

La crise de l'habitat et ses incidences socio-économiques / Suzanne Younès. — Extrait de : Annales de philosophie et des sciences humaines. — N° 1 (1987), pp. 101-117.

Notes au bas des pages.

I. Habitations — Liban. II. Logement — Liban.

PER L1044 / FP63318P

## LA CRISE DE L'HABITAT AU LIBAN ET SES INCIDENCES SOCIO-ÉCONOMIQUES

Suzanne YOUNÈS

La crise du logement au Liban a pris d'inquiétantes proportions durant les années de guerre. Elle affecte actuellement la société libanaise dans ses différents domaines social, économique et démographique. Mais cette crise remonte aux trois premières décennies de ce siècle et les facteurs qui l'ont alimentée sont nombreux.

Dans ces pages, nous envisageons successivement les dimensions de la crise avant et après 1975, ses différentes causes et la politique de logement suivie par l'Etat, avant de proposer quelques mesures susceptibles de résoudre cette crise ou à la rigueur, d'en atténuer la gravité.

### *I - Crise de l'habitat et dimensions socio-économiques*

#### *1. Crise de l'habitat avant 1975*

Depuis l'Indépendance jusqu'en 1982, 3.158 logements populaires ont été construits en moyenne par an. Ce nombre était de 41.550 entre 1965 et 1970; il s'est élevé à 72.380 unités entre 1970 et 1980. Selon une étude publiée en 1977, le nombre total des logements au Liban était de 484.000 en 1970 dont 396.000 étaient des logements principaux avec un taux d'occupation par chambre d'environ trois personnes<sup>1</sup>.

Les causes de la crise de l'habitat avant 1975 étaient d'ordre démographique, tel que l'exode rural et l'affluence des étrangers vers Beyrouth. Cela a engendré une certaine hausse des loyers qui sont devenus inaccessibles aux personnes à revenus modestes; d'où le phénomène de la cohabitation. Ainsi, en 1970, le loyer représentait 39,7% du revenu annuel familial pour les appartements de luxe à Beyrouth et 37% pour cette même

---

(1) «L'habitat» in *Panorama de l'Actualité* N. 10 du 10 décembre 1977 (p.p. 38-49).

catégorie dans tout le Liban, au moment où cette barre ne devrait pas dépasser 25% du revenu.

D'autres causes, telles que la spéculation foncière à partir des années «60», l'insuffisance des moyens de financement entre 1966 et 1973, et des crédits bancaires accordés, les différentes lois sur les loyers, le Krach de l'Intra Bank en 1966, la guerre israélo-arabe en juin 1967, ont contribué à la baisse de l'activité de construction durant cette période.

## 2. Crise de l'habitat au Liban entre 1975 et 1983

Le nombre des logements construits entre 1972 et 1980 n'a pas dépassé 50.000; or la demande moyenne de logements au Liban qui était annuellement de 16.000, varie actuellement entre 25.000 et 30.000 par an, tandis que le manque dans le domaine de l'habitat est estimé actuellement entre 110.000 et 200.000 logements<sup>2</sup>. La demande étant supérieure à l'offre, les loyers ont augmenté de cinq fois durant les huit dernières années et le taux du loyer dans le revenu annuel est passé de 25% à 35% en 1974, à 75% en 1981<sup>3</sup>. Cela a orienté l'investissement du secteur de l'habitat vers la vente des logements au lieu de la location. Il s'ensuit une cohabitation de plus en plus marquée surtout dans les couches défavorisées de la société.

A la veille des événements de 1975, il y avait au Liban environ 425.000 logements qui ne possédaient pas les conditions nécessaires d'un logement convenable.

La crise de l'habitat a eu des effets néfastes sur la société libanaise comme l'accentuation des disparités entre les couches sociales et l'émigration d'une partie de la jeunesse; les jeunes sont souvent dans l'incapacité de se marier; cela a entraîné une chute de la natalité qui s'avère de plus en plus grave.

## II - Les causes de la crise

### 1. L'accroissement démographique

En 1982, on a estimé qu'entre 57% et 70% de la population libanaise se trouvent concentrés dans les grandes villes. Une étude portant sur l'augmentation annuelle de la population libanaise durant les années 1978-2000 a montré que la population qui était de 2.600.000 en 1978, atteindrait

(2) Moufarrège (T): «25.000 logements à trouver» in *Le Commerce du Levant* — 52e année — N. 4820 — 14/9/81 (p. 21).

(3) «La crise de l'habitat dans le monde arabe» in *Al Iktissad-Wal-Aamal* (Economie et Affaires) N. 25 — Avril 1981 (p.p. 28-36).

3.612.840 en l'an 2000 avec un taux d'augmentation moyen variant entre 1,15 et 1,8<sup>4</sup>. Ainsi, prenant en considération les besoins en logements, les vieux logements à rénover, les tandis à reconstruire, les nouveaux logements à construire du fait de l'augmentation de la population, il manquerait encore au Liban, selon le C.D.R., 400.000 logements jusqu'à l'an 2000.

### 2. La guerre du Liban, augmentation de la demande et diminution de l'offre

La guerre a engendré une augmentation de la demande sur les logements, due en grande partie aux déplacements de la population. Cela a causé une hausse vertigineuse des loyers et des prix des appartements.

Par contre, la guerre a détruit et incendié entre 20.000 et 40.000 logements durant les deux premières années de guerre, et 72.000 unités à la suite des invasions israéliennes en mars 1978 et juin 1982<sup>5</sup>. La capitale a été vidée de ses centres et le quart de la population l'a désertée.

### 3. La spéculation foncière et immobilière

Plusieurs causes étaient derrière cette spéculation, à savoir, les déplacements de la population, les risques de partition, les banques commerciales qui accordaient des prêts fonciers sans exiger de garanties spéciales, l'inflation, les investisseurs et entrepreneurs qui vendaient les logements au lieu de les louer pour éviter le phénomène de la mainmise à laquelle recouraient les familles déplacées.

L'appropriation par les étrangers de terrains au Liban a également ravivé la spéculation foncière et immobilière. Dans l'appropriation des logements, les Palestiniens occupaient le premier rang, ils ont acheté entre 1977 et 1981, 263 appartements, soit 56% des appartements appropriés par les étrangers fin février 1981. Ils étaient suivis des Syriens et des Koweïtiens. Dans le domaine foncier, les acquisitions étrangères étaient de 17.077.323 m<sup>2</sup>, fin février 1981, contre 15.060.421, fin 1977<sup>6</sup>.

L'activité foncière et immobilière a connu une croissance avant 1975 pour régresser entre 1975 et 1977. Elle a repris entre 1978 et 1980 et a connu une stagnation entre 1981 et 1983. Selon la Direction des Affaires Immobilières, durant l'année 1977, 30.972 opérations foncières et immobilières ont été effectuées au Liban; elles ont atteint 95.000 en 1980

(4) «La crise de l'habitat: 400.000 logements à construire et 60 milliards de L.L. à trouver» in *Le Commerce du Levant* – 54e année 17/1/83 (p.p. 6-17).

(5) «Le projet de reconstruction au Liban: 1983-1999» in *An-Nahar* — 23/5/83 (p. 6.).

(6) *Source*: Ministère des Finances, Département des Affaires immobilières — 1982.

pour régresser à 71.568 en 1982.

Le foncier a été affecté par la guerre dans toutes les Mohafazats. Les promoteurs se sont éloignés de Beyrouth vers Saïda, Nabatieh, Jounieh, Jbeil, Batroun et Tripoli. Les prix des terrains ont alors connu une hausse vertigineuse dans ces régions, ils ont joué un rôle dans l'aggravation de la crise de l'habitat, car le prix du terrain constitue parfois 50% du coût final de la construction d'un logement. Le prix du m<sup>2</sup> qui se vendait à 50 L.L. en 1970 a atteint 2000 L.L. en 1979<sup>7</sup>. Entre 1979 et 1980, la hausse des prix variait entre 15 et 20% pour s'accroître en 1981 et 1982. Pourtant cette spéculation a permis aux petits propriétaires de s'enrichir et de se lancer dans des projets relevant en grande partie du secteur privé.

Les événements au Liban ont changé l'orientation de la construction qui s'est détendue au Kesrouan, Jbeil, Saïda, Chouf et Tripoli. Mais les investissements se limitaient à la construction de logements de luxe car le prix d'un appartement populaire n'était plus à la portée du revenu des classes subalternes. En 1980, il n'y avait que 200 habitats destinés à servir de logements dans les régions s'étendant entre Sin-El-Fil et le Casino du Liban. Entre 1981 et 1983, environ 12.000 à 14.000 nouveaux logements ont été construits dans les agglomérations côtières d'une superficie par unité allant de 80 à 200 m<sup>2</sup>.

La demande des logements dans certaines régions était de loin supérieure à l'offre, d'où l'achat ou la location des studios («chalets») des complexes balnéaires. Cela a développé le marché des «chalets» surtout à Jounieh et sa banlieue. Le nombre des projets touristiques dans cette région est passé de 3 en 1974 à 35 et 45 en 1983. Le nombre des «chalets» était de 3.000 en 1979 et le prix du m<sup>2</sup> était de 6.000 L.L.. La demande était de 80% supérieure à l'offre. Le chalet qui était à 40.000 L.L. en 1974 a atteint 60.000 L.L. en 1982.

Cette ruée sur les appartements a eu des effets sur leurs prix. En 1978, le prix moyen du m<sup>2</sup> bâti dans la banlieue située entre Beyrouth et Jounieh, variait entre 600 et 1.500 L.L.. En 1980-81, il était entre 2.000 et 5.000 L.L. Quant au prix d'un logement formé de trois chambres à coucher, situé dans les régions limitrophes de Beyrouth, il était de 90.000 L.L. en 1974, de 300.000 L.L. en 1980 et de 400.000 L.L. en 1982<sup>8</sup>.

(7) «La crise du logement au Liban» in *Al-Iktissad-Wal-Aamal* (Economie et Affaires), le 22 janvier 1981 — (p.p. 25-27).

(8) Boutros (J.) *La spéculation foncière et immobilière au Liban et ses incidences socio-économiques*. Rabieh, 1982. Note de recherche en D.E.A. — Université libanaise — Institut des Sciences Sociales (section II).

#### 4. Le coût de construction (1970-1er trimestre de 1986)

Les bouleversements économiques et politiques qui se sont aggravés depuis 1984 avec l'inflation, ont eu une répercussion certaine sur le secteur de l'immobilier et du bâtiment. Ce dernier a été affecté surtout durant les trois dernières années vu la hausse vertigineuse du taux de change des devises étrangères et surtout du dollar, d'autant plus que la plupart des matériaux de construction sont importés et donc liés étroitement au taux de change du dollar. La dépréciation de la monnaie libanaise a diminué le pouvoir d'achat des Libanais dont la plupart ne sont plus en mesure de se procurer un logement. La diminution de la demande a affecté le secteur du bâtiment qui a connu alors une régression remarquable. De ce fait, ces hausses continues des prix du logement atteignaient des limites raisonnables surtout que les prix de certains matériaux de base et le coût de la main-d'œuvre ont évolué d'une façon plus ou moins modérée durant les trois dernières années en raison de la stagnation du secteur de la construction.

##### *a - Prix des éléments constitutifs du coût de construction et variation annuelle*

Une étude portant sur l'évolution des prix des matériaux de construction et de la main-d'œuvre entre 1970 et 1986 (voir tableau n. 1) a montré que les prix augmentent annuellement sauf dans des cas rares où on assiste à une stabilité des prix durant des années successives. Cette augmentation était normale jusqu'en 1984, mais elle est devenue vertigineuse durant les deux dernières années; cela caractérise surtout les produits importés. Le prix du kg de fer rond est passé de 55 piastres en 1973, à 200 piastres en 1984 pour atteindre 500 piastres en 1985 et 750 piastres au 1er trimestre de 1986. Ainsi sa variation qui n'avait pas dépassé 28,5% avant 1984, a atteint 150% en 1985 et 50% au 1er trimestre de 1986. Le même cas se présente pour les autres produits importés comme le sanitaire, le carrelage, le vitrage, le bois de sapin et la cuisine.

A la hausse vertigineuse des prix des matériaux importés à partir de 1985, correspond une augmentation modérée des prix des matériaux locaux et une certaine stabilité et parfois une baisse de la main-d'œuvre pour éviter la concurrence du fait de la diminution de la demande de l'emploi dans le domaine de la construction. Le charpentier rémunéré à 275 L.L. par m<sup>3</sup> en 1984, ne touchait que 300 L.L. en 1985; le maçon a gardé à peu près le même prix entre 1984 et 1986. Le prix du m<sup>2</sup> de crépissage a diminué de 4,7% en 1984 par rapport à 1983 et de 15% en 1985 pour garder son prix en 1986.

Quant aux matériaux produits localement tels que ciment, sable, gravier et parpaings, ils n'ont pas connu de hausse significative durant les dernières années. Ils représentent vers les 18% du coût de construction et constituent un facteur stabilisateur du coût de la constructin. Ainsi le prix d'une tonne de ciment qui était à 62 L.L. en 1973, est passée à 450 L.L. en 1984 pour atteindre 650 L.L. en 1985 et 850 L.L. en 1986, soit une augmentation de 44% en 1985 par rapport à 1984, et de 30,7% par rapport au premier trimestre de 1986.

*b - Le coût de construction entre 1973 et le 1er trimestre de 1986 et indices*

Le coût global d'un appartement moyen ordinaire (125 m<sup>2</sup>) non compris le prix du terrain, était de 20.353 L.L. en 1973; il est passé à 66.125 L.L. en 1979, pour atteindre 185.240 L.L. au premier trimestre de 1986 (voir tableau n. 4).

L'étude des prix des matériaux constituant le coût global de construction montre que le ciment, le fer rond, le charpentier et le couvreur, représentent à eux seuls environ 42%, la part de chacun variant entre 10 et 11%. Notons qu'au 1er trimestre de 1986 la part du fer rond et du ciment, deux matériaux de base dans la construction, était de 30% tandis qu'elle ne représentait que 20% avant 1985.

L'étude du coût de construction aux prix constants de 1974 montre qu'il y a une diminution réelle de ce coût en 1985 par rapport à 1974. Aux prix constants, celui-ci coûtait 24.789 L.L. en 1974; en 1985 il ne coûtait que 13.391,50 L.L.

En adoptant 1973 comme année de base, on remarque que l'indice de construction au Liban a doublé en 1977 et triplé en 1979 où il était de 325. Il a atteint 512 en 1983, puis il est passé directement à 747 en 1985 et 942 en 1986 c.à.d. une augmentation de 9,42 fois en 1986 par rapport à 1973 (voir tableau n. 7). Cette augmentation de l'indice global est due, d'une part, à l'évolution des indices des matériaux de construction importés qui ont dépassé cet indice, et d'autre part, aux indices de certains matériaux locaux et de la main-d'œuvre qui sont inférieurs à cet indice global.

L'évolution du coût de construction entre 1973 et 1986 est passée par trois périodes. Entre 1973 et 1980, le coût de construction était plus grand que ce qu'il devait être à cause de la spéculation foncière. Entre 1981 et 1984, les données effectives ont connu une certaine régression par rapport aux données corrigées car les détenteurs des capitaux se sont détournés vers la spéculation monétaire pour profiter des taux élevés des intérêts. A partir de 1985, on assiste à une hausse vertigineuse du coût de construction due à la dépréciation de la livre libanaise du fait de la spéculation monétaire (voir

le trend du coût de construction). Quant à la corrélation linéaire entre le taux de hausse du coût de construction, d'une part et l'inflation et le taux de change du dollar d'autre part, on remarque qu'elle est très faible si elle est considérée sur toute la période s'étendant entre 1973 et 1985. Elle ne dépasse pas 19,2% par rapport à l'inflation et 4,27% par rapport au dollar. Mais elle est significative entre 1983 et 1985. Ainsi le coût de construction a été très affecté durant cette période par l'inflation et le cours du dollar, car la plupart des matériaux sont importés. La corrélation a atteint 68,8% par rapport à l'inflation et 59,65% par rapport au cours du dollar.

### *5. Les lois sur les loyers au Liban et la crise de l'habitat*

La loi sur les loyers est destinée à organiser les relations entre les locataires et les propriétaires. Elle doit préserver les droits des locataires et des propriétaires à la fois, faute de quoi elle peut créer un déséquilibre entre l'offre et la demande des appartements à louer et engendrer des problèmes sociaux et économiques.

Au Liban, les mesures prévues par les lois remontant à 1940 ne répondaient pas aux objectifs envisagés. Leur caractère contraignant n'encourageait pas les propriétaires à louer. On remarque qu'au Liban, les vieux loyers sont pratiquement inchangés depuis 25 et 30 ans; ils sont symboliques comparés aux loyers nouveaux; les nouveaux loyers ne sont pas accessibles aux fonctionnaires, aux salariés du secteur privé et aux jeunes couples qui ne figurent pas dans la classe aisée.

Les mesures adoptées par la loi, telles la prorogation, la récupération et les amendements des loyers, n'affectaient pas beaucoup la location entre 1940 et 1970, car l'inflation était faible et les appartements à louer répondaient plus ou moins à la demande. A partir de 1975, ces mêmes mesures constituent un blocage à la location, car les majorations ne coïncidaient pas avec la cherté de vie, et ces lois ont limité de plus en plus le droit de récupération du propriétaire et ont imposé des indemnités très élevées.

Parmi ces mesures, on cite la prorogation, phénomène nouveau, qui a fait l'objet de l'arrêté n. 19 L.R. du 26/1/1940 et qui a figuré dans toutes les lois qui ont succédé à cet arrêté. Quant à la détermination du prix du bail, la première loi qui est apparue dans ce sens au Liban est celle du 11/3/38 qui a renouvelé les contrats de location. L'amendement des loyers a figuré ensuite dans la plupart des lois, dont la dernière était celle du 3/8/82.

Une autre mesure, la récupération, constitue aujourd'hui un vrai blocage à la location, car l'indemnité payée pose un problème pour le propriétaire qui se trouve dans l'impossibilité de pouvoir récupérer le local. Le souci de



l'indemnité ne préoccupait pas le propriétaire dans le passé; elle n'était pas même adoptée par les lois qui assuraient le droit de la récupération sans aucune contrepartie. Elle a été mentionnée pour la première fois dans la loi du 11/3/38. Mais à partir de 1956 et avec la loi du 21/6/56, l'indemnité fut imposée au cas où le propriétaire voudrait récupérer le logement.

La détermination du loyer a eu des effets néfastes en neutralisant l'investissement dans le secteur des bâtiments à louer; l'évolution du montant du loyer est de loin inférieure à celle des revenus des Libanais, de l'inflation et du taux de change des devises étrangères par rapport à la livre libanaise. Le loyer qui représentait 48% du revenu en 1966, n'en représente que 7% en 1985. Cela a persuadé les propriétaires à vendre les logements au lieu de les louer<sup>9</sup>.

### 6. *La spéculation monétaire*

Cette spéculation qui fait rage au Liban surtout depuis fin 83, draine l'épargne des Libanais vers les devises étrangères. Ainsi, fin 1986, sur les 336 milliards de dépôts bancaires, 244 milliards ont été placés en devises étrangères. En d'autres termes, 72,6% des dépôts bancaires au Liban sont stérilisés et ne servent, en aucune façon, le financement de la construction au Liban ni les autres secteurs de l'économie. Notons que ce phénomène est dû en grande partie aux gains en capital (gains de la spéculation) qui ne cessent d'être de loin supérieurs aux gains en revenu.

### III - *Politiques de logement de l'Etat libanais*

Les politiques de l'Etat libanais étaient inefficaces faute de financement et de planification. Elles étaient exécutées par le moyen des conseils, des institutions et des banques<sup>10</sup>:

#### 1. *Le Conseil de l'Habitat*

Ce conseil, créé en 1962, n'a construit que 700 logements populaires répartis entre Tyr, Tripoli, Majdlaya et Saïda. Son rôle était de faciliter aux Libanais dont le revenu doit varier entre 5.000 et 12.000 L.L., de pouvoir acheter ou louer un logement.

(9) *Elasticité du loyer/revenu au Liban: 1966-1985*. Note de recherche préparée par Marie-Thérèse Rahi-Amm; Rabieh — Liban 1985.

(10) Baidoun (A): *La crise de l'habitat au Liban entre le développement et le sous-développement*. Kaslik 1986 — Thèse de doctorat — Faculté de Philosophie et Sciences Humaines — Département des Sciences Sociales.

## *2. Les Coopératives de l'Habitat*

L'Etat a créé l'Union Nationale pour le Crédit Coopératif en 1968. Le crédit qu'il a octroyé aux membres des institutions, ne dépasse pas 200.000 L.L. par bénéficiaire. Le nombre des coopératives qui ont profité des prêts était de 14, totalisant seulement 599 adhérents.

## *3. Le Conseil du Sud*

Créé en 1970, son rôle n'était pas assez important, car il se limitait à la restauration des logements endommagés ou détruits au Sud. Les aides accordées par le Conseil aux propriétaires des logements endommagés étaient de 126.131.945 L.L. pour la réparation de 48.812 logements, et ceci, entre 1978 et 1983.

## *4. La Direction Générale de l'Habitat*

Créée en 1973, son but est d'avancer des crédits à long terme aux Libanais dont le revenu ne dépasse pas 60.000 L.L. pour qu'ils puissent acheter, vendre ou restaurer leur logement. Mais les activités de la Direction Générale se sont limitées à l'Octroi de crédits pour la restauration.

## *5. Le Conseil de Développement et de Reconstruction*

Créé en 1977, ce conseil avance des crédits à toute municipalité ou institution publique pour exécuter des projets de développement dans les régions où elle se trouve. Ce conseil a accordé des prêts à la Banque de l'Habitat, à la Caisse Autonome de l'Habitat, à l'Union Nationale pour le Crédit Coopératif et à la Direction Générale de l'Habitat.

## *6. La Caisse Autonome pour l'Habitat*

Créée en 1979, son but est de financer la construction de 20.000 habitations. Les prêts sont destinés aux Libanais dont le revenu ne dépasse pas 40.000 L.L.. Le délai est de 20 ans avec un intérêt variant entre 3 et 4%. Mais la Caisse n'a réalisé de son projet que 4.200 logements entre 1981 et 1984.

## *7. La Banque de l'Habitat*

Créée en 1975, son but est d'octroyer des crédits à long terme pour l'achat, la construction ou même la restauration d'une propriété; l'intérêt varie entre 8 et 10%. Le plafond du crédit accordé est 200.000 L.L. Le nombre de crédits accordés par la Banque entre le 11/4/79 et le 31/8/84, a atteint 2.098 crédits pour un montant global de 274.542.500 L.L.

Il s'ensuit que l'Etat n'a participé qu'à l'achat ou à la construction de 6.500 logements entre 1979 et 1984, soit 1300 logements par an, tandis que les études montrent que le Liban a besoin de 400.000 logements entre 1980 et l'an 2000, soit 20.000 logements par an.

Tableau No 1 : Evolution des prix constitutifs du coût de construction entre 1970 et le 1<sup>er</sup> trimestre de 1986 ( en L.L. )

	70	71	72	73	74	75	76	77	78	79	80	81	82	83	84	85	1 <sup>er</sup> trimestre de 1986
Matériaux et Main-d'œuvre	5	5	5	6	8	8	9	12	15	18	25	35	40	45	55	61	65
Sable + transport	5	5	5	7	8	9	13	15	20	25	25	30	35	35	40	50	60
Gravier + transport	5	5	5	7	8	9	13	15	20	25	25	30	35	35	40	50	60
Ciment	62	62	62	62	70	80	120	130	190	275	360	380	380	400	450	650	850
Fer rond	0,35	0,35	0,45	0,55	0,65	0,78	1	1,50	1	1,50	1,65	1,55	1,60	1,80	2	5	7,50
Charpentier	35	35	40	50	60	80	100	125	150	200	225	240	260	260	275	300	350
Ouvrier	7	7	7	9	12	18	22	30	40	55	70	85	100	125	125	125	190
Bois de sapin	180	180	180	250	350	350	450	700	600	800	800	750	800	900	950	2000	2750
Parpaings + transport	0,015	0,015	0,01	0,03	0,04	0,04	0,05	0,05	0,05	0,11	0,11	0,15	0,13	0,14	0,15	0,17	0,19
Maçon	3	3	3,5	4	5	7	8	9	10	10	11	11	12	13	14	15	16
Électricien	7	8	8	9	11	15	22	30	35	40	45	50	55	60	70	100	125
Tuyau tchéque 1/2 inch				17	19	21	24,5	28	33	37	40	48	56	64	70	100	130
Tuyau local 1/2 inch				12,5	13	14	16,5	18,5	21,5	25	27,5	30	33	35	47	90	110
Tuyau tchéque 3/4 inch				20	23	25	30	33	40	44	47	57	67	75	95	120	150
Tuyau en plast. 1/2 inch				11	15	17	20	24	28	31	35	37	37	40	40	65	95
Tuyau en plast. 3/4 inch				20	22	25	30	35	40	45	50	55	55	60	60	95	140
Tuyau en plast. 1 inch				45	50	60	70	80	90	100	115	130	130	140	140	225	325
Coude 1/2 inch A.P.L.				0,55	0,60	0,65	0,75	0,75	0,85	0,85	0,9	1	1,5	1,50	3,50	4	5,60
Kélanneur tchéque				22	24	25	27,5	31	35	40	46	65	75	90	110	150	250
Mécan. bidet ou balais													225	245	350	575	850
Lectico modéle Zhorta													675	675	865	1435	2350
coloré													575	575	735	1250	2000
balais bidet													300	360	360	650	1200

Plombiers - installation des tuyaux - regard en béton	20 15	20 15	20 15	22 17	30 20	40 25,5	55 30	60 35	70 40	80 50	85 75	120 75	125 a 10	150 12	160 13	175 15	175 15	250 20
Couvreur	2	25	3	3,5	5	7	9	10	12	14	14	16	20	20	21	20	17	17
Porte contre-plaqué	1	35	45	75	115	170	185	200	225	275	350	350	400	450	450	600	900	900
Porte d'entrée en bois de Syrie	1	100	400	450	550	550	800	900	1000	1150	1300	1400	1500	1600	1700	2300	2600	2600
Bâche pour : bagageon américain	m <sup>2</sup>	0,6	0,6	0,6	0,8	1,5	2,5	3	3,6	4	4,5	5	6	6	7	8	10	15
Peintre : peinture de la menuiserie peinture au fer	m <sup>2</sup> m <sup>2</sup>	6 5	6 5	6 5	6 6	8 7	9 7	10 8	10 10	12,5 12	15 15	18 15	20 15	20	25	35	55	70 50
Fer travaillé	Kg	1,1	1,1	1,1	2	2	3	3	3,5	4	4	4	6	8	8	10	15	25
Carrillage : mosaïque local mosaïque local céramique local céramique Italien marbre- 2,5 mm	ml 20x20 m <sup>2</sup> m <sup>2</sup> m <sup>2</sup> m <sup>2</sup>	0,55 4	0,55 4	0,65 5	0,8 6	1 7,5	1,15 16	1,4 10,5	1,6 12,5	2 15	2,35 18	2,6 20	2,6 20	2,6 21,5	2,8 23	3,5 25	4,5 32	5,5 40
Carrleur	m <sup>2</sup>	2	2	2,5	3	4	5	6	7	8	10	12	14	16	16	16	17	18
Polisseur	m <sup>2</sup>	2	2	2,5	3	3	4	4	5	6	6	7	8	8	9	11	13	16
Vitrage - 6 mm 3 mm	m <sup>2</sup> m <sup>2</sup> m <sup>2</sup>	15 7 5	15 7 5	17 8 6	20 11 8	25 15 12	30 20 15	35 25 17	40 25 17	45 30 20	50 30 20	55 35 22	60 35 22	70 40 27	90 50 35	120 60 45	225 120 95	
Installation de l'a- luminium Insta.de l'alu.-vitre.	m <sup>2</sup> ml m <sup>2</sup>			35	11 60	40 65	55 70	65 90	115 100	115 150	120 160	140 210	140 210	140 210	250 350	400 400	450 750	450 750
Cuisinière Chauffe - eau													5000	5000	6000	8500	10000	10000

\* Ce tableau a été construit à partir des données fournies par notre enquête sur le terrain

Tableau N° 4: Le coût global de construction d'un appartement moyen(1) et les prix des quantités nécessaires

Matériaux et Main-d'oeuvre	Quantités nécessaires à la construct. d'un appart.moyen	1973	1974	1975	1976	1977	1978
Sable	35 m <sup>3</sup>	210 L.L.	280 L.L.	280 L.L.	315 L.L.	420 L.L.	525 L.L.
Gravier	43 m <sup>3</sup>	301	344	387	559	645	860
Ciment	25 Tonnes	1.550	1.750	2.000	3.000	3.250	4.750
Fer rond	4.500 Kg	2.475	2.925	3.510	4.500	6.750	4.500
Charpentier	43 m <sup>3</sup>	2.150	2.580	3.440	4.300	5.375	6.450
Parpaings	43500 cm <sup>3</sup>	1.305	1.305	1.740	1.957,5	2.392,5	2.392,5
Maçon	270 m <sup>2</sup>	1.080	1.350	1.390	2.160	2.430	2.700
Électricien	30 unités	270	330	450	660	900	1.050
Plombier :	16 unités	480	640	880	960	1.120	1.280
	Installm.100m de tuyaux	350	400	500	500	600	700
	5 regards en béton	100	125	150	175	200	250
Tuyaux sanitaires	16 tuyaux	362	407	465	548	626	726
Mélangeur Tchèque	3	66	72	75	82,5	93	105
	Mélangeur bidet ou baignoire Tecico	2	464	565	717	880	1.055
2+une baign.							
Couvreur	550 m <sup>2</sup>	1.925	2.750	3.850	4.950	5.500	6.600
Portes	8	975	1.355	1.840	2.095	2.300	2.575
Badigeonneur : batteuse améri.	460 m <sup>2</sup>	368	690	1.150	1.380	1.595	1.835
Pe... ..	35 m <sup>2</sup>	280	300	315	350	350	435
Carrelage: - cérami.Local - mosai .Local	85 m <sup>2</sup>	1.190	1.275	1.360	1.360	1.445	2.210
	100 m <sup>2</sup> +110ml	688	860	1.000	1.200	1.430	1.720
Carreleur	240 m <sup>2</sup>	720	960	1.200	1.440	1.680	1.920
Polisseur	120 m <sup>2</sup>	300	360	480	480	600	720
Aluminium et Vitrage	20 m <sup>2</sup> +20ml	1.425	1.560	1.700	2.200	2.500	3.700
Cuisine Chauffe-eau	1	1.319	1.606	2.035	2.497	2.997	3.408
Total ( en L.L. )		20.353	24.789	31.414	38.549	46.253,5	52.611,5

\* Source : Enquête menée auprès des architectes et des entrepreneurs dans le secteur de la construct

(1) non compris le coût du terrain

Indices afférentes aux éléments constitutifs entre 1973 et le 1<sup>er</sup> trimestre de 1986 ( en L.L.)

1979	1980	1981	1982	1983	1984	1985	1 <sup>er</sup> trimestre de 1986
630	875	1.225	1.400	1.575	1.925	2.135	2.275
1.075	1.075	1.290	1.505	1.505	1.720	2.150	2.580
6.875	9.000	9.500	9.500	10.000	11.250	16.250	21.250
6.750	7.425	6.975	7.200	8.100	9.000	22.500	33.750
8.600	9.675	10.320	11.180	11.180	14.825	12.900	15.050
4.785	4.785	5.002,5	5.655	5.090	6.525	7.395	8.265
2.700	2.970	2.970	3.240	3.510	3.780	4.050	4.320
1.200	1.350	1.500	1.650	1.800	2.100	3.000	3.750
1.360 700	1.920 1.000	2.000 1.000	2.400 1.200	2.560 1.300	2.800 1.500	2.800 1.500	4.000 2.000
250	375	375	450	475	500	500	750
807	898	1.031	1.103	1.216	1.300	1.940	2.660
120	138	195	225	270	330	450	750
1.508	1.732	1.856	450 1.550	490 1.630	700 1.980	1.150 3.695	1.700 5.550
			=2,5%				
7.700	7.700	8.800	11.000	11.550	11.000	9.350	9.350
3.075	3.750	3.850	4.300	4.750	1.850	6.500	8.900
2.070	2.300	2.760	2.760	3.220	3.680	4.600	6.900
520	630	700	700	875	1.225	1.925	2.450
2.210 2.085,5	2.975 2.286	2.975 2.286	2.975 2.458	3.825 2.630	3.825 2.885	5.100 3.700	7.650 4.600
2.400	2.880	3.360	3.840	3.840	3.840	4.080	4.320
720	840	960	960	1.080	1.320	1.560	1.920
3.700	4.400	5.200	5.200	8.700	9.700	15.700	18.000
4.284	4.916	5.274	5.000 700	5.500 900	6.000 900	8.500 1.600	10.000 2.500
			7,1%				
66.124,5	75.895	81.404,5	88.601	98.571	106.460	145.030	185.240

Tableau N° 7 : Indice global et indices partiels des éléments constitutifs  
( 1973 = année de base ) \*

T i \ R i	Sable	Gravier	Ciment	Per rond	Charpentier	Parpaings	Maçon	Electricien
	R1	R2	R3	R4	R5	R6	R7	R8
1973 = T1	1	1	1	1	1	1	1	1
1974 = T2	1,3	1,14	1,1	1,18	1,2	1	1,25	1,22
1975 = T3	1,3	1,28	1,29	1,41	1,6	1,33	1,75	1,66
1976 = T4	1,5	1,85	1,93	1,81	2	1,5	2	2,44
1977 = T5	2	2,14	2,09	2,72	2,5	1,83	2,25	3,33
1978 = T6	2,5	2,85	3,06	1,81	3	1,83	2,5	3,88
1979 = T7	3	3,57	4,43	2,72	4	3,66	2,5	4,44
1980 = T8	4,16	3,57	5,80	3	4,5	3,66	2,75	5
1981 = T9	5,83	4,28	6,12	2,81	4,8	3,83	2,75	5,55
1982 = T10	6,66	5	6,12	2,90	5,2	4,33	3	6,11
1983 = T11	7,5	5	6,45	3,27	5,2	4,66	3,25	6,66
1984 = T12	9,16	5,71	7,25	3,63	5,5	5	3,5	7,77
1985 = T13	10,16	7,14	10,48	9,09	6	5,66	3,75	11,11
1986 = T14	10,83	8,57	13,70	13,63	7	6,33	4	13,88

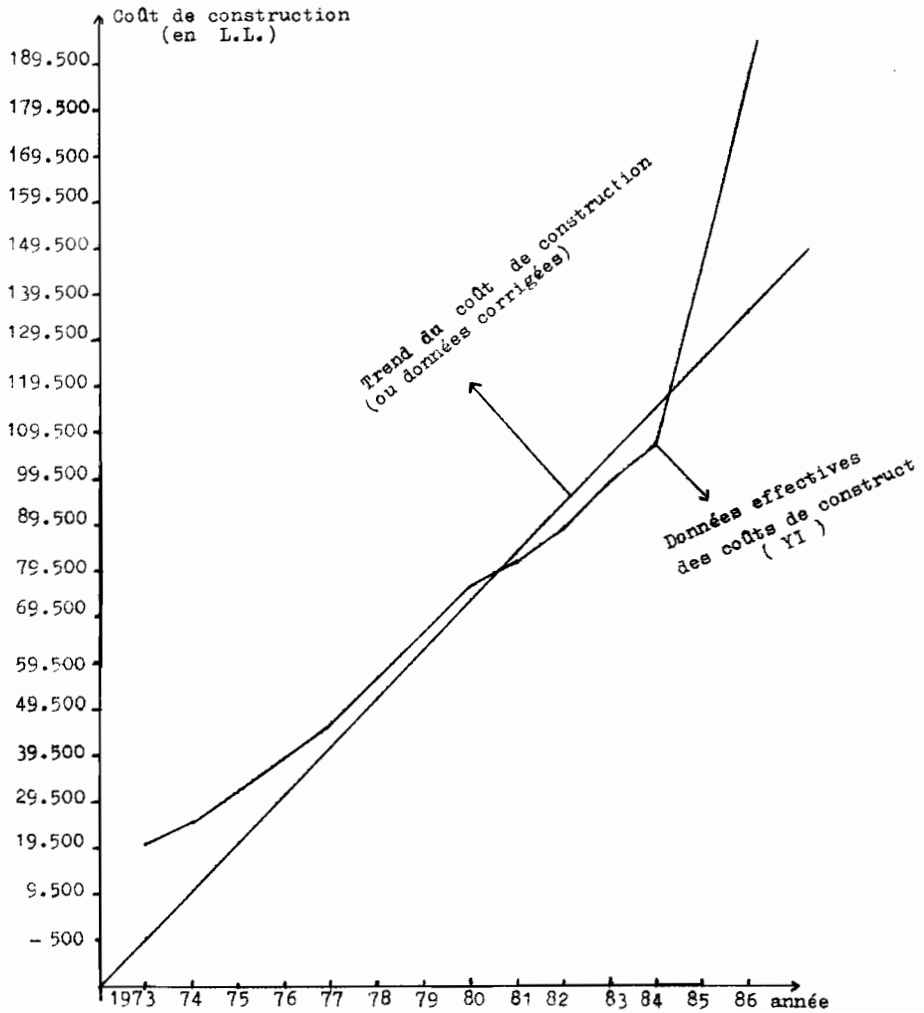
\* ce tableau a été construit à partir des données du tableau N° 4 .

du coût de construction entre 1973 et le 1<sup>er</sup> trimestre de 1986

R9	R10	R11	R12	R13	R14	R15	R16	R17	R	Indices en Chiffres absolus	Indices en Pourcentage
Plombier	Sanitaire	Couvreur	Menuiserie & portes	Badigeon. et Peintre	Carrelage	Carreleur & Polisseur	Aluminium & Vitrage	Cuisine & Chauffe-eau	W		
1	1	1	1	1	1	1	1	1	17	1	100
1,25	1,17	1,42	1,38	1,52	1,13	1,29	1,09	1,21	20,86	1,22	122
1,64	1,4	2	1,88	2,26	1,25	1,64	1,19	1,54	26,42	1,55	155
1,75	1,69	2,57	2,14	2,66	1,36	1,88	1,54	1,89	32,51	1,91	191
2,06	1,98	2,85	2,35	3	1,53	2,23	1,75	2,27	38,88	2,28	228
2,39	2,27	3,42	2,65	3,5	2,09	2,58	2,59	2,58	45,5	2,67	267
2,48	2,72	4	3,15	4	2,28	3,05	2,59	3,24	55,83	3,28	328
3,54	3,10	4	3,84	4,52	2,8	4,64	3,08	3,72	64,66	3,8	380
3,62	3,45	4,57	3,94	5,33	2,80	4,23	3,64	3,99	71,54	4,20	420
4,35	3,73	5,7	4,41	5,33	2,89	4,70	3,64	4,32	78,4	4,61	461
4,66	4,04	6	4,87	6,31	3,43	4,82	6,10	4,85	87,07	5,12	512
5,16	4,83	5,71	4,97	7,56	3,57	5,05	6,80	5,23	96,4	5,67	567
5,16	8,11	4,85	6,66	10,06	4,68	5,52	11,01	7,65	127,09	7,47	747
7,25	11,95	4,85	9,12	14,42	6,5	6,11	12,63	9,47	160,24	9,42	942



Graphique N° 1 - Le trend du coût de construction  
au Liban ( 1973 - 1986 )



#### *IV - Propositions pour une nouvelle politique de l'habitat*

Pour être efficace, cette politique doit étudier les causes qui sont derrière la crise de l'habitat et essayer de les éliminer.

La spéculation foncière a augmenté les prix des terrains; l'Etat peut alors prévoir une taxe sur la plus-value pour chaque terre vendue. Cela dissuade les spéculateurs de vendre; de même l'Etat peut augmenter l'offre en mettant en vente des terrains publics.

La pénurie de la main-d'œuvre a élevé le coût de construction. L'Etat peut suivre une politique de formation professionnelle pour augmenter la main-d'œuvre du bâtiment en organisant, par exemple, des sessions d'été pour les jeunes, l'armée, les appelés pour le service militaire. L'Etat peut vaincre la pénurie de la main-d'œuvre dans ce secteur.

La hausse des prix des matériaux de construction a encore contribué à l'aggravation de la crise de l'habitat au Liban. L'Etat peut alors encadrer les prix de certains matériaux importés et locaux aussi, durant une période déterminée. Comme il peut bloquer le prix d'un produit qui a du poids dans la construction. Cela encourage les promoteurs à investir dans le secteur de la construction.

Le blocage des loyers a dissuadé les promoteurs de louer. L'Etat peut libéraliser les loyers, mais en imposant des critères bien déterminés pour éviter la spéculation. Le propriétaire, rassuré, serait encouragé à louer au lieu de vendre.

De même, le financement des institutions que l'Etat a créées pour fournir des crédits à long terme aux Libanais était insuffisant. L'Etat peut recourir à plusieurs moyens pour financer ces institutions. Il peut suivre la politique de l'épargne-logement ou relever le taux des réserves obligatoires des banques commerciales déposées à la Banque Centrale sans rémunération. Les banques les emploient pour acheter des obligations émises par la Banque de l'Habitat qui utiliserait cet argent pour fournir des crédits à long terme aux Libanais.

L'Etat peut recourir aux livrets d'épargne à vue pour financer ces institutions, à condition qu'ils soient de la seule compétence de la Banque de l'Habitat qui profiterait de cet argent pour octroyer des crédits à long terme avec un intérêt relativement bas.

Ce problème pluridimensionnel devient de plus en plus inquiétant du moment où aucune politique sérieuse n'est encore en vue pour le résoudre.

\*

\* \* \*