاحب الشأن ان يطلب تنفيذه مباشرة بواسطة دائرة التنفيذ التي يقع المسكن ضمن نطاق صلاحياتها

المادة 14 - معدلة

تترتب على استرداد المسكن النتائج التالية:
1. سقوط اي حق كان للشاري او للمستأجر او للشاغل على هذا المسكن.
2. استيفاء غرامة لمصلحة الدائن تتراوح بين خمسة وخمسة وعشرين بالمئة من الاقساط والسندات والديون الاخرى التي سددت او استحقت قبل الاسترداد وتحدد اللجنة هذه الغرامة.
3. اسقاط الشاري او المستأجر او الشاغل الذي جرى الاسترداد ضده من حق الاستفادة من اي تعاقد جديد في ظل احكام هذا القانون لمدة خمس سنوات يتمتع البائع اوالمؤجر لاستيفاء ماله من ديون على الناكل اصلا وفرعا بامتياز عام على جميع امواله المنقولة وغير المنقولة باستثناء تعويض الصرف ومعاش التقاعد وتعويض طوارىء العمل.

المادة 15 - معدلة

لا تطالب الدولة بكفالتها الا بعد ان يكون قد قام بجميع الاجراءات المنصوص عنها في هذا القانون لاستيفاء الاقساط المستحقة .

المادة 16 - معدلة

1- ينشأ صندوق خاص للاسكان تمسك حساباته لدى مصلحة الخزينة في وزارة المالية ويكون تابعا لوزارة العمل والشؤون الاجتماعية وذلك لتأمين الاموال اللازمة في سبيل تحقيق اهداف هذا القانون.
2- تتألف واردات الصندوق من:

أ- مساهمات سنوية من الدولة تلحظ في موازنة وزارة العمل والشؤون الاجتماعية.
ب - خمسة وعشرون بالماية من الضرائب والرسوم المخصصة للمصلحة الوطنية للتعمير.
ج - عائدات اصدار اضافي واحد في السنة من اليانصيب الوطني.
د- نصف ما يعود للمشاريع الاجتماعية من عائدات كازينو لبنان.
ه - مساهمات من المؤسسات العامة.
و- ما يمكن ان تساهم به البلديات لمشاريعها الخاصة.
ز- هبات ووصايا تنزل قيمة هذه الهبات والوصايا من المبالغ المتخذة اساسا لتحديد ضريبة الدخل المتوجبة كما تنزل من المبالغ المتخذة اساسا لتحديد رسوم الانتقال وتعفى من الرسوم المفروضة على الهبات.

3- تخضع ادارة اموال هذا الصندوق بما في ذلك اصول الاتفاق والجباية لنظام مالي يصدق بمرسوم يتخذ في مجلس الوزراء بناء على اقتراح وزيري المالية والعمل والشؤون الاجتماعية

المادة 17 - معدلة

للحكومة ان تقرر اخلاء الابنية او الاكواخ التي لا تتوفر فيها الشروط الصحية على اختلاف انواعها مع وجوب تأمين مساكن لشاغلي تلك الابنية والاكواخ، وذلك بعد استطلاع رأي مجلس الاسكان.
تحدد بمرسوم يتخذ في مجلس الوزراء بناء على اقتراح وزير العمل والشؤون الاجتماعية الابنية والاكواخ الواجب اخلاؤها وشروط الاخلاء وكيفية تنفيذه.

المادة 18 - معدلة

على مالكي العقارات التي تخلى تطبيقا لاحكام المادة السابقة ان يدفعوا للصندوق الخاص بالاسكان نصف قيمة التحسين الذي طرأ على قمية عقاراتهم .تحدد قيمة التحسين لجنة تعين بمرسوم بناء على اقتراح وزير الاسكان والتعاونيات وتؤلف من قاض رئيسا ومن عضوين احدهما مهندس من بين موظفي الفئة الثالثة على الاقل في المديرية العامة للاسكان والثاني من بين اهل الخبرة في الشؤون العقارية يكون لهذه اللجنة الصفة القضائية وتخضع قراراتها للاستئناف امام اللجنة العليا المنصوص عليها في قانون الاستملاك للمشاريع الانشائية وذلك ضمن المهل والاصول المبينة في القانون تخصص المبالغ المدفوعة تطبيقا لاحكام هذه المادة للمساهمة في اسكان المعوزين وذوي الدخل المتواضع.

المادة 19 - معدلة

تطبق احكام هذا القانون بمراسيم تتخذ في مجلس الوزراء بناء على اقتراح وزير العمل والشؤون الاجتماعية.

المادة 20

يعمل بهذا القانون فور نشره في الجريدة الرسمية.

Annexe 10 – Paroles de la chanson *Paradis de l'enfer* de Santo dans le film *Le territoire d'exil*

Une société simple, libre mais enchainée Comme celui qui prend part à la guerre sachant qu'il est piégé	مجتمع بسيط حر عالأغلب سجين متل طارق حرب سهل بنهايته في كمين
Comme une femme forte, indépendante qui a peur de la grossesse Comme une assiette de viande hors de prix servie sans couteau	متل امرأة حرة شامخة بس خائفة من جنين متل صحن ستيك غالي مقدم بلا سكين
Tu me comprends ? Où, pourquoi et comment nous vivons Comme un arbre fou aux feuilles jaunes, les habitants sont éparpillés	فهمت قصدي وين وليش ونحنا كيف ومين عايشين بشجرة مخرفي وراقها صفرا سكانها منتشرين
J'ai quitté la foi et je crois à la sauvagerie La rue m'a appris plus que l'école	تركت العقيدة والدين واعتنقت المشرسه علمني طريق الشارع أكتر من المدرسه
La pauvreté exploite la pensée ne laissant aucun répit pour l'esprit	هم الفقر حبس عقل ما ترك راحة للبال لأن مفهوم الحرية هو ل يلي معو مال
Parce que le concept de la liberté est un privilège de celui qui a de l'argent	
Plusieurs peuples dans un seul pays, ils ont tous la même théorie : Que nous sommes des zones du tiers monde vivant en esclavage	كذا شعب بدوله وحده عندن ذات النظرية إنو نحنا دول عالم ثالث عايشه بعبودية
Nos quartiers comme nos corps ont besoin d'être restaurés Comme le projet raté d'un ingénieur à force de rafistoler	أحيائنا متل أجسادنا من برى بدا ترميم متل مهندس مشرعو فاشل من كترت التلحيم
Des anges et des démons vivent la même histoire La région est amère parce qu'elle brule dans l'oubli	ماليكي وشياطين حاضرة وعايشه نفس الكار المنطقة نكهتها مالحة لأن أنتست عنار
Il existe une magie des ténèbres qu'il vaut mieux ne pas fouiller Il est normal qu'un analphabète soit pris dans les vagues tumultueuses de la mer	كل شي أسود إلو سحره لو ما بتقرا كتابه عادي تكون أمي عبحر عم تتصفح قلب مواجو
Qu'il dessine un souvenir sur la plage que le sable effacera Chaque vague supprimera un souci pour lui donner la force d'avancer	وترسم عشط ذكرى ورمل يسكر الدفاتر بكل موجه بتمحي هم لتتذكر إنك قادر
	من كتر ما شفت صرت قادر حدد هالمصير تركت الطفوله بسهوله من نعومة الضفير
	التياب لي كانت تدفني منسوجة بنار وخيطان

Par mon expérience, je suis capable de déterminer le destin J'ai perdu mon innocence depuis ma plus tendre enfance Les vêtements qui me couvraient sont tissés de fils et de feu Ils révèlent les secrets de mes blessures que j'ai laissé gravés sur les murs	بتكشف أسراري لبجروحي ولي تركتا عالحيطان
J'ai le tempérament d'un démon qui connait la religion Nos rues étroites, mon vieux, sont pleines d'histoires et de nostalgie Chaque souvenir est gravé, impossible de l'oublier Les fils électriques dans le ciel servent de cordes à linge Il y a beaucoup de nationalités dans ce lieu Mais moi je nage à contre-courant Mon cœur est un croyant audacieux et mon esprit est un diable Telle est la vie quand tu grandis dans le Paradis de l'enfer	شيطان بمزاجي وعندي فكرة عن الدين زواريبنا الضيقة يا بيي مليانة قصص وحنين كل ذكرى بعدها معلقة لتنسى مستحيل شرطان الكهربا لي بسمانا حاضنه حبال الغسيل مسيل بهيك بقعة عنا جنسيات كتار متل نيران الصديقة بسبح بعكس التيار قلبي مؤمن جريء أبيض وعقلي شيطان رجيم هيدي طبيعة الحياة بس تربى بجنة جحيم
Si l'on repart de la base, nous trouverons une explication Celui qui nait d'un ventre souffrant n'est pas celui qui a la cuillère en or Regarde de près peut-être que tu trouveras des réponses Vous ne voyez que les jeunes dans les quartiers oubliés Nos cœurs sont unis, tout comme nos maisons sont accolées Un joint n'a pas d'effet s'il n'est pas roulé Mais malgré le temps, le lieu, la tendresse, il n'y a jamais de sécurité A cause de la dépendance, la privation et l'abandon il a oublié qu'il est au fond un être humain Penser au futur me fait souffrir Comment vais-je annoncer à la mer que nous nous noyons sur le continent ?	رجاع للمرجعية وتعى نبحث عن سبب لي خلق برحم موجوع مش متل لي بتمو دهب خود نظرة عن كثب يمكن توصل للنوايا انتو شايفين منا بس الشباب بالزوايا قلوبنا عبعض بظبط متل ما بيوتنا مصفوفه سيجارة ما بتكبر الخسه إلا إذا كانت ملفوفه مشلوفي عالمكان والزمان والحنان لا أمان كيف ما كان وعالإدمان والحرمان والنسيان بالكتمان إنو أساساً كان انسان عشان نسيان المستقبل بخليني اعرق كيف بدي فهم ال بحر إنو عال يابسه عم نغرق

Annexe 11 – Récits de vie

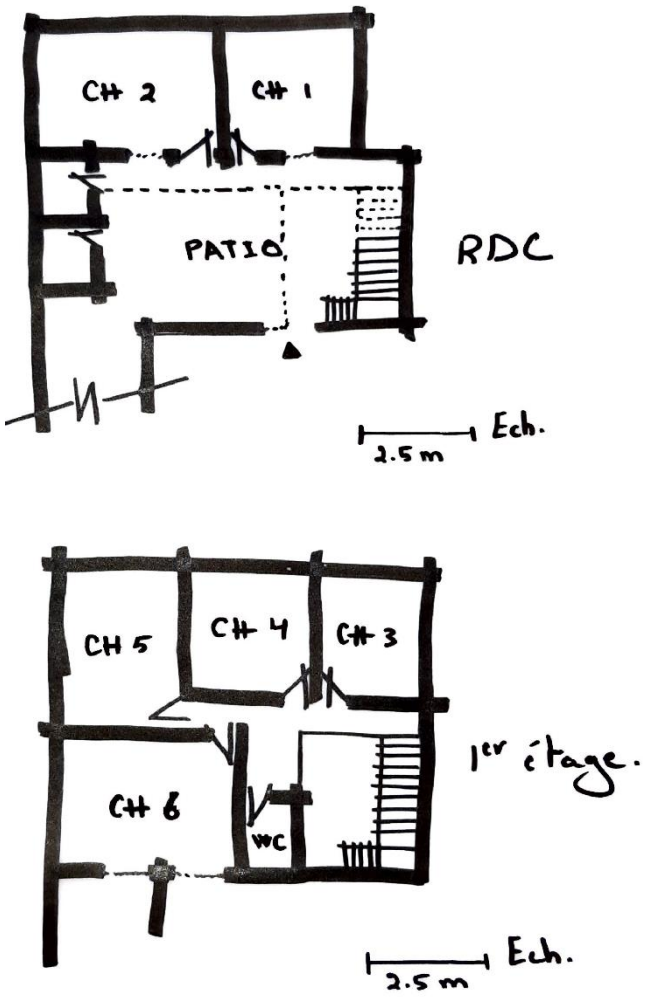
Hajjeh Wardeh (Horch el-Qatil)

Hajjeh Wardeh et son mari sont arrivés dans le quartier en 1973, fuyant les conflits qui se déroulaient dans la banlieue est de Beyrouth, avant la guerre civile en 1975. Ils ont acheté deux abris de fortune (ou *tekhchibeh*[250] selon le terme utilisé au Liban). Ils ont habité avec leurs enfants dans le premier et, petit à petit, ils ont reconstruit le second *tekhchibeh* en dur, avant d'y emménager. En 2006, lors de la guerre avec Israël, contexte favorable à l'augmentation des constructions dans le quartier par manque de surveillance, le couple pour pouvoir loger les quatre fils mariés a reconstruit la première *tekhchibeh* avec l'aide financière des enfants, pour en faire une sorte d'« immeuble familial » (Semmoud 2001) de trois niveaux contenant quatre appartements.

Hajjeh Wardeh et son mari sont restés vivre dans leur première maison, de deux niveaux, qui est moins bien équipée que la nouvelle construction (celle des enfants) et qui donne une impression de plus grande précarité. À partir de 2011, avec l'arrivée des réfugiés syriens, le couple a dédié le rez-de-chaussée de leur maison à la location : il est constitué de deux chambres et d'un WC qui donnent sur un patio, et d'une cuisine extérieure. Les locataires sont des réfugiés syriens seuls, uniquement des hommes, vivant à trois par chambre. En 2014, l'un des enfants, qui occupait un appartement dans l'immeuble familial, a quitté le Liban pour l'étranger. Les parents ont alors emménagé dans son appartement pour transformer la totalité de leur propre maison et la destiner à la location, en la divisant en plusieurs chambres. Avec ces travaux de séparation, il y a désormais quatre chambres à louer à l'étage, chacune pouvant accueillir de deux à cinq personnes. Elles s'ajoutent aux deux chambres déjà louées au rez-de-chaussée. Grâce aux revenus tirés de ces locations, la famille a pu apporter des améliorations notables à l'immeuble familial (ravalement des façades, réfections du sol de la cage d'escalier, travaux dans la cuisine et la salle de l'appartement des parents dans cet immeuble *etc*.), ce qui lui permet de bénéficier d'une meilleure qualité de vie.

[250] *Tekhchibeh* : ce terme, utilisé en dialectal libanais, n'a pas d'équivalent en arabe littéraire. Dérivé du mot khashab, qui signifie bois, il désigne une construction en matériaux légers et généralement précaire.

L’accroissement des revenus tirés de ces modes rentables de location a permis à beaucoup de familles de propriétaires d’apporter des améliorations considérables à leurs habitations, tout en se maintenant sur place, comme le montre l’exemple de Hajjeh Wardeh.



Plans de la maison de Hajjeh Wardeh montrant les six chambres mises en location
Croquis : R. Kaedbey, 2018.

Vue depuis l'entrée de la maison en location de Hajjeh Wardeh.
Croquis : R. Kaedbey, 2018.

Hajj Mohammad (Horch el-Qatil)

Hajj Mohammad possède un immeuble de trois niveaux à Horch el-Qatil. La stratégie qu'il a mise en œuvre est différente de celle du couple précédent. L'immeuble de Hajj Mohammad est plus grand que celui de Hajjeh Wardeh. À l'origine, la construction est organisée sur trois niveaux autour d'un patio, chaque étage comprenant deux ou trois appartements (les plus petits sont constitués de deux pièces, de petites cuisines et de salle d'eau). Avant l'afflux des réfugiés dans le quartier, une partie de ces appartements était habitée par Hajj Mohammad et ses enfants et le reste était loué. Avec l'augmentation de la demande de location, le propriétaire a reconfiguré les espaces par des séparations et l'installation de toilettes et de petites cuisines. Il a également rénové les sols et refait les peintures. Aux termes de ces travaux, il a proposé les studios ainsi réaménagés à des familles. Il a même transformé son propre appartement et ceux de ses enfants en studios à des fins de location, après avoir fait le choix de quitter le quartier pour habiter, en tant que locataire, dans un des quartiers réguliers – souvent qualifiés de *mrattabine* (propres et organisés). La location est devenue pour lui la source principale de revenu. Il a transformé un système à l'origine plutôt opportuniste en une véritable affaire familiale, nécessitant des investissements non négligeables que l'aisance relative récemment acquise grâce aux loyers rend désormais possibles.

Hajjeh Latifeh (Horch el-Qatil)

Hajjeh Latifeh est d'origine Kurde. Elle a fui les massacres de Karantina où elle habitait en 1976. Elle a trouvé refuge avec sa famille à Horch el-Qatil. Au départ, la famille était logée chez le beau-frère de Hajjeh Latifeh qui habitait déjà le quartier. Ensuite, ils ont acheté une petite construction d'une chambre et une cuisine à côté de son beau-frère où la famille habite depuis. Le père qui était chauffeur de taxi a pu construire une chambre au 1ère étage, ce qui finalement fait une maison de trois pièces, une chambre à l'étage et une chambre et une cuisine au rez-de-chaussée. L'étalement horizontal de la construction n'était pas possible par manque de terrain. En effet, la construction achetée est mitoyenne avec deux autres. Avec un revenu très modeste et le départ des enfants le vieux couple se trouvent depuis des années dans une situation financière très difficile qui s'est aggravée avec la maladie du mari. Hajjeh Latifeh a donc dégagé un petit espace au rez-de-chaussée où elle a installé une petite épicerie avec quelques produits pour un petit revenu. Du fait de ses ressources très insuffisantes, elle loue également le 1ère étage à un jeune couple syrien : « *Grâce à Dieu, j'ai réussi à louer cette pièce, ça me permettra de payer les médicaments de mon mari* ». Elle a réduit donc son espace résidentiel pour faire face au manque des ressources.

Abou Hassan (Horch el-Qatil)

Venant de Bir Hassan[251], Abou Hassan est arrivé à Horch el-Qatil en 1973 avec sa famille. De milieu modeste, avec son père, il faisait des métiers divers et variés en fonction des opportunités (pêche, menuiserie, plomberie, *etc*.). À Horch el-Qatil, Abou Hassan a acheté un petit taudis qu'il a transformé petit à petit en appartement, malgré son revenu modeste et souvent irrégulier. Ensuite, il a construit un deuxième étage qu'il a loué. Pendant la guerre, en 1977, il a réussi à acheter un autre taudis à un prix très intéressant, dans lequel il a fait des travaux, en ajoutant des pièces supplémentaires. Il a alors dédié cette nouvelle propriété entièrement à la location. Petit à petit, en fonction de ses revenus, il a ajouté des pièces et des chambres qu'il a loué. En 1982, il a pu construire un étage entier dans l'un de ses deux immeubles. Ses enfants ont ensuite commencé à travailler, notamment deux qui ont intégré

[251] Bir Hassan est un ancien village, aujourd'hui c'est un quartier de la banlieue sud de Beyrouth, dépendant de la municipalité de Ghoubeiri.

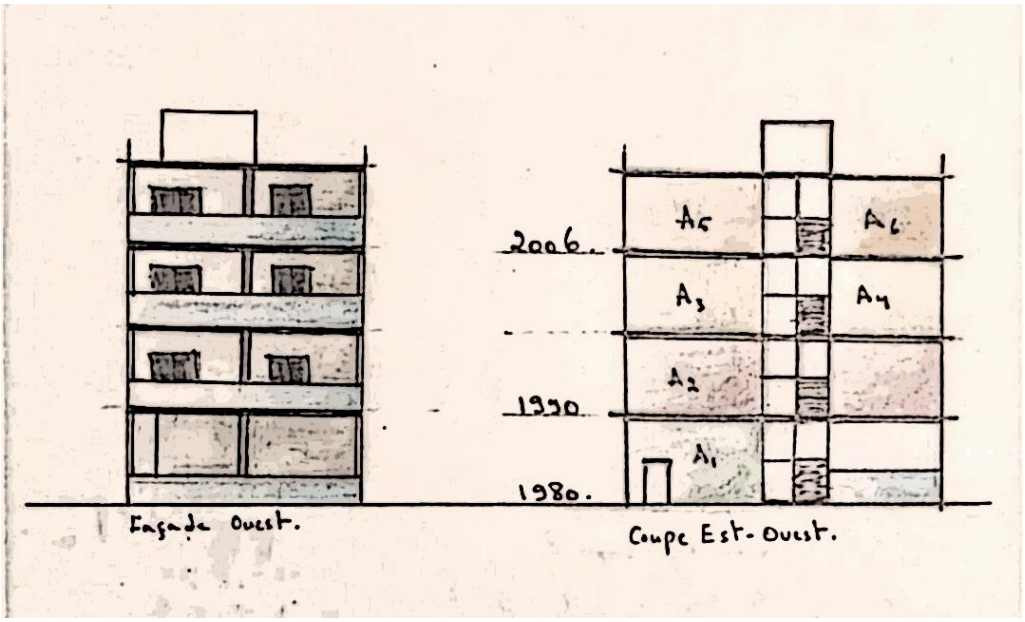
l'armée avec des revenus stables. L'un a entamé une nouvelle construction, à côté de la deuxième propriété où le terrain était suffisant pour accueillir un autre immeuble. L'autre a construit un étage au-dessus de celui de ses parents. Toutes ses constructions et extension restaient toujours sous le contrôle du chef de la famille. En 2006, le père et ses fils ont profité de l'instabilité politique du moment pour réaliser plusieurs étages. Jusqu'en 2006, ils possédaient donc trois immeubles avant d'acheter un autre immeuble de trois étages, dont je ne connais pas le contexte de son achat.

Aujourd'hui, Abou Hassan est connu dans le quartier pour ses quatre immeubles loués et habités par lui et ses enfants, à part deux qui sont à l'étranger. Selon les voisins, ses revenus ont triplé après la crise syrienne, parce qu'il a commencé à louer à plusieurs familles en augmentant le loyer. Il est alors connu dans les réseaux des locataires pour son offre de location. Sa trajectoire réussie de propriétaire-bailleur lui vaut une forme de reconnaissance de la part de la population dans le quartier. Migrant au départ, il n'a pas eu la chance d'avoir un tènement qui donne sur la rue principale, qui lui aurait permis de profiter des revenus d'un commerce, mais il a su mener son ascension à travers l'investissement locatif. Selon ses voisins, c'est une personne aujourd'hui proche des partis politiques chiites. Mes observations dans le quartier m'ont conduite à constater le respect dont il jouit auprès de la population : j'ai par exemple assisté un jour à une dispute entre deux habitants où Abou Hassan est intervenu directement pour régler le problème.

Walid (Ouzaï)

Walid est arrivé en banlieue sud avec ses parents à cause de l'invasion israélienne du Liban Sud en 1978. La famille, originaire du Sud, faisait partie des 285 000 déplacés vers la banlieue sud de Beyrouth à cause de l'opération Litani menée par Israël pour éliminer l'OLP de la frontière avec le Liban. Walid ne sait pas comment s'est déroulé exactement le déplacement du Sud vers Beyrouth, mais se rappelle que sa famille était logée pendant un moment chez des personnes de son village avant d'apprendre qu'à Ouzaï il y avait des possibilités d'acheter des terrains pour construire sa propre maison. C'est comme ça que la famille a pu acquérir une propriété à Ouzaï. La maison actuelle se situe au bord de la plage. Les parents ont pu édifier deux appartements sur deux étages. En effet, au début ils ont réalisé le rez-de-chaussée, où ils ont habité pendant des années. Quand Walid et son frère ont commencé à

travailler dans l'Armée Libanaise (les deux frères sont militaires), ils ont pu aider les parents à élever un premier étage mieux équipé où la famille a emménagé dans les années 1990. Ensuite les parents et les enfants ont tous contribué à la construction d'un deuxième étage de deux appartements. Après la mort de leur père, Walid a hérité du premier étage et du rez-de-chaussée alors que son frère du deuxième étage. En 2006, les deux frères ont construit un troisième étage de deux appartements, un appartement pour chacun d'entre eux. Le croquis ci-après montre l'importance que la famille a accordé à l'esthétique de l'immeuble en essayant de créer une façade homogène qui donne l'impression d'un édifice construit d'une traite. Actuellement, leur patrimoine est constitué de quatre étages comprenant six logements. Le rez-de-chaussée est toujours vacant parce qu'il sert d'espace de stockage. Deux appartements sur les cinq sont occupés par les deux frères et les trois autres sont en location. Les locataires sont deux familles syriennes et un jeune couple libanais originaire de la Beqaa dont les parents habitent à Ouzaï.

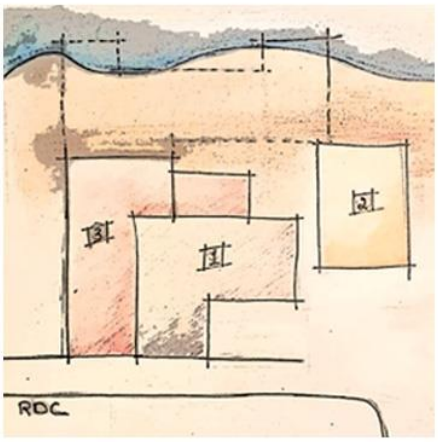


Façade et coupe schématique de l'immeuble de Walid montrant les différents appartements que le ménage sur une période de vingt-cinq ans.
Croquis : R. Kaedbey, 2021.

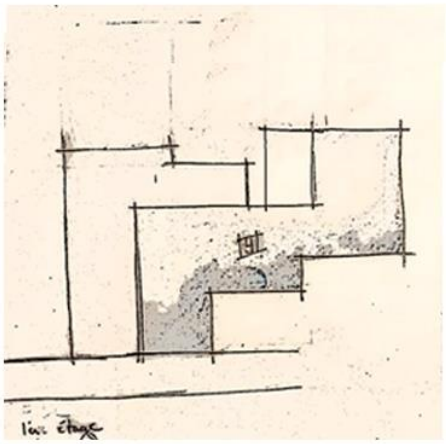
Abou Mohammad (Ouzaï)

Abou Mohammad est originaire de la Beqaa, je n'ai pas pu m'entretenir avec lui directement parce qu'il n'habite plus à Ouzaï. Mais l'architecture de sa propriété et sa précarité extrême m'ont intrigué et j'ai donc essayé de comprendre la logique de son évolution par le biais

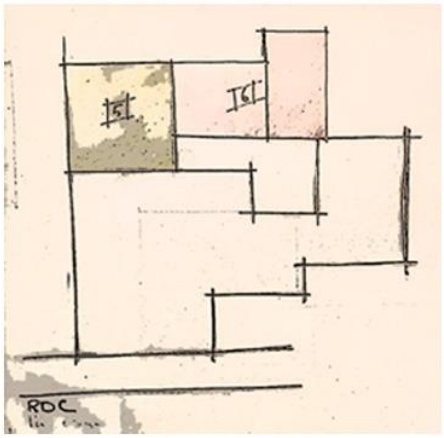
d’entretiens avec les locataires et les voisins parce que je n’ai pas réussi à le joindre. Il se trouve que la construction d’Abou Mohammad, qui ne ressemble pas à une maison, ni à un immeuble, mais plutôt à un « bricolage » complexe, lui rapporte plus de 1000 USD par mois. Selon les voisins, Abou Mohammad possédait une petite maison de deux pièces en dur au bord de la plage où il habitait avec sa famille. Autour de ces deux pièces, il avait un peu de terrain avec des petits cabanes en tôles où il stockait des objets. C’est dans les années 1990 qu’il a commencé à louer ces cabanes à des travailleurs syriens, parce que la famille souffrait d’une pauvreté extrême et c’était un moyen d’avoir un revenu supplémentaire. Le retrait de la construction d’Abou Mohammad, qui est moins visible que celles édifiées au bord des routes, lui a permis d’ajouter des pièces supplémentaires, même en dehors des périodes de crise, contrairement aux autres propriétaires qui profitaient principalement des périodes d’absence de contrôle administratif pour construire. C’est donc dans les années 2000 qu’il a commencé dans un premier temps à ajouter des abris de fortunes pour les louer aux plus pauvres. Ensuite, dans les années 2010, il a démoli une grande partie de ces abris pour reconstruire en dur et accueillir les nouvelles vagues de réfugiés syriens. Cela lui a permis de louer l’intégralité des unités construites, y compris sa propre maison pour quitter le quartier et retourner dans son village où il vit grâce aux revenus de la location. Aujourd’hui cet entassement d’unités résidentielles précaires compte environ une dizaine de locataires.



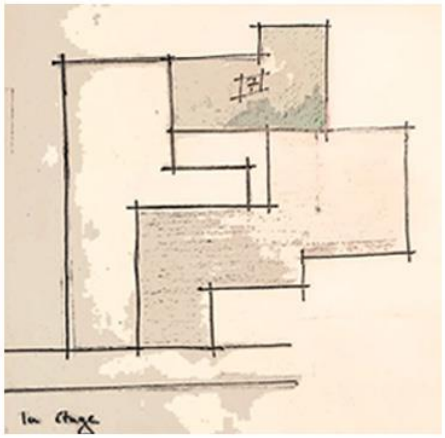
1- Première construction.
2- Première extension au RDC dédiée à la location.
3- Deuxième extension au RDC.
Le pointillé représente les futures extensions.



4- Première extension au premier étage.

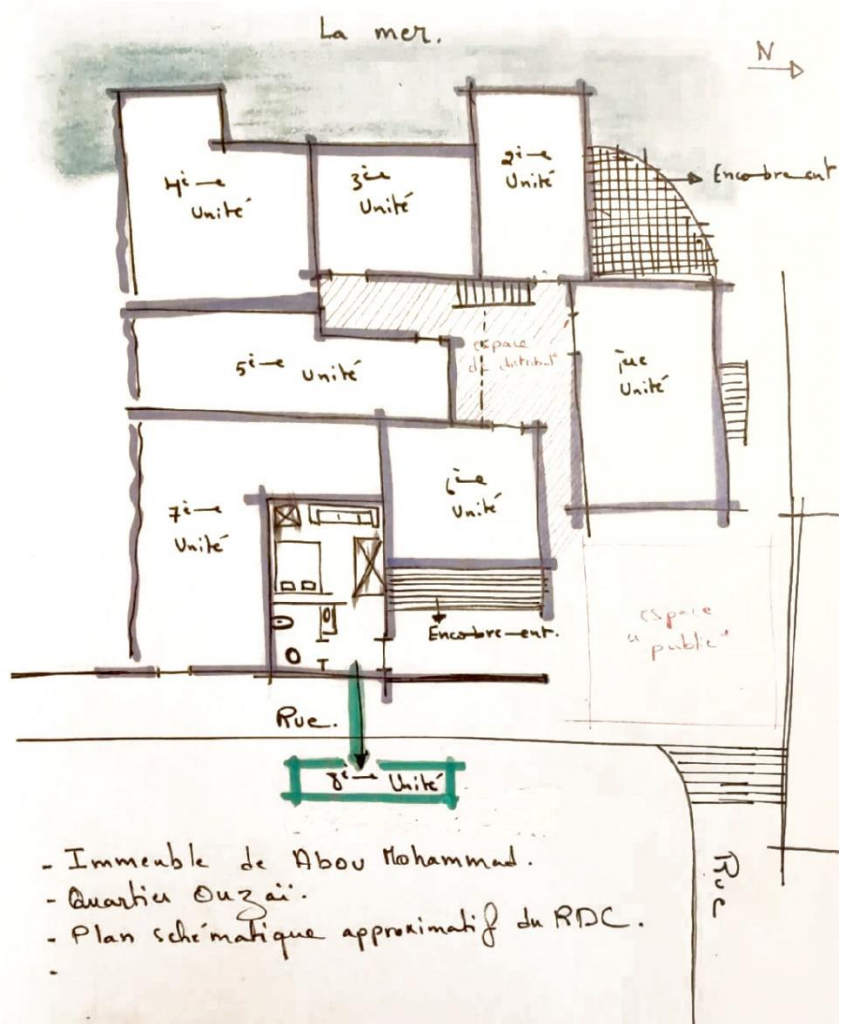


5- Troisième extention au RDC.
6- Quatrième extension au RDC.
Ces deux extensions sont submergées l'hivers.



7- Deuxième extension au premier étage.

Plan schématique et très approximatif des multiples extensions qu'Abou Mohammad a apporté à son abri d'origine à Ouzaï.
Croquis : R. Kaedbey, 2021. Reproduction d'un croquis schématique dessiné par un voisin de Abou Mohammad en 2020 qui montre l'évolution de sa construction.



Plan schématique et approximatif des unités en location dans la construction précaire de Abou Mohammad au bord de la plage.
Croquis : R. Kaedbey, 2021.

Zein et ses colocataires (Horch el-Qatil)

Zein (45 ans) est un réfugié syrien, locataire à Horch el-Qatil. Un cousin de Zein venait au Liban depuis les années 2000 pour travailler dans le domaine du bâtiment. C'est par ce biais qu'au moment du déclenchement de la guerre civile syrienne en 2011, une partie de la famille a pu partir et se réfugier au Liban. Zein n'est parti de la Syrie qu'en 2016, au moment où les affrontements et les destructions massives ne lui laissaient plus le choix. Il est venu au Liban en laissant son épouse et ses enfants en Syrie. Dès son arrivée à Beyrouth, sa trajectoire a été mouvementée. Il a d'abord séjourné chez des membres de sa famille, ensuite grâce à leurs réseaux, il a pu trouver une colocation à Horch el-Qatil en cohabitation.

Il loue une chambre chez Hajjeh Wardeh avec quatre autres colocataires. Ceux-ci sont d'âges divers : les uns ont jusqu'à 50 ans, souvent mariés mais leur famille est demeurée en Syrie ; d'autres sont plus jeunes, entre 20 et 30 ans ; et d'autres encore sont des mineurs dont l'âge varie de 13 à 18 ans. La superficie de la chambre partagée est de l'ordre de 20 m² où le sol est couvert de tapis. On accède du patio à sa chambre par une porte comportant en principe deux fenêtres, mais leurs vitres ont été remplacées par des sacs en plastique épais. Dans la chambre, il y a un coin cuisine dont la disposition est laissée à l'initiative des locataires ; il comporte un petit appareil de cuisson au gaz, un réfrigérateur de petite taille, quelques couverts et une table pour préparer les repas. On y trouve ensuite un lit simple pour l'un des locataires et quatre matelas au sol pour les autres. Tout autour de la chambre, sur les murs, sont fixées des patères pour accrocher les vêtements. Zein et ses quatre colocataires partagent un espace pour la toilette avec les locataires des autres chambres, ce qui fait un total de douze personnes pour un WC, une douche et un évier pour se laver les mains et faire la vaisselle. Zein décrit bien la situation : « *Quand les douze locataires se trouvent simultanément dans la maison, il faut faire la queue pour aller aux toilettes ou pour se laver le visage le matin* ».

La maison est équipée d'un compteur électrique de l'EDL – Électricité du Liban - qui l'alimente 12 heures sur 24 parce que l'électricité publique est rationnée quotidiennement au Liban depuis 1990, juste après la guerre. Il y a des générateurs dans le quartier, mais Zein et ses colocataires n'y sont pas abonnés parce que le prix est trop élevé par rapport à leurs ressources. Quant à l'eau, il faut gérer précautionneusement son usage parce que les coupures peuvent avoir lieu à n'importe quel moment de la journée ou de la nuit.

Les occupants locataires ne disposent d'aucun contrat de bail et les loyers sont payés individuellement, ou par chambre si les locataires de la même chambre sont de la même famille. Les modes de location et de payement ne suivent pas de règles précises ; ce ne sont que des arrangements et des accords informels, toujours oraux, entre le propriétaire et le ou les locataires. Cela peut provoquer des situations d'arbitraire à l'encontre des migrants qui n'ont quasiment aucun moyen institutionnel pour se défendre.

Entre les locataires en général, l'ambiance est détendue : « *Il n'y a jamais de problème entre nous, on a assez de problèmes pour en provoquer d'autres entre-nous, on cherche surtout à*

rester loin des ennuis ». Des liens familiaux existent fréquemment entre ceux qui partagent la même chambre, ce qui contribue à réduire les tensions et à mieux résoudre les problèmes que pose la cohabitation. Cela permet aussi de lutter contre la solitude ou l'isolement, car les colocataires (de la même famille ou pas) partagent des moments ensemble, par exemple au moment des repas, ou bien quand ils se retrouvent dans le patio pour boire un thé, *etc*.

Chambre en colocation pour deux personnes, Horch el-Qatil. La chambre est louée non-meublée. Les locataires y ont installé un tapis et deux matelas (peu épais) par terre. La photographie suivante montre les ustensiles de cuisine rangés dans un coin de la même chambre.
Photographie : R. Kaedbey, 2019.

Les ustensiles de cuisine dans une chambre en colocation louée par deux hommes syriens.
Photographie : R. Kaedbey, 2019.

Meuble pour ranger les ustensiles de cuisine dans une chambre en colocation de quatre personnes, Horch el-Qatil.
Photographie : R. Kaedbey, 2019.

O'ssmat (Horch el-Qatil)

O'ssmat est né au Liban de parents syriens. Son père fait partie des Syriens qui sont arrivés dans les années 1990 pour travailler dans la construction il a ensuite réussi à faire venir son épouse qui a donné naissance à tous ses enfants au Liban. Les enfants sont de nationalité syrienne mais n'ont jamais vécu en Syrie. Avec son accent libanais, je n'aurai pas pensé qu'Ossmat était syrien s'il ne me l'avait pas dit. Les parents de O'ssmat habitent Sabra, quant à lui, ayant des amis à Horch el-Qatil, il a décidé d'y habiter quand il s'est marié avec une femme éthiopienne, avec qui, il a un enfant de deux ans. Dans le quartier il est connu depuis longtemps. Son travail est irrégulier, il a donc souvent des emplois différents, dans un restaurant, dans la livraison par tuktuk, dans l'électricité, *etc*. mais à chaque fois cela ne dure que quelques mois. Contrairement à son épouse, qui a toujours travaillé comme femme de ménage, mais dans plusieurs endroits. Au moment de l'entretien O'ssmat était sans emploi, à la maison avec son fils tandis que sa femme travaillait. La famille loue une chambre dans une construction précaire et insalubre. Cette dernière, qui selon mes estimations et celles de O'ssmat, regroupe au moins entre 10 à 15 locataires. Elle accueille majoritairement des Syriens et des Doms syriens. Le propriétaire habite dans la région de la Beqaa et ne vient qu'à la fin du mois pour prélever les loyers. Depuis leur mariage, trois ans avant l'entretien, la famille a changé cinq fois de logement en location dans le quartier.

La location de O'ssmat et sa famille est constituée d'une seule pièce d'à peu près 20m². Quand on rentre, en face se trouve un petit lavabo et quelques équipements pour la cuisine, ainsi qu'une porte qui mène aux toilettes. A droite, se situe la pièce de vie qui est à la fois une chambre à coucher et une pièce de stockage. On trouve un lit, un canapé et une armoire ainsi que des encombrements de gros sacs remplis d'affaires appartenant à la famille.

Abou Ra'afat (Ouzaï)

Abou Ra'afat est arrivé à Ouzaï en 2000 avec sa femme et son enfant aîné. À son arrivée, il a loué un appartement dans lequel il est resté jusqu'à aujourd'hui. Il a dû quitter son village de la campagne de Baniyas (ville côtière entre Tartous et Lattaquié) à la suite d'un problème familial. La famille est arrivée directement dans le quartier d'Ouzaï parce qu'Abou Ra'afat était venu une fois auparavant pour rejoindre un proche et travailler pendant une saison. Cette famille de doms est l'une des premières à s'installer à Ouzaï. En s'installant à Ouzaï il a appris

le métier d'électricien et depuis il l'exerce. Il n'a jamais travaillé à son propre compte, mais il est embauché par des patrons (souvent libanais) qui eux possèdent de multiples chantiers. Le couple a cinq enfants, quatre d'entre eux sont nés à Ouzaï. Son épouse fait le ménage de temps en temps dans les alentours. Tous les membres habitent un appartement de deux pièces et une petite cuisine très peu équipée. La famille paye 200 000 LBP (132 USD) pour sa location. La propriétaire habite à l'étranger, « *c'est son proche Nabil qui tient son immeuble, elle lui paye un petit pourcentage mais il n'est pas courtier à l'échelle du quartier* » (épouse d'Abou Ra'afat). Nabil s'occupe de cette construction constituée de deux étages, au rez-de-chaussée habitent Abou Ra'afat et sa famille et à l'étage il y avait un grand appartement qui a été divisé en deux et loué à des hommes kurdes venant de Syrie. « *Nabil est souple sur le paiement, parfois je lui paye le loyer d'un mois en deux ou trois fois, il ne me dit rien. Il nous connaît bien et nous fait confiance* » (Abou Ra'afat). Au début, la famille payait 100 000 LBP (66 USD) le loyer, qui est monté petit à petit pour atteindre 200,000 LBP (132 USD). Pendant quelque temps, avant la crise économique de 2019, la famille payait 250 000 LBP. Mais, ensuite, la propriétaire a diminué les loyers, après la crise, parce qu'elle a vu qu'on ne peut plus payer comme avant.

Le fils aîné de 20 ans est marié, il a un enfant de deux ans, travaille comme peintre. Il a loué une chambre dans l'immeuble en face de chez ses parents pour habiter avec sa famille. C'est la traversé de la rue qui sépare les deux familles. Cette proximité rappelle le mode de vie au village où les enfants restent très encadrés par les parents même après leur mariage. Leur indépendance financière et leur liberté de décision sur les choix de vie restent conditionnées par les parents, notamment le père qui est le chef de la famille. L'exemple d'Abou Ra'afat est représentatif, selon ses propres mots : « *Mon fils avec sa famille habite en face de chez nous, premièrement c'est dur de s'éloigner de sa famille. En plus, ici, il est à côté de nous, on peut l'aider, le soutenir !* »

La famille a accueilli des réfugiés de leur village au moment des affrontements en Syrie. Ils ont logé des proches et des anciens voisins de Syrie ainsi qu'ils les ont aidés à trouver des logements en location pour s'installer au Liban. L'ancienneté d'Abou Ra'afat le différencie des autres Doms arrivés plus tard dans le quartier. Selon son voisin, qui s'est joint à notre discussion, « *il est différent des autres doms, on le*

considère comme l'un d'entre nous. Lui-même sait qu'on a des problèmes avec tous les doms qui font du bruit et qui salissent le quartier mais lui est différent » (voisin d'Abou Ra'afat). Abou Ra'afat se sent clairement contraint de prendre la parole de son voisin comme un compliment sans essayer de s'opposer à son discours discriminant un peuple entier. Malgré cela, la famille m'a fait part de son attachement au quartier en disant : « *On ne pense ni à retourner en Syrie, ni à quitter le quartier pour un autre, on a nos habitudes ici et on se sent chez nous* » (Abou Ra'afat).

A'alia (Ouzaï)

A'alia, son mari et ses cinq enfants, sont venus de la campagne d'Alep et louent un appartement avec la famille de son beau-frère constituée de six membres. La famille arrivée en 2016 a tout d'abord loué un appartement entier pour elle seule sur la route principale d'Ouzaï. Elle a trouvé ce logement à l'aide de proches qui étaient déjà à Ouzaï et aussi parce que son mari venait au Liban régulièrement pour le travail et connaissait déjà la ville. La famille du beau-frère est arrivée plus tard, cela coïncidait avec des conditions financières en dégradation qui ne permettait plus à la famille de garder son premier logement. Les deux familles ont donc décidé d'habiter ensemble et de partager les frais. Ainsi, les quatre adultes et neuf enfants habitent dans un appartement de deux pièces et une cuisine. On trouve un seul lit dans une pièce et des matelas par terre dans l'autre qui sert de séjour et espace d'accueil des invités. Les maris travaillent comme ouvriers dans le bâtiment, mais les opportunités sont irrégulières. Les deux femmes, quant à elles, épluchent chaque jour une dizaine de kilos d'ail pour des restaurants libanais dans leur salle de séjour.

Le propriétaire qui leur loue l'appartement habite au-dessus. Je n'ai pas pu faire d'entretien avec lui mais une fois, en arrivant chez A'alia, il était en train de lui parler avec un ton fort. Quand j'ai posé la question à A'alia pour savoir s'il y avait un souci, elle m'a répondu : « *Il râlait parce qu'il pensait qu'on touche des aides et qu'on vit mieux la crise économique que les Libanais, il veut nous monter le loyer* ».

Quand je suis retournée au Liban en 2021 pour un dernier terrain de deux semaines, A'alia avait quitté Ouzaï pour aller à Saida, une ville au sud du pays.

L'appartement de A'alia.
Source : Capture d'image du film *Le territoire d'exil*, co-réalisé par Rouba Kaedbey et Hania Khoury, 2021.

Rita (Ouzaï)

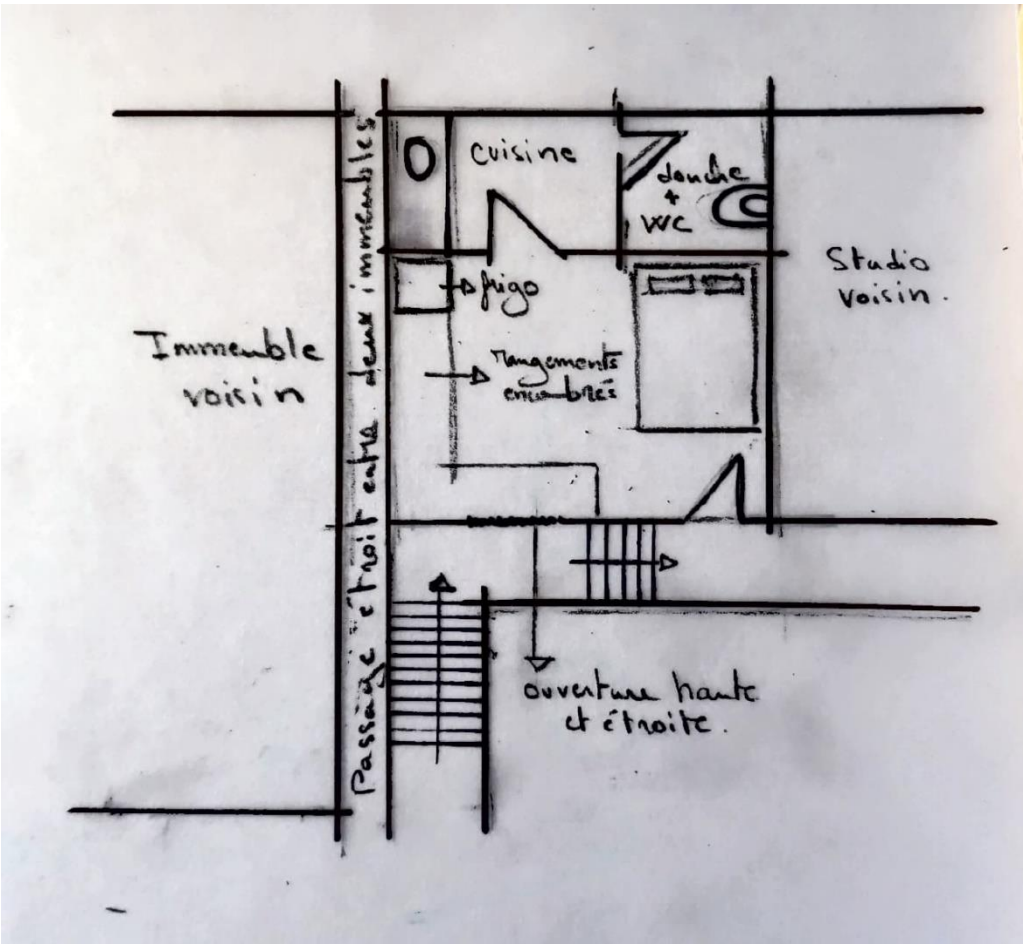
Rita est éthiopienne. Elle est arrivée en 2016 au Liban. Elle est passée par une agence qui fait venir des femmes asiatiques et africaines au Liban pour les employer en tant que femmes de ménage[252]. Elles seront ensuite choisies par des familles libanaises qui les embauchent et s'en portent garantes. C'est ce qu'on appelle le système de *Kafala*, une forme de tutelle selon laquelle la migrante ne peut rien faire sans l'accord de son employeur, qui peut même confisquer son passeport. Ayant des amies arrivées avant elle au Liban, Rita a été prévenue de ce système de *kafala* qui peut conduire à des risques d'exploitation. Ses amies lui ont donc conseillé de fuir la maison où elle allait être placée. Cette information précieuse du réseau des migrantes lui permet de construire sa stratégie avant même d'arriver au Liban. En effet, elle n'est restée que deux jours chez son employeur à Aley dans le Mont-Liban, parce qu'elle a décidé de fuir par peur d'être exploitée. Et là commence pour elle une autre aventure. Après sa fuite, l'agence l'a obligée à payer 2 000 USD d'indemnités pour ne pas la renvoyer dans son

[252] « *Les agences libanaises possèdent des fichiers constitués à partir d'informations fournies par leurs correspondants dans un pays "fournisseur". Lorsqu'un employeur s'entend avec un ressortissant étranger désireux de venir travailler au Liban, l'agence facture une somme qui servira à payer le billet d'avion, les frais de dossier relatifs à la constitution des documents de voyage dans le pays de résidence de l'immigré, ainsi que la commission personnelle de l'établissement* » (Philippe Hage Boutros, *l'Orient-Le Jour*, 2014).

pays[253]. Elle n'a pu payer que 600 USD et a fui Aley dans le Mont-Liban pour s'installer à Beyrouth.

Depuis, elle est sans papiers légaux de séjour au Liban. À Beyrouth, elle est arrivée directement à Ouzaï où elle a rejoint des amies qui habitaient déjà le quartier. Quand elle a trouvé un travail, elle s'est mise en colocation avec elles avant de louer son propre studio qu'elle habite actuellement. Rita n'aimait pas la colocation : « *je n'aime pas habiter avec d'autres filles parce que je n'ai pas assez de liberté. Chez moi, je peux boire comme je veux, je peux ne pas faire le ménage, etc. Mais cela ne veut pas dire que je suis fâchée avec mes copines. Au contraire, on s'entraide beaucoup, si j'ai besoin d'argent elles me prêtent et moi pareil, on est toujours là les unes pour les autres* ». Aujourd'hui, Rita travaille pour une sorte d'agence d'intérim, elle fait le ménage dans des écoles.

[253] Cette somme est dans la plupart des cas arbitraire parce qu'en réalité c'est l'employeur qui paye les frais d'avion et de dossier pour faire venir un employé de l'étranger.



Plan approximatif du studio de Rita, Ouzaï.
Croquis : R. Kaedbey, 2020.

Le studio peu lumineux de Rita est situé en sous-sol, possédant uniquement une fenêtre haute. Il est constitué d'une pièce de vie d'environ 12 m² et une cuisine de 3 m² environ. La cuisine est sous-équipée avec un ancien évier et une plaque de cuisson au gaz. Rita a réussi à s'équiper d'un ancien frigo mais celui-ci tombe régulièrement en panne. Elle n'a que très peu de rangements dans sa cuisine, faute de place. Les murs de son studio sont très mal entretenus avec des traces d'humidité assez visibles. Dans une petite pièce derrière la cuisine se trouve le WC au sol (à la turque) et un petit espace libre où elle peut prendre sa douche (figure VI-6).

Elle paye 150 000 LBP (100 USD) (en 2020). Son propriétaire possède plusieurs immeubles dans le quartier et lui-même habite le quartier. Il s'agit d'un grand propriétaire selon la typologie développée dans ce travail (se référer au chapitre V). Il possède un supermarché au cœur du micro-quartier et, selon les jeunes rencontrés dans le quartier, c'est pour garder un œil sur ses immeubles en location. Rita m'a précisé qu'il n'intervient que lorsqu'il y a un retard dans le paiement du loyer, dans ce cas il peut crier fort et dire : « *Soit tu payes, soit tu pars* ».

Elle gagne 500 000 LBP (330 USD), l'agence d'intérim qui l'embauche lui retire 50 000 LBP sur son salaire. Ensuite, elle paye le loyer (électricité publique inclus) qui s'élève à 150 000 LBP, 20 000 LBP d'abonnement pour le générateur d'électricité privée et 50 000 LBP pour internet. S'ajoute à cela la somme qu'elle doit envoyer tous les mois à sa famille et ses deux enfants en Éthiopie. Enfin, elle est, comme beaucoup d'habitants du quartier, contrainte d'acheter de l'eau douce pour se laver, car il n'y a que de l'eau salée dans les canalisations. Pour cela, elle achète de l'eau à l'épicerie de son propriétaire qui, lui, possède une arrivée d'eau douce dont il remplit la bouteille de deux litres à 250 LBP. Au final, il lui reste environ 200 000 LBP sur son salaire pour ses autres dépenses.

Abou Ali H. (Ouzaï)

Abou Ali a quitté la région de la Beqaa d'où il est originaire dans les années 1990. Il est arrivé directement à Ouzaï avec sa femme et deux enfants. Il a suivi son frère qui habitait déjà le quartier pour essayer de gagner sa vie en ville. Dans leur village situé dans la région « abandonnée » de la Beqaa, où aucune politique de développement économique n'a eu lieu, la famille trouvait qu'il fallait partir en ville pour construire un meilleur futur pour les enfants. Abou Ali est arrivé directement dans un appartement loué sans devoir habiter chez des proches. Contrairement aux migrants étrangers, qui subissent une trajectoire résidentielle mouvementée à leur arrivé, où ils sont contraints de s'installer chez les proches avant de trouver la stabilité ; Abou Ali, étant au Liban, à deux heures de route de Beyrouth, il a pu se déplacer en amont pour trouver un logement avant d'amener sa famille. A Beyrouth il a travaillé dans plusieurs domaine, chauffeur de Taxi, ouvrier dans les chantiers, pêcheurs *etc*.

La famille loue toujours le même appartement. Il est au deuxième étage d'un immeuble de quatre étages, avec trois à quatre appartements par étage, entièrement loué. On accède aux étages par un escalier extérieur, et aux différents appartements par un couloir ouvert à l'air libre. L'immeuble est en effet tout en longueur et les appartements se succèdent dans chaque étage. Son appartement est constitué d'un long couloir, au bout duquel il y a une chambre, une porte à droite mène au salon et une autre à gauche mène à la petite cuisine et SDB. Il a l'abonnement du générateur et un abonnement pour internet. Le loyer est à 300000 LBP (200 USD). Abou Ali affirme qu'il a fait beaucoup de travaux de réhabilitation dans

l'appartement. Il a refait le sol, il a repeint les murs à plusieurs reprises et il équipé la cuisine avec l'accord du propriétaire.

L'appartement de Abou Ali.
Source : Capture d'image du film Le territoire d'exil, co-réalisé par Rouba Kaedbey et Hania Khoury, 2021.

Les enfants mariés d'Abou Ali louent à Ouzaï avec leurs familles respectives. Ils habitent tous dans le même noyau. Abou Ali déclare son attachement au quartier et affirme ne pas vouloir changer de quartier, ni revenir dans son village. La mort de son épouse il y a une dizaine d'année, qui parfois, peut-être un évènement déclencheur d'une mobilité, n'a pas changer l'attachement de la famille au quartier. Selon les paroles d'Abou Ali : « *Je ne peux vivre qu'ici, moi, si on me propose un logement gratuit ailleurs, je ne partirai jamais. Je suis habitué à vivre ici, mes enfants aussi. On a nos amis, nos voisins et nos proches… Donc je suis habitué, je ne partirai pas ! Si le propriétaire veut sa maison, je prendrai un autre appartement dans le quartier. Je ne sortirai pas d'ici !* »

Le reste des appartements dans cet immeuble sont loué à des Libanais et des Syriens. L'appartement au-dessus d'Abou Ali est habité par une famille de 12 personnes. Les couloirs de l'immeuble constituent un espace de sociabilité pour les voisins et de jeu pour les enfants. Ils sont souvent occupés et on trouve des tables et des chaises où les voisins se retrouvent. Abou Ali déclare avoir des bonnes relations avec les voisins de son étage qui sont tous Libanais

mais il n’a pas d’interactions avec les habitants de l’étage au-dessus : « *je ne sais même pas combien de personnes habitent au-dessus, tellement ils sont nombreux* ».

Table des matières

REMERCIEMENTS **5**

RESUME **7**

ABSTRACT **9**

SOMMAIRE **11**

INTRODUCTION GENERALE **15**

Problématiques et hypothèses *20*

Terrains et matériaux *22*

Cheminement de la thèse *24*

CHAPITRE I – CADRAGE THEORIQUE, POSITIONNEMENT ET METHODOLOGIE **27**

INTRODUCTION 29

CHAPITRE I – A. CADRAGE THEORIQUE **33**

1. LES QUARTIERS NON-REGLEMENTAIRES : NOTIONS ET CARACTERISTIQUES 35

1.1. Choix du terme « quartier non-réglementaire » (QNR) *35*

« Informel » v/s « non-réglementaire » 35

Les termes employés à l'échelle locale 36

1.2. Caractéristiques des QNR à Beyrouth *39*

1.3. En quoi le marché locatif dans les QNR se distingue-t-il ? *41*

2. DANS LA LIGNEE DES TRAVAUX SUR LA « MARGE URBAINE » 45

3. PROBLEMATIQUES ET HYPOTHESES DE RECHERCHE 48

3.1. Le marché locatif informel : un vecteur des mutations socio-spatiales des QNR et des mobilités sociales et résidentielles de leurs habitants *49*

Par les mobilités sociales 49

Par l'appropriation et les représentations de l'espace 50

Par les sociabilités 52

3.2. Le marché locatif informel : révélateur des inégalités socio-spatiales *53*

Habiter au sens de l'appropriation 54

Habiter au sens de l'ancrage 55

3.3. Marché locatif informel porteur de marginalisation *56*

4. LA GEOGRAPHIE SOCIALE POUR PENSER LES MUTATIONS ET INEGALITES SOCIO-SPATIALES 57

CHAPITRE I – B. METHODOLOGIE **61**

1. LES CHOIX METHODOLOGIQUES 63

1.1. S'informer et se former sur la méthode empirique *63*

1.2. Emergence de l'objet de recherche *65*

1.3. Méthodologie de l'enquête et les matériaux mobilisés 66
1.4. Le choix de deux quartiers 70
1.5. Un terrain inaccessible et dangereux selon l'avis de mes proches et de certains chercheurs 71
2. L'ENQUETE SUR UN TERRAIN « DIFFICILE » : TROIS ENTREES DIFFERENTES, MAIS COMPLEMENTAIRES 73
2.1. Au début (2017 et 2018) : des enquêtes sous surveillance 73
2.2. L'enquête avec 'Amo Hassan M. en 2018 76
2.3. En 2019 et 2020, des enquêtes de terrain en immersion 78
2.4. L'enquête en dehors du terrain : mon logement, le taxi et l'entourage 81
3. LE DEROULEMENT DES ENTRETIENS SEMI-DIRECTIFS 85
3.1. Objectif n° 1 : gagner la confiance des habitants 86
3.2. Les enquêtés confrontés à mon image 88
3.3. La grille des questions et le déroulement des entretiens 89
3.4. Le terrain et ses aléas : COVID, crise économique et explosion du 4 août 2020 91

CHAPITRE I – C. FILMER LA VILLE ET SES ACTEURS ORDINAIRES : LES APPORTS DE L'APPROCHE AUDIOVISUELLE A LA THESE 93

1. SAISIR LA VILLE ET SES DYNAMIQUES SOCIALES PAR LA CAMERA 97
1.1. Saisir la ville à travers l'image 98
1.2. Donner la parole 104
2. APPORTS DE L'APPROCHE FILMIQUE A LA METHODE DE RECHERCHE 107
2.1. Les enquêtés et la caméra 108
2.2. Les contributions du montage et de la diffusion à la thèse 109

CHAPITRE II – L'EMERGENCE PARALLELE DES QNR ET DU MARCHE LOCATIF INFORMEL EN BANLIEUE SUD DE BEYROUTH 113

INTRODUCTION 116
1. CONTEXTE HISTORIQUE DE LA PRODUCTION DES QNR ET DU DEVELOPPEMENT DE LA LOCATION : DES QUARTIERS D'INSTALLATION DE MIGRANTS EN BANLIEUE SUD DE BEYROUTH 122
1.1. Avant la guerre civile libanaise : camps et « bidonvilles » dans les banlieues de Beyrouth 124
Les camps arméniens 124
Les camps palestiniens 126
Les tanaké : des « bidonvilles » en dehors des camps 127
1.2. Le peuplement des QNR en banlieue sud pendant la guerre civile libanaise (1975-1990) : développement sans précédent 129
Exode rural et migrations du Liban du Sud 131
Déplacements confessionnels forcés des quartiers de l'est de la ville 133
Déplacés de Beyrouth et des localités limitrophes 134
Les extensions des camps palestiniens 137
1.3. Les périodes de densification et de transformation post-guerre 138
Installation des travailleurs étrangers à partir des années 1990 138

Déplacements vers les QNR à la suite des projets de reconstruction des quartiers centraux 140
La Guerre des Trente-trois-jours de juillet 2006 : l'instabilité politique et sécuritaire, motrice dans les constructions illégales 140
La migration syrienne à partir de 2011 et le boom du marché locatif informel 142
2. CONTEXTE HISTORIQUE DES POUVOIRS ET DES POLITIQUES PUBLIQUES DANS LES QNR 144
2.1. Des premières politiques publiques d'avant-guerre visant l'éradication des quartiers non-réglementaires à Beyrouth 144
2.2. Pouvoirs et politiques pendant la guerre civile (1975-1990) 146
Le rôle de la prise de pouvoir du Hezbollah et du mouvement Amal à partir de 1982 146
Les clans chiites dans les QNR 148
Les politiques publiques en direction des quartiers non-réglementaires à Beyrouth pendant la guerre 150
2.3. Stabilité et projets de réaménagement dans les années 1990 151
3. OUZAÏ ET HORCH EL-QATIL : DEUX CONTEXTES PROPICES AU DEVELOPPEMENT DE LA LOCATION 152
3.1. Ouzaï : un quartier aux nombreuses ressources économiques 156
Localisation et morphologie d'Ouzaï 156
Les conditions d'émergence de la location 157
La polarité commerciale : un booster de la location commerciale 164
3.2. Horch el-Qatil : un quartier plus en retrait 169
Localisation et morphologie d'Horchel-Qatil 170
Des locations souvent pour les plus modestes 171
La proximité de Sabra : un avantage pour l'attractivité d'Horch el-Qatil 173
3.3. La location à Ouzaï et Horch el-Qatil : des pratiques convergentes 176
CONCLUSION 179

CHAPITRE III – LE MARCHE IMMOBILIER ET LOCATIF A BEYROUTH 183

INTRODUCTION 185
1. LES CARACTERISTIQUES DU MARCHE IMMOBILIER A BEYROUTH ET SES EFFETS POLITIQUES ET SOCIAUX 187
1.1. Une économie libérale 188
1.2. Le mandat de Fouad Chehab : une parenthèse de planification sociale au Liban 189
1.3. La guerre (1975-1990) : un marché immobilier dynamique dans les périphéries 189
1.4. L'après-guerre : des projets de reconstruction sans effets sociaux 193
Solidere, une incarnation d'un urbanisme néolibéral 196
Elyssar, projet à portée sociale sans mise en œuvre 199
1.5. Période récente imprégnée de l'idéologie libérale et néolibérale 203
2. LES POLITIQUES SOCIALES DE LOGEMENT AU LIBAN : DES DISPOSITIFS PARTIELS, TEMPORAIRES OU INSUFFISANTS 204
2.1. Une politique de logement historiquement orientée vers l'accession 205
La législation relative au droit au logement au Liban 205
Une application de la législation fondée sur la sécurisation des prêts bonifiés 206
2.2. Le gel des loyers : une politique sociale supportée par les propriétaires 208
Le blocage des loyers : une mesure sociale incontestable 208

Les effets pervers qui affectent les propriétaires 209
1992 - Libéralisation des contrats signés après 1992 210
2014 – Le flou autour de la fin du blocage des loyers 211
3. LE MARCHE LOCATIF INFORMEL : UN MOYEN D'ACCES AU LOGEMENT INEVITABLE POUR LES POPULATIONS MODESTES A BEYROUTH 212
3.1. Essor d'un marché locatif informel 213
3.2. La location : un mode de logement déprécié par les Libanais 215
3.3. Un marché abritant des locataires vulnérables. Quelles conditions juridiques et sociales ? 218
Les expulsés des logements avec « ancien loyers » 218
Les locataires étrangers 219
CONCLUSION 224
CHAPITRE IV – LE MARCHE LOCATIF INFORMEL A OUZAÏ ET HORCH EL-QATIL : FORMES, ACTEURS ET REGULATION 227
INTRODUCTION 229
CHAPITRE IV – A. LES FORMES SPATIALES DU CAPITAL URBAIN LOCATIF A OUZAÏ ET HORCH EL-QATIL ET SES RESSOURCES 233
1. LA DIVERSITE DES FORMES SPATIALES DE LOCATION DES HABITATIONS ET DES REGROUPEMENTS DE LOCATAIRES 236
1.1. Diversité des formes spatiales de location des habitations : des appartements et des espaces non destinés à l'habitation mobilisés pour la location de logements 236
Location des appartements avec une qualité de logement et de services très variée 237
Locaux commerciaux loués pour l'habitation 238
Location des constructions inachevées 238
Réaménager le logement du propriétaire pour en louer une partie 239
Location des toits 240
1.2. Familles, célibataires, colocataires : différentes configurations de regroupement des locataires 242
Colocation et cohabitation 242
Le changement du mode de migration des Syriens à partir de 2011 implique un changement du mode de location 243
Location « par tête » 243
1.3. Les prix des locations par rapport aux revenus des locataires 245
2. TISSU COMMERCIAL ATTRACTIF POUR LES COMMERÇANTS LOCATAIRES 246
2.1. Diversité de l'offre locative pour les locaux commerciaux 246
2.2. La colocation pour les activités 249
2.3. Location des trottoirs 251
3. LA LOCATION : ENTRE RESSOURCES ET CONTRAINTES POUR LES PROPRIETAIRES ET LES LOCATAIRES 252
3.1. La marge de manœuvre des propriétaires-bailleurs 252
Le locatif : une ressource pour les propriétaires 252

La liberté de l'usage : la double logique financière et sociale de l'adaptation des bailleurs à la demande locative 255
Les contraintes imposées aux bailleurs par le voisinage : une régulation sociale 256
3.2. Les facteurs qui animent le « choix » des locataires étrangers pour louer dans les QNR 257
Des locations accessibles et souples 257
Des locataires étrangers attirés dans ces quartiers par leurs réseaux 257
Mais la pérennité de la location n'est pas toujours garantie 260
Les QNR comme ressource pour les locataires 261

CHAPITRE IV – B. LA GESTION DES QNR ET LA (NON) REGULATION DE LA LOCATION 263

1. LE CONTEXTE SPECIFIQUE DE GESTION DES QNR ET DES ACTIVITES QUI S'Y DEROULENT EN BANLIEUE SUD 265
1.1. Amal et Hezbollah, acteurs locaux de l'aménagement urbain en banlieue sud 265
La croissance du rôle des autorités locales 266
Une identité marquée par l'autonomie ? 267
L'importance des organisation satellites des partis chiites dans les services et la gestion urbaine 269
Le rôle clef de Jihâd el-binâ'et du CCED pour les actions et études urbaines 270
Des institutions qui fonctionnent en réseau et en collaboration avec les institutions de l'État 271
Les organisations restent critiquées pour leur partialité et inefficacité sur le fond 272
1.2. Les interventions prioritaires pour les autorités locales dans les QNR 280
Première priorité des municipalités : diminuer les constructions illégales 281
Gérer le commerce informel 282
Amélioration des infrastructures et des services 283
Les interventions sécuritaires 283
2. LE CERCLE VICIEUX D'ACCUSATION RECIPROQUE ENTRE INSTITUTIONS MUNICIPALES ET HABITANTS DES QNR 284
2.1. Le poids de la gestion des QNR et la position de mépris assumée par certaines personnes des institutions 284
Des quartiers qui coûtent plus qu'ils ne rapportent 284
Une image d'espaces « autres », à éradiquer pour les valoriser 285
2.2. Peu de leviers d'action pour les habitants par le vote, cela n'empêche pas des mobilisations ponctuelles 287
Les habitants développent un sentiment d'abandon 287
Ils ne peuvent influencer la situation par leur vote… 288
… Mais peuvent influencer (ponctuellement) la situation par leurs mobilisations 289
3. LA LOCATION : UN FACE-A-FACE ENTRE PROPRIETAIRES ET LOCATAIRES SANS ARBITRAGE 290
3.1. La réponse des autorités locales aux dynamiques de location 290
Eviter la colère des habitants par la tolérance et l'indulgence vis-à-vis de la location informelle 290
La location à l'origine de problèmes sécuritaires : un enjeu prioritaire 292
3.2. Marginalisation/culpabilisation du maillon le plus faible : les locataires 293
La critique d'une culture différente non tolérable 293
Recadrement des pratiques sociales déplacées des étrangers, pour une intégration des valeurs locales 294
L'accès aux services différenciés en fonction du statut : les locataires défavorisés 295

CONCLUSION 299

CHAPITRE V – ACCUMULATION DE CAPITAUX ET MOBILITES SOCIALES DES BAILLEURS 301

INTRODUCTION 303

1. QUATRE TRAJECTOIRES RESIDENTIELLES DE PROPRIETAIRES-BAILLEURS 305

Nawaf M. (Ouzaï) 305

Abou Hassan (Horch el-Qatil) 310

Abou Mohammad (Ouzaï) 310

Walid (Ouzaï) 313

2. LE CAPITAL SPATIAL AU SERVICE DE LA LOCATION 315

2.1. L'évolution de l'habitat et l'intégration de la location 315

L'habitat évolutif : un atout-moteur pour le développement de la location 315

Intégration de la location par la verticalité 322

2.2. Le capital spatial : un élément central pour développer la location 326

La location dépend du capital spatial accumulé 326

Les raisons principales qui permettent l'extension du capital spatial 327

2.3. Le capital spatial des 'achâ'ir et des milices armées dans l'essor du marché locatif : des pratiques locatives de longue date 328

3. LE CAPITAL SOCIAL ET LA MOBILITE SOCIALE DES BAILLEURS 330

3.1. L'accumulation du capital social par les propriétaires-bailleurs 330

Réseaux de relations sociales étendues 330

Professionnalisme et savoir-faire 331

Le capital d'autochtonie 332

3.2. Deux types de mobilités sociales ascendantes chez les bailleurs 333

Investissement locatif et ascension résidentielle 334

« Les grands propriétaires », un statut valorisé et valorisant : Abou Hassan à Horch el-Qatil 339

3.3. … Mais aussi des mobilités descendantes : la location comme recours ou opportunité pour la survie (Hajjeh Latifeh à Horch el-Qatil) 341

4. UNE TYPOLOGIE DES PROPRIETAIRES 342

CONCLUSION 346

CHAPITRE VI – « HABITER » CHEZ L'AUTRE : UNE VIOLENCE IMPLICITE 349

INTRODUCTION 352

1. HABITER : DE L'APPROPRIATION ET DE L'ANCRAGE 356

2. LES DIFFERENTES EXPRESSIONS DU MAL-HABITER 359

2.1. Des conditions matérielles répulsives à l'appropriation 359

Précarité et promiscuité : deux aspects qui caractérisent les conditions de vie des locataires 359

Des situations sans issue : manque de moyen et poids intenable du loyer 367

2.2. La dimension idéelle de l'habiter 372

Les exilés : difficulté à oublier leur logement d'avant qui nourrit un détachement vis-à-vis du logement actuel . 372

Instabilité résidentielle : la recherche permanente de la location optimale 373
2.3. Les rapports asymétriques entre bailleurs et locataires : le cas des réfugiés syriens 375
2.4. L'attente : l'hypothétique retour (séjour provisoire) qui impacte l'habiter des réfugiés syriens . 378
(a) Amira 379
(b) A'alia 379
3. UN MARCHE LOCATIF INFORMEL PORTEUR DE MARGINALISATION : LA QUESTION DE L'ANCRAGE 380
3.1. L'ancrage comme ressource vers la dé-marginalisation ? 381
3.2. La difficulté d'ancrage des locataires anime les processus de leur marginalisation 383
3.3. L'ancrage ambivalent des propriétaires participent à la marginalisation de leur quartier 384
CONCLUSION 388

CHAPITRE VII – LE MARCHE LOCATIF INFORMEL, VECTEUR DE TRANSFORMATIONS SOCIO-SPATIALES 391

INTRODUCTION 393
1. LA DENSIFICATION, VOIRE LA DEGRADATION PROVOQUEE PAR LA LOCATION 395
2. (RE)COMPOSITION DES MORPHOLOGIES SOCIALES ET EMERGENCE DE FRONTIERES SOCIO-SPATIALES 397
2.1. L'échelle du quartier 398
2.2. L'échelle des sous-quartiers ou « noyaux » 400
Le contrôle historique des transactions immobilières par les clans 401
Les nouvelles logiques de sélection locative : les règles configurées pour l'accueil des nouveaux locataires 401
2.3. L'échelle des immeubles 402
3. TRANSFORMATION PAR L'APPROPRIATION ET LE MARQUAGE SPATIAL DANS LES LIEUX COMMERCIAUX 404
3.1. Des espaces commerciaux anciennement marqués par des appartenances chiites 406
3.2. Diversification relativement récente dans le marquage des espaces commerciaux : entre contraintes et ressources 408
Marquage contraint par des rapports de pouvoir : le cas des commerçants syriens 408
La valorisation acquise par les travailleuses non-arabes dans les espaces commerciaux 409
4. L'EVOLUTION DES SOCIABILITES 410
4.1. Les sociabilités traditionnelles persistantes 410
Une interdépendance familiale culturellement contrainte 410
Des sociabilités de voisinage par genre, génération, origine, classe et éducation 411
Des pratiques d'évitement de ces sociabilités en fonction des classes sociales 412
4.2. Les mutations des sociabilités 413
L'impact des modalités de contrôle des locataires (à partir des années 1990) sur les sociabilités 413
Les mutations des sociabilités depuis 2010 : une mise à distance réciproque 414
4.3. Une défiance qui affaiblit la cohésion sociale 416
Un rejet de l'autre générateur d'insécurité 416
La difficulté à perpétuer un contrat social sur des valeurs comprises comme incompatibles 417
La logique de distinction et la non-reconnaissance de l'autre 418
4.4. Des premiers éléments d'un nouveau contrat social portés par les jeunes ? 419
CONCLUSION 421

CHAPITRE VIII – ÉTUDIER LA LOCATION DANS LES QNR SOUS LE PRISME DE L'INVISIBLE 423

INTRODUCTION 425

1. DES INVISIBILITES SUBIES SYNONYMES DE STIGMATISATION : ANALYSE PAR LES REPRESENTATIONS 429

1.1. L'invisibilité des migrants-locataires 429

La « visibilité forcée » comme forme d'invisibilité 429

L'obstacle des jugements moraux 434

1.2. Les mots et les discours sur les QNR : de l'invisibilisation à la stigmatisation 435

1.3. Les nouvelles représentations négatives associées à Ouzaï et Horch el-Qatil : des processus moteurs dans leur marginalisaiton 439

2. DES INVISIBILITES « CHOISIES » 441

2.1. Stratégies d'invisibilité comme sources d'autoprotection 442

Limiter les interactions pour éviter l'arrestation 442

Éviter la discrimination 443

Discrétion vis-à-vis du propriétaire 443

2.2. Visibilité et invisibilité convoquées selon la situation 445

Les espaces de travail 445

Les espaces associatifs 447

2.3. Visibilité de l'ailleurs 448

3. L'INVISIBILITE A DOUBLE TRANCHANT : ENTRE LA COMPETENCE ET L'EXCLUSION 450

3.1. L'invisibilité comme compétence 450

3.2. L'invisibilité comme exclusion 451

CONCLUSION 453

CONCLUSION GENERALE 455

BIBLIOGRAPHIE 461

1. RESSOURCES SCIENTIFIQUES 463
2. RESSOURCES INSTITUTIONNELLES 486
3. RESSOURCES JOURNALISTIQUES 487
4. FILMOGRAPHIE 488

LISTE DES FIGURES 491

LISTE DES TABLEAUX 495

LISTE DES ANNEXES 497

ANNEXES 499

TABLE DES MATIERES 573

Rouba KAEDBEY

Le marché locatif informel dans les quartiers non-réglementaires.
Vecteur de transformations urbaines et révélateur des inégalités socio-spatiales
Le cas de la banlieue sud de Beyrouth

Résumé

Le marché locatif informel dans les quartiers non-réglementaires de Beyrouth prend des proportions très importantes, notamment depuis l'arrivée massive des Syriens fuyant la guerre en Syrie depuis 2011. A travers une enquête qualitative, la thèse montre la façon dont le marché locatif informel contribue à des transformations socio-spatiales dans Ouzaï et Horch el-Qatil, deux quartiers non-réglementaires de la banlieue sud de Beyrouth. Cela se traduit par des formes diverses d'appropriation et de marquage de l'espace de la part de la population dont la plus visible est la densification du bâti. La location contribue par ailleurs à recomposer les rapports sociaux au sein du quartier et notamment entre les anciens propriétaires et nouveaux locataires. Il ressort également que la location est à l'origine d'un (re)façonnement des hiérarchies sociales qui se traduisent par des mobilités sociales ascendantes chez une partie des propriétaires-bailleurs d'origine sociale modeste, voire à leur accès au statut de notabilité locale. Cela peut être accompagné par une dégradation des conditions de vie, voire un déclassement social de la population locataire composée de migrants et de jeunes, fragiles, subissant généralement des rapports de domination de la part des bailleurs. Ces dynamiques redessinent les territoires en établissant des frontières sociales mais aussi spatiales entre différentes populations. Sans cadre de régulation, les dynamiques générées par la location constituent un des vecteurs déterminants dans le creusement des inégalités socio-spatiales au sein des quartiers. Les inégalités ici sont étudiées par le prisme de l'habiter des migrants-locataires. Malgré les dix ans d'exil des réfugiés syriens et plus pour les travailleurs étrangers, l'habiter, au sens de l'appropriation et de l'ancrage, reste une expérience inachevée, dans un tel milieu hostile. L'analyse de l'ensemble de ces dynamiques (les transformations urbaines, les formes d'appropriation, les frontières sociales, l'habiter et les inégalités) mène à questionner le devenir des quartiers non-réglementaires en prise avec un marché locatif informel attractif des migrants pauvres, devenu de fait un « parc de logements sociaux ».

Mots clés : quartiers non-réglementaires, marché locatif informel, transformations urbaines, mobilités sociales, inégalités sociales, habiter, propriétaires, locataires, Beyrouth.

Abstract

The informal rental market in Beirut's non-regulatory neighbourhoods has taken on very significant proportions, particularly since the mass arrival of Syrians fleeing the war in Syria since 2011. Through a qualitative survey, the thesis shows how the informal rental market contributes to socio-spatial transformations in Ouzaï and Horch el-Qatil, two non-regulatory neighbourhoods in the southern suburbs of Beirut. This is reflected in various forms of appropriation of space by the population, the most visible of which is the densification of buildings. Renting also contributes to the reshaping social relations within the neighbourhood, particularly between former owners and new tenants. Renting has also led to the (re)shaping of social hierarchies, resulting in upward social mobility for some owner-landlords from modest social backgrounds, and even their access to the status of local notability. This can be accompanied by a deterioration in living conditions, or even a social downgrading of the tenant population, made up of vulnerable migrants who are often subjected to landlord domination. These dynamics are reshaping areas by establishing social and spatial boundaries between different populations. On a city-wide scale, they lead to processes of marginalisation linked to the reinforcement of negative representations associated with migrant neighbourhoods. Without a regulatory framework, the dynamics generated by renting are one of the determining factors in widening socio-spatial inequalities within neighbourhoods. These inequalities are examined here through the prism of migrant tenants. Living in Beirut's non-regulatory neighbourhoods involves a difficult path. The aim is to show that despite ten years of exile for Syrian refugees, and even longer for foreign workers, living in such a challenging environment, in terms of appropriation and integration, remains an ongoing experiment. It is one of the forms of symbolic inequality that affects them. An analysis of all these dynamics (urban transformations, forms of appropriation, social boundaries, and inequalities) leads to question the future of non-regulatory neighbourhoods and their informal rental market, which has de facto become a 'social housing stock'.

Keywords: non-regulatory neighbourhoods, informal rental market, urban transformations, social mobilities, social inequalities, landlords, tenants, Beirut.