



**HAL**  
open science

## Les Mukhalafat de Damas, étude de cas

Etienne Léna

► **To cite this version:**

Etienne Léna. Les Mukhalafat de Damas, étude de cas. Mediterranean Programme - Ninth Mediterranean Research Meeting - Workshop 4 "Public Policies and Legal Practices Towards Informal Settlements in the Middle East and Egypt, Mar 2008, Florence - Montecatini Terme, Italie. hal-00996791

**HAL Id: hal-00996791**

**<https://hal.science/hal-00996791>**

Submitted on 26 May 2014

**HAL** is a multi-disciplinary open access archive for the deposit and dissemination of scientific research documents, whether they are published or not. The documents may come from teaching and research institutions in France or abroad, or from public or private research centers.

L'archive ouverte pluridisciplinaire **HAL**, est destinée au dépôt et à la diffusion de documents scientifiques de niveau recherche, publiés ou non, émanant des établissements d'enseignement et de recherche français ou étrangers, des laboratoires publics ou privés.



## **Mediterranean Programme**

### **Ninth Mediterranean Research Meeting**

Florence – Montecatini Terme, 12-15 March 2008

#### ***Les Mukhalafat de Damas Étude de cas***

**Etienne Léna**, Ecole Nationale d'Architecture de Toulouse, France  
etiennelena@wanadoo.fr

#### **Workshop 4**

#### ***Public Policies and Legal Practices toward Informal Settlements in the Middle East and Egypt***

© 2008. All rights reserved.

No part of this paper may be distributed, quoted or reproduced in any form without permission from the author(s). For authorised quotation(s) please acknowledge the Mediterranean Programme as follows: "Paper presented at the Ninth Mediterranean Research Meeting, Florence & Montecatini Terme, 12–15 March 2008, organised by the Mediterranean Programme of the Robert Schuman Centre for Advanced Studies at the European University Institute."

## **Abstract**

In Damascus close suburb, on market gardening area, houses made of concrete blocs are illegally built upon a sustained rhythm. With a team of 5 architects, about seventy of those constructions have been documented.

In this area, where different social classes live nearby and different kind of activities are grouped, the pattern of houses allows us to point out the main patterns that are produced : the upper class house surrounded by its garden, or the countryside house with its courtyard, and their derived solutions transformed and reduced according to estate speculation. The buildings consecrate ways of living, structural and architectural systems. Through those patterns appears the social norms of use : rules concerning parcels limits, that deals with all the questions related to opening, view, light, and neighbourhood.

To get a comprehensive knowledge of how those houses are built point out some of the processes that create the urban fabric. : the way land tenure is holden, sold or bought, the way law is contained or turned around, the strategies to realize the construction, the strategies for families to join together, way to viabilize, perpetuate and to make land tenure profitable, way social norms creates architectural features.

The city that is coming out from the diversity of situations, and beyond the common material – concrete bloc and economic dimensions for beams and posts – makes a fabric where different geography overlap without being strictly similar : familial strategy, land tenure strategy, access to water strategy, architectural models, constructions strategy, and moreover legitimisation for land tenure.

## 1 Mukhalafats d'antan

En 1936, dans son rapport préliminaire, René Danger, géomètre, urbaniste, qui a obtenu l'étude pour le Plan d'Aménagement, d'Extension et d'Embellissement de la ville de Damas décrit déjà le phénomène de construction illégales dans les jardins maraîchers de la ville pour s'en inquiéter<sup>1</sup>. Ce sont en effet les ressources de la ville qui sont en train d'être hypothéquées. Danger, militant d'un urbanisme légaliste proposera, en conformité avec les outils qui se sont développés dans la métropole, de placer les jardins de la ville en zone inconstructible<sup>2</sup>. Dans le rapport justificatif d'Ecochard et Banshoya pour le plan directeur de Damas, l'habitat informel n'est cité que dans la légende du règlement de zone : la préservation complète de la *ghouta* sur une bande de 500 m autour de la ville doit « arrêter les constructions illégales »<sup>3</sup>.

Depuis quelques années, au moment où René Danger constate ces constructions abusives dans les jardins de la ville, des lotissements agrandissent les quartiers nord et sud de Damas, Amara, ou au nord du Midan<sup>4</sup>. Ces lotissements qui se construisent également sur les terres maraîchères en limite des quartiers déjà urbanisés, ont été observés et décrits attentivement, comme des faits urbains<sup>5</sup>, à défaut d'une connaissance précise de la nature des transactions immobilières et des statuts des propriétés foncières avant leur réalisation.

De 1981 à 1994, la population damascène a augmenté de 67%, portant à 40% la part de la population vivant dans de l'habitat « informel »<sup>6</sup>. La conséquence est la disparition de pans entiers de la Ghouta au profit de logements construits illégalement dans des temps très courts.

A l'échelle locale du secteur étudié, il nous a semblé que ce soit moins l'exode rural qui soit responsable de l'urbanisation des jardins entre Daraya et Damas, mais plutôt la politique d'éradication des quartiers illégaux proches de la capitale, qui repousse une population à quelques kilomètres de l'endroit où elle séjournait auparavant, dans de nouvelles habitations, construites tout aussi illégalement. Pourtant, si le caractère illégal et apparemment bricolé de ces constructions nous rappelle la description de la cabane sommaire décrite par R. Danger, l'ampleur et l'organisation manifeste des quartiers illégaux – les *mukhalafats* –

---

1 R. Danger, 1937

2 F. Friès, 2000

3 M. Ecochard, 1968

4 L. Vilan, Y. Roujon, 1997, ont été les premiers à décrire la morphologie de ces lotissements.

5 J-L. Arnaud, 2006

6 F. Balanche, 2006

ressemble très manifestement à des processus de lotissement tels que ceux décrits dans les faubourgs de Damas urbanisées au milieu du XIX<sup>e</sup> siècle.

## **2 Le site, les objectifs et les conditions du travail**

### **2.1 Le cadre du projet**

Le projet ANR « Citadin » - pour lequel ont été menés les travaux de terrains qui sont présentés ici <sup>7</sup> - propose de développer, parmi plusieurs thématiques, une recherche sur « *les interrelations entre droit foncier et modalités spatiales de la croissance urbaine* ». A partir d'une orientation autour de la production juridique dans les quartiers informels dans la périphérie de Damas, nous avons voulu décrire les processus de production et de réception de la norme : « formes de l'habitat informel » était l'intitulé donné en préambule à ce travail.

Dans un schéma d'urbanisation planifiée, la norme est émise avant l'édification et façonne la forme urbaine<sup>8</sup> : densité, recul d'alignement, surfaces, attribution fonctionnelle (habitat, commerce, activité...), aspect des constructions. Dans le cas d'habitat « informel », les paramètres en jeu dans la production formelle ne sont plus de l'ordre de la règle édictée mais résultent de facteurs extérieurs à la construction, non formulés légalement : la nature des terrains urbanisés, leur structure antérieurement à l'implantation de la bâtisse (découpage des sols, nature des sous-sols, pression foncière ressentie sur le secteur, nature des infra-structures en présence ...), les modalités « d'acquisition » du terrain. A cela s'ajoute les règles et contraintes que s'impose celui qui construit effectivement : que ce soit par sa capacité financière, par son souci d'obéissance à des règles de vie commune (vues, vis-à-vis) ou au souci de conformité. L'architecture est le résultat de processus de fabrications, de négociations constantes entre divers critères ou différents acteurs, ce qui génère autant de lieux de frottement et donc de pratiques juridiques possibles.

Nous proposons donc à travers la description de la forme construite, saisir des mécanismes non formulés et saisir quels sont ces lieux supports potentiels de pratiques juridiques dans l'habitat informel.

---

7 Cette étude a été réalisée dans le cadre d'un projet financé par l'ANR « Citadin » dirigé par P. Cadène et B. Dupret. Qu'ils soient remerciés ici de leur soutien. Ces remerciements vont également à M. Ababsa, à S. Atassi et à la direction de l'IFPO, pour leur aide ou leur accueil.

8 François Laisney, 1988

## **2.2 Choix du terrain : le site de Daraya**

En préalable à cette étude, nous avons parcouru avec Myriam Ferrier<sup>9</sup>, associée à ce projet, plusieurs quartiers dits « informels ». Notre choix s'est porté sur un secteur en frange nord de Daraya [Fig. 1], du fait d'une diversité formelle importante dans les formes bâties. De plus des relevés avaient été menés une année auparavant par les étudiants du DSA « Villes orientales » sous la direction de Luc Vilan et Yves Roujon<sup>10</sup>, permettant ainsi d'avoir une vision sur une durée un peu plus longue que celle des quelques jours où s'est effectué notre propre travail de terrain.

Daraya est un ancien bourg, situé au sud-ouest de la capitale, à 8 kilomètres sur la route qui reliait Damas à Jérusalem. La ville se développe suivant un plan d'urbanisme à l'intérieur d'un boulevard périphérique, au sein duquel sont édifiés des immeubles *tanzimat* – c'est à dire obéissant à un plan préétabli. Au delà de ce boulevard, les voies principales qui relient Daraya à Damas à travers les jardins de la *ghouta* s'urbanisent illégalement tout leur long essentiellement par des ateliers (artisanat divers, principalement de menuiserie, garages...), laissant les terres cultivées de jardins sur l'arrière. Ce sont sur ces jardins que se construisent des logements informels. Le secteur que nous avons étudié se situe entre deux voies nord - sud qui relient Daraya à Damas, au nord du boulevard qui borde Daraya. Le terrain est très urbanisé en bordure du boulevard, sur une bande d'environ 800 m, puis laisse la place à un secteur nettement plus agricole.

## **2.3 Méthodologie**

L'approche de cet habitat informel dans la contribution rédigée pour l'ouvrage collectif « la Syrie d'aujourd'hui<sup>11</sup> » sur les constructions le long de l'Euphrate à travers une documentation littéralement saisie au vol, et les visites réalisées dans les quartiers « informels » de la périphérie damascène, a montré au delà de l'apparente grande diversité formelle, des similitudes dans les typologies bâties, mais aussi des spécificités locales, qui tiennent apparemment plus aux modes de production qu'à une différence de mode d'habiter. Nous avons choisi de mener cette étude sur la base d'une documentation architecturale faites de relevés systématiques, offrant une plus grande rigueur dans l'analyse.

Pour réaliser les relevés et leur mise au propre, plusieurs architectes arabophones ont été recrutés : Kinda El Balkhi, architecte, étudiante en post-diplôme à l'Ecole d'Architecture

---

9 Myriam Ferrier, doctorante en sociologie, est boursière à l'IFPO depuis 2005

10 Ecole Nationale Supérieure d'Architecture de Paris Belleville.

11 E. Léna, 2007

de Paris-Belleville ; Najat Khalil, architecte, en première année de Master à la Faculté d'Architecture de Damas, Wouroud Ahdali, et Abd El Ghaman Hamberge, étudiants en 5<sup>o</sup> année d'architecture à la Faculté d'Architecture de Damas. Myriam Ferrier, doctorante, boursière à l'IFPO a accompagné l'équipe sur le terrain ponctuellement. Des locaux ont été mis à disposition par l'Ifpo et l'Atelier du Vieux Damas. La campagne de relevé s'est déroulée du 26 mars au 9 avril 2007.

N'ayant pas d'autorisation spéciale pour effectuer notre travail, nous avons procédé de façon informelle en tenant compte du caractère un peu délicat de notre enquête – les gens résidant sans autorisation sur ces terrains. Nous avons choisi une rue secondaire médiane des deux axes bordant le secteur étudié, sur laquelle s'est bâti essentiellement du logement. Le long de cette voie, nous avons sollicité des habitants l'autorisation de faire le relevé de leur domicile. Les maisons visitées l'ont donc été en fonction de la disponibilité et de l'accord des propriétaires. Nous avons également tenté de repérer des types différents d'architecture pour compléter le panel des relevés. Le terrain ainsi parcouru représente une aire d'un kilomètre de long par quatre cent mètres de large. Pour chaque maison, nous avons réalisé des relevés et un reportage photographique – toujours avec l'accord des occupants des lieux. Les dessins ont consisté à réaliser les plans du logement dans sa parcelle, avec indication du nom des pièces et des usages, et une coupe générale. Nous avons essayé de recueillir également des informations pertinentes sur des dispositifs particuliers permettant de gérer les rapports de voisinages tels que les hauteurs d'allège, par exemple. Les relevés se sont fait par équipe de deux personnes, sachant que les membres féminins ont eu plus facilement accès aux logements que les deux hommes. Pour ma part, n'étant pas suffisamment arabophone, j'ai orienté mes relevés sur les espaces publics. Les architectes et étudiant recrutés n'en ayant jamais mené, les entretiens sont restés très sommaires : ainsi les dénominations des pièces ont été souvent avancées par les enquêteurs au détriment de la réponse des habitants, ce qui a eu pour conséquence de masquer les usages différents des pièces dans la temporalité de la journée. Il a été également demandé aux habitants de décrire comment ils avaient accédé au terrain sur lequel ils habitent, comment ils l'avaient fait construire, les difficultés rencontrées, la façon dont ils se procurent l'eau et l'électricité, dont ils évacuent les eaux usées. Certains ont également accepté de montrer leur titre de propriété, voire de nous laisser en prendre copie. Ces documents ont été communiqués à Myriam Ferrier, pour qu'elle puisse les intégrer à sa propre recherche. Les dessins ont été mis au propre sur informatique par les personnes ayant effectué le relevé manuel, et les notes ont été transcrites sur traitement de texte, puis traduites sommairement par K. El Balkhi.

## ***2.4 Description des données collectées, limites du matériau***

Le résultat de cette campagne de terrain est un catalogue de soixante-sept maisons, et de cinq lotissements. Dix titres de propriété ont été photographiés. Les données collectées ont été regroupées par maisons, notes et dessins. Les maisons ont reçu un numéro d'ordre en fonction de la personne effectuant le relevé<sup>12</sup>. Les photos aériennes de 2006 et 2007 diffusées par GoogleEarth ® et une feuille du cadastre de Daraya de 1930 – levé par C. Duraffour, nous permettent de situer les plans des maisons dans leur contexte.

Les limites du matériau constitué portent d'une part sur la représentativité de l'échantillon, d'autre part sur la nature et les moyens développés lors des entretiens et des relevés dont nous avons décrit plus haut les conséquences. L'échantillon de 67 maisons sur lequel se base cette étude est évidemment mal représentatif quantitativement des différents types en présence sur le terrain : ainsi les petits immeubles, dont nous avons deux ou trois exemples documentés se trouvaient en quantités plus importantes en arrière des voies principales. Pour que cela le fut, il aurait fallu pouvoir englober l'intégralité du secteur – d'une voie principale à une autre, en incluant les ateliers, les logements le long de ces derniers, et le cœur d'îlot. Nous n'avons pas pu également visiter les grandes maisons bourgeoises qui se trouvaient sur le site, même s'il est probable que leur organisation interne dérive du modèle dominant que nous décrivons plus loin. Aussi faire des pourcentages sur cet échantillon peut conduire à des conclusions erronées. En revanche, la récurrence de certaines dispositions peut être considérée comme relevant d'un processus spécifique. Enfin, le terrain que nous avons parcouru présente des cas de figure très divers typologiquement mais également *diachroniquement* : du sol agricole encore en culture à la maison devenue immeuble, de l'unité seule à la création d'un lotissement, du tracé au sol du découpage parcellaire à la maison en construction, nous avons pu dans un même espace avoir une vision de toutes les étapes de fabrication de ce fragment de ville.

## **3 Les dimensions des matériaux / les dimensions qui fabriquent**

### ***1.1 Le parpaing***

Ce qui caractérise au premier abord les quartiers informels de la périphérie de Damas,

---

12 La série 100 a été relevée par Abd El Ghaman Hamberge, la série 200 par Najat Khalil, la série 300 par Wouroud Ahdali, la série 400 par Kinda El Balkhi, la série 500 par moi-même. La série 600 concerne des ensembles, lotissements ou lieux particuliers repérés par Myriam Ferrier. Pour cette étude nous avons numérotés des lotissements intéressants à partir de L700.



c'est l'uniformité grise des constructions, le parpaings de béton étant le matériau de base. Il est produit dans des petites unités de fabrication comme celle qui s'est implantée à mi-chemin de la voie que nous avons explorée. Deux ouvriers la font tourner. La production est stockée sur la périphérie d'un terrain d'environ 620 m carrés, occupé en son centre d'une presse à béton. Un ouvrier malaxe le béton au moyen d'une pelle, verse le mélange de sable, de gravier, de ciment et d'eau dans cette presse. Elle est ensuite vibrée par un moteur, et produit des parpaings de 40 x 15 x 20 cm (L, l, H). La production moyenne à la journée est de l'ordre de trois cent parpaings. Le deuxième ouvrier assure les différentes manipulations des blocs sortis de la presse : étalage au sol pour une humidification régulière assurant ainsi une prise homogène du béton, puis stockage des parpaings en muret de 10 assises de haut et de 40 cm d'épaisseur, en maintenant des espaces entre les blocs pour en finir le séchage, et enfin stockage compacts pour la vente. Le parpaings est vendu 15 LS pièce.

### ***1.2 La trame économique***

Le système constructif principalement utilisé pour construire les maisons ou immeuble fait intervenir le principe d'ossature porteuse, avec ensuite un remplissage en parpaings de ciments. Cette ossature porteuse est réalisée de poteaux et de poutres en béton ferrailé : plus la portée est longue plus il est nécessaire de ferrailer le béton, et donc d'augmenter la section de la poutre, mais en deçà d'une certaine longueur, il est impossible de diminuer la quantité de métal. La portée économique est donc un équilibre entre la distance à franchir – qui permet évidemment de créer des pièces adaptées à l'usage d'habitation – et la quantité de matière à utiliser. D'après les maçons interrogés sur un chantier de construction d'une maison, la longueur économique se situe aux alentours de 4,5 m pour des poutres ayant une section de 15 x 25 cm (l, H). Les fondations forment un réseau de poutres de 50 cm de hauteur, posées directement sur le sol naturel : la conséquence en est un rehaussement progressif de toutes les voiries distributrices des maisons. Les poteaux de section 20 x 40 cm sont montés sur une hauteur équivalente à 15 à 17 assises de parpaings.

### ***1.3 La construction***

La quasi-totalité des maisons et immeubles sont bâtis sur cette trame constructive<sup>13</sup>. A titre d'exemple la maison 501, construite sur un carré de 11,20 m de côté, soit sur un terrain de

---

13 Seules les habitations les plus modestes, réalisées totalement en auto-construction par des propriétaires peu fortunés sont réalisées sans l'utilisation du système « poteau-poutre » en béton armé. Ainsi les poteaux de la maison 509 sont faits de parpaings montés en piliers (40 x 40 cm) et les planchers sont fait avec des profilés aciers, ou d'une dalle portant intégralement sur les murs de pourtour.

125,4 m<sup>2</sup> , comprenant six pièces (salon, chambres, chambre d'hôte) principales, ainsi qu'une cuisine, une salle d'eau, et un escalier d'accès à l'étage a nécessité environ 3500 parpaings pour son édification. D'après les chiffres communiqués par le maçon à l'œuvre sur cette maison, le prix de vente de son travail est de 4500 LS le m<sup>2</sup>, dont 50% sont reversés en vue de l'obtention d'un aveuglement administratif de complaisance pour une durée de trois jours durant lesquels la maison doit être édifiée. Le propriétaire de la maison 509 qui a refusé de payer son écot a vu sa construction démolie partiellement trois fois de suite par la municipalité.

Le processus de construction se déroule donc dans un temps très court, et fait appel à une main d'œuvre importante. Après implantation des limites du terrain, opération décrite plus loin, interviennent les charpentiers – soit quatre à cinq personnes – qui construisent en planche les coffrages pour le réseau des fondations. Puis le maçon pose les ferrillages dans la journée. Une vingtaine d'ouvrier intervient ensuite, réalise et coule le béton dans le réseau de fondations. Une fois celui-ci coulé, il faut deux jours – avec un personnel ramené à une dizaine d'ouvriers – pour monter les poteaux soutenant le plancher du premier étage, le plancher lui-même et les remplissages en parpaings des murs. Les ouvertures sont immédiatement murées, et la porte d'entrée est posée assurant la sécurité du matériel qui sera entreposé à l'intérieur pour la suite des travaux. Les étais supportant le plancher haut sont maintenus pendant une semaine afin d'assurer la prise du béton. L'opération complète dure entre trois et cinq jours. Le reste de la construction est ensuite soit réalisée par des corps d'état spécialisés (menuisiers, électriciens, plombier), soit par le futur occupant des lieux. Cette seconde partie du chantier peut quant à elle s'écouler sur des temps beaucoup plus long, au gré des capacités financières du futur occupant.

#### ***1.4 Les unités employées***

Pour mesurer les terres agricoles, l'unité utilisée est le « *donom* » soit 1000 m<sup>2</sup>. Pour mesurer les parcelles de logements, l'unité employé est l'« *assabé* » qui représente une surface d'environ 24,75m<sup>2</sup><sup>14</sup>. Dix *assabé* constituent un « *mod* ».

---

14 L'approximation traduit l'imprécision de la valeur donnée par les différents propriétaires. A partir de nos relevés, et compte-tenu de leur degré de précision, nous retombons sur une valeur moyenne du *assabé* à 25m<sup>2</sup>.

## 2 Deux modèles dominants : la maison à cour, l'immeuble – villa

Ce qui a été décrit précédemment consacre un système constructif, et donc pratiquement des dimensions récurrentes pour les pièces d'habitations. Pour autant, force est de constater que les maisons que nous avons relevé sur le terrain choisi sont de types architecturaux relativement différents : les parcelles couvrent une superficie d'une amplitude très large qui va de 44 m<sup>2</sup> à plus de 1000 m<sup>2</sup><sup>15</sup>. Parmi les soixante-sept maisons relevées, on peut dénombrer trois principaux types architecturaux [Fig. 2], dont deux ressortent d'un modèle clairement identifiable : la villa et la maison à cour<sup>16</sup>. Le troisième type est caractérisé principalement par sa compacité et l'absence de réel espace extérieur : nous l'avons qualifié de *spéculatif*, dans la mesure où une rentabilité maximale de la parcelle est recherchée. Nous verrons plus loin à quelle famille il est possible de le rattacher. Ensuite il y a des édifices qui dérivent de ces principales catégories : l'ensemble agricole, dont la partie d'habitation ressemble à la maison à cour, l'immeuble – villa qui est une variante de la villa. Les parts respectives de ces types dans notre échantillon sont les suivantes :

- 4 bâtiments de ferme ;
- 20 maisons à cour, dont 3 avec un portique en façade : la superficie des maisons à cour oscille entre 78 et 650 m<sup>2</sup> de terrain, pour des habitations comprises entre 49 à 274 m<sup>2</sup>. Si l'on écarte les deux maisons de grandes dimensions pour retenir celles de dimensions courantes, les habitations occupent une surface d'environ 70m<sup>2</sup> sur des terrains avoisinant les 150 m<sup>2</sup>. Les maisons identifiées suivant ce type : 104, 201, 203, 305, 309, 401, 402, 403, 405, 409, 410, 411, 414, 416, 419, 504, 505, 507, 508, 513.
- 29 maisons « spéculatives » : la superficie de ces dernières varie de 41 à 135 m<sup>2</sup> d'habitation sur des terrains ayant approximativement les mêmes superficies : la moyenne s'établit autour de 80 m<sup>2</sup> de surface d'habitation. Il s'agit des maisons : 101, 105, 106, 107, 202, 301, 302, 303, 304, 308, 311, 312, 314, 315, 316, 406, 412, 413, 415, 418, 421, 501, 509, 512, 514, 520, 521, 522, 523. Quatre d'entre elles sont devenues des « immeubles » c'est à dire des habitations à plus d'un niveau pour des occupants différents.
- 14 villa : la superficie des villas oscille entre 92 et 167 m<sup>2</sup> d'habitation sur des terrains

---

15 Les outils très simples utilisés pour faire les relevés ne nous ont pas permis de prendre les mesures des terrains des fermes. Celles-ci ne sont donc pas comptabilisées dans les surfaces indiquées.

16 Par modèle clairement identifiable, nous entendons les maisons dont le plan présente toutes les caractéristiques architecturales permettant de le rattacher à une famille particulière. On peut considérer que ce sont les maisons ayant bénéficié d'une surface de terrain suffisante pour permettre le développement complet – sans redondance – d'un plan.

allant de 122 à 1025 m<sup>2</sup>. Si l'on considère encore une fois les maisons courantes, les habitations occupent une surface d'environ 127 m<sup>2</sup> sur des terrains avoisinant les 295 m<sup>2</sup>. Il s'agit des maisons : 102, 103, 307, 310, 313, 317, 404, 408, 417, 420, 506, 510, 515, 518.

Cette première comparaison montre la part relativement importante des maisons « spéculatives » vis à vis des autres types. La comparaison des surfaces des parcelles des différents types et des surfaces de l'habitation au sol de ces mêmes types montre que les maisons à cour et les maisons spéculatives occupent une surface de logement similaire, pour des parcelles plus grandes pour les maisons à cour (la cour est en plus). Plus étonnant, les villas ont une surface habitable équivalente aux surfaces des parcelles des maisons à cour, sur des terrains d'une surface double à la partie habitée [Fig. 4].

Il paraît ici intéressant de s'arrêter plus longuement sur les deux types que nous avons identifiés comme principaux, même s'ils ne représentent pas la majorité des cas rencontrés.

### ***2.1 La maison à cour***

C'est le modèle le plus ancien, dont le nom d'usage employé est « maison arabe » . Toutefois, la dénomination de « *beit el rifi*<sup>17</sup> » est celle qui correspond le mieux à ce type, le terme de « *beit arabi* » désigne d'une façon générale la maison à cour – avec une connotation liée à l'histoire et à la maison damascène, où plusieurs étages s'organisent autour de la cour et de *l'iwan*, souvent sur deux niveaux – tandis que les maisons relevées ici ne présentent quasiment jamais de deuxième étage, et jamais d'*iwan*. Ce type correspond plus au développement que l'on constate dans les campagnes, de maisons qui s'agrandissent au fur et à mesure des besoins suivant les pourtours de la parcelle, caractéristique qui est également valable pour les maisons à cour que nous avons visité.

Parmi les vingt maisons de ce type, deux d'entre elles peuvent être considérées comme paradigmatiques : 203, 507. Deux maisons dérivent en grand de ce type : 104 et 305 en développant une succession de chambres le long d'un portique qui borde la cour. Les douze autres maisons sont des versions plus compactes sur des parcelles plus petites. 203 et 507 occupent respectivement des parcelles de 198 et 255 m<sup>2</sup>, et les cours représentent 61% et 73% de la propriété. La surface bâtie est relativement similaire pour les deux habitations – 77 et 70 m<sup>2</sup>. L'entrée se fait dans la cour, qui distribue ensuite un toilette, une salle d'eau, une cuisine, puis un salon, et deux pièces (deux chambres ou une chambre et un rangement). La principale

---

17 Que l'on pourrait traduire ici en « maison de la campagne »

différence réside dans la présence pour 507 d'un portique qui couvre la galerie distributrice des pièces de l'habitation, tandis que pour 203, le portique est généré par l'escalier, couvre l'entrée et relie les pièces principales de la maison. La différence s'explique pour partie par l'orientation différentes des deux habitations. Ce qui qualifie ce type est essentiellement l'entrée sur la cour et l'utilisation de celle-ci pour distribuer les pièces.

Il n'y a pas vraiment de rapport de proportionnalité entre la surface du logement et la part de la surface affectée à la cour, si ce n'est que globalement la cour représente une surface inférieure à la part couverte – à l'exception des deux maisons citées en exemple. Les maisons 104 ou 305 – plus grandes – se contentent de développer un nombre plus important de chambres le long de la cour, tandis que les maisons de superficie plus petites que 203 et 507, se font soit par réduction de la part attribuée à la cour, ou par les dimensions des pièces.

Pour toutes les maisons à cour sauf trois, l'entrée est associée avec le toilette, la salle de bain et la cuisine. Dans sept cas, le toilette est séparé des deux autres pièces requérant de l'eau par le couloir d'entrée et se trouve placé sous la volée d'escalier.

Quasiment toutes les maisons à cour possèdent un escalier qui permet l'accès aux terrasses à l'exception de trois d'entre elles. Parmi les premières, seules deux maisons ont un deuxième étage posé sur la toiture. L'escalier est le plus souvent directement lié à l'entrée (dix maisons, pour sept ayant l'escalier placé ailleurs dans la cour), le palier intermédiaire fabrique alors un porche au dessus de la porte d'entrée.

## **2.2 La villa**

Dans l'article sur les maisons de parpaings, sous la désignation de « maison-plot », j'attribuais à ce modèle une histoire plus récente. Il est admis d'en voir les prémices dans les immeubles construits à la fin du XIX<sup>e</sup> siècle et au début du XX<sup>e</sup> siècle dans Damas, sur la base d'un plan rayonnant autour d'une pièce centrale<sup>18</sup>. Le règlement d'urbanisme de René Danger le consacre comme modèle architectural en imposant des constructions en retrait de 3m sur le pourtour de sa parcelle<sup>19</sup>. Sans porter la discussion sur les origines de ce modèle, il convient de rajouter que la plupart des immeubles réalisés à Damas respectant le règlement Danger sont des immeubles à caractère bourgeois et sont porteur d'une certaine image de la modernité. Nous avons choisi de retenir le terme de « villa » en ce qu'il réfère à un édifice

---

18 Jean-Luc Arnaud, 2006

19 On peut sans doute voir dans l'adéquation entre le type architectural existant et le règlement proposé – qui reproduit une morphologie que René Danger applique systématiquement par ailleurs sur d'autres villes du pourtour méditerranéen sur lesquelles il intervient – une des raisons de l'accomplissement quasi complet du plan d'urbanisme qu'il a projeté pour Damas.

centré sur sa parcelle. Mais de fait, la villa telle qu'elle se présente sur le site, fonctionne toujours sur un seul niveau, en préservant la toiture comme réserve foncière pour la construction d'un logement supplémentaire. L'escalier étant placé systématiquement dans une position privilégiée par rapport à l'entrée sur le terrain et l'entrée du logement, la villa est toujours potentiellement un immeuble en devenir et en cela se distingue de la maison à cour.

Le plan à *sofa*<sup>20</sup> central caractérise la villa : cette pièce fonctionne plus ou moins comme la cour et dessert les différentes pièces de la maison – soit treize maisons sur les quatorze identifiées. Il est intéressant de noter qu'une seule maison parmi ces treize a une cuisine dont l'accès n'est pas commandé par le sofa, ce qui est un renversement d'usage par rapport à la maison à cour, où les pièces d'eau ont un rapport plus immédiat avec l'entrée de la cour.

### **2.3 La maison spéculative**

La maison spéculative concerne une figure plus difficile à cerner : caractérisée par ses dimensions réduite, elle traduit avant tout une densification à l'extrême du terrain. En effet, nous avons pu constater que des maisons ayant des plans similaires s'étaient réalisées de façon très différentes : d'un seul tenant (cf § 3.3) ou par densification progressive de la parcelle.

Sur les vingt-neuf unités qui rentrent dans cette catégorie, vingt-deux logements présentent un plan similaire dont onze sont des appartements situés à des étages distincts de petits immeubles (106 / 202 et 202b / 301 et 302 / 314,315 et 316 / 413 et 413b/ 523). Le plan est composé systématiquement d'une entrée associée avec un escalier. L'entrée distribue une pièce centrale – appelée ici *sofa*, mais dénommé par les usagers ou *salon* ou « *ma'ichat* » – qui redistribue les autres pièces de la maison. Le dessous de l'escalier peut abriter un toilette (onze cas) et il peut exister un deuxième sanitaire (cinq cas) dans le logement dès que la surface construite le permet (au dessus de 85 m<sup>2</sup>). L'entrée parfois distribue la pièce pour les invités « *rourfet diouf* » (quatorze logements).

La répartition des types de logements en nombre de pièces montre qu'il n'y a pas de rapport immédiat entre ce nombre et la superficie de la maison : dans une certaine mesure, lorsque la surface du terrain augmente, c'est la surface relative des pièces qui augmente : ainsi l'on trouve des trois pièces entre 50 et 110 m<sup>2</sup> de surface (seize cas), des quatre pièces entre 100 et 185 m<sup>2</sup> (cinq cas), et des cinq pièces entre 125 et 165 m<sup>2</sup> (trois cas). Il n'y a quasiment pas de deux pièces (trois cas). Du point de vue de l'organisation des logements ce type se

---

20 Irène Labeyrie, 1987

rapproche, de par la présence d'un salon central et de l'éloignement des pièces d'eau de l'entrée, du type de la villa.

Le seul point de ressemblance avec la maison à cour concerne l'escalier, en ce qu'il est maintenu à ciel ouvert, et non clos et couvert comme dans le modèle de la villa. Ainsi, on constate pour les trois maisons (304, 308, et 522) qui sont également des maisons à cour, que l'espace de la cour s'est progressivement réduit au jour de l'escalier, la cour étant transformée en pièce d'habitation. Seulement dans ces cas, le jour de l'escalier reste plus important que dans les maisons qui sont conçues d'un seul tenant<sup>21</sup>.

#### ***2.4 Dispositifs architecturaux et gestion du voisinage***

L'entrée est évidemment le premier élément de gestion de la relation de la maison avec son extérieur – parfois le seul dans certaines maisons à cour. L'association de l'entrée avec l'escalier et les dispositions de différences de niveau des toitures permet d'utiliser le palier intermédiaire comme auvent au dessus de la porte. Une fois rentré, la profondeur de la volée montante permet une mise à distance des premières portes des pièces (pour les logements spéculatifs) ou de la cour. Le jardin de la villa rallonge d'autant la séquence d'entrée – le vendeur de légume par exemple reste sur le pas du portail, à distance de la porte de la maison. Dans les maisons à cour, un rideau clôt la séquence d'entrée, isolant le sas ainsi constitué du reste de l'espace domestique. Dans les maisons spéculatives, la « cour » de l'escalier est toujours close de portes, et les pièces de vies qui s'ouvrent dessus s'éclairent par des vitrages en imposte, sans vue directe entre elles. Ce lieu constitue le seuil de la maison, qui permet de négocier la relation à l'extérieur.

Éclairer le logement traduit également un enjeu de voisinage : la dimension réduite des logements spéculatifs implique systématiquement de prendre la lumière à la périphérie, et donc de créer des points pouvant être conflictuels<sup>22</sup>. Plusieurs dispositifs ont été constatés : les fenêtres placées en hauteur, le « *manouar* », l'utilisation des épaisseurs induites par les rangements au dessus des pièces d'eau.

Les fenêtres se situent au dessus d'1,80 m pour les grands vitrages (120 x 120 cm en

---

21 La maison 301 est conçue dès le départ sans espace de cour, mais a été réalisée par étapes. La dalle de couverture de la cour a été coulée après un an d'occupation du logement, transformant la celle-ci en *sofa*.

22 Ainsi dénoncer aux autorités le caractère illégal de la construction du logement d'un voisin peut être invoqué par un autre habitant illégal qui ne verrait pas d'un bon oeil une fenêtre ayant une vue sur sa cour : nous avons rencontré un propriétaire qui, devant la menace, avait préféré murer sa baie.

acier ou 160 x 110 cm en aluminium), voire au dessus de 2,50 m pour les petits châssis de ventilation. Les grands vitrages présentent un dessin pratiquement systématique d'un carré ouvrant de 80 x 80 enchassé dans un cadre vitré périphérique. Le verre est le plus souvent structuré, apportant ainsi la lumière mais n'autorisant pas la vue. De plus petites ouvertures d'environ 50cm de large situées pratiquement sous la dalle de plafond, outre l'apport de lumière, permettent la ventilation d'une pièce. Ce sera le cas aussi bien pour les pièces d'eau (cuisine, salle de bain, toilette) que pour les pièces de vies. Dans ces dernières la fenêtre est parfois intégrée dans des étagères maçonnées.

Le *manouar*, « lieu avec lumière » est une courette d'environ 1m de large et de longueur variable. Utilisé pour étendre le linge, ou pour stocker du mobilier, il permet d'éclairer une pièce de vie et la cuisine. Les fenêtres donnant sur le *manouar* peuvent être placées plus bas dans le mur – à une hauteur d'allège d'un mètre avec un vitrage clair. Lorsque le *manouar* est créé au cœur du logement, il peut être interrompu à 2,30 m au dessus du sol : il fabrique alors une sorte d'alcôve au plafond plus bas dans la pièce qu'il éclaire.

Autre dispositif architectural récurrent, la différence de hauteur sous plafond entre les pièces de vie et les pièces d'eau : cuisine, salle de bain et toilettes sont souvent de moindre hauteur. Ce ne sont pas des pièces où l'on séjourne et donc elles n'ont pas à bénéficier du confort thermique que procure la grande hauteur sous plafond. Dans les maisons à cour, cuisine et salle de bain ont leur toiture à même niveau que le palier intermédiaire de la volée d'escalier qui mène sur les toits. Cela en fait un lieu de stockage naturel. Dans les logements spéculatifs ou dans les villas, ce dispositif perdure par la création d'un stockage (*saqafié*) au dessus des pièces d'eau et sert également à gérer les rapports entre l'intérieur et l'extérieur du logement : ainsi des pièces telles que le *sofa* vont arriver à s'éclairer à travers ces rangements.

Les terrasses des maisons sont également des lieux où se matérialisent les enjeux de voisinage : monter pour nous sur ces terrasses d'où nous pouvions avoir une vue d'ensemble sur la maison relevée, voire sur le secteur où nous travaillions, passait par l'accord du propriétaire et par une visite préventive des enfants sur la terrasse pour prévenir le voisinage. Remonter les allèges à 2m sur une partie de la terrasse (le long de la rue) est un dispositif courant, qui amorce souvent la future extension de la maison sur l'étage.

Ces dispositifs s'adaptent facilement selon la configuration des lieux. Systématiquement mis en place dans les logements spéculatifs, ils se retrouvent également



dans les maisons de plus grandes dimensions, permettant toujours des solutions originales de fonctionnement et d'éclairage.

### **3 Processus d'urbanisation**

Nous avons évoqué le caractère *diachronique* du fragment de territoire parcouru. En effet, dans la courte durée de la mission de terrain, nous avons été témoin de la fabrication de deux maisons, mais surtout nous avons pu recomposer des processus de fabrication du tissu urbain à partir des différents états juxtaposés des terrains agricoles en transformation.

#### **3.1 Le terrain agricole**

Les parcelles agricoles étaient irriguées initialement à partir d'un réseaux de canaux – dont les principaux sont toujours en activité – issus du Deranye. Ils s'écoulent gravitairement suivant des parallèles nord – ouest, sud – est, distantes d'environ 180 à 230 m et sont doublés de chemins. Puis des canaux perpendiculaires organisent en fin de parcours des lanières de terrain cultivé. Ces lanières dont la largeur minimale est de l'ordre de  $\pm 17$  m varient suivant des multiples de cette valeur ( $17 + \frac{1}{2} * 17 = 25\text{m}$ ,  $3 * 17 = 51 \text{ m}$ , etc...). Elles sont ensuite redivisées dans leur longueur en parcelles agricoles. Les surfaces de ces dernières peuvent donc varier de façon très importante – de  $700\text{m}^2$  à plus de  $9000 \text{ m}^2$  environ. La culture, pour les terres encore en activité aujourd'hui, est principalement maraîchère ou fruitière (oliviers), avec ponctuellement des céréales. La bordure des parcelles est matérialisée par les talus d'une trentaine de centimètres qui cantonnent les canaux d'irrigation et sur lesquels sont pratiqués les cheminements. Aujourd'hui les canaux tertiaires sont en mauvais état, et n'assurent que très partiellement leur fonction, charriant une eau assez polluée. En remplacement, des puits équipés de pompes motorisées assurent l'arrosage des cultures.

Nous avons visité deux ensembles ayant encore une activité agricole. Celle que nous décrivons ici se situe au delà des 800 m de terrain majoritairement urbanisé. La parcelle agricole de  $3000 \text{ m}^2$  est occupée sur les vingt-cinq premiers mètres par quatre habitations, toutes conçues suivant le type maisons à cour. Une allée centrale de 3,5 m de large les dessert puis débouche sur les locaux dédiés à l'exploitation (étable, pompe, stockages...) et sur la partie cultivée. Cette allée est fermée d'un portail sur la voie principale, et chaque maison est fermée par une porte sur l'allée centrale.

L'installation des maisons au sein d'une exploitation préfigure déjà ce que sont ensuite les modes d'urbanisation des terres agricoles : l'allée centrale, la répartition familiale de

parcelles découpées dans l'emprise de la surface cultivée, l'utilisation d'un puit commun. Il est manifeste que les processus de redivision de la terre que ce soit par héritage, ou par spéculation, est un des moteurs de l'urbanisation de ce secteur. Ce qui varie dans ce processus de lotissement des terres agricoles ce sont les acteurs, les modes opératoires de la division et de la construction.

### 3.2 *Lotissement* [Fig. 3]

Le lotissement est donc le processus principal d'urbanisation des parcelles agricoles. Tout d'abord, les cultures sont abandonnées et la terre retourne rapidement à l'état de friche terreuse. Les arbres fruitiers qui y poussaient sont coupés et vendus<sup>23</sup>. Les canaux ne sont plus entretenus. Puis le propriétaire – qualifié par la suite « *initial* » – organise la vente, ou la cession par héritage de son terrain. Il peut faire appel au service du cadastre, qui enregistre la procédure, jusque là parfaitement légale et implante le bornage de son terrain. Ces derniers s'appuient sur le cadastre relevé par C. Durrafour de 1930 et fournissent un travail tout à fait précis. Le recours au personnel du cadastre de la ville, qui est équipé d'outils topographiques, peut se faire également en dehors de leurs heures officielles de travail, pour un travail plus informel, mais tout aussi précis. L'implication des services du cadastre pour le bornage n'est pas une garantie suffisante pour protéger la construction. La maison 509 est la première construction sur une parcelle agricole abandonnée et retournée à l'état de terre battue. Au sol subsistaient encore au moment de notre mission, les ficelles et parpaings ou piquets qui avaient servis à l'implantation de la maison. C'est cette maison qui a été démolie trois fois par les services de la municipalité.

Les lots une fois définis, s'ils ne sont pas cédés par héritage, sont vendus. La publicité revêt elle-même un caractère informel : nous avons photographié plusieurs annonces « immobilières » pour la vente de terres à bâtir, taguées sur les murs suivi du numéro de téléphone portable du vendeur.

Suivant le même principe de l'allée centrale qui dessert les habitations au sein de l'exploitation agricole, une servitude de passage, dont la largeur totale varie entre 3 et 5 m, est imposée par le propriétaire initial. Cette servitude est partagée par les acquéreurs des lots contigus à la voie, ce qui se traduit par un retrait d'alignement de 1,50 à 2,50 m pour créer cette voie. Lorsque la largeur du terrain ne permet pas de créer de lots sur les deux côtés, soit le propriétaire conclut un accord avec le propriétaire voisin pour se partager la servitude, soit

---

23 Nous connaissons une exploitation de bois d'olivier mort à moins de trois kilomètres du site étudié

la voie est réduite à la moitié, ce qui est fréquemment constaté sur les voies de dessertes des lots redécoupés en sous-parcelles. L'allée centrale ainsi constituée est appelée *hara*, « ruelle » et par extension, le terme de *hara* désigne l'ensemble des habitations construites autour de cette voie. Aucune des voies des *hara* n'étaient goudronnées et toutes se terminent en cul-de-sac.

Les lots constitués peuvent avoir des surfaces variables, qui sont mesurées en '*assabé*', soit des multiples de 24,75 m<sup>2</sup>. Le plus petit lot mesure environ 3 '*assabé*', un lot moyen environ 10 '*assabé*'.

Les cas de figures de lotissement présentés ci-après montrent la diversité des situations, la diversité des acteurs, et les spécificités que cela engendre [Fig. 1].

Dans le lotissement L700, le propriétaire de la terre occupe une longue parcelle en fond de terrain (504, 337 m<sup>2</sup>). Une partie des lots qui longent la voie d'accès dont la largeur a été imposée à 4m ont été construits par des membres de la famille tandis que le reste a été vendu à des personnes extérieures. La parcelle attenante à la maison 504, d'une superficie de 315 m<sup>2</sup> a été relotie après plusieurs revente. Le dernier propriétaire du lot a fait construire le gros œuvre des trois logements (dont 514 et 311), créant une nouvelle voie d'accès de 1,50 m de large. Lorsque nous sommes passés, deux lots construits restaient à vendre. C'est une situation similaire au lotissement L703, avec cette particularité que deux propriétaires initiaux se sont mis d'accord pour se partager la servitude de passage d'accès. Le propriétaire de la parcelle nord, après avoir officialisé la division de son terrain, s'est gardé deux lots le long de la voie, l'un pour le louer à un artisan menuisier, le second pour un fils qui y construit sa villa. Il s'est également gardé un fragment de terre cultivée en fond de parcelle à l'entrée de sa maison. Lorsque nous faisons nos relevés, il était en train de réaliser une clôture en grillage autour de ce lopin. Parmi les lots vendus, l'un a été redécoupé en deux unités qui atteignent les surfaces minimales (520 et 523 ont une surface respectivement de 49 et 52 m<sup>2</sup>), qui ont été respectivement construites par leur acquéreur. Au sud, sur le terrain du second propriétaire, une grande villa a été construite sur la rue, et a été mise en location<sup>24</sup>. Une seconde parcelle a été relotie, et trois maisons s'organisent le long d'une *hara* étroite. La maison qui occupe la parcelle du fond présente des murs mitoyens aveugles sur les trois côtés, sa seule fenêtre étant celle donnant sur l'allée de 2 m qui la dessert. Pour cette parcelle, il y a eu négociation avec le propriétaire de la parcelle limitrophe plus au sud : la limite étant biaisée entre les deux parcelles agricole, les agents du cadastre ont procédé à son redressement, en rétrocedant un

---

24 Louée par des irakiens, nous n'avons pas pu la visiter.

triangle de terrain pour permettre la construction d'un logement quadrangulaire. Cet échange est matérialisé par de la peinture sur les murs mitoyens de l'habitation. Stratégie familiale encore sur le lotissement L706, qui voit une partie de la terre agricole d'origine partagée entre trois frères : un lot est occupé d'une seule villa, le second de deux villas jumelées, le troisième vend sa part qui est relotie en deux unités. L'une est occupée par un logement tout en longueur (522, 107 m<sup>2</sup>), tandis que l'autre, nettement plus grande (625m<sup>2</sup>), est redivisée en deux entre l'acquéreur et son fils qui se partagent un grand jardin préservé dans l'enceinte de leur propriété.

Dans le lotissement L701, nous n'avons pu visiter qu'une seule maison (508). L'ensemble de la parcelle, d'une superficie de 840 m<sup>2</sup>, appartient à une même famille, a été lotie de 4 habitations (modèle spéculatif, ou à cour) et de plusieurs atelier en façade sur la rue principale, dont un de ferronnerie. La *hara* d'une largeur de 4 m, est totalement privative, un portail en clos l'accès, et, fait unique parmi les différents exemples que nous avons rencontré, les étages des maisons franchissent et couvrent ponctuellement cette allée, sur le modèle du *sibat* que l'on rencontre dans les vieux quartiers de Damas. Ces stratégies de regroupement familiales peuvent exister sans pourtant se matérialiser dans une seule unité foncière. Ainsi les maisons 313, sa voisine, 518, 416, 414 et 415 sont concentrées dans un rayon de 100 m mais dans des *hara* distinctes et sont occupées par les différents membres d'une même famille. Cette appartenance est rendue visible par l'utilisation d'un même enduit à motifs sur les murs extérieurs de toutes ces habitations.

Le lotissement L708 combine ces différentes situations le long d'une *hara* de 4 m de large sur 115 m de long. Les deux premiers logements sur la voie appartiennent à une même famille, ainsi que l'atelier de menuiserie, puis le reste est voué à des constructions spéculatives. Toutes les constructions spéculatives situées au nord de cette allée ont un *manouar* construit en limite nord qui donne sur une terre agricole encore cultivée tandis que les constructions au sud de l'allée ont pour la majorité laissé la bande de 1 m en fond de lot pour réaliser les *manouar* sans pour autant en construire les murs, sans doute du fait de la proximité d'un autre lotissement, et du caractère plus « privatif » de l'espace ainsi généré.

Certaines *hara* ne comportent que des constructions purement spéculatives, où, en l'absence d'habitation du propriétaire, il n'y a plus de grand lot sur la parcelle initiale. La plupart des lotissements sont de cet ordre. L'allée de ces *hara* est rythmée par les entrées et les surplombs des paliers des escaliers. Nous avons constaté plusieurs fois des ensembles de constructions d'aspects homogène, même enduit sur les parois, même modénatures, altitudes des dalles, des allèges constantes. C'est notamment manifeste sur des parties des lotissements

L704, L705, L707, L708. Le propriétaire de la maison 301, nous a expliqué que dans son lotissement, plusieurs des autres propriétaires s'étaient regroupés pour faire exécuter par un même maçon leurs habitations. La nature même de ce regroupement est à géométrie variable, puisque dans cet exemple six des seize maisons qui à terme occuperont la parcelle agricole initiale ont été réalisées par un même maçon, mais un plus grand nombre de propriétaire se sont associés pour financer le forage du puit pour procurer l'eau à l'ensemble de la *hara*<sup>25</sup>.

Cette structure de lotissement par le biais d'une allée est relativement ancienne : les quatre maisons qui constituent L709 sont toutes des maisons à cour dont la réalisation remonte à une quinzaine d'années (203), tandis que celles – sur le type spéculatifs – construites sur le lotissement L708 voisin, l'ont été récemment.

### **3.3 *Densification***

Ce territoire urbanisé de maisons n'est pas figé pour autant une fois les maisons réalisées. Le processus de densification perdure sur l'édifice d'habitation même. Soit horizontalement sur les espaces libres de la parcelle, soit verticalement par empilement.

#### **3.3.1 *Densification à la parcelle* [Fig. 5]**

Au sud du secteur étudié, nous pouvons rapprocher quatre maisons qui occupent des parcelles de part et d'autre d'une rue, tant elles semblent éclairer le processus de densification.

Deux maisons à cour 515 et 309 bordent le côté sud de la rue. Elles sont constituées sur le même plan avec les pièces d'habitations organisées le long de la cour et occupent la largeur de la parcelle. La maison 515 occupe un terrain de 12,5 m de profondeur par 26 m de long, subdivisé entre le logement à proprement parler, la cour minérale de la maison et le jardin planté. La maison 309 occupe une parcelle de même largeur et sensiblement plus courte, également subdivisée. Toutefois le jardin est à l'abandon, séparé de la cour de la maison par un mur de parpaing, dans lequel subsiste un passage : ce jardin – première réserve foncière – est promis à une vente prochaine.

De l'autre côté de la rue, les maisons 308 et 411 occupent des parcelles de 10m de profondeur perpendiculairement à la rue, sur des longueurs de 10 et 13 m. Ce sont également des maisons à cour, avec une aile construite perpendiculairement à la rue. Les pièces d'eau, contrairement aux deux maisons étudiées précédemment, sont placées de l'autre côté de la cour du fait de la moindre profondeur de la parcelle. Lors de notre passage des travaux venaient de s'achever

---

25 A ce jour, la *hara* est constituée de douze habitations, et faute de détail sur ce point, nous pensons que ce sont ses douze occupants qui se sont cotisés pour le forage du puits.

dans la maison 411, qui ont permis de couvrir la partie de la cour entre les pièces d'eau et le fond de la parcelle, créant ainsi une nouvelle pièce sur l'espace de la cour – deuxième réserve foncière – réduisant celle-ci à une trémie attenante à l'escalier. Cette partie couverte était maintenue ouverte, mais le propriétaire prévoyait déjà d'ultérieurs travaux pour monter une façade et gagner ainsi une nouvelle pièce d'habitation.

Ce type de densification horizontale est parfois prévu dès la construction des premières pièces sur la parcelle, ainsi de la maison 406 où des fers en attentes à l'horizontale permettront le jour venu de raccorder une dalle de couverture en extension de celle existante.

### 3.3.2 De la maison à l'immeuble

La maison 301 a subi un processus de densification de la parcelle similaire, qui était fonction de la capacité financière de son propriétaire. Sur une parcelle de 82 m<sup>2</sup>, achetée 140.000 LS en 2005, le propriétaire s'est construit deux pièces d'habitation, une cuisine, un hammam et un escalier d'accès à l'étage, le tout organisé autour d'une cour, dans lesquels il a emménagé. Un an après, il a pu faire couvrir la cour, la transformant ainsi en *sofa* central. Toutefois le processus de densification est allé plus loin : la dalle du premier niveau étant ainsi complétée, il a revendu son toit (maison 302) pour un coût égal à son achat mais d'une surface amputée de deux *manouars* : celui de la courette de 8 m<sup>2</sup> en bordure extérieure de la parcelle, et celui placé en hauteur pour éclairer le *sofa* de 3 m<sup>2</sup> en imposte. Des modifications sur la porte d'escalier ont été faites pour individualiser les deux entrées – celle du rez-de-chaussée et celle de l'étage, le propriétaire du bas ayant toujours le droit d'accès à la terrasse de l'ensemble sur laquelle se trouve son réservoir d'eau.

C'est un processus similaire qui a conduit à la création d'un petit immeuble collectif dans le lotissement L707. La cage d'escalier qui dessert les trois logements 314, 315, 316 est restée commune. A chaque niveau le logement est amputé de la surface des *manouars* créés par l'occupant du niveau inférieur, sachant qu'à partir du premier étage, le logement peut prendre sa lumière directement en façade et que le recul est plus fonction du voisinage – pour éviter de créer des vues plongeantes – que correspondant à un usage domestique spécifique.

On retrouve ce type de densification verticale évidemment sur les villas, dans la mesure où le type de base est organisé pour être « empilé ».

### 3.4 Les services<sup>26</sup>

Du fait de l'illégalité de leur construction, les propriétaires ne peuvent prétendre à bénéficier des services publics d'eau, d'égouts et d'électricité. Pour ce qui est de l'adduction de l'eau, le principe général est la création d'un forage à 60m de profondeur environ, dont l'eau est distribuée selon différentes modalités à un ou plusieurs logements. Le propriétaire du terrain sur lequel a été créé le forage peut vendre l'eau, faire payer l'électricité consommée par la pompe, ou bien chaque logement installe sa propre pompe. Ainsi nous avons vu un prix de l'eau varier de 0 à 3000 LS l'année<sup>27</sup>. A défaut, certains occupants se font livrer de l'eau par camion. La distribution de l'eau se fait indépendamment des limites géographiques des lotissements, elle correspond plus à des géographies humaines : la maison 104 fait profiter son forage à 50 logements d'après ses propriétaires, mais nous pouvons dénombrer 17 départ de tuyau d'alimentation au droit du puisage. Les propriétaires de la maison 419, à l'entrée du lotissement L708 dont ils sont les lotisseurs initiaux, distribuent de l'eau à l'ensemble des maisons de la *hara*, sauf celles du fond qui vont s'alimenter au puit de la maison 104. A contrario, la ferme 523 – 524 refuse de distribuer son eau à qui que ce soit, même à la fratrie installée sur des terrains contigus.

En 2005, dans le lotissement L707, les « co-propriétaires » des maisons de la *hara* avait financés un puisage et la construction d'un réservoir en béton qui avait été installé sur le toit d'une des maisons encore inoccupée, et chaque foyer s'y procurait son eau. Deux ans après, le réservoir a été démoli par l'occupant de la maison, et chaque propriétaire s'est installé sa propre pompe sur le forage et rempli ainsi son propre réservoir.

L'eau potable, distribuée par camion est achetée tous les deux ou trois jours au prix de 10 LS pour 20 litres.

L'évacuation des eaux usées se fait par des fosses septiques aux dimensions adaptées à la taille de la maison qui l'utilise. La fosse est creusée le plus souvent dans l'allée de la *hara*. Pour la maison 501, le maçon nous a expliqué qu'il réalisait une cuve de 2m de côté, sur une profondeur équivalente, dont les parois étaient construites en parpaings en maintenant un jour entre les blocs de béton. Cette fosse est vidée 3 à 4 fois l'an par des entreprises spécialisées dans ces travaux, qui communiquent également par des encarts publicitaires peints sur les murs du quartier.

---

26 Les informations recueillies en arabe concernant ce chapitre n'ont pas été traitées, aussi nous nous contentons d'énumérer les cas de figure rencontrés, sans pouvoir faire l'évaluation de leur représentativité.

27 La déclaration de certains propriétaire indiquant qu'ils distribuent l'eau gratuitement est sujette à caution, vu qu'il y a un coût à minima d'entretien.

L'électricité est installée régulièrement dans toutes les habitations à partir de la demande de l'occupant. Entre temps, certains propriétaires ont indiqués qu'ils s'étaient alimentés à partir d'installations illégales.

Dans les *hara* les plus anciennes, c'est à dire les plus proche du boulevard périphérique de Daraya, les propriétaires d'un même ensemble ont pu obtenir de la municipalité qu'elle amène les réseaux dans les voies de circulations principales, c'est à dire jusque devant l'entrée de la *hara*. Concernant ce point nous avons eu deux informations divergentes, l'une indiquait que les propriétaires de la *hara* avaient à leur charge cette antenne depuis le réseau existant jusqu'à l'entrée de l'allée, d'autres que cette installation était payée par la ville. En revanche, tous confirment qu'ils financent la réalisation du réseau enterré dans leur allée jusqu'aux conduites créées sous la voie publique.

#### 4 Géographies [Fig. 6]

Sur ce territoire étudié, à partir d'un sol relativement homogène dans sa nature, mais déjà fortement organisé et spatialisé dans sa structure, nous voyons émerger des géographies distinctes, qui se recouvrent sans jamais se superposer complètement. Chacune de ces géographies génère autant de lieux de négociations. La géographie du foncier, organisée par les logiques agricoles, les réseaux de canaux, génère des découpages et des trames qui conditionnent les organisations bâties : la structure des *hara* transcrit les orientations parcellaires, littéralement, sans créer de nouveaux maillage de voies dont la logique se superposerait à la trame initiale des chemins le long des canaux. L'organisation de ces allées peut juste indiquer des stratégies de regroupement de propriétaires fonciers initiaux, permettant de rentabiliser et de rendre accessible des terrains enclavés. Les enjeux liés aux limites des propriétés foncières profitent de l'ambiguïté qui permet le redécoupage du lot agricole, mais interdit sa construction. Une deuxième géographie, plus abstraite, correspond à celle des stratégies familiales, qui se regroupent sur une même parcelle en se préservant des réserves foncières, ou dans un même espace en s'identifiant par des traits architecturaux communs. La géographie des types architecturaux raconte l'histoire de l'évolution des usages – de la maison à cour à la villa et de la villa à l'immeuble – mais aussi celle de l'augmentation de la pression foncière – qui se traduit par la création du logement spéculatif. Cette transcription dans la forme bâtie à la fois des logiques économiques et des usages se lit dans les solutions architecturales d'adaptation du type pour maintenir les convenances : ainsi de l'invention des dispositifs de *manouar*. Elle se transcrit également dans l'inventivité des

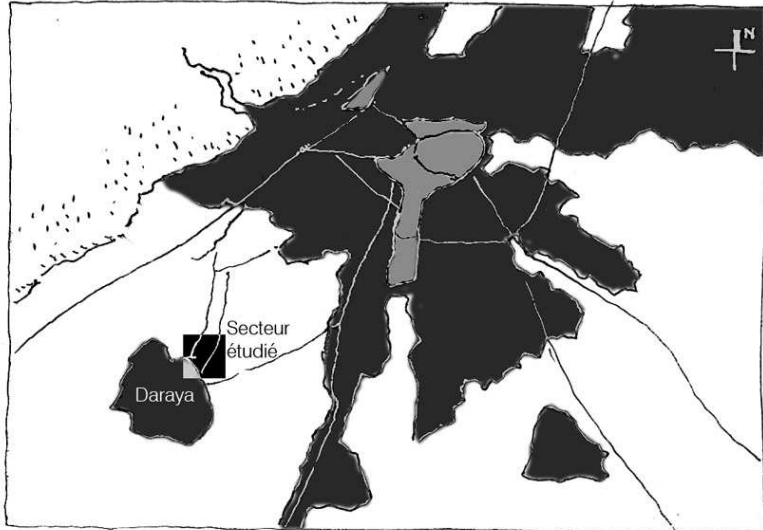


solutions formelles, par les fenêtres hautes, en second jour pour assurer à la fois le confort (lumière, renouvellement de l'air) et mettre à distance le voisin, solutions à chaque fois dictées par le contexte ou la proximité d'un type ou d'un usage différent. La distribution de l'eau génère également une géographie distincte qui est indépendante des limites parcellaires et des voiries, mais qui raconte les rapports de forces entre des individus.

La question reste ouverte de savoir si la complexité engendrée par ces superpositions de géographies et la singularité des négociations que cela implique, offre aux propriétaires une multiplicité de moyens de légitimer leur bien immobilier et assure ainsi aux constructions illégales une pérennité au regard de la loi.

## Bibliographie

- ABBOUD, Cha'ban « Les quartiers informels de Damas, une ceinture de misère », in *La Syrie au présent*, B. Dupret, Z. Ghazzal, Y. Courbage, M. Al-DBiyat dir., Sindbad - Acte Sud, 2007
- ARNAUD, Jean-Luc, *Damas, urbanisme et architecture, 1860 – 1925*, Sindbad - Actes Sud, 2006
- BALANCHE, Fabrice, « Damas la tentaculaire », *Villes et Territoires du Moyen-Orient*, n°2, IFPO, publication en ligne de l'Observatoire Urbain, mai 2006
- BIANQUIS, Anne-Marie, FANTINO, Guillaume « La Ghouta de Damas, une oasis en mutation » in *La Syrie au présent*, B. Dupret, Z. Ghazzal, Y. Courbage, M. Al-DBiyat dir., Sindbad - Acte Sud, 2007
- DANGER, René, « l'urbanisme en Syrie », *Urbanisme*, 55, 1937
- DANGER, René, *rapport préliminaire au PAEE de Damas*, 1936
- DEPAULE, Jean-Charles, ARNAUD, Jean-Luc, *A travers le mur*, Paris, Centre Georges Pompidou, 1985
- ECOCHARD, Michel, BANSHOYA, Gyogi, *Plan directeur de Damas, Rapport justificatif*, 1968
- FRIES, Franck, *Damas, 1860 – 1946, la mise en place de la ville moderne. Des règlements au plan*, thèse de doctorat, Marne-la-Vallée, université de Paris-VIII, 2000
- LABEYRIE, Irène « Damas. Un modèle dominant? », *Les cahiers de la recherche architecturale*, « Figures de l'espace domestique dans l'Orient méditerranéen », n° 20/21, 1987
- LAISNEY, François, *Règle et règlement : la question du règlement dans l'évolution de l'urbanisme parisien 1600-1902*, Bureau de la recherche architecturale, 1988
- LENA, Etienne, « Maisons de parpaings » in *La Syrie au présent*, B. Dupret, Z. Ghazzal, Y. Courbage, M. Al-DBiyat dir., Sindbad - Acte Sud, 2007
- Les cahiers de la recherche architecturale*, "Espaces et formes de l'Orient arabe", n° 10/11, 1981
- MARILLOT, Olivier, *La démographie de la province de Damas*, mémoire à l'IUP Génie des territoires de l'Université de Franche-Comté sous la dir. de Fabrice Balanche, août 2006
- ROSSI, Aldo, *L'architecture et la ville*, Paris, Livre & Communication., 1990
- ROUJON, Yves, VILAN, Luc, (dir.), *Le Midan. Actualité d'un faubourg ancien de Damas*, Damas, IFEAD, 1997



d'après Google Earth 2007



Fig. 1 : Damas et Daraya / Repérage des secteurs relevés

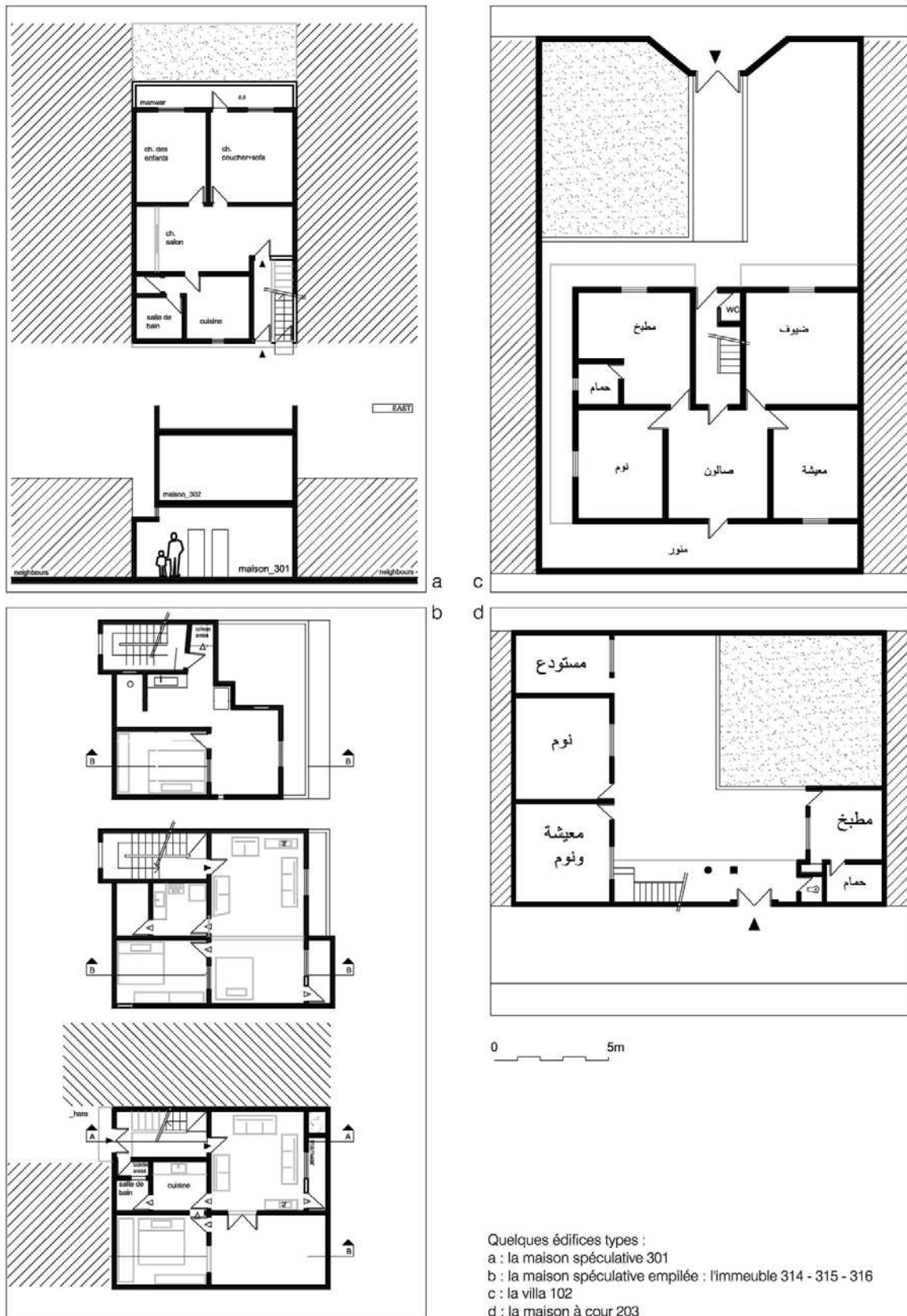


Fig. 2 : quelques exemples des types architecturaux

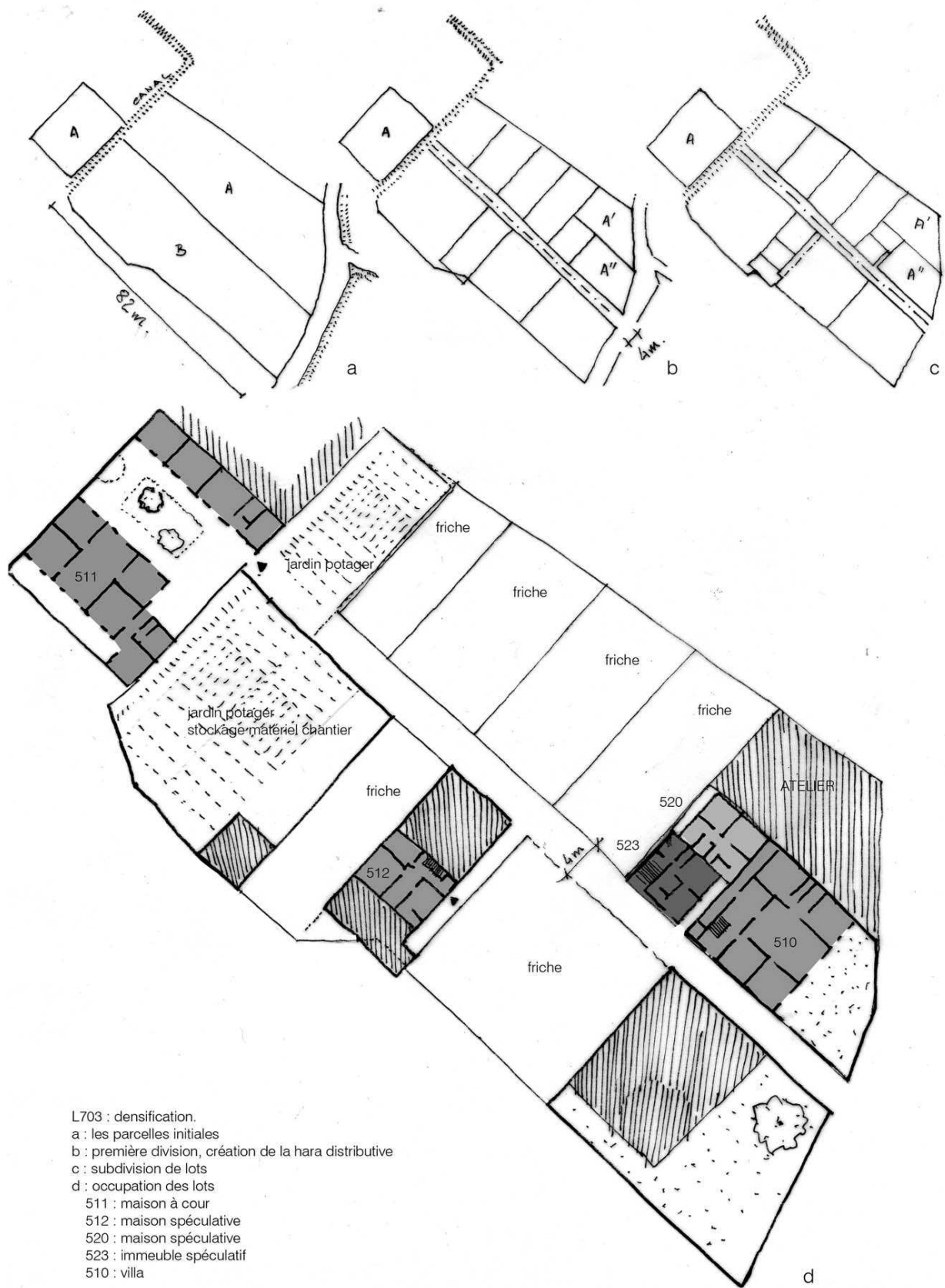


Fig. 3 : le lotissement L703, exemple d'un processus de densification

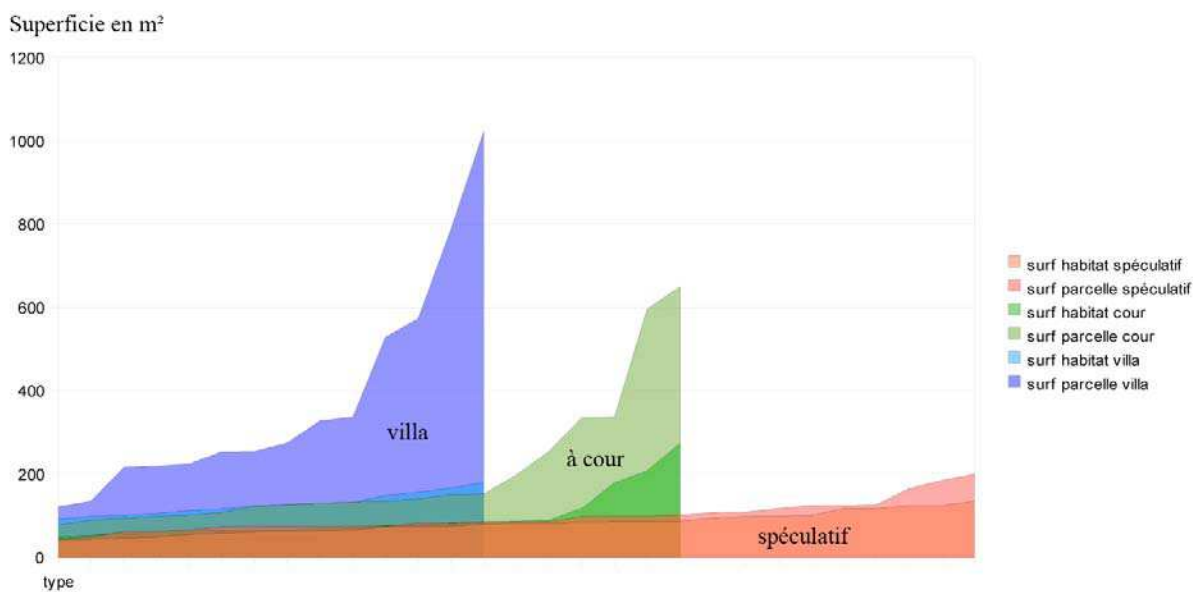


Fig. 4 : répartition des surfaces par type. La surface du logement est comparée avec la surface de la parcelle occupée.

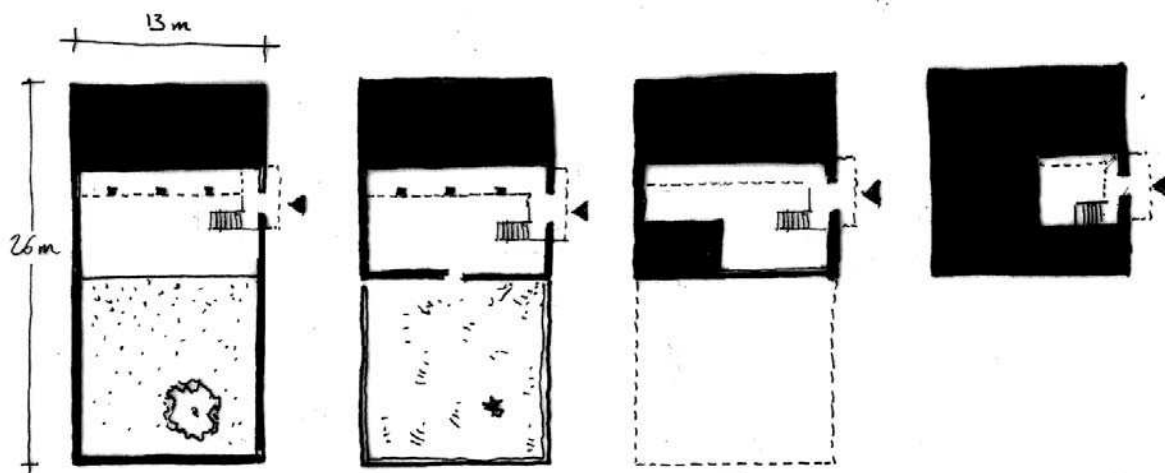


Fig. 5 : Répartition des surfaces et schématisation de la densification sur une parcelle de maison à cour. De gauche à droite : la maison à cour avec jardin / abandon du jardin et vente à un tiers / densification progressive de la cour / maintien d'une trémie apportant le jour.

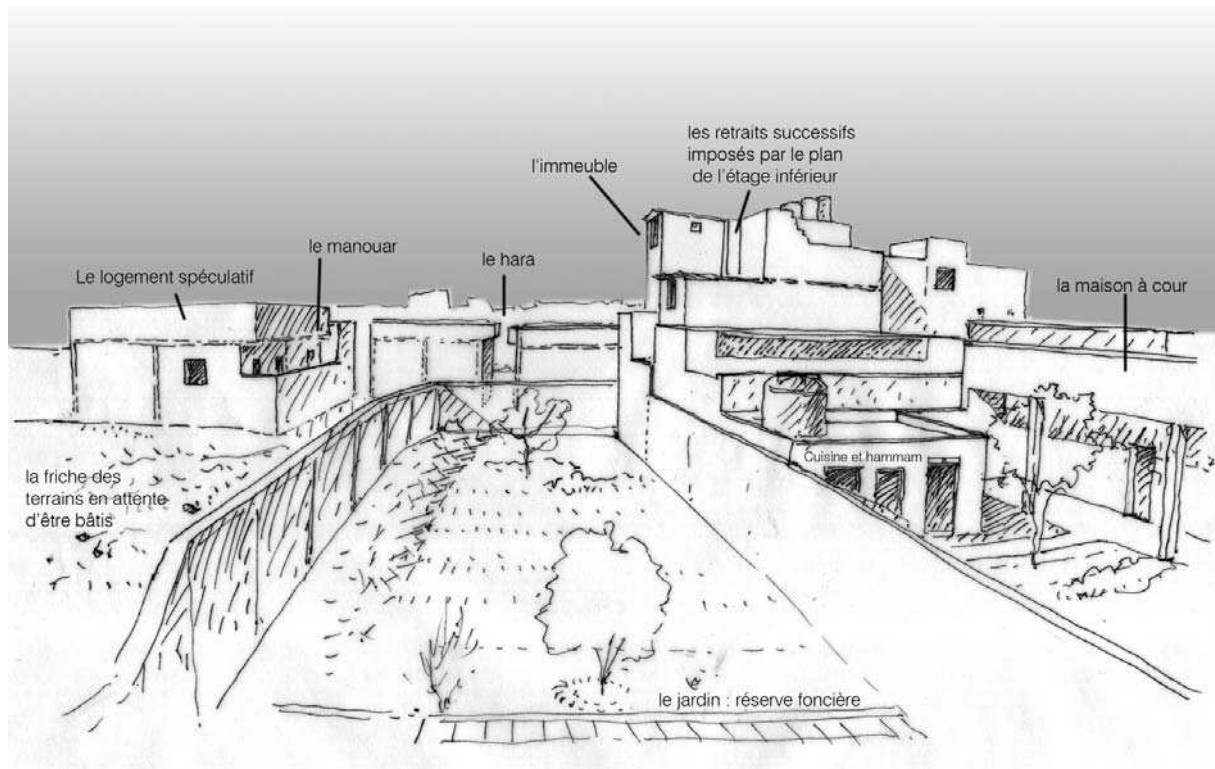


Fig. 6 : paysage de *mukhalafat*.