HAL
open science

Séismes démographiques et politiques d'habitat en Jordanie : le cas d'Amman

Atef Nusair

To cite this version:

Atef Nusair. Séismes démographiques et politiques d'habitat en Jordanie : le cas d'Amman. Géographie. Université Paris XII Val de Marne, 1992. Français. NNT : . tel-00451636

HAL Id: tel-00451636

https://theses.hal.science/tel-00451636v1

Submitted on 29 Jan 2010

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.

Université Paris XII
VAL DE MARNE

Institut d'urbanisme de Paris

Séïsmes démographiques et politiques d'habitat en Jordanie : le cas d'Amman

Thèse de doctorat
en urbanisme et aménagement

Présentée par: NUSAIR Atef

Sous la direction de Monsieur le professeur CHALINE Claude

Jury: Monsieur BOURGEY André
Monsieur CHALINE Claude
Monsieur FALLOUH Ismat
Monsieur LAVERGNE Marc

Décembre 1992

Centre de Ressources Électroniques sur les Villes

CRÉ villes .ORG

Cette thèse a été numérisée et mise en ligne dans le cadre du
programme de numérisation de thèses de Crévilles
http://crevilles.org

Université Paris XII
VAL DE MARNE

Institut d'urbanisme de Paris

Séïsmes démographiques et politiques d'habitat en Jordanie : le cas d'Amman

Thèse de doctorat
en urbanisme et aménagement

Présentée par: NUSAIR Atef

Sous la direction de Monsieur le professeur CHALINE Claude

Jury: Monsieur BOURGEY André
Monsieur CHALINE Claude
Monsieur FALLOUH Ismat
Monsieur LAVERGNE Marc

Décembre 1992

Remerciements,

Je tiens à remercier particulièrement mon épouse pour l'aide qu'elle m'a apportée dans cette recherche, qu'elle trouve ici mon profond respect et mon affection, ainsi que mes enfants : **Laïla, Nourédine, Nadia et Sandy** pour leur grande patience et leur compréhension dans la réalisation de ce travail qui n'aurai pu être fait sans leur aide et leurs sacrifices. Surtout à **Sandy**, à ses premières années, à ses premiers mots, à ses premiers pas dans la vie.

Je remercie également mes parents, mes frères et mes soeurs pour l'encouragement qu'ils m'ont apporté à entreprendre ce travail.

Toute ma reconnaissance au Professeur **CHALINE Claude** pour sa direction éclairée et efficace et le soin avec lequel il m'a aidé à trouver un regard impartial par delà l'écartèlement culturel.

Ma gratitude à Monsieur l'Ambassadeur de Jordanie en France, Monsieur **AL KHALDI Awad** pour les renseignements fournis et son soutien.

Remerciements à Monsieur **HYASSAT Youssef** , directeur général de la corporation d'habitat et du développement urbain qui m'a encouragé à venir réaliser ce travail en France, ainsi que les cadres de l'ancienne corporation. Monsieur **JALOUKA Kamal**, ancien directeur de : " Greater Amman comprehensive development plan" et les cadres qui l'entouraient, pour les documents qu'ils m'ont fourni. Mes amis, Messieurs **DAIFULLAH Mazen et TAMIMI Hussein** , ainsi que l'ensemble des cadres de l'ancien département de développement urbain pour leur soutien, malgré leur éloignement.

Que tous ceux, qui de près ou de loin m'ont aidé de bien des manières et avec une fidélité inlassable à entreprendre, poursuivre et mener à bien le présent travail, trouvent ici l'expression de ma profonde reconnaissance.

Table des matières

- **Introduction générale** 1

- **Problèmes et méthodes de la thèse** 6

I- Le contexte et ses problèmes : 6

1 - La situation historique et géopolitique de la **Jordanie** 6

2 - La situation urbaine 8

3 - La situation sociale et économique 10

4 - L'absence d'une politique nationale d'habitat ? 14

II- La méthodologie : 15

1 - Les sources 15

2 - Le plan de thèse 17

Chapitre I

- **Du nomadisme à la sédentarisation, dans un nouveau contexte politique et géographique** 20

1- Des bédouins en cours de sédentarisation : fin de l'époque ottomane. 21

2 - Changement de structure sociale et économique sous le mandat britanique. 26

2-1- Sédentarisation en marche : le rôle de l'armée et la scolarisation. 27

2-2- Le développement agricole et le problème de l'eau dans une situation mouvementée. 33

2-3- L'évolution de l'habitat face aux développementssocio-économique 42

Chapitre II

- **La situation géo-politique et son impact sur le développement économique, démographique et urbain** 50

1- Début de l'exode forcé des palestiniens vers la **Jordanie** (1948-1952) 50

2- L'exode rural et le début du déséquilibre régional (1952-1967). 51

2-1- Les facteurs politiques 52

2-2- Les facteurs économiques 54

2-3- Les facteurs humains 57

3- La deuxième guerre israëlo-arabe et ses conséquences : une nouvelle vague de réfugiés (1967-1975). 65

4- Croissance de l'émigration des travailleurs Jordano-palestiniens vers les pays pétroliers et développement économique et urbain en **Jordanie** (1975-1985). 69

5- Récession économique et séïsme démographique dans un environnement géo-politique instable (1985-1991). 85

- Les conséquences des évolutions socio-économiques et géo-politiques en **Jordanie** : Crise d'habitat 93

Chapitre III

- **Evolution et formes de l'espace urbain d'Amman (1921-1990)** 99

1- Avant 1921 : La ville dans l'histoire 103

2- 1921-1950 : Nouveau destin d'**Amman** 104

3- 1950-1967 : Premier séïsme démographique 106

4- 1967-1975 : Nouveau séïsme démographique 108

5- 1975-1985 : Croissance économique et urbain d'**Amman** 109

6 - 1985-1990 : La municipalité du **Grand Amman** 114

Chapitre IV

- **Constraste socio-économique actuel de l'habitat résidentiel à Amman**..... 119

1- Structure topographique du **GrandAmman**..... 119

2- Règles générales d'urbanisme et planification urbaine, au service..... 121
des normes sociales ségrégatives.

2-1- Les zones d'habitat résidentielles à forte concentration bourgeoise : 123
A et B

2-2- La zone d'habitat résidentielle C, ancien fief de la bourgeoisie..... 139
d'**Amman**.

2-3- La zone d'habitat résidentielle de type D à forte concentration 140
de quartiers non réglementés.

Chapitre V

- **Le problème foncier : les terrains résidentiels en Jordanie : le cas**..... 163
du Grand Amman.

1- Historique de la propriété des terrains résidentiels en **Jordanie**. 164

2- La situation actuelle des terrains résidentiels : L'offre et la demande. 170

3- Les problèmes liés aux terrains résidentiels. 175

3-1- Les terrains vacants. 176

3-2- L'effet du coût des terrains résidentiels sur le coût global du logement. 178

3-3- Le prix du terrain. 178

Chapitre VI

- **Les politiques d'habitat et leurs conséquences.** 182

I- Le secteur public : A la recherche d'une politique d'habitat. 184

I-1- **Mouassassat Al Eskan** : l'**M.A.E.** (La corporation de l'habitat). 185

1-1- Les objectifs et la structure organisationnelle de l'**M.A.E.** 186

1-2- Les sources de financement de l'**M.A.E.**..... 190

1-3- Les projets d'habitat réalisés par l'**M.A.E.** 192

1-3-1- Etude de cas. 192

1-3-1-1 Les projets de logements sociaux..... 194

1-3-1-2 Le projet d'**Abu Nuseir**..... 200

1-4- Similarité du problème dans d'autres pays. 210

1-5- Défaillance d'une politique d'habitat. 213

I-2- **Da'aret Al Tatwir Al Hadari** (département 216
de développement urbain **D.D.U.**)

2-1- Les objectifs et la structure organisationnelle du **D.D.U.** 216

2-2- Les sources de financement des projets du **D.D.U.**..... 218

2-3- Les procédures de concept des projets..... 219

2-4- Les projets d'habitat réalisés par le **D.D.U.** 223

2-4-1- Le premier projet de développement urbain (**U.D.P.1**). 223

2-4-2- Le deuxième projet de développement urbain (**U.D.P.2**). 231

2-4-3- Le troisième projet de développement urbain (**U.D.P.3**). 231

2-4-4- Etude de cas. 234

2-4-4-1 Le projet de restructuration de **Wehdat Est**. 234

2-4-4-2 Le projet de trames assainies, le site de **Marka**. 241

2-5- Une nouvelle politique d'habitat : un relatif déblocage. 247

I-3- **Mouassassat Al Eskane Al Askari** (la corporation..... 248
de l'habitat militaire).

I-4- Comparaison des charges entre les différents acteurs 253
de la promotion de l'habitat du secteur public.

II Le secteur privé. 257

II-1- La banque de l'habitat..... 259

II-2- L'autoconstruction. 264

II-3 Les caisses et les coopératives de l'habitat. 266

II-3-1- Les sources de financement des coopératives..... 268

II-3-2- Etude de cas : La coopérative de logement de **Dahiat al Rashid**. 270

II-4- Société financière et immobilière : **RIFCO**. 273

II-5- Société immobilière et d'investissement : **AKARCO**. 274

II-6- Société : **DARCO**. 274

II-7- La Société jordanienne et du Golfe pour l'investissement immobilier..... 275

II-8- Société - **Beit Al Mal**, d'épargne et d'investissement pour..... 276
l'habitat : **Beitena**

Chapitre VII

- **Propositions et recommandations pour une meilleure politique** 282
d'habitat en Jordanie

Propositions pour une meilleure politique d'habitat en **Jordanie**. 283

Recommandations sur les charges des projets d'habitat. 298

Conclusion générale..... 302
Bibliographie 308
Annexe
Index

Introduction Générale

Introduction générale

Située en plein coeur de la zone de turbulence du Proche-Orient la **Jordanie** est un pays qui a subit et subit encore une histoire particulièrement houleuse. Son environnement géo-politique a été un facteur essentiel, sinon primordial, de son évolution ainsi que de la formation de son peuplement..

En devenant un Etat politique autonome, la **Jordanie** n'a pas perdu sa place singulière dans le monde Arabe. Bien au contraire, l'ambivalence de sa situation géographique, fortement accentuée par la dualité de sa population, lui confère un rôle particulier dans la complexité de ce monde.

Son histoire est inséparable de celle de la région, et les remous violents qui ont secoué celle-ci depuis 1914, se sont répercutés sur elle. Mais aussi, une volonté ferme et soutenue de développement, l'entraîne depuis sa création dans un tourbillon géo-politique extrêmement délicat.

1 - Le choix du sujet :

Séïsmes démographiques et politiques d'habitat en **Jordanie** ; le cas d'**Amman**, est un thème qui s'imposait, du fait des nombreuses secousses géo-politiques qui ont ébranlé la situation sociale, économique et urbaine, dont l'habitat fait partie. Le dernier séïsme démographique est arrivé suite à la guerre du golfe et c'est un exemple type de ces secousses. Le pays n'attendait pas un afflux de réfugiés aussi important, venant surtout, des *"pays frères"*, notamment le **Koweït**. (1)

L'arrivée des nombreux réfugiés palestiniens, depuis 1948, n'a cessé de perturber la vie sociale et politique et du coup, déjoué les plans économiques du pays.

Devant ces situations délicates, le pays est devenu, suite, aux nombreux séïsmes démographiques, une véritable éponge absorbant les vagues successives de réfugiés,palestiniens notamment, au point qu'ils forment actuellement plus de 50 % de la population du Royaume.

Les projets d'habitat sont des outils de développement, de sécurité et de stabilité, autant qu'ils sont des outils de guerre et d'extension, sur l'espace agricole productif, que sur le plan politique, comme le cas des colonies de peuplement d'**Israël** dans les territoires occupés depuis 1967.

C'est l'extension et l'agressivité d'**Israël** dans les territoires occupés qui nous préoccupe par sa politique d'habitat extensioniste. La question que nous nous posons : faut-il attendre de nouveau l'arrivée de réfugiés palestiniens dans un avenir proche ?

1) - M Gorokhoff (Ph), peut écrire à propos de la communauté palestinienne qu'elle est d' "*environ 350.000 personnes etait au début des années 1980 la troisième de la diaspora palestinienne après celles de* **Jordanie** *et du* **Liban** *; elle est reconnue aussi pour le rôle qu'elle a joué dans l'essor économique du* **Koweït** *d'une part, et dans le développement du mouvement national palestinien, d'autre part. Il est indéniable que l'apport des palestiniens, par leur qualification et leur expérience, a contribué grandement à l'édification du* **Koweït** *moderne*".
- Bourgey (A), Gorokhoff (Ph), Nancy (M), Roussillon (A), Longuenesse (E), Beaugé (G), Saleh (I), Nasr (S). Migration et changements sociaux dans l'**Orient Arabe** p - 37. Edition centre d'études et de recherches sur le **Moyen-Orient** contemporain. (**C.E.R.M.O.C.**). **Beyrouth** 1985.

car la politique d'habitat israélienne est une politique de transfert de population palestinienne vers notre pays.

A ce propos, le roi **Hussein** déclare au journal "*Le Figaro*" le 8 mars 1990 "*Il faut que les choses soient très claires, je n'ai jamais contesté le droit de tous les hommes à voyager et à s'établir où ils le souhaitent, y compris, bien sûr, les juifs soviétiques. Mais j'ai très peur qu'ils exercent ce droit aux dépens d'autres hommes, en privant d'autres hommes (les palestiniens des territoires occupés) de leurs propres droits. C'est donc un motif d'inquiétude... Ce que je dis ne dois pas être utilisé comme argument contre le droit de quiconque à vivre et à s'installer où il le veut. Mais dans le cas présent, il peut s'agir d'expulser des gens pour en installer d'autres sur la terre qui appartient aux premiers. Je crains que cela se réalise et cela m'inquiète... J'ai peur que nous soyons en train d'accumuler les risques et les périls au-dessus du proche-orient, alors que précisement le reste du monde commence à résoudre ses problèmes. On ne prête pas une attention assez soutenue aux problèmes du proche-orient*". (1).

2 - Les objectifs de la thèse

Nous serons amenés à démontrer l'évolution sociale et économique de la population autochtone (bédouins) depuis la fin de l'époque ottomane, période sombre et décisive du point de vue politique où la transjordanie fut laissé à l'abandon par le pouvoir central turc.

Le territoire transjordanien était dominé par les lois coutumières des grandes tribus bédouines, sans aucune infrastructure économique. Il était peuplé par quelques bourgades et hameaux implantés de ci de là, où l'habitat était construit en terre battue par les habitants eux-mêmes et qui suffisait à peine aux ménages semi-nomades qui les abritaient. Historiquement le logement n'était donc pas un problème majeur pour les ménages.

Etat à l'origine bédouin nomade et semi-nomade, établi sur un territoire à majorité aride et désertique, il est devenu au fur et à mesure du temps, un des pays arabe les plus urbanisé de la région.

Comment, avec cette situation si précaire de l'état du pays, la **Jordanie** a-t-elle pu absorber les différentes vagues successives des réfugiés à la fois **Tcherkass** du **Caucase** et des **palestiniens** ?

Comment les bourgades et les hameaux, sont-ils devenus de grandes villes comme : **Irbid** au nord, **Salt, Amman** et **Zarqa** au centre, **Karak, Ma'an** et **Aqaba** au sud ?

Avec quels outils a-t-on construit ces villes, comment c'est transformé l'habitat au fur et à mesure du temps en passant de la tente aux villas les plus luxueuses ?

Y-a-t-il une ou plusieurs politiques d'habitat en **Jordanie** ? Quelles sont les institutions qui ont conduit cette où ces politiques ? Avec quels moyens financiers ont-ils

1) -Lorieux (C) - le Roi Hussein de Jordanie au "Figaro".

"L'immigration des juifs soviétiques est une ménace pour les palestiniens" PP-1-6. Journal le Figaro - Le 8-03-1990

réalisés leurs politiques ? Pour quelles couches sociales réalisent-ils leurs projets d'habitat ? Est-ce que les projets réalisés sont suffisants et répondent-ils à la demande et à l'équilibre régional ?

Comment les acteurs de l'habitat conçoivent-ils l'habitat ? Sous quels angles : quantitatifs ou qualitatifs ? Nombreuses interrogations s'accumulent auxquelles il faudra répondre dans les différents chapitres qui composent la thèse de façon progressive.

3 - **L'intérêt de la recherche**

L'habitat est un élément important de l'urbanisme, c'est lui qui fabrique l'espace urbain et consomme l'espace agricole, c'est dire si l'impact de l'habitat est grand sur les espaces en question. "*L'habitat comprend davantage que le domicile ou le logement, il est toute l'aire que fréquente un individu qu'il y circule, y travaille, s'y installe, s'y divertisse, y mange, s'y repose ou y dorme. Il y a une nuance écologique que retient l'académie française en le définissant comme "le milieu géographique convenant à l'existence d'une espèce animale ou végétale". En ce sens l'habitat est le sujet de l'urbanisme et de l'aménagement du territoire*". (1)

Les quelques rapports très techniques provenant du ministère des travaux publics et de l'habitat, ainsi que les quelques articles sporadiques traitant partiellement des projets d'habitat, ne vont pas dans ce sens.

Notre expérience personnelle au sein du D.D.U. , nous a permis d'écrire une thèse sur l'habitat, selon un concept plus large, en prenant en considération, les différents facteurs qui ont précédé à la formation du peuplement du pays, ainsi qu'à la détermination d'un processus de sédentarisation et d'urbanisation propre intrinséquement liés.

Rendre compte de ces facteurs et de leurs liaisons n'est pas chose facile. C'est pour cela qu'après la lecture et la réflexion sur les différentes bibliographies traitant de l'habitat (pour la plupart) sous un angle architectural ou financier uniquement, nous avons senti l'utilité de faire cette recherche interdisciplinaire.

4 - **Le choix d'Amman**

Les projets de l'habitat réalisés (depuis la création de la corporation de l'habitat en 1966) en **Jordanie** sont nombreux. Pour cette raison nous allons limiter l'analyse des projets d'habitat sur le grand **Amman**. En effet, **Amman**, la capitale, concentre au sein du royaume un poids démographique, politique et économique considérable. Les nombreux projets d'habitat réalisés par les différents acteurs de la promotion de l'habitat tant public, que privé, nous permet de préciser les pensées et les analyses sur cette question et justifier le choix d'**Amman**.

1) - Havel (J.E.). Habitat et logement - p - 10. Edition presses universitaires de France - Paris 1957.
Dans son rapport préparé à l'occasion de la septième session extraordinaire de l'Assemblée Générale des Nations Unies en 1975, M' Hammarskjold Dag défini l'habitat de la façon suivante, "*Disposer d'un habitat décent est aussi élémentaire que manger. L'habitat c'est certe le toit, mais c'est aussi l'espace que la société organise pour y vivre et y exercer les activités nécessaires à la satisfaction de l'ensemble des besoins matériels et spirituels, de la production alimentaire à la création artistique ou à la conviviabilité* ".

Deux principaux phénomènes ont accru les effets de la concentration de la population dans la région d'**Amman**.

- Les revenus entre les zones urbaines et rurales d'un côté, mais aussi entre les zones urbaines elles-mêmes qui sont réparties de façon inégale. Les plus gros détenteurs de revenus moyens les plus élevés se trouvent dans la région d'**Amman**.

- *"La concentration particulièrement accentuée dans la région d'Amman de la population ayant reçu un niveau de formation secondaire ou supérieur et de la main-d'oeuvre qualifiée. C'est le résultat de la puissance d'Amman en matière éducative. Et l'on se trouve face à un cercle vicieux classique : la main-d'oeuvre qualifiée se concentre à Amman car c'est dans cette ville que les possibilités d'emplois sont les plus nombreuses et les nouvelles entreprises (industrielles comme les autres) sont créées dans la région d'Amman puisque c'est là qu'elle peuvent recruter la main-d'oeuvre qui leur est nécessaire"* (1).

De nombreuses raisons poussent les populations à émigrer vers **Amman** : le travail, mais aussi, accès à un mode de vie plus agréable, (éducation, biens de consommation, qualité de résidence). Pour finir, l'attrait qu'exerce **Amman** sur la population, plus encore, celle qualifiée, ne fait aucun doute sur l'alternative à prendre. "**Zarqa, Ruseifa** *et les autres villes à la périphérie d'***Amman** *sont des banlieues dortoirs ou des villes satellites de la capitale*". **Irbid**, n'est qu'une bourgade qui a pris de l'enflure, et qui dépasse les 100.000 ha. Au sud, **Karak** et **Ma'an** sont de petits centres sans intérêt. Seule, la ville d'**Aqaba**, avec sa remarquable croissance, pourrait devenir un pôle d'attraction réel grâce aux activités : portuaires, commerciales, touristiques et industrielles.

"*Ainsi, par comparaison aux autres pays de la région, la* **Jordanie** *est un cas pratiquement unique d'une attraction exclusive de la capitale*" (2).

La concentration de l'industrie n'a fait que développer la concentration des infrastructures et des services dans la région d'**Amman**, ainsi, en 1975, environ 85 % de l'énergie électrique est produite et consommée dans la région d'**Amman**, **Balqa**.

Les transports et les communications sont le privilège d'**Amman** carrefours routiers, aéroport, téléphones (78 % installés à **Amman**), disponibilité de l'eau (souvent insuffisante, pourtant de gros travaux ont été entrepris, mais l'alimentation en eau reste, inférieure aux besoins). A l'inverse, **Irbid**, troisième ville du pays, voit sa croissance industrielle freinée par l'insuffisance de ses ressources en eau.

A **Amman** sont également concentré les services commerciaux et financiers (banques), ainsi qu'un certain nombre de services techniques indispensables à l'industrie.

1) - Rivier François : Croissance industrielle dans une économie assistée, le cas jordanien. Page 77. Editions Centre d'etude et de recherche sur le **Moyen-Orient Contemporain**. **Beyrouth-Liban** 1980.
2) - Op.cit - p- 78.

La concentration industrielle à **Amman** s'accumule malgré les importants efforts de décentralisation industrielle et la tendance à la concentration dans la région d'**Amman** risque fort de se prolonger (1).

Tous ces éléments cités par **François Rivier**, ont aidé aux développements de l'espace urbain d'**Amman** en passant de 2,5 km² en 1948 à 220 km² environ actuellement (tableau n° 1). Pareil phénomène ne peut se trouver qu'à **Amman**.

Développement démographique et urbain d'Amman de 1948 à 1990

Tableau n° 1

Année	population	superficie urbaine en km²	densité de la population en km²
1948	60.000	2,5	24.000
1952	108.000	4,6	23.544
1961	246.475	10,0	24.648
1967*	330.220	16,0	20.639
1979	623.925	43,0	14.510
1984*	777.523	70,0	11.107
1990**	1.260.986	220	5.732

Source : Département général des statistiques, unité d'analyses et de recherches démographiques. "**Al Sukane wa al Tanmiah fi al Urdun**". (population et développement en **Jordanie**). p - 471 - En langue arabe - **Amman** 1985.

* Les chiffres donnés dans ce tableau sont des chiffres d'avant la guerre de 1967 avec **Israël**.

** Après la réalisation du **Grand Amman** en 1987.

Nous pensons enfin, qu'à l'issu de cette recherche, nous aurons atteind l'objectif avancé au départ, à savoir, démontrer les mécanismes qui agissent ou animent les politiques d'habitat appliquées en **Jordanie**, particulièrement à **Amman**, ainsi que de tester la validité de ces politiques de l'habitat à travers une évaluation de la qualité des logements et de l'environnement résidentiel. Mais aussi de déterminer les conséquences des planifications actuelles pour pouvoir tracer des perspectives d'avenir, dans le dernier chapitre.

1) Rivier (F) - OP - CIT. P-79

Problèmes et méthodes de la thèse

La **Jordanie** présente un exemple typique de région où l'urbanisation, la croissance urbaine et démographique ont connu un essor considérable et sont liés d'une manière directe au fait géopolitique. C'est pourquoi, l'analyse du peuplement de la **Jordanie** et l'étude du processus de sédentarisation et d'urbanisation doivent-être replacés dans la situation historique et géo-politique du développement de la **Jordanie** et de son peuple, afin de saisir en particulier la situation et les problèmes de l'habitat.

I - Le contexte et ses problèmes

Nous avons conçu le présent travail en fonction d'une problématique qui est liée :

- A la situation historique et géopolitique.
- A la situation urbaine.
- A la situation sociale et économique.
- A l'absence d'une politique nationale d'habitat ?

I - 1 -La situation historique et géo-politique de la Jordanie

Il est vraiment difficile de retracer en quelques pages, l'histoire de la **Jordanie**. Ce territoire n'a jamais constitué une entité territoriale propre, tel qu'il est constitué aujourd'hui.

Le cadre de ce travail ne permettra pas de développer davantage le passé de la **Jordanie** qui est très riche et très complexe. Nous nous bornerons à regrouper une série de fait appartenant à cette histoire, afin de souligner que depuis sa création la **Jordanie** est soumise à un ensemble d'aléas et d'incertitudes susceptible de désorganiser la structure sociale et économique de son peuple.

Si l'attention porte principalement sur la population de la cité traditionnelle, on ne peut oublier qu'elle est d'origine bédouine et que la sédentarisation est de date récente.

La civilisation bédouine a laissé une empreinte profonde, et bien des coutumes et des attitudes actuelles ne se comprennent qu'en références à ce passé très proche, d'autant plus que lors même qu'ils abandonnent leurs tentes pour s'installer dans une "*matson de pierre*", les bédouins restent hautement fiers de leur origine. Etat à l'origine bédouin semi-nomade, il est devenu très urbanisé, comme le montre le tableau n° 2, où nous remarquerons une différence sensible entre le département général des statistiques et la banque mondiale. Je pense que les différences entre les deux sources, reviennent en partie à la différence de la définition de la population urbaine. (1)

1) -Le dernier recensement remonte à novembre 1979, mais les chiffres avancés pour cette année par le département général des statistiques sont souvent en contradiction avec eux-mêmes. Aussi les chiffres donnés en 1981 sont le résultat de sondages et d'enquêtes partielles.

Population urbaine - 1952-1981 en %

Tableau n° 2

Années	1952	1960	1961	1967	1975	1977	1979	1981
Département général des statistiques	36,7		43,9	49,2	61,3	62,3	70,3	71,6
Banque Mondiale		42,7	52,9		53,3	54,9	55,6	57

Source : Ahmad Atef : "*l'impact de la structure urbaine d'**Irbid** sur l'espace agricole péri-urbain*". p - 3. Mémoire de **D.E.A**. Université de Paris VIII St-Denis 1985.

Comment cette transformation de la société nomade et semi-nomade s'est-elle déroulée ? Question à laquelle il faudra répondre, car en 1922 plus de la moitié de la population était formée de bédouins. (1)

Ensuite, il faut étudier la situation géopolitique de la **Jordanie**, pour comprendre la forte croissance démographique. Pour rendre compte de la complexité -de la situation, nous citerons un paragraphe du livre du Roi **Hussein de Jordanie** : "... *L'accueil réservé aux réfugiés palestiniens, tel que nous l'avons résolu en **Jordanie** est unique en son genre dans l'ensemble du monde arabe. Nous avons mis tout en œuvre pour qu'un tiers de la population palestinienne devienne, avec les jordaniens, un seul peuple de la rive Ouest du Jourdain à la rive Est. En Jordanie, les palestiniens peuvent, sans aucune restriction, à leur simple demande, acquérir la citoyenneté jordanienne, avec des droits égaux, identiques à ceux de n'importe quel citoyen jordanien, et cela dans tous les domaines : civil, politique, militaire, etc...*" (2)

Pourquoi cette politique d'intégration ? Quelle est son effet sur la situation démographique et urbaine et par conséquent sur l'habitat ?

Le point de vue arabe et unioniste du Roi **Hussein**, ne justifie pas le point de vue israëlien, qui tend à prouver qu'à la suite des évènements de 1948, les palestiniens ont perdu leur identité nationale, puisqu'ils ont la ressource d'obtenir la nationalité jordanienne.

En effet, contrairement à ce qu'affirme **Israël**, le problème n'est pas résolu pour autant, du fait que les palestiniens n'ont jamais renoncé à leur droit, selon la résolution des Nations-Unies. Cette affaire, comme s'attache à le faire croire **Israël**, n'est pas enterrée loin de là !

La compréhension des phénomènes éthniques, démographiques et urbains de la **Jordanie** est pratiquement impossible sans une connaissance minimale de son histoire et de sa situation géo-politique.

1) - Al Madi (M) et Moussa (S). **Tarikh al Urdun Fi al garene al Ishirine** (l'histoire de la **Jordanie** aux XXe siècle) - p - 311. **Amman** 1959.

(2) - Hussein de Jordanie "Ma guerre avec Israël". Edition Albin Michel -Page 15 - Paris 1968.

I - 2 - La situation urbaine

Hébergeant la plupart des réfugiés, les villes jordaniennes connaissent un essor encore plus rapide. La population urbaine de **Jordanie Orientale** s'élève en 1979 à 1.276.954 hab soit 70 % de la population totale, contre 43,9 % seulement en 1961.

En effet, on considère officiellement comme "centre urbain" tout chef-lieu de gouvernorat **Muhafadha**, de district **Liwa**, sous-district **Gadha** et canton **Nahiya**. Aux 26 centres urbains compris dans cette définition, s'ajoutent les villes de **Ruseifa** et de **Sweileh**. Il est important de constater que la taille démographique n'est pas prise en compte pour définir une ville et des 28 autres centres urbains considérés comme tels, dix ont une population qui ne dépasse pas 5.000 hab (dont six villes de 1.000 à 2.000 hab) sept sont compris entre 5.000 et 20.000 hab, huit entre 20.000 et 50.000 et trois villes seulement (**Amman, Irbid** et **Zarqa**) comptent plus de 100.000 hab (voir tableau n° 4 et figure n° 1). Remarquons enfin que cette définition "*administrative*" de la ville exclut les camps de réfugiés palestiniens dont la population est parfois très nombreuse.

On peut comparer cette définition officielle des centres urbains avec celle, plus restrictive, que propose la banque mondiale. "*Celle-ci considère comme* **Fully urban** *toute localité de 10.000 hab ou plus, toute bourgade de 5.000 à 10.000 hab, où l'agriculture emploi moins de 30 % des actifs masculins*".

"*Par rapport à la définition "***officielle***" de la ville donnée par le Département jordanien des statistiques, où l'on adopte essentiellement un critère administratif, la définition proposée par la Banque Mondiale utilise le critère du seuil démographique minimal et celui des activités économiques des habitants. Toutefois, dans les deux cas, rien n'est spécifié sur la signification de la taille ou sur celle des autres indicateurs utilisés pour définir une ville. En outre, en adoptant la perspective de la Banque Mondiale, on est amené à contredire la définition officielle jordanienne qui inclut, parmi les villes, dix autres comptant moins de 5.000 habitants*" (1). Cette importance de l'urbanisation apparaît encore plus clairement si l'on compare la **Jordanie**, à d'autres Etats du Moyen-Orient, (tableau n° 3) elle est l'une des régions les plus urbanisées du Tiers-monde.

Population urbaine dans différents pays arabes 1974-1988

Tableau n° 3

Pays \ année	1974	1988
Jordanie	61 %	72 %
Liban	62,3 %	80 %
Egypte	41 %	45 %
Syrie	37,4 %	49 %
Yemen	-	30 %
Irak	-	68 %

1) - Bocco (R) - "*Petites villes et citadinité en* **Jordanie**" : "*quelques pistes de réflexion sur l'urbanisation en zone pastorale*" - "*Petites villes et villes moyennes dans le Monde Arabe*" Tome I, fascicule de Recherche n° 16 p-p-171-172. Edition centre d'Etude et de Recherche urbama. Tour 1986.

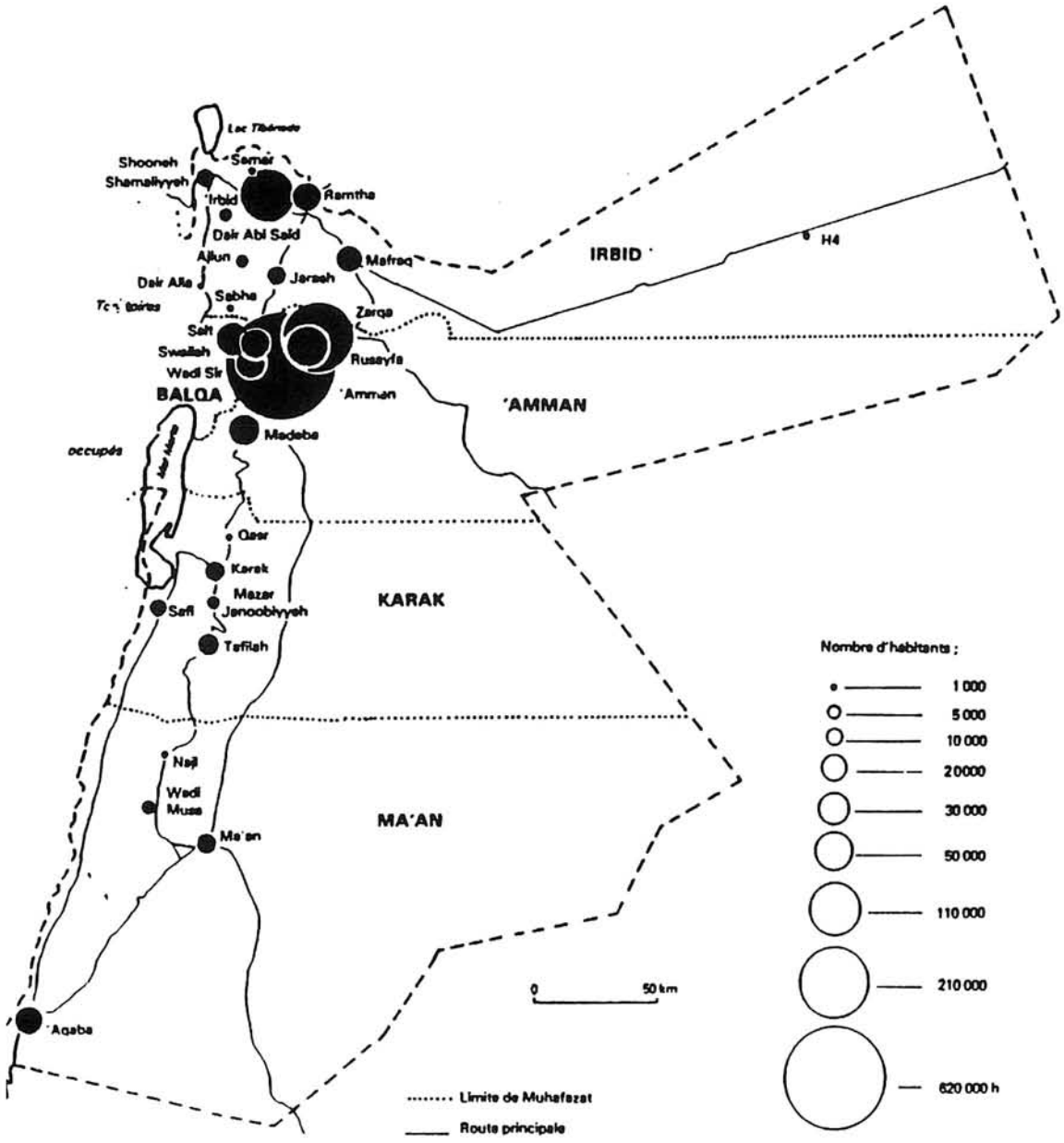


Fig. 1 : Les villes Jordaniennes en 1979

Tableau 4 : Les villes jordaniennes, classées par rang de taille (1979)

Villes	Population	Muhafazat	Groupe de taille
Najl	1 033	Ma'an	1 000 à 1 999 habitants
H4	1 078	'Irbid	
Dair Alla	1 253	Balqa	
Samar	1 449	'Irbid	
Sabha	1 491	'Irbid	
Qasr	1 597	Karak	
Shooneh Janoobiyyeh	2 404	Balqa	2 000 à 3 999 habitants
Mazar Janoobiyyeh	4 148	Karak	4 000 à 4 999 habitants
'Ajlun	4 576	'Irbid	
Dair Abi Said	4 780	'Irbid	
Wadi Musa	5 432	Ma'an	5 000 à 9 999 habitants
Safi	6 178	Karak	
Shooneh Shamaliyyeh	7 838	'Irbid	
Jarash	9 978	'Irbid	
Ma'an	11 248	Ma'an	10 000 à 19 999 habitants
Karak	11 941	Karak	
Tafilah	12 493	Karak	
Mafraq	21 280	'Irbid	20 000 à 29 999 habitants
Swailah	23 996	'Amman	
Wadi Sir	24 400	'Amman	
'Aqaba	26 999	Ma'an	
Ramtha	27 130	'Irbid	
Madaba	28 236	'Amman	
Salt	33 037	Balqa	30 000 à 39 999 habitants
Rusayfa	49 885	'Amman	40 000 à 49 999 habitants
'Irbid	113 048	'Irbid	50 000 habitants et plus
Zarqa	216 065	'Amman	
Amman	623 925	'Amman	

Source : Bocco (R.) . Petites villes et citadinité en Jordanie : Quelques pistes de reflexion sur l'urbanisation ehcore pastorale . Petites villes et villes moyennes dans le Monde Arabe .p-p.170-171 .Tome I.Fascicule de recherche n°16.Edition centre d'études et de recherches Urbama.Tours.1986.

Contrairement aux autres cités du Moyen-Orient, la ville jordanienne doit peu au legs de l'histoire : en dépit d'une urbanisation particulièrement brillante de la région dans l'antiquité, "*la plupart des grandes villes actuelles ont été fondées il y a moins d'un siècle et ne connaissent de réel essor que depuis une trentaine d'années, offrant un paysage urbain original, fortement marqué par l'influence de l'occident*". (1)

I - 3 - **La situation sociale et économique**

Les deux concepts "*logement*" et "*famille*" peuvent recouvrir une telle ressemblance et des réalités si proches, que dans la pratique on les utilise indifféremment, tout au moins dans le contexte jordanien où le patronyme peut suivre aussi bien l'expression "*famille de...*" que celle "***maison ou logement ou habitation de...***".

La maison rend assez fidèlement compte de la situation familiale dans le mesure où l'on a tendance à identifier "*les grandes familles*" aux "*grandes maisons*", les "*familles riches*" avec les "*maisons cossues*" les taudis avec les familles pauvres, les maisons bien entretenues, ayant fière allure avec des familles heureuses, socialement ascendantes, les maisons décrépites, mal entretenues avec des familles en décadence, des familles ayant des problèmes qui les préoccupent au point que le logement devient un élément secondaire dans leurs soucis.

Quoiqu'en pensent les concepteurs de logements, la formation familiale, sa cohésion, sa taille, sa reproduction, son épanouissement ou sa dissolution, dépendent, dans une mesure essentielle, des moyens d'habitation dont peut disposer la cellule familiale.

D'autre part, il n'est pas moins évident que le comportement familial au travers des comportements particuliers de chacun des individus qui composent la cellule familiale, est largement déterminé par les caractéristiques de facilités ou de difficultés.

A cet égard serait-il exagéré de considérer en situation de crise, à l'exemple de celle que traverse actuellement la **Jordanie**, que l'habitat n'engendre pas seulement des effets négatifs sur les familles non ou mal logées, mais même au niveau des "*biens*" autres responsables et nantis, se préoccupent d'ores et déjà de la crise telle que la ressentent leurs enfants malgré les appuis et privilèges dont ils disposent, comme ils affectent une part non négligeable de leurs disponibilités à l'examen de problèmes liés à l'habitat, tels l'appropriation privée du logement sa gestion et son entretien, son éventuelle extension son embellissement et l'amélioration de son environnement.

En réalité, il est très difficile d'isoler certaines manifestations dans leur émergence au niveau de l'individu et de la famille et dans leurs expressions au niveau de la société.

1) - Guy aLoew, "Les villes de Jordanie Orientale"p-346 - Revue de géographie de Lyon. Volume 50 n° 4. Lyon 1975.

Il est vrai que des tensions repérées comme des éléments de déséquilibre des individus, peuvent aussi bien se résorber que se démultiplier au niveau de la famille, laquelle peut jouer, si les conditions s'y prêtent, un rôle de catalyseur et servir de réducteur de tension.

Cependant, lorsque la cellule familiale n'est pas en mesure de jouer un tel rôle, les insuffisances en matière de logement et d'habitat constituent des facteurs fortement dislocateurs et neutralisateurs de la cohésion et des effets bénéfiques de la famille sur l'individu. Dans pareilles conditions, la société se doit, pour sa survie et sa sauvegarde, d'y pallier mais à des conditions autrement plus contraignantes.

Au demeurant, la société se doit aussi de prendre en considération les antagonismes socio-politiques, les approfondissements des différenciations sociales, la prise de conscience continue et les luttes de classes dynamiques que ne manque pas de développer une politique d'habitat fondée sur l'appropriation privée des moyens de logements, les facilités de réalisation d'habitations individuelles sans limitation de standing, les possibilités d'accumulations dans le secteur immobilier érigé en secteur créateur et distributeur de revenus, le tout dans une situation de pénurie qui démultiplie l'écart entre l'offre et la demande de logements et qui fait des propriétaires de maisons d'habitation de véritables rentiers privilégiés, détenant des sources de revenus autrement plus élevés que ceux qu'on peut attendre d'une juste rémunération de la force de travail.

Insuffisances ou carences dans la satisfaction des besoins en logements en égard à des normes compatibles avec les fondements et le niveau du développement social, engendrent tensions, antagonismes et blocages dans la dynamique du progrès économique et social et se traduisent par des surcoût à la charge de la société.

Il serait difficile, dans le cadre de notre étude, de répertorier tous ces phénomènes et d'en estimer le coût d'autant que chacun d'entre eux, peut donner lieu à une ou plusieurs études spécialisées, aussi nous contenterons-nous, en liaison avec les problèmes d'habitats, objet de nos préoccupations, d'en citer quelques-uns de façon non exhaustive et sans nous attarder sur la problématique et la méthodologie de repérage, de qualification et de quantification.

Santé, éducation, formation, culture et loisirs qui peuvent à juste titre drainer une partie substantielle du budget de l'Etat, lequel escompte une multitude de retombées positives sur le développement économique et social grâce, notamment, à la disponibilité et à la qualification de la main d'oeuvre, à la qualité de l'encadrement, à la maîtrise de la science, de la technique et de la technologie et l'élévation continue de la productivité du travail, peuvent voir les effets attendus, largement compromis par suite des conditions précaires, aléatoires, insalubres ou insuffisantes de l'habitation.

En effet, l'entassement dans les logements sous dimensionnés, vétustes, insalubres, dangereux, affecte la santé physique et moraie de l'enfant et de l'adolescent, accroît des prédispositions favorables au développement de la délinquance juvénile et se traduit par des phénomènes de rupture précoce dans la scolarisation, d'élévation du taux de redoublement, de multiplication de cas d'échec aux examens, d'exclusion pour des causes diverses des écoles et centres de formation, et en définitive de gaspillage dans l'utilisation des moyens d'éducation et de formation disponibles. La société de toute façon, paiera au prix fort, des économies qu'elle aura cru dégager au niveau du secteur de l'habitat.

L'entassement et les mauvaises conditions d'habitation, otent au logement sa qualité première d'abri, de sécurité, de lieu de repos, et de reproduction de la force de travail, d'épanouissement et de communication dans une ambiance familiale saine. Cela se répercute au niveau de la famille par une tendance à la dislocation avec tous les maux sociaux que cela implique : alcoolisme, abandons de famille, divorces, mais aussi au niveau des travailleurs adultes dont les niveaux de productivité ont tendance à baisser, entraînant sur le plan social, des surcoûts dans toutes les activités nationales y compris au niveau des coûts de construction.

Délinquance juvénile, dislocation des familles, maux sociaux divers se traduisent par des surcoûts, de rééducation, de sécurité, de police et de justice.

Les erreurs de localisation des centres de concentration et d'extension urbaines, outre leurs effets économiques liés à la consommation injustifiée et inconsidérée des terres à vocation agricole.

"Il en résulte à la fois une consommation d'espace beaucoup plus importante et un accroissement considérable de l'interface ville-campagne". (1)

Latente depuis plusieurs années, la crise de l'économie jordanienne confine aujourd'hui au Krach. Elément fondamental de l'image du royaume Hachémite avec la stabilité politique, le dinar a connu en 1988, ses plus graves secousses depuis la fondation du pays et a perdu environ 75 % de sa valeur par rapport au dollar. (2)

Flottant depuis le 15 octobre 1988 avec un taux décidé chaque jour par la banque centrale, sa valeur, qui était au 1er janvier 1988 de 0,33 dinar pour un dollar, a chuté à 0,44 dinar à la mi-décembre 1988, 0,67 dinar au mois de mars 1990 (taux officiel) et rien n'indique pour l'instant que le gouvernement ai réussi à stopper cette hémorragie de la monnaie.

Dès la mi-juin 1989, à la suite de deux dévaluations sauvages, le gouvernement avait adopté une série de mesures pour empêcher la fuite des capitaux et pallier la diminution des entrées de devises. Celle-ci est due en partie au tarissement de l'aide arabe

1) - Ahmad Atef. Op.cit - p - 9.
2) - Chipaux (F) -Jordanie : cours d'autérité - Dossier et documents "bilan économique et social 1989" - P -113 Paris - janvier 1990.
- Le dinar jordanien (DJ) était échangé à 8,532 francs en septembre 1991, alors qu'il était échangé à 17,81 francs en 1983 et à 22,03 francs en décembre 1984

et à la baisse des transferts des émigrés jordaniens qui n'ont rapatrié en 1988 que 335,7 millions DJ contre 414,5 millions en 1986 soit 21,6 % de P.I.B. jordanien. (1)

Cette baisse des transferts devrait encore s'être accentuée après la rupture des liens légaux et administratifs entre la **Jordanie** et la **Cisjordanie** la plupart des 750.000 émigrés jordaniens étant d'origine palestinienne. Cette rupture, décidée le 31 juillet 1988, a aussi aggravé la pression sur le dinar, de nombreux palestiniens de **Cisjordanie** ayant brutalement converti en dollars leurs comptes et ayant retiré des banques jordaniennes une partie de leurs avoirs.

Cette situation a des conséquences graves sur l'économie : baisse importante de l'activité immobilière, mais aussi une forte croissance des prix dans tous les domaines : Recul du pouvoir d'achat, inflation de plus de 40 %, rétention du sol et spéculation foncière galopante des terrains à bâtir.

La banque centrale de **Jordanie** ne possédait plus, fin août 1988, que 2,8 millions de dollars de réserves mobilisable, 380 millions de dollars au mois de mars 1990, alors que l'on estime à 200 millions de dollars par mois les besoins d'importation (2). Les exportations ne représentant que 900 millions de $ par an, le gouvernement, début novembre, a pris de nouvelles mesures limitant les importations (voitures, petits et gros électroménagers, etc...) et augmentant les taxes sur les produits et services de luxe.

Ces mesures devaient permettre d'économiser 200 millions de dollars en devises et contribuer à la réduction du déficit de la balance des paiements. Ce dernier avait atteint le chiffre record de 596,9 millions de DJ en 1987, 638,5 millions de DJ en 1988 et devrait être encore plus important aujourd'hui. En cours de préparation, le budget pour 1989, envisage une réduction des dépenses d'environ 15 % et une diminution du déficit budgétaire de 15 à 20 %. Cette rigueur risque toutefois d'aggraver encore un chômage qui s'élève déjà à 30 % de la population active et touche en particulier les diplômés (3).

La dépréciation du dinar va en outre alourdir le service de la dette (8,3 milliards de dollars) auxquels constituent 3 milliards de dollars. La **Jordanie** a versé au cours des six derniers mois de 1988, 930 millions de dollars en remboursements, dont la majeure partie a été acquise par la vente du tiers des réserves en or du pays, qui s'élèvent à un milliard d'onces. D'ailleurs cette opération, a suscité beaucoup de polémiques au parlement, et certains parlent même de scandale. L'ancien premier ministre, Mr **Badran Moudar** accuse à haute voix, le précédent gouvernement de Mr **Rifaï Zeid**, démissionnaire en avril

1) - Selon une enquête établie par la société royale scientifique, durant l'été 1980, sur les transferts des émigrés, il en est résulté que 22 % des familles ont utilisé leurs transferts pour la construction immobilière et leur logement, 52 % d'entre-eux n'ont fait aucun investissement. En conclusion, le transfert des émigrés jordaniens a été un facteur important pour la croissance du P.I.B. et à aidé à réduire le déficit de la balance commerciale. Par ailleurs, le transfert a eu des effets négatifs. Il a accru le déficit de la balance commerciale. - Journal **Al Raï** (L'opinion) - 17 juillet 1989.

2) - Journal, **Sawt Al Sha'ab** (la voix du peuple) - Amman le 20 mars 1990.

3) -Chipaux (F) -Jordanie : Le dinar secoué. "bilan économique et social 1988" - P - 115 - janvier 1989.

1988, d'avoir ruiné le pays dans cette situation, le précédent gouvernement faisait état d'une dette de 6,5 milliards de dollars. (1)

La cure d'austérité à laquelle sont contraints les jordaniens peut durer au moins cinq ans. En attendant un assainissement de l'économie, le royaume doit trouver à tout pris des aides. Or, celles-ci se font d'autant plus rares, que les pays du golfe, traditionnels donnateurs, sont eux aussi atteints par la crise et rechignent à venir en aide à un pays qui prit position en faveur de l'**Irak** durant la guerre du golf.

L'aide extérieure, qui était encore de 188 millions de DJ en 1985, est tombée à 134 millions de DJ en 1987. Du fait de la situation du pays et suite à l'appel du **Roi Hussein** les pays arabes du golfe, ont attribué une aide à la **Jordanie** (pas comme elle l'aurait souhaité) afin de redresser son économie. Ainsi, **Amman** a reçu de l'**Arabie Saoudite**, du **Koweït**, des **Emirats**, d'**Oman** et de l'**Irak** quelques 400 millions de dollars à la mi 1989. (2)

La situation économique du pays entraine des effets négatifs sur l'habitat : ralentissement de l'activité du bâtiment, hausse du coût de la construction, baisse du pouvoir d'achat, émigration vers l'étranger (notamment aux **Etats-Unis**, **Canada** et **Australie**).

Nous serons amenés à expliquer plus en détail, les revenus en **Jordanie**, les déséquilibres régionaux, du point de vue social et économique et comment ils se répercutent sur l'habitat.

I - 4 - **L'absence d'une politique nationale d'habitat ?**

Suite aux guerres avec **Israël**, les nécessités de la reconstruction puis celles de l'essor démographique, ont conduit les gouvernements successifs à adopter une "*politique d'habitat*", privilégiant la construction neuve, notamment ces petits immeubles collectifs, à la périphérie des villes, politique conduite par la corporation de l'habitat, **Mouassassate Al Eskane**, depuis 1966.

La restructuration de l'habitat spontané , située au centre des agglomérations, connaît une faveur croissante depuis le début des années 1980, entreprise par le département de développement urbain (**D.D.U.**)

Parallèlement à l'action de la corporation de l'habitat, le **D.D.U.** fait ou prétend faire, une politique d'habitat, sensée concerner les bas-revenus.

Depuis, les conflits entre les deux protagonistes, n'ont pas cessé, et ont conduit à plusieurs décisions : détachement d'un ministère pour le rattacher à un autre. Ces multitudes de détachements, de rattachements, ont pour but d'harmoniser les actions

1) - L'ancien 1er Ministre, M' **Badran Moudar,** démissionnaire en juin 1991, a laissé la place à un nouveau gouvernement, conduit par M' **Masri Taher**.
2) -Chipaux (F) -Jordanie : Cure d'autérité : - OP - cit - p. 113.

des départements de l'Etat dans le domaine de l'habitat. Unifier le **D.D.U.** et la corporation de l'habitat fut l'objectif des pouvoirs publics, qui les a réunis en un seul ministère ; celui des travaux publics et de l'habitat.

Paradoxalement, l'autorité de la vallée du Jourdain **Soletêt Wadi Al Urdun**, à sa propre politique d'habitat sur son territoire (1). La corporation de l'habitat militaire **Mouassassate Al Eskane Al Askari**, a aussi son rôle dans ce domaine : ainsi les coopératives d'habitat, le secteur privé, qui est le secteur le plus important, jouent leurs rôles librement.

Nous serons amenés à étudier le rôle de chacun de ces acteurs de la construction, afin d'établir un bilan de leur action et de comprendre leurs mécanismes.

L'habitat constituant un domaine intégrant, un grand nombre d'indicateurs politiques, économiques, sociaux, culturels et techniques, il en découle que la détermination des normes pour la définition d'une politique d'habitat susceptible de donner lieu à des analyses comparatives, objectives va poser des problèmes d'une grande complexité.

Un sujet aussi vaste que celui de : "*seïsme démographiques et politique d'habitat en Jordanie, le cas d'**Amman***", nécessite une recherche interdisciplinaire, car les progrès des connaissances sur un thème, tel que nous le proposons, engage a priori, la collaboration d'historiens, de géographes, d'urbanistes, de sociologues, d'économistes, de juristes, etc...

Nous ne prétendons en aucun cas éclairer tous les problèmes posés dans ce cadre, mais nous espérons faire progresser la recherche, au sens large du terme, afin que l'habitat, soit, en **Jordanie**, à la hauteur de son développement social et économique.

II - **La méthodologie**

L'intérêt des constatations et des conclusions d'une étude dépend non seulement des buts fixés à celle-ci, mais encore des cheminements suivis pour y parvenir. Bien que les considérations méthodologiques soient généralement plus astreignantes que les commentaires des résultats obtenus au cours de la recherche ; il nous a semblé indispensable d'indiquer les éléments permettant de comprendre les méthodes choisies dans la mesure du possible et en même temps saisir le sens et la portée de l'analyse.

II - 1 - **Les sources**

La réussite d'une recherche sur le terrain dépend, non seulement de la capacité de réflexion et de l'analyse des données mais aussi des éléments bibliographiques disponibles concernant le sujet.

1) - L'autorité de la vallée du Jourdain ne pouvant appliquer sa politique d'habitat sur Amman,nous ferons part de nos analyses sur son rôle, à titre d'informations.

Les sources que nous possédons, sont de nature et de langues différentes, ouvrages, mémoires, rapports officiels, documents cartographiques, photographies aériennes, plans d'urbanismes et données statistiques concernant la population.

A vrai dire, les documents que nous possédons sur l'habitat sont très peu nombreux. Les documents les plus intéressants sur l'habitat sont apparus ces dernières années par l'unité de stratégie de l'habitat. Les quelques rapports techniques édités en 1987, ne furent pas suffisant, pour affirmer son rôle, une bonne partie d'entre eux furent produits par des consultants d'une entreprise américaine, la **P.A.D.C.O. -J.N.C.** en association avec l'institut urbain **U.S.L.** international et l'institut de technologie du **Massachusetts**. Ces documents se trouvent "*au placard*". Cela ne veut pas dire pour autant, qu'il faille ignorer cette unité, mais au contraire, il faut la renforcer. L'unité -de stratégie nationale de l'habitat étant de création récente, elle n'a pas l'autorité-, ni l'équipe nécessaire pour exiger l'application des recommendations aux différents acteurs de la promotion de l'habitat. Elle a un rôle de consultant, plus qu'un rôle d'orientation et de programmation des projets. Les transferts de cette dernière, du ministère du plan, vers le ministère des travaux publics et de l'habitat, va dans le bon sens et renforce davantage l'idée d'une meilleure stratégie de l'habitat. Ce n'est qu'avec une très bonne stratégie de l'habitat, que l'on pourra mettre en oeuvre une bonne politique d'habitat, en harmonisant l'action des différents acteurs de la promotion de l'habitat.

Il faut mentionner que les études de stratégie de l'habitat entreprises en particulier par des consultants américains, analysent la situation de l'habitat à l'échelle nationale. Les chiffres avancés ou traités sont souvent en contradiction. Les analyses à l'échelle locale sont peu importantes et peu sérieuses, du fait de la méconnaissance de la vie locale par les consultants étrangers. Mais ils ont eu le mérite d'avoir établi une première, en ce qui concerne ces types d'études stratégiques en **Jordanie**. A part les documents officiels, on trouve des articles sporadiques en différentes langues, notamment anglaise, ces articles traitent les projets réalisés par les acteurs de la promotion de l'habitat avec leurs différents points de vue, architectural et financier en particulier, par des analyses portant sur la situation sociale, économique et démographique en rapport avec l'habitat.

Par ailleurs, les documents concernant **Amman**, sont plus important que ceux de la stratégie de l'habitat, nous mentionnons en particulier les études du schéma directeur d'aménagement et d'urbanisme du grand **Amman**, réalisé entre 1985 et 1987 par des consultants de **Dar Al Handasah consultant**, **Shair and Partner** et une équipe municipale de haut niveau en liaison avec les différents ministères et départements d'Etat, notamment le **D.D.U.**, dont je fus le représentant.

A la fin des études du **S.D.A.U.** la municipalité -a organisé un colloque international sur la planification du grand **Amman**. Nombreux intervenants ont présenté des documents traitant de la planification d'**Amman** avec des points de vue différents auxquels nous avons participé. En outre, les mémoires et les thèses concernant **Amman** et la **Jordanie**

en générale sont peu nombreuses, surtout dans le domaine de l'urbanisme et de l'aménagement du territoire, c'est pourquoi, nous avons choisi ce thème. "*La littérature relative à la Jordanie est inexistante dans le domaine économique*" dont l'habitat fait partie (1).

Nous citerons en particulier deux thèses qui traitent de la ville d'**Amman**, thèse de troisième cycle, géographie, soutenue par **Juma Farouk** à Paris VIII en 1984, sous la direction de Mr **Y. Barbaza** où l'auteur aborde l'étude démographique, étant entendu que le grand nombre de réfugiés, va de paire avec l'extension spatial et les problèmes afférents. Il insiste sur l'autonomie des systèmes culturels traditionnel et occidental qui conduit à la ségrégation aussi bien économique que social et spatiale, mais l'auteur n'aborde pas les problèmes de l'habitat.

Deuxième thèse : comptabilité énergétique urbaine, le cas de l'agglomération d'**Amman**. Soutenue par Mr **Jaffar Ali** à l'université de Paris XII en 1990, sous la direction de Mr **Chaline Claude**. L'auteur aborde l'étude urbaine d'**Amman** et des différents types de logements, selon les couches sociales. Il lie les problèmes de logements à la consommation énergétique selon les catégories des ménages à **Amman**. La thèse comporte des informations intéressantes sur les types de logements : les revenus des ménages, la consommations et l'utilisation énergétique par les différentes catégories des ménages.

En ce qui concerne la démarche de notre travail, nous avons commencé par faire des observations empiriques dans la plupart des villes, prendre des photos, interroger les bénéficiaires des projets d'habitat, les maires, les gouverneurs, recueillir leurs critiques, mais aussi rassembler des documents concernant l'habitat du secteur public ainsi que celui du secteur privé, comme : -cartes topographiques, photographies aériennes, plans d'urbanismes, consultation des fichiers, des permis de construire à **Amman**, consulter les fichiers du cadastre et profiter des résultats des enquêtes que nous avons élaboré durant notre travail au sein du **D.D.U.**

Notons bien, que notre expérience comme urbaniste au sein de ce même département et la réalisation d'études du troisième projet national, avec des consultants anglais, nous ont permis d'acquérir des connaissances et des expériences professionnelles non négligeables et nous 'ont aidé à réaliser la thèse ici présente.

II - 2 - **Le plan de thèse**

A vrai dire, nous avons élaboré successivement plusieurs plans avant d'opter pour un plan composé de sept chapitres.

Les deux premiers chapitres traitent de la sédentarisation des bédoins nomades et semi-nomades provoquée et développée à la suite des séïsmes démographiques qui ont accru l'espace urbain. Ces deux chapitres démontrent le changement social et économique durant la fin de l'époque ottomane et coloniale à travers le temps et

1) - Rivier François. Op.cit - p - 1.

l'espace.

Deux périodes totalement différentes l'une de l'autre dans lesquelles, nous espérons mesurer l'impact sur l'évolution de la population, notamment dans le domaine de l'habitat.

En même temps, nous analysons la situation géo-politique de la **Jordanie** qui est un facteur déterminant. Le pays se trouvant au coeur d'une zone de turbulences.

Analyser la situation géo-politique, pour comprendre ses conséquences, graves, sur le développement démographique et urbain, est notre but. L'arrivée des réfugiés, provoque des paniques des désordres, dans les plans de développement, dont l'habitat fait partie.

Les différents facteurs qui ont présidé à la formation du peuplement de la **Jordanie**, ainsi qu'à la détermination d'un processus d'urbanisation propre sont intrinsèquement liés.

Rendre compte de ces facteurs et leurs liaisons n'est pas chose facile. C'est pour cela qu'après réflexion, nous avons tranché pour un traitement hiérarchique, afin de reconnaître ces facteurs et les cerner. La compréhension des phénomènes démographiques et urbains de la **Jordanie**, est pratiquement impossible, sans une connaissance minimale de son histoire.

Dans les cinq autres chapitres, nous analysons la, ou les politiques d'habitat à **Amman**, à titre d'exemple, étant donné qu'**Amman** est la capitale et qu'elle présente un poids démographique, urbain, économique et politique de grande importance.

Ainsi, le troisième chapitre : Evolution et forme de l'espace urbain d'**Amman** : 1921-1990 a pour objectif de mesurer l'évolution, les formes et la croissance urbaine durant 70 ans, afin de saisir l'impact de la situation géo-politique, (traité dans le chapitre précédent) sur l'espace urbain d'**Amman**. Comment une bourgade de 5000 habitants en 1923, est-elle devenue une capitale parmi les plus importantes de la région du **Proche** et **Moyen-Orient**, dont la population dépasse le million d'habitant actuellement ?

Le quatrième chapitre, contraste socio-économique actuel de l'habitat résidentiel à **Amman**, est un chapitre qui traite de la typologie de l'habitat en rapport avec les catégories des ménages qui y réside : zone géographique, revenus et type de logement.

Ce chapitre nous permettra d'ouvrir le dossier des problèmes fonciers des terrains résidentiels en **Jordanie**, le cas d'**Amman**. Il aura pour objectif de montrer l'évolution du marché foncier et les conséquences de l'urbanisation sur ce marché, spéculation et rareté des lotissements pour les revenus modestes contre l'abondance des lotissements pour les couches aisées.

Les problèmes socio-économiques et fonciers, introduiront le chapitre traitant de la ou les politiques d'habitat et leurs résultats à **Amman** . Analyser les acteurs de la promotion de l'habitat du secteur public et privé en faisant la comparaison

entre ces deux différents acteurs, afin de savoir s'ils pourront répondre à la demande et si leurs actions sont suffisantes ou non, leurs financements, leurs programmes, leurs réussites et leurs échecs.

Ce chapitre doit répondre à la question posée : y-a-t-il une politique d'habitat ou plusieurs politiques d'habitat ?

A la constatation de ce chapitre, nous mettrons l'accent sur les difficultés rencontrées par la **Jordanie** pour réaliser une politique d'habitat cohérente et prévoyante.

Nous essaierons de faire la comparaison entre la **Jordanie** et les autres pays, arabes et étrangers dans le domaine de l'habitat et la restructuration urbaine des zones non réglementées dans la mesure du possible.

Nous sommes conscients qu'une telle comparaison, nécessiterai une autre recherche, nous laisserons ce soin à d'autres chercheurs, en espérant avoir fait progresser la recherche sur l'habitat en **Jordanie**.

A l'issu des résultats qui sont apparus dans ce chapitre, nous en ouvrirons un septième intitulé : Propositions et recommandations, où nous essaierons de donner la marche à suivre dans ce domaine ; Organisation, financement et développement des méthodes et des outils de travail urbain comme : le schéma directeur et d'aménagement et d'urbanisme, le plan d'occupation du sol et les zones d'aménagement concertées. A la fin de ce chapitre nous citerons les recommandations que nous avons élaborées en **Jordanie** afin d'alléger les charges des bénéficiaires.

Afin d'ouvrir un esprit critique raisonnable sur la situation de l'habitat en **Jordanie**, nous allons profiter d'une bibliographie abondante sur l'habitat en **France**.

Chapitre I

Du nomadisme à la sédentarisation, dans un nouveau contexte politique et géographique

Dans les deux premiers chapitres qui traitent du nomadisme vers la sédentarisation, des séïsmes démographiques au développement urbain : Crise d'habitat, il nous a semblé nécessaire de démontrer l'évolution démographique et urbaine de la population jordanienne à travers le temps et l'espace.

Pour cela, nous avons du faire une esquisse sur le début de la sédentarisation durant l'agonie de l'empire ottoman où certaines décisions furent prises et ont aidé à la mise en route du processus de sédentarisation étant donné qu'à cette époque, la majorité de la population du territoire transjordanien, était des bédouins nomades. La sédentarisation fut également provoquée par la conjoncture politique conduisant au démembrement de l'empire ottoman, où le territoire transjordanien fut le théâtre d'opérations politico-militaires des alliés contre l'axe.

La population autochtone, observe et intègre peu à peu un nouveau mode de vie, au niveau social et économique, qui se répercute sur l'habitat. Ce changement s'accélèrera durant la période coloniale sous le mandat britannique où le rôle de l'armée, principale armature du nouvel Etat fut reconnu comme un facteur déterminant dansle processus de sédentarisation, tout comme le rôle de la scolarisation.

Ainsi, la population transjordanienne bascule du jour au lendemain, de la bédouinisation proprement dite, à la citadinité, et, la **Jordanie** voit son territoire se transformer : des villes commencent à s'édifier, l'agriculture (élément de stabilité et de sécurité) se développe et les besoins en eau s'accroissent, mais, surtout, l'évolution d'un autre type d'habitat, adapté à la nouvelle condition de vie se développe à travers le pays.

Le "*nouvel ordre mondial*", après la première et la deuxième guerre mondiale, a conduit au dépeçage de la région au **Proche** et **Moyen Orient** et la **Jordanie** n'y échappe guère. Bientôt, des centaines de milliers de réfugiés palestiniens vont envahir, malgré eux, la **Jordanie** (pays de création récente, dont l'infrastructure nationale est en chantier) bouleversant ainsi la structure sociale et économique du pays et accroître de façon vertigineuse la demande en logement étant entendu que la **Jordanie** n'en disposait pas suffisamment, pour ainsi dire pas du tout, pour les accueillir.

L'émmigration des travailleurs jordano-palestiniens, vers les pays arabes pétroliers durant les années 70 et 80 a aidé au développement économique et urbain. Mais, la récession économique à partir de 1982, aggravée par les problèmes géo-politiques qui ont surgit dans la région, vont entraîner un nouveau bouleversement socio-économique en **Jordanie**, comme le cas de la guerre du golfe et ses conséquences qui se passe de commentaire.

Le pays secoué à diverses reprises par des séïsmes démographiques, déversant des coulées de laves humaines, notamment vers **Amman** et sa connurbation, donne lieu a une grave crise de l'habitat, auquel la **Jordanie** ne peut plus faire face, vu ses moyens.

La **Jordanie** connaît dès l'antiquité une vie urbaine glorieuse. Les sites urbains jordaniens ne seront cependant pas occupés de façon continue. A cette prospérité succède un profond déclin.

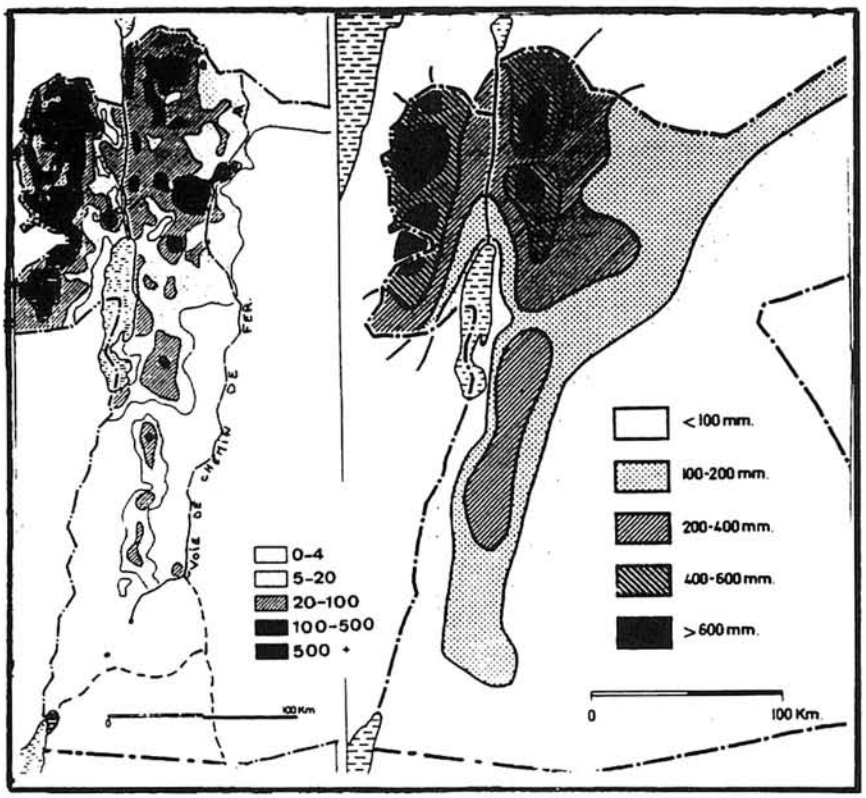
Amman, la capitale actuelle, peut s'ennorgueillir d'un passé de plus de 6.000 ans, au cours duquel, elle porte successivement les noms de : **Rabbath-Ammon**, puis de **Philadelphie** après la conquête **seleucide** au milieu du IIIe siècle avant J-C. A partir du XIIIe siècle, c'est une période de déclin général. **Amman** n'y échappe guère, seul, quelques bourgs réussissent à subsister.

Le dernier quart de siècle marque pourtant le début d'une ère nouvelle. A partir de 1878, la plupart des anciens sites urbains, sont progressivement réoccupés. Les nouveaux occupants sont essentiellement des **Circassiens**. C'est ainsi, par exemple, que sept colonies **circassiennes** se sont implantées un peu partout en **Jordanie**, à **Salt, Amman, Jarash, Sweileh, Zarqa** et **Ruseifa**. Ces villages passent petit à petit au rang de bourg. Mais on ne saurait encore parler de véritable essor urbain. L'exemple d'**Amman** est significatif à ce sujet.

1 - Des bédouins en cours de sédentarisation : fin de l'époque ottomane.

La **Jordanie**, pays du sol duquel émerge par endroit le socle même de l'écorce terrestre, est un massif cristallin de quelques milliards d'années, présentant une certaine

Figure n° 2 : Répartition de la population selon le climat



Densité de la population d'après le recensement de 1979

Précipitations annuelles en mm

Source : Ahmad (A). Op.cit - p - 69.

homogénéïté. Sans doute, l'exiguité de son territoire, 380 km du Nord au Sud, 340 km d'ouest en Est, peut-elle l'expliquer.

La composition du territoire jordanien se distingue par trois grandes régions qui sont : le système **Jourdain (Al Ghor)** première région agricole, les plateaux de **Transjordanie** avec des précipitations supérieures à 400 mm et qui concentrent la totalité de la population et les steppes désertiques d'une superficie de 79.559 km² soit 89,5 % du territoire recevant moins de 200 mm de précipitations. Ces régions se trouvent au-delà de la voie ferrée du **Hedjaz**.

Comme on peut le constater sur la figure n° 2, la totalité de la population se trouve à l'Ouest de la voie ferrée, c'est-à-dire sur le quart de la superficie du pays. A l'Est et au Sud du chemin de fer, la densité tombe au-dessous de un habitant au km² et la population est presque exclusivement nomade et semi-nomade. La carte des densités coïncide très étroitement avec celle des précipitations.

Le gouvernement **Ottoman** a cependant réalisé, malgré lui, la mise en place de structures administratives et créa ainsi une identité propre à la **Jordanie-Orientale** à partir de 1851, concrétisé par la création de **Sandjak Adjlun, Balka** et le district de **Karak** à l'exception des régions de **Ma'an** et d'**Aqaba**.

Il faut signaler au passage que "*la corruption et l'oppression caractérisèrent le gouvernement au pouvoir. Il n'y avait pratiquement aucune éducation, ni mise en valeur des ressources naturelles. En l'espace de 400 ans, la principale contribution des Ottomans à l'économie fut : la législation de la propriété rurale, l'installation des circassiens et la construction du chemin de fer du* ***Hedjaz*** *en 1908*" (1). Ces trois décisions vont accélérer le processus de sédentarisation des bédouins nomades et semi-nomades. Cette situation a amené Mr **Xavier de Planhol** à écrire dans son ouvrage, les fondements géographiques de l'Islam, "*la* ***Transjordanie*** *était typiquement un Etat bédouin au stade de sédentarisation et d'urbanisation progressive où le développement de la sécurité et de la fixation se conjuguaient avec le maintient de la prééminence sociale des chefs de tribus*" (2).

Certes, l'impact du mode de vie des **circassiens** sur les arabes bédouins vivant à proximité de ces nouveaux immigrants est important. Ils les incitèrent à se sédentariser et à modifier leur façon de vivre, mais aussi à changer leur façon de construire leur habitat. Notons bien que les choix des **circassiens** s'est fait en fonction de certains critères ; présence de points d'eau et précipitations supérieures à 400 mm pour développer l'agriculture, présence des vestiges afin d'utiliser les matériaux trouvés sur place, notamment la pierre. La majorité des sites de prédilection sont localisés dans la région d'**Amman**, **Balka** comme : **Zarqa**, **Ruseifa**, **Na'ur**, **Sukné** et **Wadir Sir**. Par ailleurs, la construction du chemin de fer du **Hedjaz** mettait en valeur le territoire de **Transjordanie** et ceci à différents niveaux :

1) - Ahmad (A). Peuplement et politique urbaine à **Irbid** dans son cadre géo-politique. p - 16. Mémoire de Maîtrise d'urbanisme. Université de Paris VIII. 1984.

2) - Xavier De Planhol Les fondements géographiques de l'Islam . p-p- 116-117. Edition Flammarion - Paris 1968.

- Il a permis de couper le territoire du plateau transjordanien en deux zones distinctes ; à l'Ouest du chemin de fer un territoire s'étend sur 12 .000 km², c'est là que l'on trouvait les **fellahs** semi-nomades, répartis dans différentes bourgades et hameaux,qui cultivaient des céréales, des légumes et des arbres fruitiers. A l'Est de la voie ferrée, s'étendent des steppes désertiques.

- La voie ferrée a amené une offensive de la grande propriété vers le Sud, où les **Cheiks** des tribus en voie de sédentarisation se sont tout simplement appropriés les terres.

- La construction du chemin de fer a accéléré le processus de sédentarisation des bédouins nomades, du fait que ce moyen de communication est plus rapide et plus confortable entre les différentes bourgades et hameaux. Il a aussi par la suite, accélérer le processus d'urbanisation, il a permis la création des villes comme : **Mafraq, Amman-Zarqa** et **Ma'an**.

Les structures sociales des groupements nomades reflètent les exigences de la concurrence vitale née de la saturation du milieu géographique. C'est une société essentiellement virile, fondée sur des liens agnatiques, c'est-à-dire, sur la descendance par les mâles d'une même souche masculine. La famille est désignée par la relation au père, elle est l' "**Ahel**" d'un tel. Plusieurs familles de même parenté forment une **hamoul eh**, appelée aussi **Ashira**. C'est le regroupement des "**Ashayer**" qui constitue la tribu **Al Kabilah**.

L'économie bédouine est axée essentiellement sur l'élevage, auquel vient s'ajouter parfois une culture plus ou moins intermittente.

Fait nouveau, la terre cultivable est apparue comme une source précieuse de revenus : "*En ce moment,* écrit **A. Jaussen**, *c'est comme une sorte d'émulation pour acquérir les terres cultivables*". (1)

Le fait est, que les bédouins se sont mis à prendre en considération l'agriculture, non point comme travail ! mais comme source de richesse. Ces terrains, délimités, relèvent de la propriété individuelle. Vignes, jardins, parfois même des champs de blé appartiennent à un maître connu et déterminé.

Le passage à l'agriculture proprement dit, n'est pas encore significatif, mais les bédouins, encouragés par l'acquisition de terres, commencent à sédentariser.

"*La distinction entre le* ***fellah*** *et le* ***bedawy*** *est fortement maintenue parmi les peuplades qui nous occupent. Le premier est attaché à la glèbe ; comme son nom l'indique, il*

1) - Jaussen (A) - Coutumes des Arabes au pays de Moab - p - 237 Edition Adrien Maisonneuve - Paris - 1948

laboure la terre de ses propres mains, il la cultive, il en a soin ; c'est son occupation, son métier : Il est agriculteur. Le ***Bedawy****, ou habitant du désert, ne met pas la main à la charrue ; ce n'est pas un travail digne de sa personne ni de son indépendance"* (1) *"Le Bedawy prétend être un homme libre, maître de ses mouvements allant et venant à sa guise sur son noble coursier; quant à diriger un attelage sur le sillon, il ne s'abaisse pas à ce degré. Telle est l'appréciation des bédouins sur le travail des champs; ils le regardent comme l'œuvre des esclaves ou de gens de condition inférieure".*(2).

Ainsi donc, un début de sédentarisation apparaissait dès le début du XX siècle. L'acquisition de terres cultivables encourageaient les bédouins à se construire une "*maison de pierres*" pour y loger une partie de l'année. Mais cela ne signifiait pas encore le passage à l'agriculture.

Le mouvement est donc amorcé dans le sens d'un développement de l'agriculture.

En même temps que l'on cultive davantage, des magasins se construisent, et le commerce se transforme.

Jusqu'ici il ne pouvait être que transitoire, dépendant du rythme des saisons. C'est une fois les agneaux sevrés que les tribus se retrouvent sur le marché pour vendre et acheter, et souvent par l'échange, sans recours à la monnaie. Mais si la culture se développe, le commerce devient permanent, et l'argent intervient davantage. C'est l'amorce d'une économie monétaire qui commence à s'imposer.

En outre, des structures culturelles et administratives mises en place (écoles, hôpitaux) ouvrent de nouvelles perspectives.

Ainsi, lorsque surviendront les évènements politiques qui bouleverseront la région (constitution d'un royaume indépendant, puis guerre d'Israël et immigration palestinienne), ils trouveront une population déjà fermement engagée dans un processus de sédentarisation.

L'habitat des Arabes nomades et semi-nomades se distingue par trois sortes d'habitation :

- **Beyt Sha'ar** (maisons en poil de chèvre).

Le tissu en poil de chèvre est tendu entre quelques poteaux et délimite l'espace des bédouins nomades et semi-nomades. Cette "*maison*" est sa propriété stricte et précise "*le droit de la tente*" qui manifeste le respect du au maître des lieux : on trouve chez les bédouins, un amour farouche de la liberté, pour laquelle il sacrifierait son confort. Le trait n'est pas nouveau. Devenue l'épouse du prince des croyants par son mariage avec **Mo'awaya, Maysoon bint mejdal** gardait la nostalgie de son désert natal ; elle le fit savoir à son mari en des vers si pathétiques qu'il se décida à la répudier. Elle disait : "*une tente dans le désert, que le vent balance, est mieux pour moi, qu'un immense château.*

1) - Jaussen (A) - Op.cit - p - 240.
2) - Ibid - p - 240.

Un chien qui aboie après les passants, est mieux pour moi, qu'un chat domestique "(1).

Ce type d'habitat se trouve parmi les grandes tribus, situées au Sud et à l'Est du chemin de fer.

- **Arishe** (hutte)

Ce type de maison se compose de branches qui forment la charpente et que les bédouins renouvellent dès qu'elle commence à pourrir, c'est-à-dire tous les deux ou trois ans. Ce type d'habitat, se trouve dans la vallée du **Jourdain** et dans les régions marécageuses au Sud de la mer morte. Ce sont les arabes **El Saadiyn**, et **Al Khawarneh** bédouins qui résident dans ces régions. Durant notre fonction au **D.D.U.**, nous avons été amené à étudier ces régions afin de proposer un projet d'habitat permettant aux habitants semi-nomades de vivre dans les logements adaptés à leur vie.

- **Baykeh** (maisons d'argile)

Les bédouins riches et puissants ont commencé à construire des maisons en argile et en pierre à peine épannelée, et en mortier dans lequel domine la terre au dépens de la chaux. La substitution progressive des maisons d'argile ou de pierre, aux tentes traditionnelles, dénote une forte assimilation aux **fellahins** et un abandon croissant de la tradition bédouine du désert. Des villages se sont formés surtout dans la région d'**Irbid**, qui est devenu, plus tard, la première région agricole de la **Jordanie-Orientale**.

Historiquement, le logement n'était pas un problème majeur pour la famille. Ces types de maisons posaient des problèmes, en particulier l'hiver. Elles étaient en perpétuelles réhabilitation en raison de la fragilité des matériaux, ce qui explique, en partie la disparition d'un grand nombre d'entre-elles. Les maisons des tribus étaient disposées de façon défensive, afin de se protéger des **razzias**, ou des gens hostiles à la population des tribus faute d'autorité compétente pour faire respecter l'ordre et la justice.

Les observations judicieuses de **A. Jaussen**, montre avec quelle rapidité le changement de mode de vie s'est déroulé, en comparaison d'aujourd'hui.

Appauvri, le bédouin est souvent contraint de chercher auprès du sédentaire de nouveaux moyens de subsistance. Le contact avec la cité devenait de plus en plus fréquent, il est tenté par sa prospérité et les besoins que celle-ci engendre.

Encore un cliché à détruire : le bédouin, résolument hostile à la vie citadine. En fait, malgré son amour farouche de la liberté et ses appréhensions, du reste légitime de la ville, il ne semble absolument pas épris de sa dure existence au point qu'il refuserait obstinément de l'abandonner.

L'Arabe du désert fait montre de si grandes aptitudes à la vie citadine qu'on pourrait presque dire, en paraphrasant un mot célèbre : *"Au coeur de chaque bédouin, il y a un sédentaire qui sommeille".*

1) - Traduction approximative de l'arabe. Nous citons les vers en langue arabe pour les lecteurs intéressés.

وبيتٌ تطرقُ الأرياحُ فيه أحبُّ إليَّ من قصرٍ منيفِ
وكلبٌ ينبحُ الطرّاقَ دوني أحبُّ إليَّ من قطٍ أليفِ .

Périodiquement le désert se rue à l'assaut de la zone périphérique des terres habitées, y déverse son trop plein de vie et tente de s'y fixer.

En réalité, il n'y a pas de coupure nette entre bédoins et citadins, surtout depuis que le processus de sédentarisation s'est mis en route. Il arrive fréquemment qu'une même tribu se trouve répartie entre les campements, le village et la ville... des contacts sont fréquents mais le mouvement de passage est à sens unique. Ce sont les familles bédouines qui décident de se fixer en ville et pour toute l'année.
Ainsi, l'influence des schémas culturels bédouins est sans cesse ravivée, car, lors même que les exigences de la vie moderne appellent à dépasser les pratiques traditionnelles. Ils restent attachés à l'esprit bédouin à la lumière des circonstances historiques vécues par la **Jordanie**.

2 -Changement de structure sociale et économique sous le mandat britannique

La chute et le démembrement de l'empire ottoman, ont amené les grandes puissances, après la première guerre mondiale à mettre sur pied un "*nouvel ordre mondial*", concrétisé par le partage de la richesse du tiers monde et le dépeçage du proche et moyen-orient. La **Jordanie** comme **Israël** et les autres pays arabes naissent, après les accords **Sykes-Picot** de 1915.

"*Ainsi, naît d'un enchaînement de circonstances assez exceptionnel l'**Emirat de Transjordanie**. **Abdallah** a pour capitale une bourgade, **Amman** ; pour domaine, un territoire peu peuplé aux limites encore imprécises et dont la plus grande partie est désertique. Mais, poussé par son ambition et doué d'un sens politique aigü, ce prince arabe réussit à bâtir, avec l'aide de la **Grande-Bretagne** et en trente ans, un royaume relativement prospère*". (1)

Population jordanienne en 1922

Tableau n° 5

Districts	Nombres de villages	%	Nombre d'habitants	%	Nombre d'habitations
Balka	15	12	39.600	17,6	4.950
Adjlun	101	81,5	69.330	30,7	13.660
Karak	8	6,5	13.500	6	1.950
Nomades répartis sur l'ensemble du territoire sauf Ma'an et Aqaba			102.950	45,7	20.560 tentes
Total	124	100	225.380	100	--------

Source : Al Madi (R) et Moussa (S). Op.cit - p - 311.

1) - Rondot (Ph.) La Jordanie. Collection : Que sais-je ? page 25. Edition Presses Universitaires de France. Paris 1980

Le tableau n° 5 exclut le district de **Ma'an** qui jusqu'à cette date était rattaché administrativement au **Hedjaz**.

Placé sous mandat britannique, le nouvel Etat est reconnu administrativement indépendant en mai 1923. Le mandat britannique sur la **Jordanie-Orientale** prend fin le 22 mars 1946, pour être remplacé par un traité d'alliance entre les deux pays. Le 25 mars de la même année, le conseil législatif proclame "***l'indépendance***" et lui donne le nom de **Al Mamlaka Al Ourdunia Al Hashemia** (Royaume Hashémite de **Jordanie**) et **Abdallah** est couronné roi. Cependant l'ancienne puissance mandataire reste militairement, politiquement et économiquement présente.

L'arrivée d'un autre "ordre colonial", différent par l'objectif, la mentalité et la religion, va provoquer un changement parmi la population, sur leur mode de vie dans le sens large du terme. De 1914 à 1923, la population de **Transjordanie** a vu son territoire transformé en un théâtre mouvementé : la guerre avec les soldats turcs, l'arrivée des soldats britanniques avec des véhicules motorisés et une logistique toute différente de celle de l'armée turc. Cette armée, qui amena avec elle, une civilisation occidentale, influencera bien sûr la population locale.

Dès lors, le mouvement de sédentarisation était amorcé, car, **un bédouin instruit signifie une tente abandonnée**. En sus du savoir, le maître inculque en effet, les besoins de la vie citadine : mieux se nourrir, mieux s'abriter, mieux se soigner. Or, pour relever son niveau de vie, l'ancien nomade devait opérer un changement radical dans son système social et économique. La sédentarisation s'accélérera donc au fur-et-à-mesure des évènements politiques dans la région. La population observe, intègre le mode de vie importé dans leur vie. Bientôt, la construction d'équipements publics de toutes sortes, vont accélérer le processus de sédentarisation. Mais surtout, la création d'un Etat en **Jordanie-Orientale**, jouera un rôle important, du fait qu'il amènera la stabilité politique et la sécurité. Les différents services publics, notamment l'armée et la scolarisation vont jouer un rôle déterminant dans l'évolution de l'homme et de la réalité d'aujourd'hui.

2 - 1 - **Sédentarisation en marche : le rôle de l'armée et la scolarisation**

La première urgence est la formation d'une armée capable de maintenir l'ordre, en particulier parmi les tribus nomades et semi-nomades peu soumises et les amener à reconnaître un pouvoir central commun. Ce sera son rôle. "*L'armée créa l'Etat... Elle fut un vecteur et un instrument de pacification et d'intégration d'une société à prédominance tribale... L'armée transforme des hommes de tribus nomades ou semi-nomades en soldats et officiers disciplinés... au lieu de servir les tribus* ***Bani Sakher, Huweitat, Shammar, Ruwala*** *et* ***Aneiza****. Ils serviront désormais le roi et son gouvernement à* ***Amman***" (1). En

1) - Vatiskiotis (P-J). Politics and the military in Jordan. A study of the Arab Legion. 1921-1957. p - 5. London 1967.

dépit, des rigueurs de la discipline militaire, le bédouin acceptait de sacrifier sa liberté parce-qu'il trouvait dans le métier des armes une qualification conforme à ses aptitudes. Il est devenu représentant de l'ordre et avait besoin pour réussir dans ses nouvelles fonctions, d'un minimum d'instruction. L'armée se chargea de lui donner. Ce fut la première brèche dans la défense nomade. Le nouveau promu eut vite fait de comprendre que l'avancement était en rapport avec le savoir. Il ne pouvait donc, que regretter son propre enseignement qui lui aurait permis de monter en grade. Mais il tenait à ce que ses enfants eussent plus de chance que lui, en allant à l'école.

L'impact de la présence britannique sur le territoire transjordanien parmi les tribus bédouines, était considérable, même indirectement et sans qu'ils le désirent. La **Jordanie** va changer de structure sociale et économique et bientôt il y aura une lutte entre les jeunes pour arracher des diplômes dans différentes spécialités, afin de servir le pays.

La sédentarisation avance à une allure considérable, mais pour rendre tout cela possible, il faut une armée bien organisée et de l'argent pour assurer sa continuité, ce sera le rôle des subventions britanniques. Nous pouvons nous en rendre compte, en regardant le tableau n° 6.

Dépense courante du budget de l'Etat en livre palestinienne de 1924 à 1944

Tableau n° 6

Années budgétaires / par secteur	1924-25	37-38	38-39	41-42	42-43	43-44
Agriculture	5.306	8.506	7.568	7.697	8.376	9.267
Santé publique	10.573	15.212	18.901	27.657	36.374	50.042
Education	20.311	23.373	27.974	29.542	31.382	33.313
Armée et Police	109.081	123.704	146.700	549.303	867.897	1.572.078
Total	306.250	357.430	441.138	863.113	1.243.548	2.221.079

Source : Hilal (DJ) - **Al Dhifah Al Gharpiah** : **Al Tarkibe Al Idjtimaï wa al Iqtisadi** (Cisjordanie : structure sociale et économique 1948-1974). p - 48. Edition centre de recherche palestinien. Beirut 1974.

En s'assurant au milieu des années vingt de 36 % de la dépense, l'armée se développe au détriment d'autres secteurs, notamment l'infrastructure routière qui est à la base de tout développement. Les dépenses de l'armée s'accroîssent pour atteindre, au milieu des années quarante plus de 70 % du budget de l'Etat, de ce fait l'Etat reste dépendant des subventions étrangères. L'accroissement des dépenses de l'armée est conjointement lié aux évènements politiques et géo-politique dans la région du moyen-orient, qui se sont succédés au milieu des années vingt.

A travers les multiples soubresauts que va connaître le nouvel Etat, durant ses soixante dix années d'existence, l'armée demeure "*la garantie suprême du système politique jordanien*". (1)

Les problèmes de sécurité extérieure et intérieure n'ont cessé de se poser avec acuité à cet Etat, dont la situation reste précaire. Il est significatif que le poste financier le plus important du budget national lui soit alloué.

En même temps, l'armée répondait aux exigences socio-politique d'un pays dont le territoire et la population restent encore incertains.

Selon M. **Awad Al Khaldi**, Ambassadeur de **Jordanie** en **France**, le capitaine **Glubb Pacha**, a joué un rôle déterminant pour sédentariser la population nomade dans la steppe désertique.

Il a commencé par faire construire des postes de police dans chaque oasis, comme celle de **Al Jafr, Ma'an, Mafraq, Zarqa,** où l'on pouvait trouver des tribus bédouines. Ensuite, il fait construire une école et un dispensaire. Cette politique attira la population nomade qui commençait à vouloir instruire leurs enfants.

Monsieur **Al Khaldi**, poursuit son récit, "**Glubb** *voulait que les fils des tribus aient une meilleure instruction, afin qu'ils s'élèvent à un grade supérieur. Il envoya donc, cent jeunes bédouins dans les écoles militaires de* **Londres**. *Chaque année, il en envoyait un nombre plus important. Il arriva, par tous ces moyens, à faire des officiers responsables et très compétents et réduisit ainsi le décalage culturel qui existait entre les bédouins et les citadins au sein de l'armée*". Monsieur l'Ambassadeur de **Jordanie** en **France** faisait lui-même parti de ces officiers envoyé par **Glubb Pacha** à **Londres**. Il est d'origine bédouine de la tribu **Beni Khalid**. Les oasis citées, sont devenues progressivement, des centres d'attractions pour les bédouins des villages pour ensuite devenir de grandes villes à la porte du désert.

L'influence des modes de vie des officiers britanniques et leurs familles, sur la population autochtone fut très forte. La famille nomade abandonne progressivement la tente pour aller habiter une maison d'argile ou de pierre ou encore dans les casernes. On n'acceptait plus de vivre dans une seule pièce. Il fallait une chambre pour les enfants, isolée de celle des parents, une salle pour recevoir l'hôte etc... **Les mode de vie changent, les besoins s'accroîssent de façon différentes. Le pays doit donc faire face à cette transformation radicale de sa société nomade, devenu avec le temps, une population sédentarisée.**

L'armée continuera à jouer un rôle de premier plan pour la sécurité et le développement social, elle créera des villes comme : **Zarqa** devenue deuxième ville dans le pays, **Mafraq** ville militaire jusqu'à présent. Nous verrons plus loin, le rôle de l'armée pour abriter les soldats et leurs familles en créant un service entièrement voué à cette tâche.

1) - Duclos (L.J) La Jordanie : Equilibre interne et environnement arabe. In Maghreb-Machreq. n° 76. p - 50. Paris 1977.

L'instruction est un élément primordial, si la population veut s'insérer dans la vie moderne. La scolarisation va jouer un rôle déterminant dans le changement social de la population. Le nombre croissant de la population estudiantine, montre à quel point, la population était assoiffée de connaissance. Après avoir connu l'ignorance pendant la période ottomane,période lourde de conséquences, où la population a payé de plusieurs siècles de retard et de méconnaissance.

L'instruction illustre le grand désir de la population jordanienne en matière de progrès et de connaissance, devenu, après la fondation de l'Etat en 1921, signe incontesté de promotion sociale.

Les structures de l'enseignement jordanien, héritées en grande partie des ottomans, sont à l'image des structures politiques, un enseignement réparti sur neuf ans. Il n'y avait pas d'écoles d'enseignement préparatoire ou secondaire, mais seulement quelques écoles musulmanes privées, dites **Kuttabs** et d'autres chrétiennes missionnaires. Aussitôt après l'institution de l'Emirat, un programme de réforme fut lancé et le nombre des écoles gouvernementales s'éleva de 1922 à 1944, comportant 71 enseignants.

Au mois de mai 1923, sous le mandat britannique, la première pierre de l'école sultanique secondaire de **Salt**, fut cérémonieusement posée. Elle forma la plupart des fonctionnaires jordaniens pendant cette période. La première réunion de professeurs de **Transjordanie** fut organisée pendant l'été de la même année. En 1923, les programmes d'enseignement furent unifiés à la suite du premier conseil d'enseignement dans le pays.

Tableau de l'évolution scolaire et différence entre la Transjordanie et la Palestine

Tableau n° 7

Année 1921, celle de la fondation de l'émirat de Transjordanie :		
	Transjordanie	Palestine
Ecoles	25	244
Maîtres	59 dont 6 maîtresses	525
Elèves	2.500 environ	16.656
Dépenses annuelles	6.000 dinars	(n'ont pas été chiffrées dans ce tableau)
Année 1925-26 :		
Ecoles	49 (dont 6 pour les filles)	314
Maîtres	119	687
Elèves	3.674 dont 398 filles	19.737 dont 3.591 filles
Dépenses annuelles	16.220 livres sterling sur un budget total de 274.573 soit 5,9 %	101.392 livres sterling sur un total de 2.010.232, soit 4,96 %
Année 1945-46 :		
Ecoles	69	504
Maîtres	201	2.156
Elèves	9.874 dont 1.956 filles	82.775 dont 16.947 filles
Dépenses annuelles	35.248 dinars sur un budget total de 3.249.000 dinars, soit 1,08 %	1.037.208 dinars sur un total de 20.572.522, soit 5,04 %

Source : Goichon (AM). Jordanie Réelle. Tome II. p - 196. Edition GP Maisonneuve & Larousse. Paris 1972.

A la lumière du tableau n° 7 nous pouvons constater la différence entre la **Jordanie-Orientale (Transjordanie)** et la **Palestine** dans ce domaine. La première était composée d'une population nomade où la culture désertique domine, la seconde au bord de la mer méditerranée ouverte à toute la civilisation, notamment occidentale, ce qui explique la grande différence culturelle entre les deux communautés à cette époque. Mais, le contact avec les palestiniens a permis à la population de la rive orientale de mieux s'adapter à cette vie nouvelle.

Avec l'unification des deux rives, en 1950, les écoles furent placées sous le contrôle du ministère de l'éducation à **Amman**. Le pays était réparti en six districts : **Naplouse, Jérusalem** et **Hébron** sur la rive occidentale, **Adjloun, Balka** et **Karak** sur la rive orientale. En cette même année, les écoles des deux rives étaient au nombre de 691 avec 123,319 étudiants et 3.022 professeurs. En juin 1952, le premier décret concernait les écoles à régulariser les fonctions des directeurs d'écoles, le système d'examens à suivre, ainsi que les conditions d'inscriptions et de promotion des élèves. D'après le tableau n° 8 nous pouvons remarquer l'accroissement des étudiants durant les années 50 et 60 des cycles élémentaires et préparatoires, surtout chez les filles.

Tableau n° 8 : Nombre d'élèves repartie entre les différents cycles du secteur public et privé et l'U. N. R. w. A.

Cycle élémentaire	Garçons	Filles	Total
1951-52	89.613	30.208	119.821
1955-56	134.117	61.184	195.301
1960-61	135.865	76.623	212.488
1964-65	162.726	112.509	275.235
Pourcentage de l'augmentation de 1951-52 à 1964-65	181,6 %	372,4 %	229,7 %
Cycle préparatoire	Garçons	Filles	Total
1951-52	7.622	1.863	9.485
1955-56	23.762	5.170	28.932
1960-61	32.174	10.984	43.158
1964-65	44.847	18.480	63.327
Pourcentage de l'augmentation de 1951-52 à 1964-65	588,4 %	991,9 %	667,4 %

Source : Goichon (AM). Op.cit. Tome II. - p - 207.

L'importance que les Jordaniens donnent à l'éducation est remarquée par la progression des efforts durant les deux dernières décades. La poussée du nombre d'enfants scolarisés est supérieure à la poussée démographique elle-même. Pendant que le taux de cette dernière est de 3,2 % durant les dernières années, le nombre des scolarisés est monté, du fait de l'afflux des réfugiés palestiniens, de 387.886 pendant l'année scolaire

1970.71 à 612.690 en 1976-77, soit une hausse de 58 % avec un accroissement annuel moyen de 6 %. Le nombre des scolarisés dans les écoles du gouvernement a vu une hausse de 63 %, de 261.001 en 1970-71 à 425.227 en 1976-77. Dans la même période, le nombre de professeurs, qui était de 11.853, devient alors de 21.128 représentants une hausse de 78 %. De même, le budget du ministère d'éducation a triplé en cette même période. Une amélioration dans la proportion élevé, professeur est perçue ; elle passe de 39 % en 1953-54 à 32 % en 1971-72, à ensuite 29 % en 1976-77. En 1985-1986, on dénombre 645.269 étudiants toutes catégories confondues, soit un accroissement de 66,0 % par rapport à l'année scolaire 1976-1977, seulement pour l'école gouvernementale. En même temps, on compte pour la même année scolaire, à savoir 1985 -1986: 29.832 professeurs, soit un accroissement de 70,8 % par rapport à l'année scolaire 1976-1977. De même les écoles de l'**U.N.R.W.A.** ont vu leur nombre augmenté : de 83.377 élèves en 1970-1971 à 120.095 en 1976-1977 soit une hausse de 45 % à une moyenne annuelle de 5 % 136.109 en 1985-1986. Une hausse semblable est mentionnée dans les écoles privées : de 40.151 élèves en 1970-1971 à 61.905 en 1976-1977, soit une hausse de 54 %, 82.528 élèves en 1985-1986. (1)

Le recensement de 1961 indique que 56 % des enfants entre 6 et 15 ans, cette année-là, étaient scolarisés et cela variait encore d'une zone à l'autre. En cette même année, 32,4 % de la population au-dessus de 14 ans était illettrée. Les statistiques de 1976-1977 indiquent que 97,6 % des enfants entre 6 et 11 ans suivent l'enseignement préparatoire et 43,9 % entre 15 et 17 ans suivent l'enseignement secondaire. En 1976-1977, environ 30,7 % de la population rurale est scolarisée, un des pourcentages les plus élevés dans le monde. (2)

Aujourd'hui, il n'y a pas de régression en **Jordanie** mais un progrès immense dans un grand effort, pour autant que la paix lui soit donnée, la **Jordanie** est le premier pays du moyen-orient pour l'enseignement. A peine sortie de l'analphabétisation, la population est en voie d'arriver à un bon niveau culturel. On dénombre actuellement quatre universités. La première a été fondée à **Amman** 1962, deux autres à **Irbid** : L'université de **Yarmouk** et l'université de **Mou'eta** pas loin de la ville de **Karak** destinée à former des officiers pour l'armée. On parle actuellement de construire des universités privées à **Zarqa** et à **Salt**. Un nombre important d'instituts furent fondés à travers les différentes villes, la plupart sont privés. L'intensité de cet effort fut tel, qu'en 1980, soit trente ans après la création de l'état jordanien, **François Rivier** peut écrire : " ... *La **Jordanie** est, juste après le **Liban**, le pays de la région qui a le taux d'alphabétisation des adultes le plus élevé 62 %. Les progrès de la scolarisation sont massifs, il en est de même pour l'enseignement universitaire, (22 %) des 18 à 22 ans sont inscrits dans des études supérieures après*

1) - Ministère de l'information. L'enseignement en Jordanie. p-p- 9-12. Amman 1976.
2) - Ibid. p - 12.

le niveau secondaire et pour les différents niveaux de la formation professionnelle, ainsi les jordaniens (palestiniens) constituent une "Elite éducationnelle dans la région"" (1).

Si nous nous sommes attardés, sur la scolarité, c'est pour montrer, que l'évolution éducative réagit sur le comportement de l'homme, qui désire progresser aussi bien dans la vie économique et sociale, que dans sa propre vie familiale, en cherchant le confort et le progrès, dans le domaine de l'habitat.

2 - 2 - Le développement agricole et le problème de l'eau dans une situation mouvementée

Nous avons vu, l'effort considérable mené par les autorités jordaniennes et la puissance mandataire, afin de sédentariser la population nomade et semi-nomade. L'effort économique a d'abord porté sur l'agriculture, 72 % de la population en vit en 1950 (2).

Entre 1918 et 1939, l'établissement progressif d'une sécurité et une sédentarisation intensive, ont rendu possible une avance des cultures vers le Sud-Est, où les immensités désertiques forment 79.559 km² du territoire, mais qui sont loin d'être exclusivement constituées de terres improductives. Des maisons en argile ou en pierre remplacent progressivement les tentes. Ainsi, on espère, par la persuasion et l'exemple, opérer une fixation massive au sol.

La guerre de 1948, et l'arrivée massive des réfugiés palestiniens augmenta considérablement la population et le déséquilibre économique : ce qui entraîna une nouvelle extension des cultures. On estime à environ 10 % l'augmentation des surfaces cultivées durant la seconde guerre mondiale et à 15 % celle qui s'est produite depuis 1947.

La population en 1938 était de 300.214 habitants. D'après le recensement partiel de 1946, elle s'est accrue pour atteindre : 433.659 habitants (3).

Les bourgades et les hameaux de **Jordanie-Orientale** qui étaient des centres d'attractions pour la population nomade et semi-nomade, vont devenir de véritables villes. On peut imaginer l'ampleur des problèmes infligés à la **Jordanie**, pauvre en ressource naturelle.

La sédentarisation est donc encouragée par le gouvernement qui prend soin de laisser les bédouins changer de vie selon leur rythme par une adaptation spontanée.

La bataille livrée par la **Jordanie** contre les formes abusives du nomadisme depuis sa création, est sur le point d'être gagnée. Selon les estimations les plus prudentes, la **Jordanie** comptait avant 1956, 160.000 nomades et semi-nomades. D'après **R. Patai**, ce chiffre serait plus important : 220.000 en 1948. Or, il ressort du rapport n° 10 du département jordanien des statistiques qu'en 1961, date du premier vrai recensement, il y avait seulement 52.929 bédouins et 42.505 semi-nomades soit un total de 95.434 et soit une diminu-

1) - Rivier (F). Op.cit - p - 37.
2) - Hilal (DJ). Op.cit - p-p - 52-53.
3) - Al Madi (M) et Moussa (S). Op.cit - p - 448.

tion de 47 % par rapport à 1956. Quelque soit le degré d'exactitude des estimations antérieures, il est manifeste que le désert recule. Aujourd'hui, la population nomade, ne représente que 5 % de la population.

Alors que nous constations une croissance des surfaces agricoles entre 1954 et 1972 de 20 %, une très forte diminution se fait sentir entre 1972 et 1990 de l'ordre de 3,7 % qui est due en grande partie : (figure n° 3)

- au manque d'eau pour irriguer les terres arables.
- A l'abandon de l'agriculture par les jordaniens.
- A la croissance urbaine sur l'espace agricole péri-urbain.

"*Cette dégradation est inquiétante, du fait que la terre agricole est réduite en surface par rapport à la superficie totale du pays, dont 89,5 % sont désertiques, le pays sera contraint, votre obligé d'importer, pour nourrir sa population en y consacrant des sommes considérables*" (1).

L'eau est un des problèmes majeurs, auquel la **Jordanie** doit faire face depuis sa création, elle est un des facteurs qui ont amené à ouvrir à plusieurs reprises les hostilités entre **Israël** et les pays arabes, notamment la **Jordanie**.

Depuis sa formation, l'Etat hébreu cherchait et cherche toujours à former une frontière autour des cours d'eau. Il suffit de regarder la carte régionale pour constater cette réalité désastreuse. De ce fait la situation géo-politique du bassin du **Jourdain** est devenu un facteur de grande importance en matière de "*droit international*" (figure n° 4).

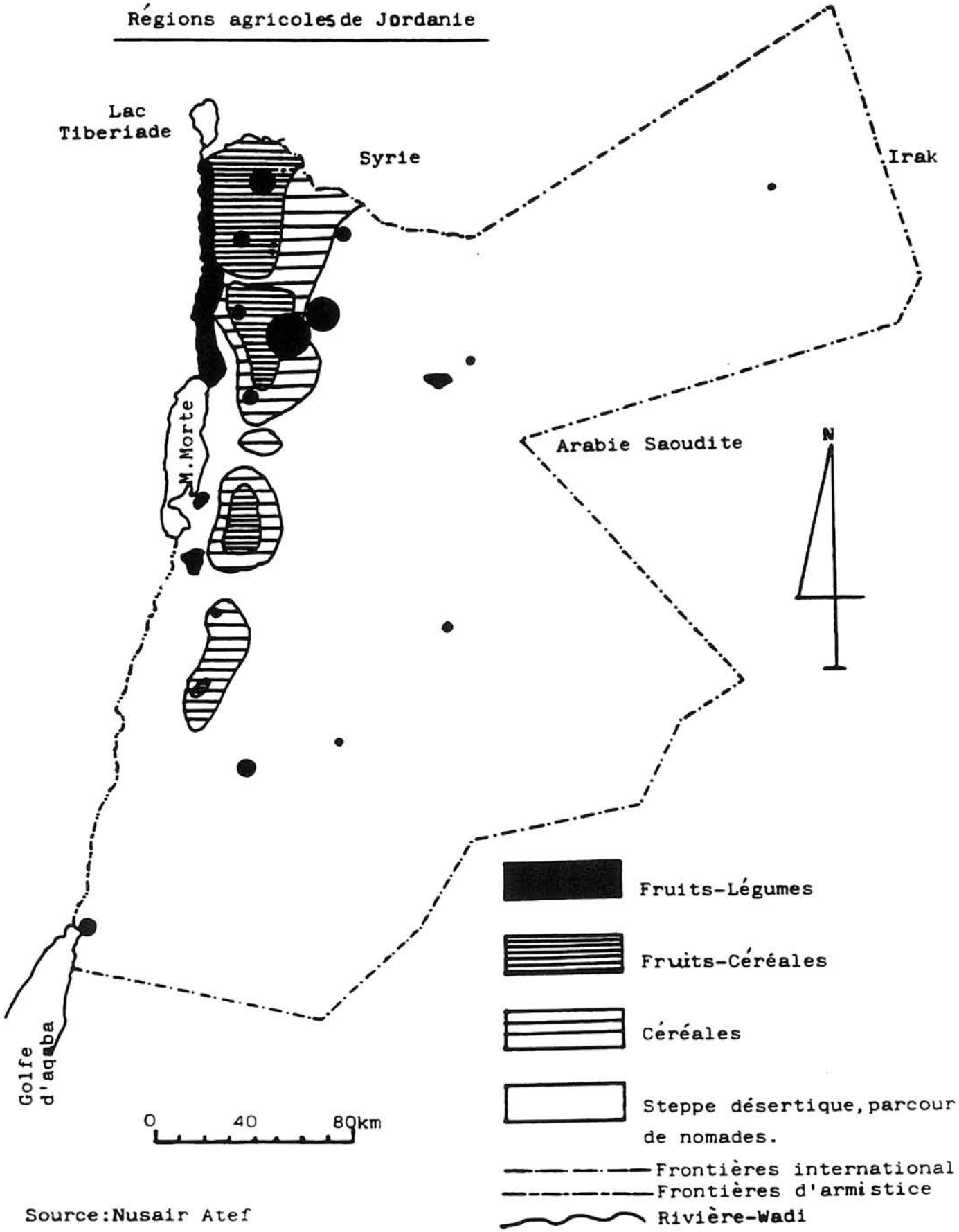
En 1960, le gouvernement jordanien institua, le **central water authority** (C.W.A.), peu après, la planification de divers travaux à réaliser fut décidée comme **L'East Ghor Canal Authority**, elle fut englobée dans la **National Ressources Authority** en 1966 (2).

Des projets d'irrigation à grande échelle ont été étudiés, leur réalisation est cependant remise **sine die** en raison de la tension géo-politique avec **Israël** et devant l'impossibilité d'arriver à un accord sur la répartition des eaux du **Jourdain,** du **Yarmouk** et du **Litanie**. De nombreux plans furent étudiés par les gouvernements internationaux divers, en particulier ceux du **Bunger plan** et du **Main plan** (figure n° 5).

Selon le projet du **Bunger plan**, 43.500 hectares devaient être irrigués en **Jordanie** et plus de 6.000 en **Syrie**, des usines hydro-électriques étaient envisagées aux barrages de **Maqarin** et d'**El Adasiye**. Le coût du projet était estimé à 60 millions de dollars et le délai d'exécution devait être de 5 à 8 ans.

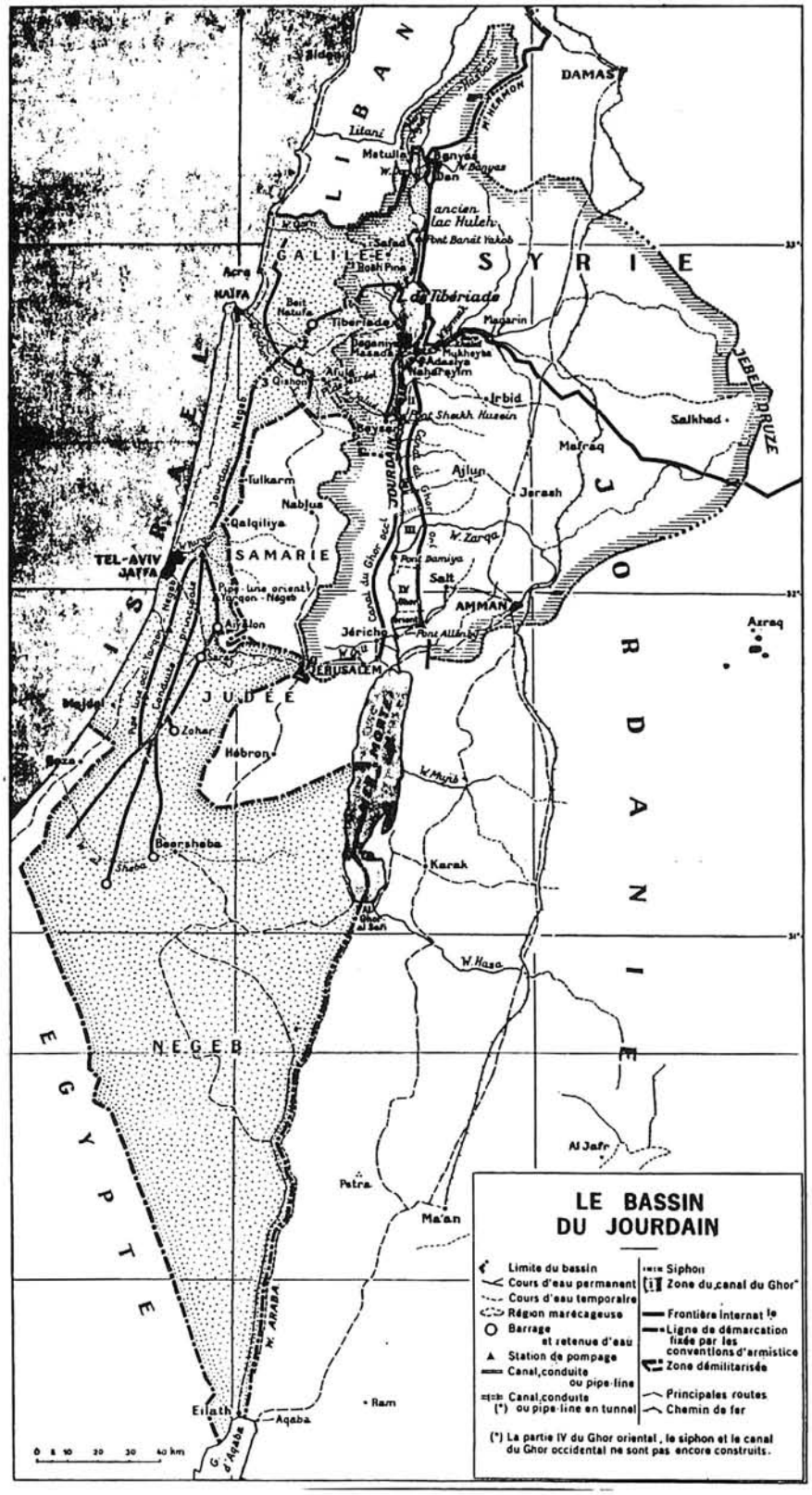
"*Dès ce moment, Israël avait fixé son plan de détournement du* ***Jourdain*** *et en commença l'exécution, ce qui le mit en conflit avec la commission d'armistice. Plus encore, une campagne fut menée aux* ***Etats-Unis*** *pour faire rapporter la décision d'aider à la*

1) - Ahmad (A) "L'impact de la structure urbaine d'Irbid sur l'espace agricole péri-urbain". p-p- 13-14.
2) - Pour avoir plus de détail sur le problème de l'eau et l'histoire de l'organisation des différents départements touchant à l'eau, nous conseillons les lecteurs intéressés à se référer aux études de A.M. Goichon. Tome I p-p- 529 à 577.



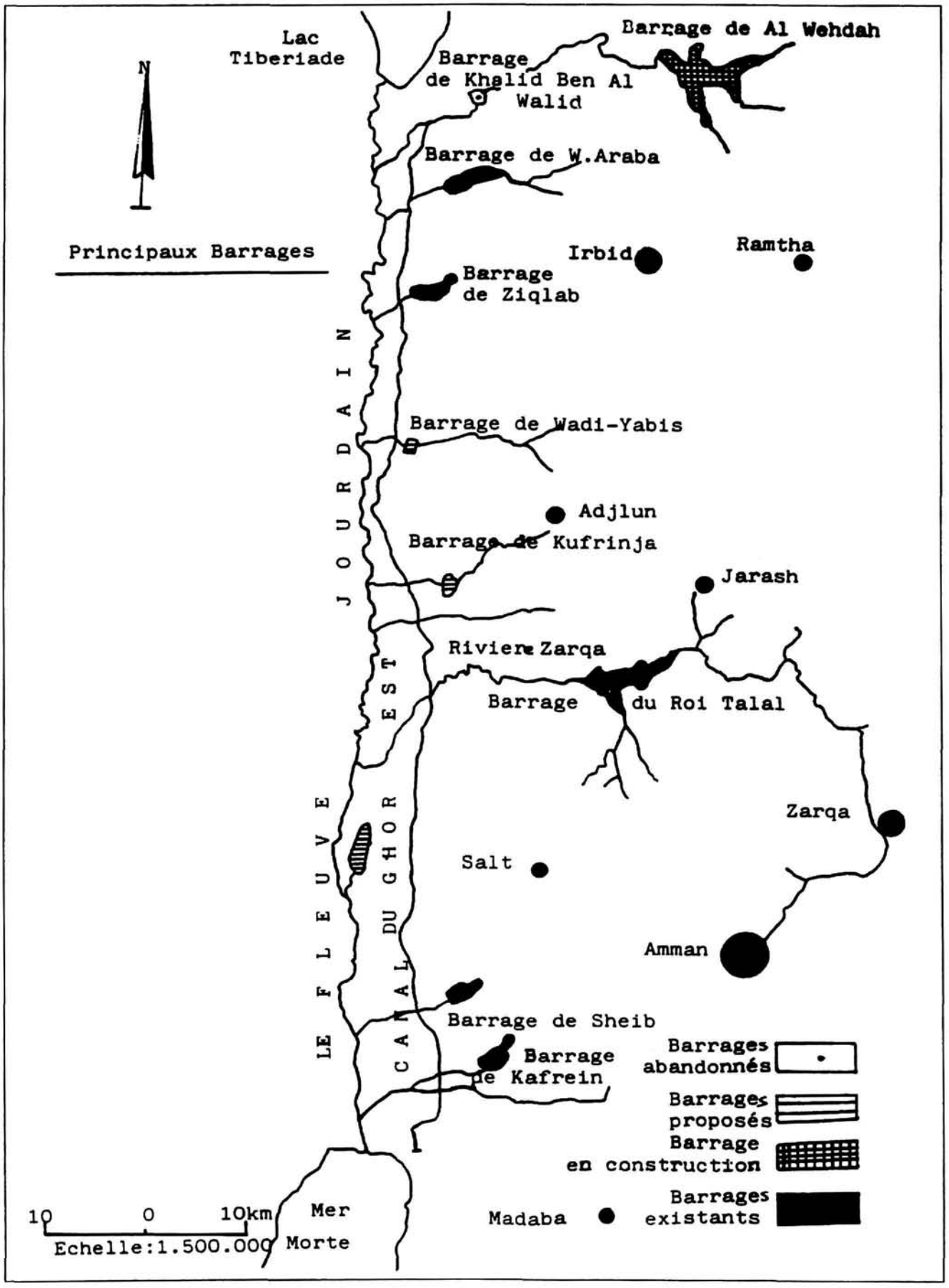
Source: Nusair Atef

Figure n° 4



Source : A.M. Goichon. Op.cit. - p - 512. Tome I

Figure n° 5



Source : Ministère de l'eau et de l'irrigation. Nusair Atef

*construction du barrage de **Maqarin**, particulièrement auprès des membres du congrès. De ce fait, le plan **Bunger** ne peut dépasser le stade du projet. En outre, **Israël** proclamait son intention d'accroître fortement l'immigration et déclarait avoir besoin de l'eau pour cela même".* (1)

Un nouveau plan fut programmé en 1976-1980 mais fut ajourné faute de financement suffisant.

Le **Main plan** fut préparé en 1953 à la demande de l'ambassadeur des **U.S.A.**, qui envisageait des barrages de retenue, des canaux et des usines hydro-électriques sur les cours supérieurs du **Jourdain**, du **Yarmouk** et de leurs affluents en **Jordanie**, en **Syrie**, au **Liban** et en **Israël**. Ce plan fut discuté par les gouvernements intéressés notamment par les pays arabes qui ont formulé plus d'une objection technique à ce projet qui favorise **Israël** au détriment des **Etats Arabes** (tableau n° 9). Ce tableau montre à l'évidence la gourmandise israélienne vis-à-vis de l'eau (2).

Les divergences de vues, relative au Main Plan

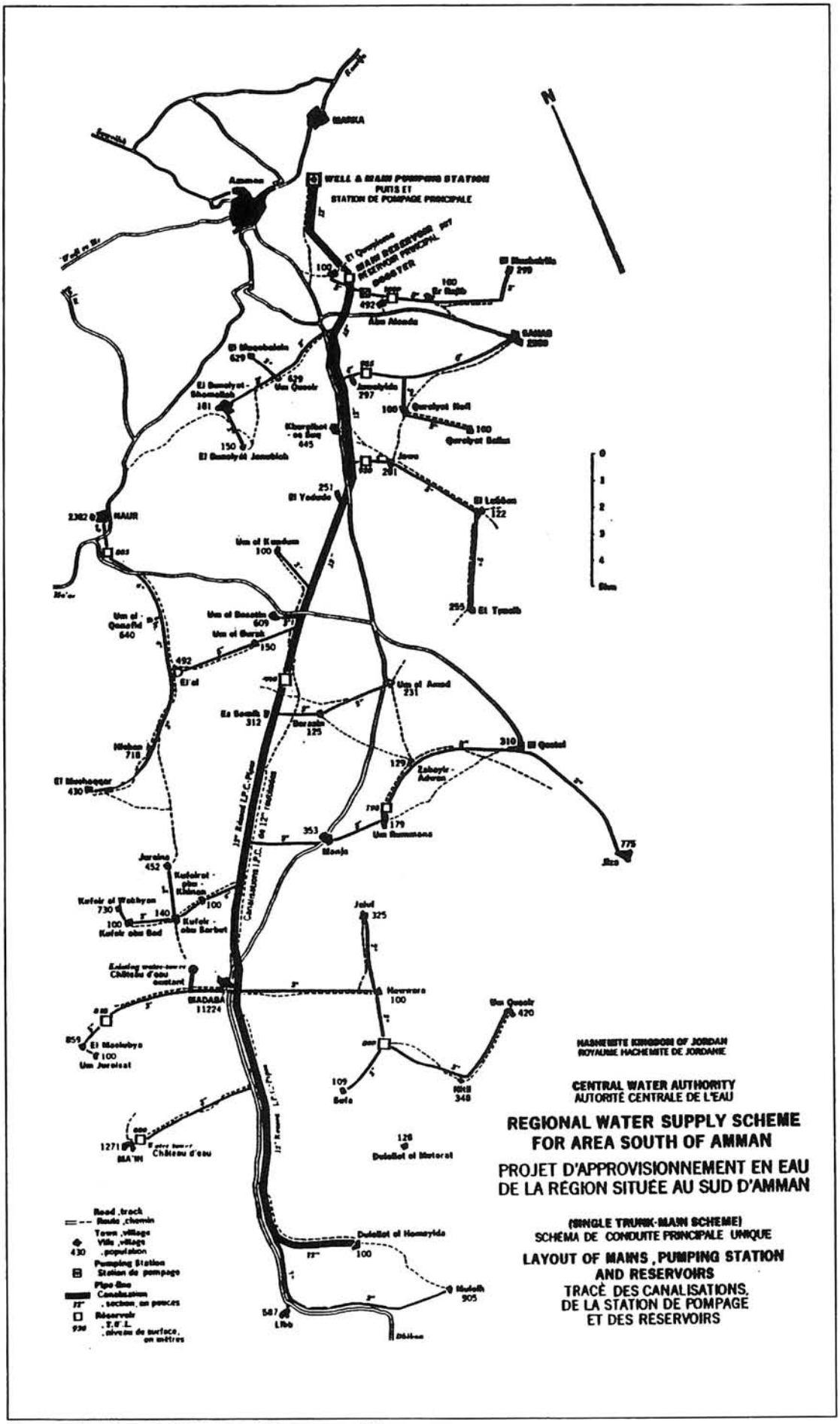
Tableau n° 9

Plan proposé Hectares irrigués	Main plan ha	%	Plan arabe ha	%	Plan israélien ha	%
Liban			3.500	4	35.000	13,5
Syrie	3.600	4	11.900	13,6	3.000	1,2
Jordanie	49.000	52	49.000	55,8	43.000	16,2
Israël	41.000	44	23.400	26,6	179.000	68,8
Total	93.600	100	87.800	100	260.000	100
Répartition de l'eau	m³		m³		m³	
Liban			35.000.000	3,5	450.000.000	19,2
Syrie	45.000.000	3,7	132.000.000	13,2	30.000.000	1,3
Jordanie	774.000.000	63,8	698.000.000	70,1	575.000.000	24,5
Israël	394.000.000 *	100	132.000.000	13,2	1.290.000.000	55
Total	1.213.000.000		977.000.000		2.345.000.000	100
Kw/h/an	210.000.000		?		1.412.000.000	
Coût	121.000.000 $		?		470.000.000 $	
Durée	10 -15 ans		?		25 ans	

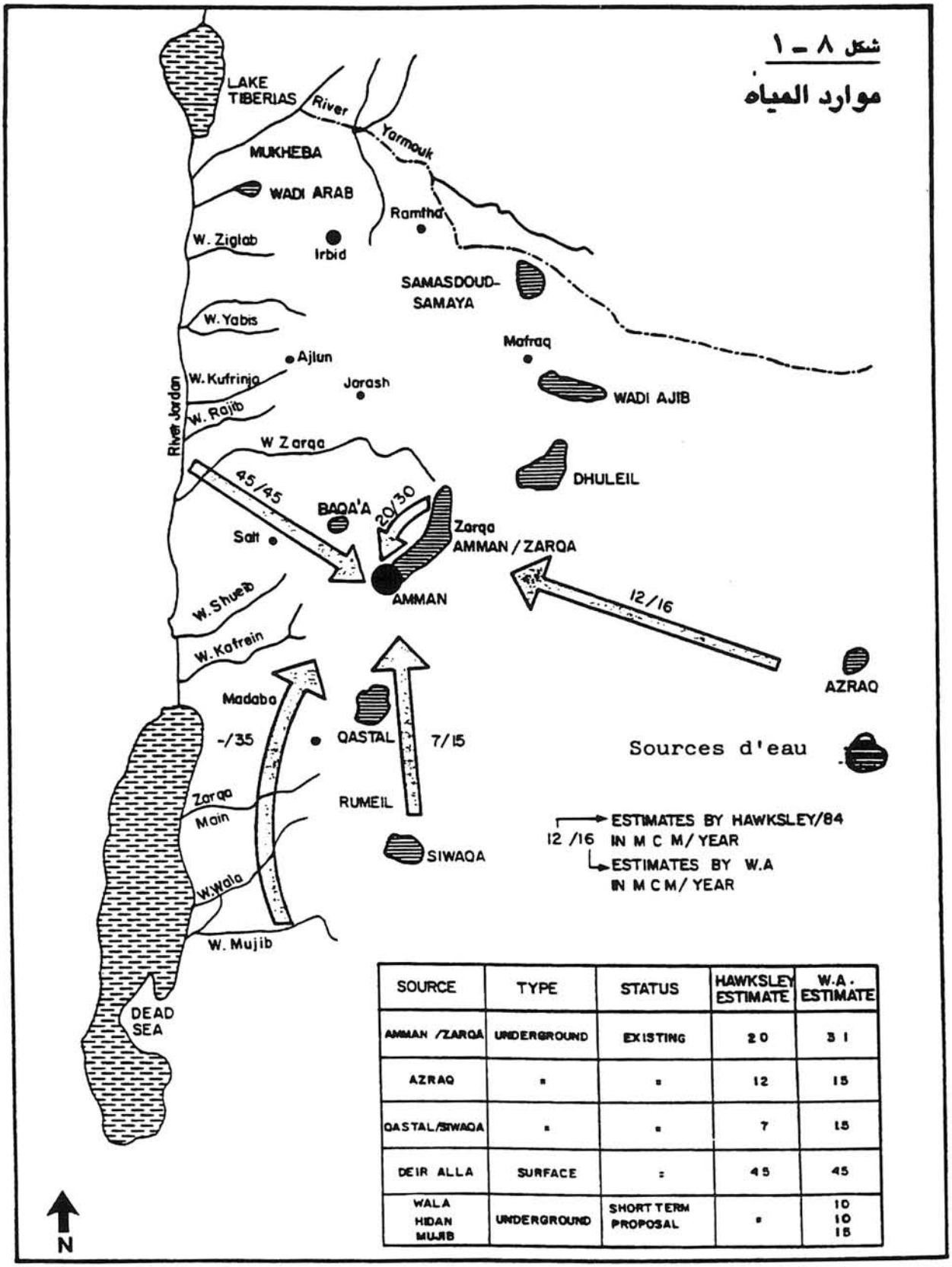
Sources - Dufourg (JP). Note et réflexion sur l'agriculture jordanienne. p - 268. Revue de géographie de Lyon. Vol XXXIV n° 3. Lyon 1959.
- Salim Mohamed Ahmed. Le problème de l'exploitation des eaux du Jourdain. p-p- 29 à 44 Edition Cujas. Paris 1965.

1) - Goichon (AM) "Jordanie réelle". p-p- 531 à 532. Tome I. 1967. En effet l'immigration juive soviétique vers Israël et les territoires occupés prévue depuis longue date, commence à être inquiétante. 10.000 émigrants environ par mois commencent à s'installer sur ces territoires depuis janvier 1990 selon les différentes estimations. Ce territoire déjà pauvre en ressources naturelles (surtout en eau), on peut facilement comprendre l'inquiétude des jordaniens et des palestiniens face à cette agression délibérée.
2) - Voir l'étude de Salim (M. A.). Op.cit.

Figure n° 6



Source : Goichon (A.M.). Tome I. Op.cit - p - 575.

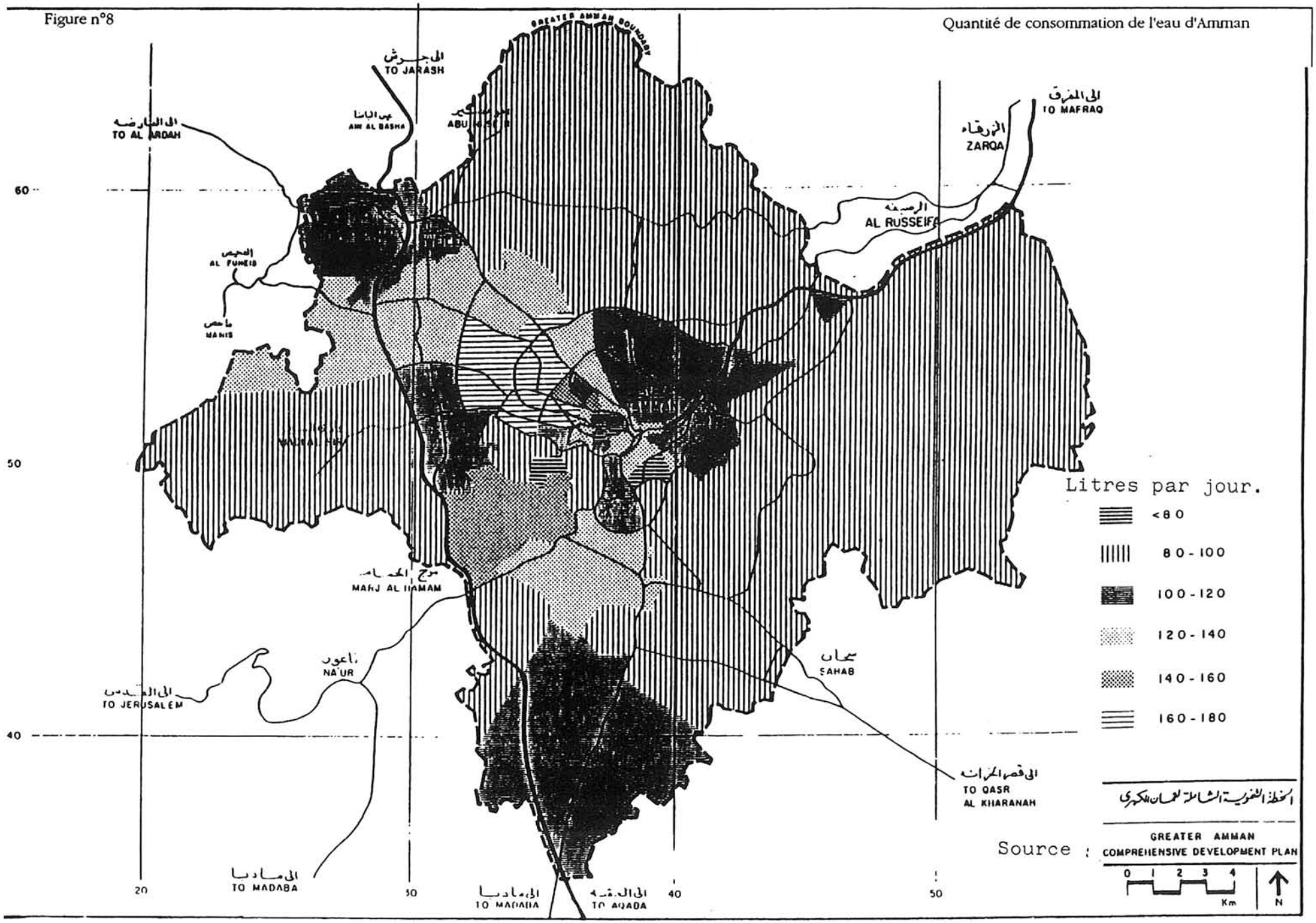


SOURCE	TYPE	STATUS	HAWKSLEY ESTIMATE	W.A. ESTIMATE
AMMAN /ZARQA	UNDERGROUND	EXISTING	20	31
AZRAQ	"	"	12	15
QASTAL/SIWAQA	"	"	7	15
DEIR ALLA	SURFACE	"	45	45
WALA HIDAN MUJIB	UNDERGROUND	SHORT TERM PROPOSAL	"	10 10 15

Source : Municipalité d'Amman. Al Khitah al tan mawiha al shâmila li Amman al kobra. Plan de développement du Grand Amman, 4ème rapport - p - 8-1. AMman 1987.

Figure n°8

Quantité de consommation de l'eau d'Amman



Selon le plan quinquennal 1986-1990, la **Jordanie** renouvelle ses réserves d'eau chaque année (sources pérennes) de 1.200 millions de m³. De cette quantité on tire 520 millions de m³ par an destinée aux usages ménagers, industrielles et agricoles.

Estimation de la consommation d'eau en millions de m³ qui sera prélevée des réserves de 1985 à l'an 2000

Tableau n° 10

Consommation d'eau par secteur	1985	1990	1995	2000
Usage ménager et industriel	111	152	196	247
Usage agricole dans la vallée du Ghor	309	453	524	587
Usage agricole à l'extérieur de la vallée	100	100	100	100
Total	520	705	820	934

Source : Ministère du plan. Plan quinquennal 1986-1990. p - 480.

Ces modestes réserves obligent le royaume à mieux gérer son eau. Ainsi en 1985, pour arriver à une consommation raisonnable, une estimation journalière et par personne a été donnée. Elle était de 88 litres et comprenait les usages ménagers et industriels, elle sera de 120 litres en l'an 2000 (tableau n° 10).

A partir de 1962, le gouvernement, avec l'aide extérieure, a étudié un plan hydraulique qui permettra l'exploitation des eaux de l'oasis d'**Azraq** (qui se trouve à l'Est dans la steppe désertique) une des plus grandes sources pérennes de **Jordanie**. L'ensemble du système hydraulique, **Azraq**, **Irbid**, comprend en outre les projets de la ville de **Mafraq**, **Husn** et **Ramtha**. L'eau qui est extraite à **Azraq** est conduite par 167 km de canalisations. Elle approvisionne 60 villes et villages. Les nappes pérennes existantes dans le sous-sol de la région d'**Amman**, ont permis de creuser plusieurs puits artésiens afin d'alimenter la capitale en eau. (figures n°s 6 et 7).

La part de consommation en eau du gouvernorat d'**Amman** est de 45,8 % de l'ensemble du pays (1). Cela revient en grande partie à la concentration de la population et à la présence de l'industrie à **Amman** et dans le couloir **Amman-Zarqa** (figure n° 8).

Les villes jordaniennes, souffrent du déficit en eau, certaines villes manquent de 20 % de leurs besoins en eau. Elle reste un problème majeur pour la **Jordanie**, et le restera pour une assez longue période à cause de la situation géo-politique dans la région.

2 - 3 - L'évolution de l'habitat face aux développements socio-économique

Nous avons vu, l'évolution qu'à subi la population jordanienne à travers l'intervention des puissances étrangères, différentes par la mentalité, la civilisation et la religion.

1) - Secrétariat général du comité national de la population. Brochure n° 2 - p - 1. Amman 1990. En langue arabe.

L'évolution de l'habitat a traversé deux étapes, la première, à l'époque ottomane, où nous avons vu, un habitat adapté à l'agriculture et à l'élevage de bovins, ovins, mais cet habitat restait précaire au niveau de la planification et de la construction, avec des matériaux de base, en particulier, la terre et la pierre pour la construction des murs, des bambous et de la terre pour la construction des toits. Ces matériaux posaient des problèmes en raison de leur fragilité, notamment l'infiltration de l'eau en hiver.

La deuxième étape, au cours de la colonisation anglaise fut de développer un autre type d'habitat, sur lequel nous intervenons ici. Pour mieux expliquer ce type d'habitat, nous l'illustrerons par des plans. On notera ainsi que la colonisation à introduit une nouvelle technique de construction avec des matériaux plus performants.

A cette époque, on peut remarquer un autre type d'architecture, qui s'est développé grâce à l'influence des **Anglais**, des **Palestiniens**, et des **Syriens**, plus ouvert sur le monde extérieur, que les **Jordaniens**.

L'habitat restait à cette période largement dominé par une architecture adaptée à l'agriculture. Jusqu'aux années cinquante, cet habitat se caractérise par ses besoins d'espaces importants, étant formé d'habitats individuels. La sédentarisation spontanée se réalise sur le sol stérile, afin de protéger l'espace agricole qui l'entoure. En effet, cet espace était occupé de façon à protéger l'habitat, il était concentré autour des équipements existants à cette époque. Mosquée, école, commerces, desservis par des ruelles très étroites et caillouteuses.

L'afflux des réfugiés palestiniens bouleversa l'organisation sociale du monde rural. L'industrie de fermes expérimentales et de coopératives, dont la naissance à des formes et à des rapports nouveaux ainsi qu'à des méthodes d'exploitation plus modernes.

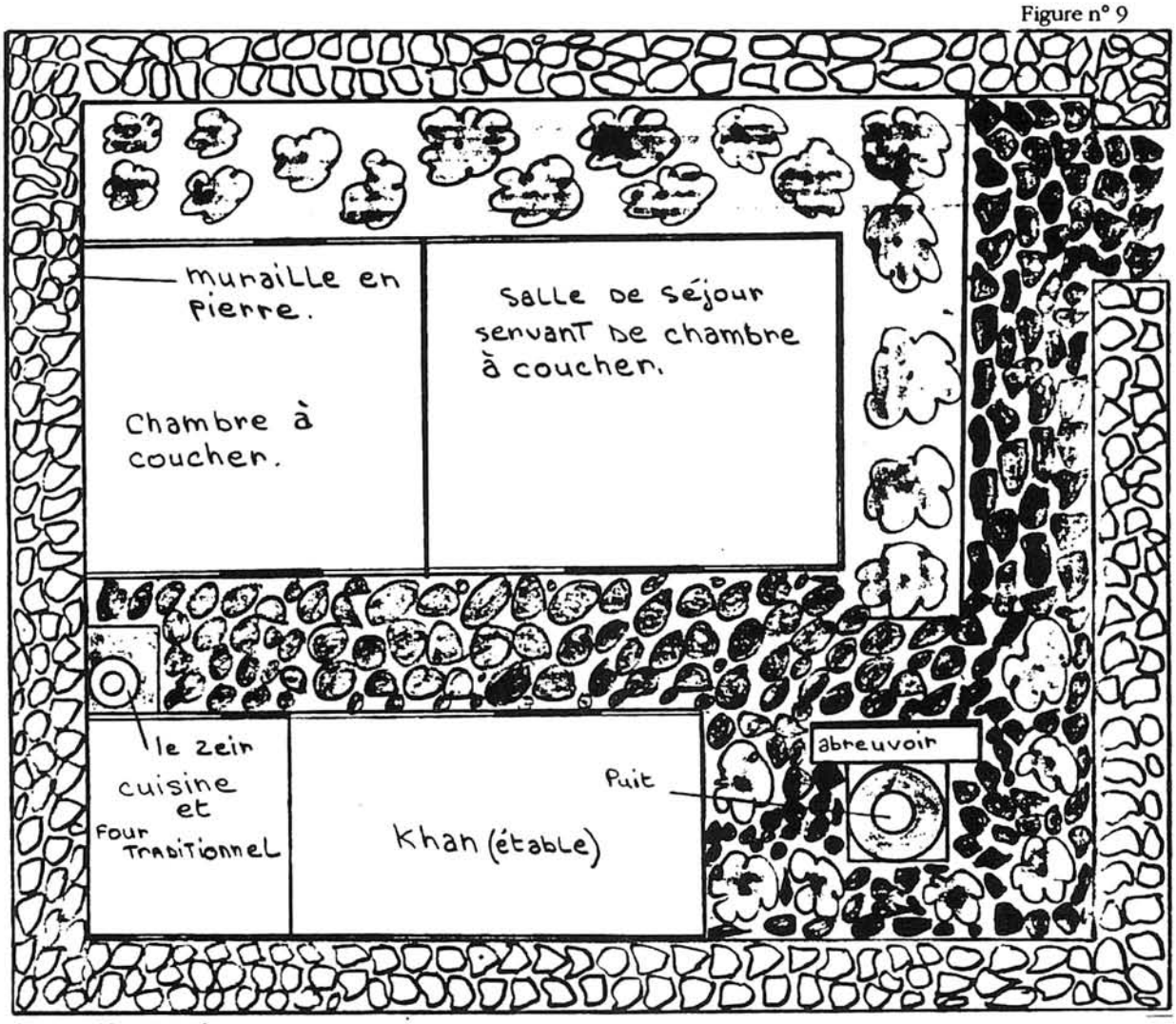
En outre, la formation de **Murchindins** (moniteurs sociaux agricoles) en 1954, permit de rénover complètement la vie et une partie de l'habitat rural. Grâce aux contacts qu'ils avaient avec les **fellahs**, le village prit peu à peu une physionomie nouvelle, tant dans ses constructions que dans la mentalité. Cette évolution, aussi récente soit-elle, commence d'ores et déjà, à modifier les structures traditionnelles de l'habitat, en instaurant des normes de vie qui, même si elles défigurent l'amas des maisons juxtaposées autour de la place-marché, améliorent les conditions d'Hygiène. La nouvelle physionomie des villages se répercute sur l'espace agricole qui les entoure, ainsi la modernité a porté un préjudice flagrant à l'espace agricole péri-urbain du fait de l'hétérogénéïté de l'habitat. L'abandon progressif de l'agriculture, au profit d'autres métiers, principalement l'armée, a changé le visage social et par conséquent, l'habitat change d'allure et d'espace, s'adapte davantage à la modernité matérielle de la famille qu'au besoin de l'agriculture d'autrefois. Mais cela ne veut pas dire que l'agriculture est totalement abandonnée, elle reste le secteur économique le plus dominant.

A cette date, on trouvait deux types d'habitats : l'habitat modeste et l'habitat de la bourgeoisie agricole et commerciale.

2 - 3 - 1 - **L'habitat modeste et sa structure**

Ce type d'habitat reste largement dominé par l'architecture de terre. Il est construit sur un terrain de dimension variable, de 500 m² à 2000 m² selon la richesse de l'habitant (figure n° 9). L'espace en question est répartie, selon nos observations, de la façon suivante:

Figure n° 9



Source : Nusair Atef

Cet espace était entouré par une muraille de pierres afin de délimiter la propriété. Cette muraille n'avait pas d'aspect défensif, même les règles coutumières, protégeaient cet espace inviolable.

En général, c'est par la seule entrée existante, que l'on demande à être reçu par le propriétaire.

La maison se compose d'une ou deux chambres, selon les moyens des **fellahs**. Les dimensions des chambres sont en général, de 4 x 5 m, soit 20 m² pour chacune d'elles. Les portes des chambres sont de 0,90 x 2 m, les fenêtres sont de dimensions variables, de 0,50 x 1 m ou un peu moins. Les portes et ses ogives sont situées au centre des murs en général. Au début de la sédentarisation, les fenêtres et les portes sont construites en forme d'arc. Après les années trente, on a commencé à les construire de forme rectangulaire, la construction en était plus facile.

La structure de l'habitat a traversé plusieurs étapes avant d'en arriver à une structure solide offrant sécurité et confort à ses habitants.

Une première étape fut utilisée par les habitants avec l'aide des immigrants **Cherkass**. Une fois les murs bâtis, on installait les charpentes avec des troncs d'arbres les uns collés aux autres de façon solide, ensuite reposait une couche de bambous serrés entre eux et recouverts d'argile mélangé à de la terre, de la paille et des poils de chèvre. L'inconvénient de cette construction est qu'elle laissait l'eau filtrer et qu'elle mettait en danger la structure de l'habitat. D'après certains témoignages, les toits tombaient en hiver. Une deuxième étape entreprise, consistait à rajouter un grand tronc d'arbre qui maintenait la couche du dessus, mais le probème resta le même.

Une troisième étape fut la construction d'une à deux voûtes pour y poser les charpentes sur lesquelles reposaient les bambous. Dans le quatrième procédé la construction est plus aisée. On installe plusieurs charpentes serrées les unes contre les autres, la couche de bambous, l'argile et les poils de chèvre ce qui permettait la solidité du toit, mais l'infiltration restait préoccupante. Un dernier procédé voit l'intégration de nouveaux matériaux, notamment des poutres d'acier, sur lesquelles les autres couches reposaient. A part l'utilisation de l'acier, le ciment est également utilisé en particulier pendant la période coloniale où les **Anglais** furent obligés de construire des casernes pour les militaires et pour l'armée jordanienne en création. Ainsi, les sédentaires prirent exemple et recouvrirent la couche d'argile avec du ciment, pour stopper l'infiltration de l'eau. La structure de l'habitat prend ainsi d'autres formes et d'autres allures avec l'arrivée de ces nouveaux matériaux de construction. Plusieurs industries de ciment se sont ainsi créées en **Jordanie** ce qui a contribué à aider la population à obtenir des habitations sûres et stables. Cette nouvelle architecture devint populaire à travers tout le pays. Les murs des maisons sont construits en pierre et en terre, ils mesurent parfois, un mètre de large. Les pierres sont souvent utilisées comme base de construction et sont de grandes tailles. Les fenêtres et les portes sont disposées de façon à aérer les chambres. Les villes et villages vont changer de structure et de forme . L'habitat prend plus d'espace et plus de confort, ce qui fait mal à l'agriculture péri-urbaine.

2 - 3 - 2 - **L'habitat de la bourgeoisie commerciale et agricole**

- L'habitat de la bourgeoisie commerciale est largement dominé par les grands **cheiks** des tribus à travers le pays et par les commerçants d'origine palestinienne et syrienne. Cet habitat est différent par la conception et par la dimension, plus grand, mieux planifié, mieux organisé à l'intérieur comme à l'extérieur. Largement dominé par une architecture en "*pierre de taille*", il est souvent composé de deux étages.

Nous prendrons pour exemple la maison **Al Aref** construite en 1923 à **Djabel Amman** (figure n° 10). Elle était composée de deux étages et de plusieurs salles. L'architecture de cet habitat est largement inspirée de l'architecture syrienne. La menuiserie, les formes des fenêtres et des portes en arcs, sont inspirées de l'architecture **Omeyyade**, c'est cette même architecture que nous retrouvons en **Andalousie** au sud de l'**Espagne** au château d'**Alambhra**. A cette date, on commence également à utiliser des dalles, **balate**, pour le sol, la décoration, nous la retrouvons chez les **Romains** ou chez les **arabes Nabatéens** et plus récemment chez les **Omeyyades**, les fenêtres sont en bois, décorées par des menuisiers d'origine syrienne, il en est de même pour les meubles : tables, chaises, lits, armoires, un travail minutieux et agréable à regarder. Les jardins sont très fleuris, beaucoup de jasmin, différents arbres fruitiers y sont plantés, mais, la vigne, est la plus utilisée. En général, la maison est entourée par une muraille en pierre de taille, avec un recul sur la voie publique et un alignement droit et précis. Ce type d'habitat nous ne le trouvons que dans les quartiers résidentiels.

L'habitat de la bourgeoisie agricole, est concrétisé par la maison de **Al Nabelsi** dans le village d'**Al Bardone** à l'Ouest d'**Amman**, construite durant les années vingt, (figure n° 11).

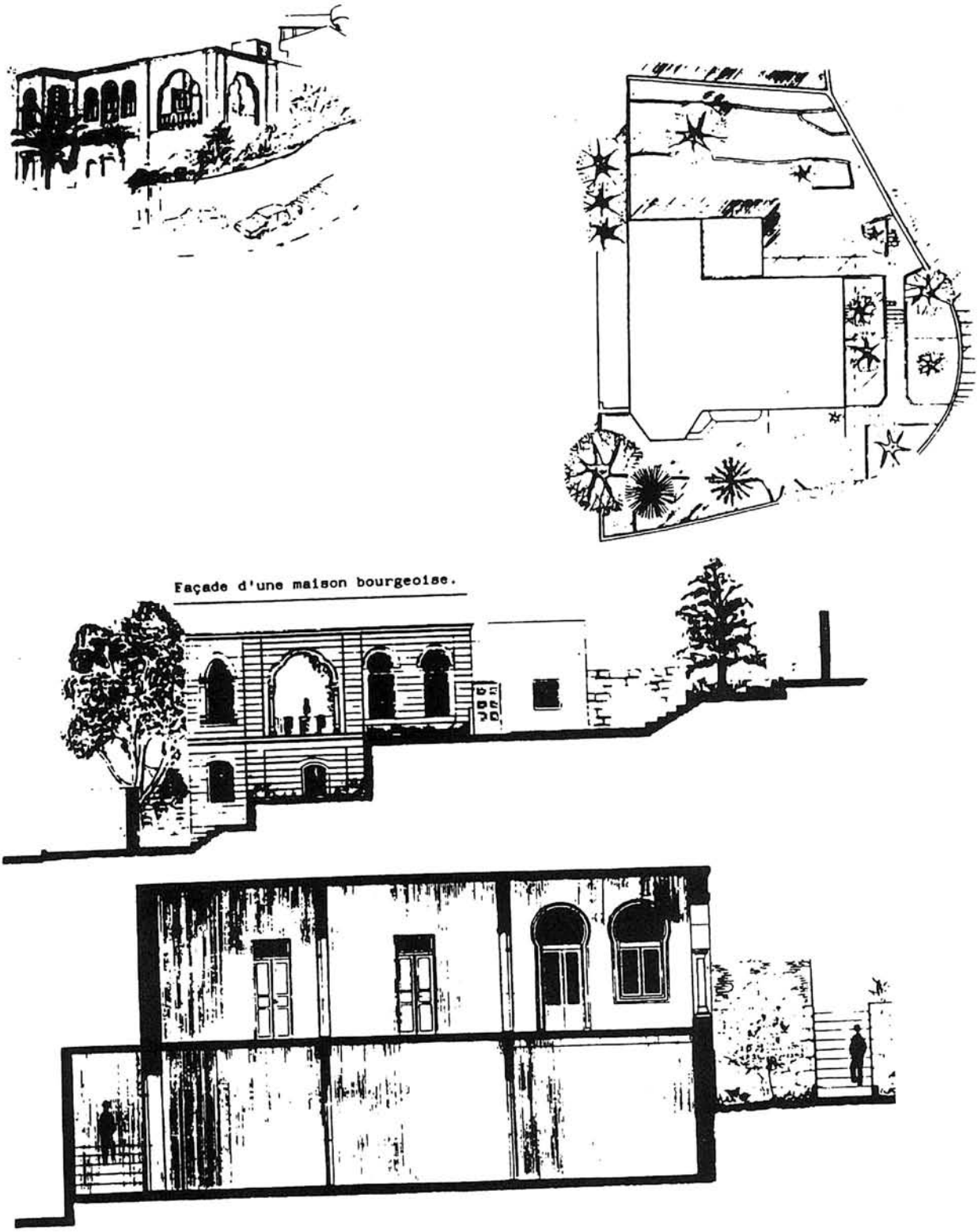
Cette grande maison est composée de deux étages, elle est construite en terre et en pierre de taille. Au rez-de-chaussée on peut trouver une étable et des box pour emmagasiner les produits agricoles et la nourriture du bétail.

Au premier étage, plusieurs chambres à coucher, la cuisine, une salle de réception, une salle de séjour, une terrasse, etc... Les portes et les fenêtres sont en forme d'arc, dessinées avec finesse et construites avec rigueur.

L'habitat était et est considéré par la plupart des gens, comme une demeure familiale, elle est la "*priorité des priorités*". Elle est agréable et confortable, elle est l'honneur de la famille. Elle se veut la meilleure parmi les autres, de l'extérieur comme de l'intérieur. Pour que tout cela soit rendu possible, on dépense sans compter, afin d'obtenir du prestige, elle est en quelque sorte, signe extérieur de richesse, même si les propriétaires ne sont pas vraiment riches.

Figure n° 10

Plan de situation d'une maison bougeoise.

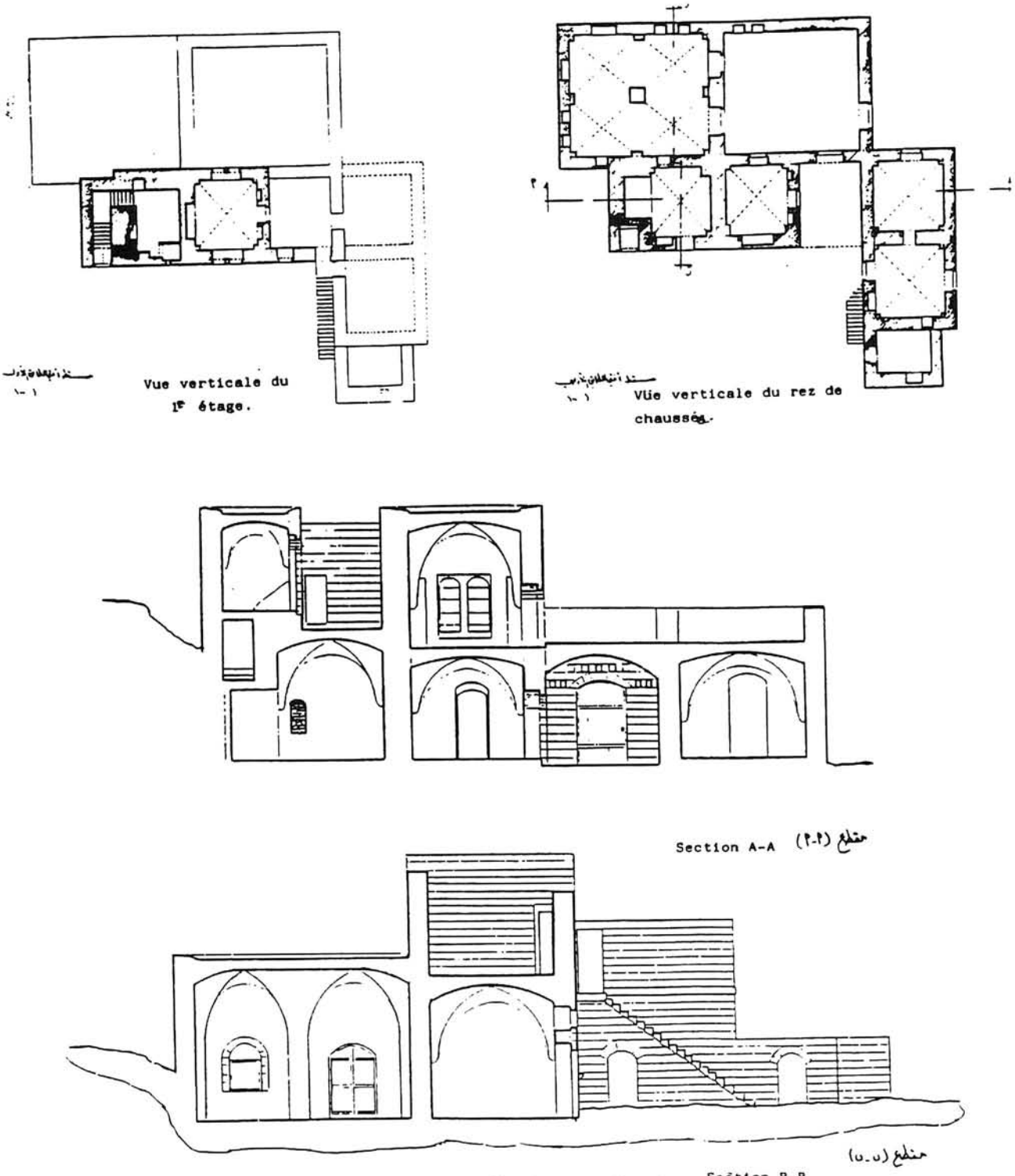


Source : Al Rifai (T.)et Kanan (R.) ;Byout Amman Al Ula (Les première mais ons d'Amman).Page 3 .Edition .Université d'Amman;1987.

NUSAIR Atef.

Figure n° 11

Plan d'une maison de la bourgeoisie agricole .



Source:Publication de l'université de Jordanie.

Iraq al Emir, al Bardoun.(le concept architectural du village jordanien. Page 69 et page 71.Amman1988.

NUSAIR Atef.

L'habitat est considéré comme un moyen d'accès à la noblesse. Quelles que soient les analyses qui ont été faites sur le rôle de l'habitat, il demeure malgré tout un facteur déterminant d'unité, de sécurité et de prospérité de la famille. Ainsi, on peut noter, une sorte de compétition entre les familles, même celle de la même tribu dans les villes ou les villages. Pour se rendre compte de cette réalité, il suffit de visiter les quartiers résidentiels des différents clans. L'habitat reste un symbole de prestige et de promotion sociale. Ainsi, pour se rendre crédible auprès des membres de sa tribu et auprès des autres tribus, le **cheik** construisait une **madafa**. Elle appartient à l'espace de la maison. Elle porte le nom de son propriétaire. Elle a son entrée particulière, très vite indépendante des circulations de l'espace domestique dans lequel elle se situe. Elle en est la seule partie exclusivement masculine. C'est une vaste pièce de dix mètres de long parfois sur 5 mètres de large avec un très haut plafond. Les murs sont percés de larges fenêtres et décorés de photos et d'images aux thèmes invariables. L'hiver, un poêle à mazout est monté au centre de la pièce. Le mobilier est composé de nattes ou de tapis et d'une pile de matelas rangés et pliés le long d'un mur et dont l'épaisseur est bien souvent aussi le signe de la richesse de la maison et de son capital de relations. La **Madafa** rappelle la grande tente des grands **cheiks** de tribus bédouines

En effet le fait qu'on y sert le café **Madafa** est synonyme de **qahwa** qui désigne, comme le français "*cafe*", à la fois le lieu et la boisson. Les hommes de la tribu peuvent se rencontrer quotidiennement pour discuter de leurs problèmes et essayer de les résoudre La **Madafa** reçoit également les membres d'autres tribus quand une occasion se présente.

L'habitat a donc évolué et s'est modifié avec la transformation sociale et économique du pays. Il s'est modifié avec l'influence extérieure des **Arabes** (syrienne et palestinienne) et des **Anglais**.

La **Jordanie** a donc vu sa structure sociale se modifier et son habitat devenir un facteur de sécurité et de stabilité, mais bientôt, celui-ci deviendra avec les évènements politiques et géo-politiques dans cette région du **Proche-Orient**, un souci permanent.

Chapitre II

La situation géo-politique et son impact sur le développement économique, démographique et urbain

Après le dépeçage et la colonisation du Proche et Moyen Orient suite aux accords **Sykes-Picot**, accords du "*Nouvel ordre mondial*" en 1916, la **Jordanie** a le dangereux privilège d'être celui des pays arabes, sur lequel repose avec le plus d'acuité l'impact géo-politique jouant le rôle de tampon entre les différents Etats arabes et l'Etat hébreu, (le problème palestinien, en particulier).

Etat d'origine récente et artificielle, la faiblesse numérique de sa population nationale et l'inconfort d' une économie dépendante en font un des trois pays arabes du champ de bataille, celui sur lequel pèse le plus, le conflit Israélo-Arabe et tout autre conflit qui l'entoure géographiquement comme la guerre du golfe. La **Jordanie** fut donc engagée d'une manière plus ou moins active, dans les guerres successives qui mirent aux prises, depuis 1948, **Arabes et Israéliens**. (1)

Pour faire comprendre l'importance de l'impact géo-politique régional sur la **Jordanie**, nous analyserons la croissance de la population jordanienne par période.

1 - Début de l'exode forcé des palestiniens vers la Jordanie (1948-1952)

Le dépeçage du proche orient, par la création de petits états tampons, ne reste pas sans répercussion sur l'instabilité politique et démographique en **Jordanie**. A partir de 1948, les premiers réfugiés palestiniens commencent à arriver suite aux nombreux massacres qui eurent lieu, notamment à **Deir-Yassine** par l'actuel premier ministre israélien, **Mr Shamir**. L'exploitation de ses massacres, par la propagande sioniste (voir l'étude d'A.M. Goichon dans "*Esprit*" **Paris** 1964 n° 7) va jeter sur les routes de l'exode, des milliers de palestiniens, qui trouvent refuge à l'Ouest et à l'Est jourdain. Ces arrivées massives de palestiniens vont perturber considérablement les villes jordaniennes, du fait que ces villes ne disposaient pas d'hébergements, ni d'infrastructures en matière d'équipements publics, qui pouvait répondre aux besoins de ces réfugiés comme : routes, eau, électricité, etc...

Ces arrivées modifieront la structure sociale et économique, sans oublier leur rôle dans la vie politique. Ils représentent actuellement plus de 50 % de la population totale de Jordanie. *"Majoritaires ou minoritaires au sein de la population du royaume hashémite, ils ont été et continuent à être le principal souci des autorités"*. (2)

Les difficultés de cohabitation entre les deux communautés (**Jordaniens, Palestiniens**) sont consécutives à l'introduction massive des palestiniens dans la structure administrative et économique du pays, ainsi que par l'achat et l'appropriation des terrains urbains et agricoles, ce qui a engendré des rivalités.

1) - Rondot (Ph) op-cit - p - 115
2) - Ahmad (A). "L'impact de la structure urbaine d'Irbid sur l'espace agricole péri-urbain". p - 56 Paris VIII 1985. L'auteur cite ; Philippe Rondot "La Jordanie". p - 11. Edition P.U.F.

En effet, les palestiniens surpassent les jordaniens dans presque tous les domaines. Les jordaniens sont pourtant de plus en plus diplômés dans diverses spécialités, mais les palestiniens diplômés qui peuvent obtenir la nationalité jordanienne s'ils le désirent, barrent la route aux jeunes jordaniens diplômés, qui désirent travailler au service de leur pays. Les jordaniens ont commencé à sentir ce danger au début des années soixante et aujourd'hui ils se sentent menacés par la propagande sioniste et occidentale à savoir : la **Jordanie** est "*la patrie de rechange*" pour les palestiniens. Le but recherché depuis de nombreuses années par les israéliens était et est de provoquer une explosion populaire, prétexte à des transferts massifs de population vers la **Jordanie**. Pour les jordaniens comme pour les palestiniens, cette politique contre le droit de l'homme et contre le "*droit international*" est inacceptable, car, crée en **Jordanie** une patrie palestinienne au détriment des jordaniens, c'est créer un problème jordanien et faire oublier le problème palestinien et la **Palestine** (1) Or, les partisans de cette manoeuvre malveillante, oublient que les palestiniens n'ont jamais renoncé à leur droit et à leur patrie. Comme les jordaniens, qui sont de plus en plus vigilants et qui n'accepteront jamais que l'on offre leur patrie aux palestiniens et cela pour n'importe quelles raisons avancées, par tel ou tel parti.

Les jordaniens par ailleurs sont très solidaires avec les palestiniens, ils ont avec eux, des liens très étroits, il faut qu'ils trouvent une patrie en **Palestine**, occupée depuis 1967.

La population jordanienne, était estimée avant 1948, entre 380.000 et 400.000 habitants dont 70.000 réfugiés. Selon l'**U.N.R.W.A.** les réfugiés palestiniens enregistrés au milieu de l'année 1951 était au nombre de 103.559. Ils étaient répartis de la façon suivante : 16.494 réfugiés au camp de **Karameh** dans la vallée du **Jourdain**, 57.590 dans la région d'**Amman**, 29.475 dans la zone d'**Irbid**. (2)

Les palestiniens forment ainsi 17,6 % de la population totale de **Jordanie Orientale**. Selon M'**Hilal Djamile**, le pourcentage des palestiniens s'élève en 1952 à environ 10 % (3). Quelque soit la vérité des chiffres avancés sur les réfugiés palestiniens, leur impact sur la **Jordanie** était et est important, ainsi la population en **Jordanie-Orientale**, s'est accrue, pour arriver à 586.885 habitants. Par conséquent, la population urbaine, elle aussi a augmenté, en passant de 21 % avant 1948 à 36,7 % en 1952. (4)

2 - L'exode rural et le début du déséquilibre régional : (1952-1967)

Le conflit israélo-arabe va jeter sur les routes de l'exode, des centaines de milliers de palestiniens, qui seront éparpillés dans les pays arabes limitrophes. Pourtant, après la guerre de 1948, la plupart des réfugiés palestiniens, avaient choisi de rester en

1) - Beaucoup de pays dans le monde, souffrent de la présence des étrangers sur leur territoire. Dans certaines communes de France, la population immigrée atteint 30 à 40 % de la population locale. Au Koweït la population autochtone ne représente que 20 % de la population totale de ce "pays".
2) - Hilal (DJ). Op.cit - p 50.
3) - OP. Cit. p 53.
4) - Ahmad (A). Op.cit. - p 33. Paris VIII - 1984.

Cisjordanie du fait qu'elle était plus avancée, socialement, économiquement et politiquement que la **Jordanie-Orientale**. Le tableau n° 11 montre à l'évidence que la population en **Cisjordanie** était plus importante que celui de la **Jordanie orientale**. Malgré l'unification des deux rives du **Jourdain** en 1950 par le roi **Abdallah**.

En 1952, la population jordano-palestinienne sur les deux rives du **Jourdain** était de l'ordre de 1.329.174 habitants. La population de **Cisjordanie** formait 55,85 % de la population totale du Royaume. En 1942, la **Cisjordanie** disposait de 1558 usines. 90 % des jordaniens travaillaient dans l'agriculture en **Jordanie orientale**. De ce fait, les réfugiés palestiniens se sont concentrés en **Cisjordanie**, après la guerre de 1948, selon le recensement d'habitat de 1952. (1)

Population par district en 1952

Tableau n° 11

District	Nombre d'habitants	Pourcentage par rapport à la population totale
Adjloun	213.877	16,09 %
Balka	283.391	21,31 %
Karak	60.556	4,56 %
Ma'an	29.061	2,19 %
Total de la Jordanie orientale	586.885	44,15 %
Naplus	315.236	23,73 %
Al Kodos (Jérusalem)	301.402	22,67 %
Al Khalile	125.651	9,45 %
Total de la population de Cisjordanie	742.289	55,85 %
Grande Total	1.329.174	100%

Source : Hilal (D) OP. Cit - Page 53.

Les débuts des années 50, ont commencé par une série de facteurs déstabilisateurs d'ordre : politique, économique et humain dont la **Jordanie** a fait les frais.

2-1 - **Facteurs politiques**

L'assassinat du roi **Abdallah** en juillet 1951, et la succession de son petit fils, **Hussein Ben Talal** en 1952, sont à l'origine de la montée du nationalisme arabe dans le

1) - Hilal (DJ). Op.cit - p - 53.

pays contre le régime. Les nationalistes réclament :

- L'abrogation du traité jordano-britannique.
- L'instauration des libertés démocratiques (élection au suffrage universel).
- La non adhésion au pacte de **Bagdad** en 1955.
- le rapprochement avec l'**Egypte** et la **Syrie**, qui venaient de signer un traité d'union en février 1958 à la suite de l'expédition de **Suez** par la **France**, l'**Angleterre** et **Israël** en 1956.

Aide budgétaire des pays suivants (en millions de DJ) pour les années 1949-1950-1966

Tableau n° 12

Etats-Unis d'Amérique	125.87	53,2 %
Angleterre	93.12	39,3%
Koweït	8.48	3,6 %
Autres pays arabes	6.04	2,6 %
Allemagne	1.67	0,7 %
Organisation internationale pour le développement	1.47	0,6 %
Total	236.65	100

Source : Ahmad (A). Op.cit - p - 36.

Dépenses budgétaires de l'Etat jordanien (en million de DJ)

Tableau n° 13

Année	Dépenses totales	Dépenses militaires	Effectifs
1948-49	4.433.167	2.932.873	6.000
1949-50	6.881.617	4.296.735	12.000
1950-51	9.763.000	4.898.000	18.000
1957-58	23.181.000	12.272.000	25.000
1967	-	-	60.250

Source : Ahmad (A). Op.cit - p - 36. L'auteur cite, Hilal (DJ). Op.cit - p - 54-55 et 121.

Cette période de tension, pendant laquelle se multipliaient les incidents, se prolongea jusqu'en 1972, mais l'éclatement de la **R.A.U.** (république arabe unie) **Egypte**, en septembre 1961, s'il permet le rétablissement des relations diplomatiques et même la

ratification d'un accord commercial (1965), ne suffit pas à dissiper les rancunes, et se traduit par plusieurs tentatives de coups d'Etats. Le roi procéda à plusieurs changements de gouvernements et entreprit, de 1952 à 1966, une sévère campagne de répression (loi 91 de 1953) dite "*loi de lutte contre le communisme*". Ces évènements ont amené le roi à accroître les effectifs de l'armée, de la police et de l'administration, auxquels reviendront une grande partie du budget de l'Etat, au détriment d'autres secteurs en particulier l'agriculture.

L'accroissement du budget militaire s'est fait en grande partie grâce à l'aide des **Etats-Unis** et de la **Grande-Bretagne**, celui-ci constituant plus de 50 % du budget de l'Etat.

La croissance de l'armée, tant en budget qu'en effectif à contribué à faire de certaines villes de la rive orientale, des villes à caractère militaire comme : **Zarqa** et **Mafraq** principalement.

2 - 2 - **Les facteurs économiques**

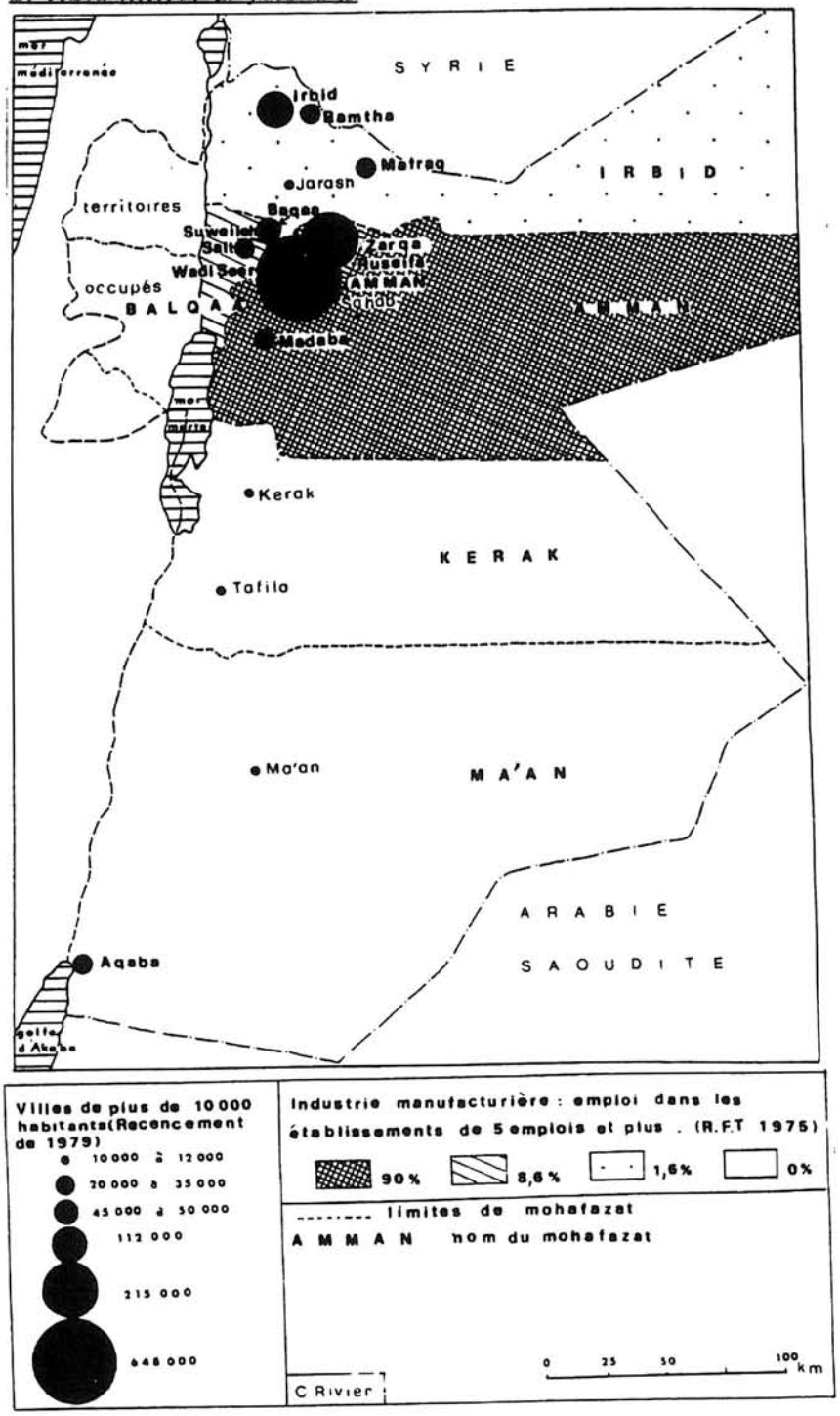
L'accroissement du budget de la force armée a contribué en partie à un sous-développement de la campagne jordanienne, comme nous l'avons déjà signalé. D'autres éléments sont venus s'ajouter à cette période, et la situation agricole s'aggrava ce qui provoqua l'exode rural vers les villes. Ces éléments sont :

- L'orientation de l'économie nationale vers le sud, **Aqaba**.
- La concentration des industries à **Amman** et dans ses banlieues, **Marka** et **Zarqa**. L'exploitation des mines de phosphate à **Ruseifa** à quelques kilomètres d'**Amman** et celle de **Al-Hasa**, située au sud, sur la route **Amman-Aqaba**. (Figures n° 12).
- La construction d'un canal, dans la vallée du jourdain pour irriguer les terres afin d'obtenir deux à trois récoltes par an, n'a pas suffi à maintenir les **fellahs** dans cette partie fertile du pays. Car, pour bénéficier de l'irrigation il fallait posséder au minimum 30 **dunums** si le sol était rentable, 50 **dunums** si le sol était médiocre. Or, 40% des **fellahs** ne disposaient pas des 30 **dunums** nécessaires pour pouvoir bénéficier de l'irrigation. Dans l'ensemble du pays 59,4 % des propriétaires disposaient de moins de 50 **dunums** ou 89,5 % de cette superficie est désertique faute d'être irriguée. Il est bon de rappeler qu'en 1954, l'agriculture assurait la subsistance de 75 % de la population. Depuis, sa part dans le produit national, a décliné, passant de 30 % à l'époque, à 9 % en 1983, date à laquelle 13,3 % seulement des jordaniens, sont employés dans le secteur agricole (1). Cette dégradation est le résultat de mesures draconiennes de l'Etat envers les **fellahs** qui ne

1) - Ahmad (A). Op.cit - pp - 38 - 40.

REPARTITION DE L'EMPLOI INDUSTRIEL PAR MOHAFAZAT ET URBANISATION EN JORDANIE

Figure n° 12



Source : Rivier (F) : Op.cit - p - 73.

possédaient pas les 30 **dunums** de sol rentable dans la vallée. Ils se trouvèrent alors devant deux choix :

- La vente et l'exode.
- L'achat des **dunums** manquants.

Or, pour pouvoir acheter, il faut avoir l'argent nécessaire ou alors bénéficier de prêt, mais ce n'était pas le cas, et le fait que le gouvernement ait annoncé cette mesure a contribué en grande partie à la spéculation foncière, la terre revenait donc aux mains des grandes fortunes. Les petits **fellahs** vendent et partent vers les villes, ou bien ils travaillent dans les grandes exploitations avec leur famille pour un seul salaire. Les **fellahs** des hautes terres étaient et sont toujours en difficulté en raison de leur unique et médiocre récolte non concurrentielle avec celles de la vallée du jourdain, ou l'on peut obtenir deux à trois récoltes par an en bonne quantité et qualité. D'autres éléments non moins négligeables, touchèrent cette catégorie de petits **fellahs**, l'impôt foncier sur les terres et non sur les productions. Par ailleurs, ils sont obligés pour vendre leurs récoltes, de passer par un agent (faute d'avoir un organisme officiel chargé de vendre les récoltes aux commerçants). Celui-ci prend, en contrepartie 67 % du prix payé par l'acheteur des fruits et légumes, 25 % sur celui des céréales. Il reste donc aux **fellahs**, 33 % du prix sur les fruits et légumes, 75 % du prix sur les céréales, desquels il faut déduire les charges pour cultiver la terre, le transport des récoltes, les impôts. C'est cette situation qui a incité les **fellahs** a partir vers les villes. (1)

La situation économique était souvent perturbée, par des secousses politiques et géo-politiques, ce qui a amené le gouvernement jordanien à mieux planifier l'économie du pays. Les années cinquante se sont caractérisées par la réalisation de projets sporadiques, par contre les années soixante se sont caractérisées par une planification globale d'un développement social et économique.

Ainsi, la **Jordanie** a su bâtir dans les années cinquante et soixante une infrastructure économique, par la création d'industries et de projets agricoles comme : "*Le canal du Ghor à l'Est*" ainsi que par l'extension des services publics en ce qui concerne l'éducation et la santé, ceci à cause de l'éxode forcé des palestiniens vers la **Jordanie**.

Par ailleurs, le secteur privé a joué un rôle important, il a su investir et créer des projets utiles à la naissance d'une économie en voie de développement, notamment : une usine de ciment, une raffinerie de pétrole, des mines de phosphates... etc.

A partir de 1963, le gouvernement réalise son premier plan quinquennal de 1963-1967, il fût interrompu pour des raisons de financement, ainsi que pour des raisons politiques et géo-politiques. Le gouvernement fût obligé de modifier le plan précédent pour le remplacer par un plan septennal de 1964 à 1970.

1) - Ahmad (A).Op.cit - p - 41.

Ce plan avait pour objectif :

- Réduire le déficit de la balance commerciale.
- Réduire l'aide extérieure au budget de l'Etat.
- Réduire le chômage.

Malgré les difficultés après la guerre de 1948, le taux de croissance du P.I.B. fût de 7 %. Ainsi le P.I.B. a progressé de 50,5 millions de DJ selon les prix du marché, en 1952, à 120 millions de DJ en 1961 pour arriver à 170,6 millions de DJ en 1966, ce qui donne une croissance annuelle de 9,1 %. (1)

Le P.N.B. lui aussi s'est accru en passant de 51,4 millions de DJ en 1952 à 185,8 millions de DJ en 1966, soit une croissance de 9,6 %. La consommation du secteur public et privé est passé de 53,1 millions de DJ en 1952 à 188,8 millions de DJ en 1966 avec un taux de croissance annuelle de 9,5 %. Le revenu par habitant c'est donc développer de 4,4 % du P.I.B.(2)

Pour faire face au développement des finances, le gouvernement a fondé en 1964, la banque centrale. Le secteur des finances s'est accru, des banques commerciales se sont créées, leur nombre passa de 3 en 1952 à 9 en 1966, ainsi le développement de l'épargne servira plus tard à l'achat d'une maison ou à sa construction. (3)

2 - 3 - **Les facteurs humains**

Parallèlement aux facteurs politiques et économiques, le facteur humain a joué un rôle important provoquant l'éxode rural.

Ces facteurs se traduisent par les conditions de vie dans la campagne jordanienne. Comme toutes les campagnes arabes des régions du **Moyen-Orient**, elle est attaché à la culture et aux traditions arabo-islamiques.

Les **fellahs** mariaient les jeunes à la fin de la saison agricole si celle-ci était rentable, ce qui amenait les jeunes mariés sans avenir sûr, à partir vers les villes.

Les **fellahs** se mariaient avec plusieurs femmes, les raisons en étaient les suivantes :

- plusieurs fils aidant le chef de famille dans les travaux agricoles, la terre était plus rentable,
- une question de prestige, plus le **fellah** avait de femmes (quatre maximum, selon la loi coranique) plus cela le plaçait sur un échelon supérieur.

Cette pratique a beaucoup régressé, mais les conséquences de ces pratiques avant et pendant cette période ont provoqué le morcellement des terres cultivées, suite au décès du chef de famille (l'espérance de vie pour l'année 1961 était de 45,8 années pour les

1) -Ministère du plan "Plan de développement social et économique de 1986-1990. p - 4 - Amman.
2) - Op. cit. - p - 5
3) - Op. cit - p - 8

hommes contre 46,5 années pour les femmes), cette espérance de vie a augmenté de 12 ans par la suite. (1)

Les fils se partageant la terre, celle-ci devient moins rentable de par sa petite superficie.

La scolarité obligatoire a joué un rôle important, dans le sens où les départs des enfants vers les villes où existaient les écoles ont amoindri considérablement le dynamisme économique des campagnes. La campagne n'a pas bénéficié d'une véritable évolution en ce qui concerne l'installation d'équipements (électricité, eau courante, écoles, etc...) comme le montre le tableau n° 14 pour l'année 1961.

D'après le tableau suivant on remarquera les grosses difficultés des familles campagnardes.

Répartition des équipements entre la population urbaine et rurale en 1961

Tableau n° 14

Equipements	Population rurale 352.186 hab.	Population urbaine 464.103 hab.
Familles disposant de l'eau courante	2,3 %	48 %
Familles disposant de l'électricité	1,6 %	39,2 %
Familles disposant de canalisation et de toilette	0,8 %	22,8 %

Source : département général des statistiques

Les femmes sont obligées d'aller chercher l'eau à deux ou trois kilomètres de leur lieu d'habitation. D'autres problèmes se posent dans les campagnes :

- l'absence totale de médecins qui préfèrent s'installer en ville, question de rentabilité et de confort. Les hôpitaux privés et gouvernementaux étaient et sont dans les principales villes du pays.
- Le manque d'écoles dans les villages, surtout pour les cycles préparatoires et secondaires où les élèves devaient faire plusieurs kilomètres chaque jour pour se rendre en classe, au moyen de transport privé, ce qui augmentait les dépenses de la famille.
- Les principales villes concentrent la totalité des gares routières, aussi pour se rendre d'un village à un autre, ou d'une ville à une autre, il

1) - Ministère de l'information. "Services sanitaires en Jordanie". p - 16. Amman 1978.

faut automatiquement changer dans la ville la plus proche, que celui-ci ou celle-ci soit ou non éloigné.

De plus, les réseaux routiers n'assurent pas les services de nuit, ce qui pose des problèmes à la population rurale qui veut se déplacer.

Enfin, la centralisation des équipements publics, des centres de loisirs (cinémas, clubs, etc...), les magasins d'approvisionnement ont encouragé les gens de la campagne, surtout les jeunes diplômés à aller s'installer en ville.

De plus, la plupart des cadres de l'armée d'origine rurale , au lieu de retourner dans leur village natal, construisaient et construisent actuellement leur habitat en ville, grâce à des prêts "*longue durée*" sans intérêt fourni par l'armée (nous reviendrons sur ce sujet plus loin). Les officiers à la retraite retrouvent souvent un emploi dans la vie civile, où ils jouent un rôle important dans la vie sociale et politique, surtout les plus haut gradés. Ils étaient et sont encore les intermédiaires entre l'Etat et la population. Ainsi, l'officier gradé remplace le chef traditionnel de son **Ashira**. Celui-ci est respecté et exerce une autorité indiscutable, du fait d'avoir certains avantages de la part des pouvoirs publics.

En novembre 1961, la **Jordanie** a procédé à un minutieux recensement de sa population, il nous a semblé intéressant de donner ici un aperçu succinct de son contenu, étant donné la rareté de documents précis sur la population jordanienne.

Le 18 novembre 1961, la population jordanienne s'élevait à 1.706.226 habitants. La superficie du pays étant d'environ 97,740 km² (y compris la **Cisjordanie**), la densité moyenne est donc de 17,4 habitants au km².

En fait ce chiffre est purement théorique puisque près de 7/8ème de la population est concentré sur moins de 1/8e du territoire (figure n° 13). La quasi totalité de la population (1.640.039 hab) se trouve à l'Ouest de la voie ferrée du **Hedjaz** sur le quart de la superficie du pays. Au contraire, à l'Est de cette voie ferrée et au Sud du 29°57' lat. Nord, la densité tombe au-dessous de 1, et la population est presque exclusivement nomade ou semi-nomade en dehors des deux modestes bourgades d'**Aqaba** et **Azraq**. La carte des densités correspond donc étroitement à celle des précipitations. Les zones les plus peuplées sont les plateaux palestiniens et ceux du nord de la **Jordanie-Orientale** où les pluies dépassent 400 mm. A l'Ouest du **Jourdain**, la densité s'élève à 143 (de 110 pour le district d'**Hébron** à 167 pour celui de **Jérusalem**) malgré les secteurs déserts de **Al Ghor**.

Entre le **Jourdain** et la voie ferrée du **Hedjaz**, la densité moyenne n'est plus que de 51 hab, forte pour le district d'**Amman** 168 hab, modeste pour ceux d'**Adjloun**,

66 hab et de **Balqa**, 71 hab, très faible pour **karak**, 13 hab et surtout de **Ma'an**, 5 hab, on peut comparer cette évolution de la densité par rapport à l'année 1952. (voir tableau n°15).

Densité de population par gouvernorat pour les années 1952 et 1961

Tableau n° 15

Gouvernorats	Superficie en km²	Densité en 1952	Densité en 1961
Amman	2491	88	168
Irbid	3885	55	66
Balka	1111	58	71
Karak	4028	7	13
Ma'an	4849		5

Source : Département général des statistiques

2 - 3 - 1 **Répartition de la population entre la vie urbaine et rurale**

Nous avons classé dans la catégorie "*population urbaine*", : les localités de plus de 10.000 habitants à l'exclusion de celles qui sont habitées uniquement par les réfugiés palestiniens et qui sont rattachés à la population rurale, toutes les capitales du district quelles que soit leur population (**Ma'an** par exemple avec ses 6.643 hab.) et enfin toutes les bourgades de 5 à 10.00 habitants dans lesquelles les 2/3 de la population non active s'adonnent à des occupations non agricoles (**Aqaba** notamment qui a 8.835 hab.).

D'après ces critères la population urbaine s'élève à 43,9 % de la population totale, pour une population rurale de 50,5 %, les 5,6 % restants, représentent les nomades vivant sous la tente. Evidemment, le pourcentage des citadins, varie d'un secteur à l'autre, atteignant 83 % dans le district d'**Amman** et s'abaissant à 11,1 % dans celui de **Karak**, où le chef-lieu ne compte que 7.422 habitants.

La population vivant sous la tente est, elle aussi très inégalement répartie, elle est surtout forte dans le district de **Ma'an** où elle représente 42,3 % de la population totale.

Nous avons recensé en 1961, 1.031 localités de plus de 100 habitants. Les trois plus grandes villes groupent 23,6 % de la population jordanienne et les grandes villes sont, par ordre d'importance décroissante : **Amman** 246.475 hab ; **Zarqa** 96.080 ; **Jérusalem** 60.484 ; **Naplus** 45768 ; **Irbid** 44.685 et **Hébron** 37.868 habitants.

2 - 3 - 2 **Développement démographique**

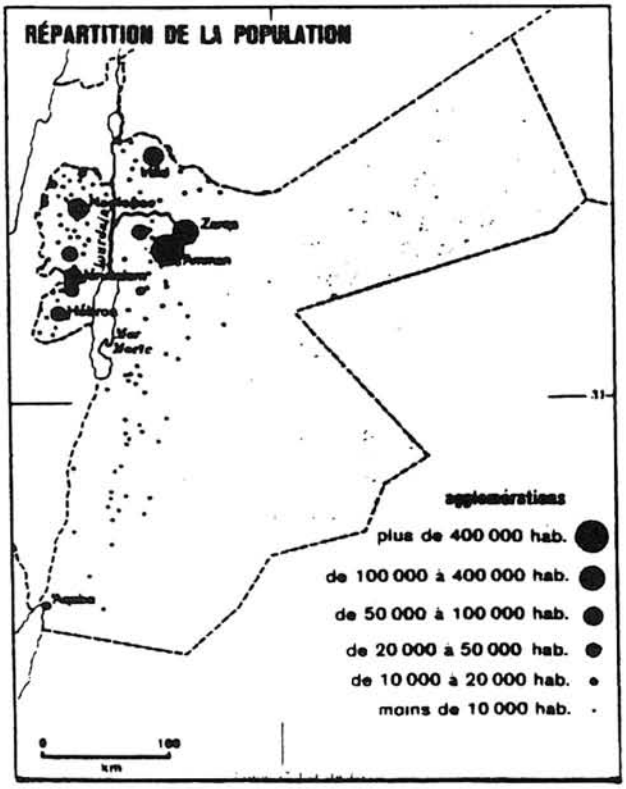
De 1952 à 1961, la population est passée de 1.329.174 à 1.706.226 habitants, augmentant ainsi de 28,4 % en 10 ans. La population rurale (y compris ceux vivant sous la tente) a diminué en valeur relative, régressant de 63,7 à 56,1 % de la population totale, mais elle a cependant augmenté de 13,1 % en valeur absolue. Le nombre de citadins, s'est accru de 55,1 % au cours de cette décennie.

Tous les districts, sauf celui d'**Hébron**, ont connu une augmentation, mais celle-ci est très différente d'une région à l'autre. Elle a été très forte dans le district d'**Amman**, qui a pratiquement doublé sa population de plus de 98,5 %. Les autres districts de la **Jordanie Orientale** ont eu un accroissement très proche de la moyenne nationale : **Adjlun** : 28,1 %. **Karak**, **Ma'an** : 27,3 %. Tandis que les districts palestiniens ne progressaient que modéremment, à cause de l'éxode forcé vers la **Jordanie Orientale**.

Le recensement ne livre aucun chiffre direct concernant la natalité, mais donne cependant des renseignements démographiques forts intéressants. Si l'on rapporte le nombre d'enfants de moins d'un an au chiffre de la population totale, on obtient un pourcentage fort élevé de 3,86 %, le taux de natalité doit donc sensiblement dépasser 4,0 % si l'on veut tenir compte des enfants nourrissons morts.

Le statistical yearbook 1962 indique, en effet, que 70.775 naissances ont été enregistrées au cours de l'année 1961 ce qui représente un taux de natalité de 4,14 %. Ce taux s'élèverait à 4,73 % en 1962. Le rapport des naissances de filles, au total des naissances est de 0,482.

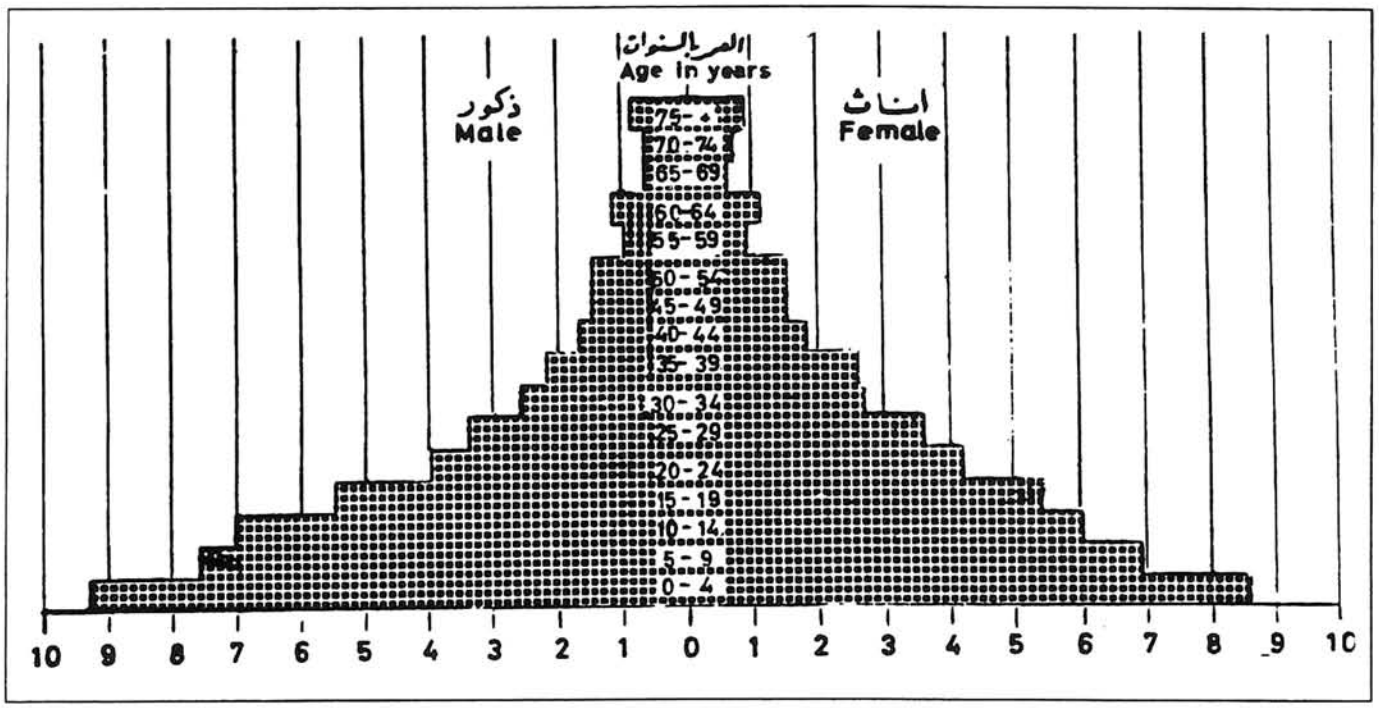
Figure n° 13



Source : "La grande encyclopédie du Monde". p. 2653 Edition Atlas. Paris 1986.

Pyramide des âges de la population jordanienne en 1961

Figure n° 14



Source : département général des statistiques "statistical yearbook" number 17 Amman 1966

La population est très jeune, comme le montre la pyramide des âges (figure n° 14) : 56,3 % des jordaniens ont moins de 20 ans. Le pourcentage est le même pour la population urbaine que pour la population rurale. Aussi l'âge moyen de la population est-il très bas : 16,9 ans. Le taux de mortalité n'est pas indiqué, les décès ne sont pas enregistrés aussi strictement que les naissances, mais on peut l'estimer en comparant les taux de natalité et d'accroissement. Il serait d'environ 1,3 % pour l'année 1961, et même plus faible encore, si l'on tient compte des émigrés.

2 - 3 - 3 - **Régime matrimonial et croissance démographique**

28 % des femmes de 15 à 19 ans sont déjà mariées (la proportion pour le sexe masculin est de 2,6 % seulement), l'âge moyen des personnes mariées est de 40,2 ans pour les hommes, mais de 32,7 ans pour les femmes. Les mariages sont plus précoces dans les districts méridionaux que dans ceux du Nord, plus évolués : la proportion des femmes mariées parmi les femmes âgées de 15 à 19 ans est de 34,7 % dans le district d'**Hébron**, de 42,1 % dans celui de **Ma'an**, mais de 24,8 % dans celui de **Jérusalem** et de

26,3 % dans celui d'**Ajlun**. On note même qu'en **Palestine** les femmes se marient plus jeunes dans les villes que dans les campagnes alors qu'à l'Est du **Jourdain**, le mariage des citadines est plus tardif que celui des rurales.

Familles nombreuses et natalité élevées

Tableau n° 16

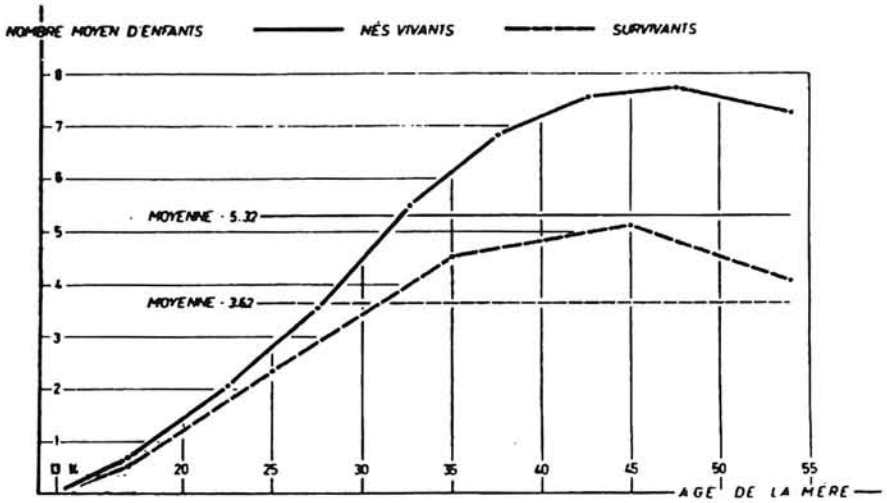
Femmes mariées	Nombre d'enfants nés vivants
8,8 %	aucun
34,8 %	1 à 4
39,4 %	5 à 9
13,8 %	plus de 10
3,2 %	aucun renseignement

Source : Département général des statistiques

La famille compte en général un grand nombre d'enfants : les femmes âgées de plus de 50 ans en 1961, ont eu, en moyenne, 7,2 enfants chacune (7,4 pour les régions rurales, 7 pour les régions urbaines) mais les familles nombreuses sont plus fréquentes chez les palestiniens que chez les jordaniens. Les femmes mariées ayant eu 10 enfants ou plus, nés vivants représentent de 11,8 à 13,5 % du total des femmes mariées dans les districts de la **Jordanie Orientale**. Le record est détenu par la ville d'**Hébron** : plus du cinquième (22,5 %) des femmes mariées âgées de 45 à 49 ans ont eu 10 enfants ou plus et les femmes de plus de 50 ans ont eu en moyenne 8,2 enfants (7,8 pour le district).

Evolution du nombre moyen d'enfants nés vivants et du nombre d'enfants survivants selon l'âge de la mère

Figure n° 15



Source : Département général des statistiques

Le taux brut de fécondité (nombre de naissances rapporté au nombre de femmes âgées de 15 à 49 ans est très élevé 18,87 %.

Les naissances annuelles ne sont pas comptées d'après l'âge de la mère. Aussi, il est presque impossible d'estimer, le taux brut et le taux net de production, à partir du taux net de fécondité par âge. Cependant, il est possible d'obtenir les taux brut et net de reproduction par ordre croissant, à partir du nombre de filles nées ayant dépassé la période de procréation. Ainsi, 91.358 femmes de plus de 50 ans ont donné naissance à 660.050 enfants, desquels seulement 370.935 survivent.

En 1961, la population jordanienne a progressé rapidement depuis 1952, avec un mouvement migratoire au profit de certaines régions, notamment celle d'**Amman**. Ce mouvement a créé un déséquilibre démographique entre les régions de la **Jordanie-Orientale**.

Ce déséquilibre était et est le résultat de la concentration de 98,6 % de l'industrie jordanienne autour des villes de : **Amman**, **Salt** et **Zarqa**, mais aussi de la forte concentration des réfugiés palestiniens.

Ainsi, le gouvernorat d'**Amman** a accumulé plus de 48,1 % de la population totale de **Jordanie Orientale** en 1961 et cette tendance, s'accélère au fil des années, comme nous le verrons dans les prochaines périodes.

A la lecture du tableau n° 17 on peut remarquer qu'en 1967, 87,3 % de la population jordanienne, était concentrée dans la partie Nord du pays, autour des grandes villes. Les régions Sud-Est restent faiblement habitées comme nous l'avons montré dans le tableau des densités. Cette situation est inacceptable, pour un pays à grande croissance démographique, 3,6 % par an. (1)

Répartition de la population par gouvernorat de 1952 à 1967

Tableau n° 17

Direction	Gouvernorat	Population 1952	% par rapport à la population totale	Population 1961	% par rapport à la population totale	Population 1967	% par rapport à la population totale
Nord	Amman Irbid Balqa	218.465 213.877 64.927	37,2 % 36,4 % 11,1 %	433.608 273.976 79.057	48,1 % 30,4 % 8,8 %	526.000 334.000 95.000	48,1 % 30,5 % 8,7 %
Sud-Est	Karak Ma'an	89.617	15,3 %	67.211 46.914	7,5 % 5,2 %	81.000 58.000	7,4 % 5,3 %
Total		586.886	100	900.776	100	1.094.000	100

Sources : - Revue, Al Amel (le travail). p - 61 - n°27-28 Edition. Ministère du travail et du développement social, Amman 1984.
- Japan international coopération agency. Integrated development study of Northern Jordan, Final Report. Volume 3 : Partie II, result of phase 1. Study chapter IV. Tokyo 1980.

1) - The general secretariat of the national population commission "quaterly population" - p - 11 - n° 2 - Amman 1990.

3 - **La deuxième guerre israélo-arabe et ses conséquences : une nouvelle vague de réfugiés (1967-1975)**

A partir de 1967, la population a augmenté de façon spectaculaire. Les causes de cette montée furent le résultat de plusieurs évènements introduits durant cette période, la plus sombre de l'histoire contemporaine de la **Jordanie**.

Comme nous l'avons souligné précédemment, la croissance démographique et urbanistique est liée d'une manière directe, à la situation conflictuelle régionale. La **Jordanie** est un carrefour important dans la région du Proche et Moyen Orient. Celui-ci relie en effet, l'**Europe** aux pays arabes producteurs de pétrole. C'est un carrefour de transit et d'échange commerciaux. Il représente en même temps un passage stratégique de grande importance pour toutes les manoeuvres militaires dans la région. Sa proximité des frontières : **Israël**, **Irak**, **Arabie Saoudite**, **Syrie,** quatre pays souvent en désaccord et en guerre, fait de lui une cible, un enjeu.

Les raisons de la guerre de juin 1967, sont plus ou moins les mêmes pour les deux parties concernées.

Le 5 juin 1967 l'aviation israélienne bombarde les bases aériennes de la **République Arabe-Unie** (**Egypte**) ainsi que la **Jordanie** et la **Syrie**. Une fois de plus, la désorganisation des armées arabes et l'hostilité politique entre-elles ont permis à **Israël** d'occuper la totalité de la **Palestine**, à savoir la **Cisjordanie**, les hauteurs du **Golan** et le **Sinaï**.

Cette agression israélienne à l'égard de la **Jordanie** eut de lourdes conséquences au point de vue pertes humaines, civiles et militaires, perte de la **Cisjordanie** qui assurait jusqu'alors l'équilibre économique de la **Jordanie**, afflux de milliers de réfugiés palestiniens qui trouveront des abris dans des camps misérables, bouleversant d'un coup la situation démographique et par conséquence urbaine des villes jordaniennes.

Ainsi la **Jordanie** a du accueillir 245.000 réfugiés et déplacés selon l'**U.N.R.W.A.** Ces chiffres ont été contesté par le gouvernement jordanien. **Il est nécessaire de s'arrêter sur la question des réfugiés du fait que leur impact sur la Jordanie n'est pas des moindres**, au point de vue :

- Formation et orientation des politiques d'habitat envers toutes les catégories sociales, particulièrement les bas-revenus.
- Moyen financier en vu d'accroître la production du logement pour satisfaire leur demande.
- Nécessité à fournir des emplois, des écoles, des hôpitaux, etc...

Les politiques du logement dans le pays étaient et sont suivies par le gouvernement en fonction de ces critères, imposés bon gré, mal gré à la **Jordanie**.

Sept mois après la guerre, ont commence à mesurer l'ampleur du problème de l'exode forcé des palestiniens sur la **Jordanie-Orientale** et cela à tous les niveaux.

En janvier 1968, 4.128 réfugiés ont été enregistré fin juillet 1968, 22.096 nouveaux réfugiés viennent s'ajouter dont 16.160 venant de **Gaza** au début de la même année. Dans le seul mois de février on compte 7.546 entrées dont 5.931 venant de **Gaza**.

Nombre de réfugiés et de personnes déplacées se trouvant sur la Rive Orientale classés par lieu d'origine, au 10 novembre 1967

Tableau n° 18

Région d'accueil	Réfugiés de 1948 inscrits à l'U.N.R.W.A. sur la Rive Orientale, au 1er juin 1967	Personnes déplacées (juin-nov. 1967) Sur la Rive Orientale			Total (Col. 3 + 4 + 5)	Réfugiés et déplacées sur la Rive Orientale Grand Total
		venant de la Rive occidentale		venant de Gaza (toutes catégories)		
		Inscrites à l'U.N.R.W.A.	Non inscrites l'U.N.R.W.A.			
(Col. 1)	(Col. 2)	(Col. 3)	(Col. 4)	(Col. 5)	(Col. 6)	(Col. 7)
Amman	240.000	66.000	100.000	14.000	180.000	420.000
Irbid	66.000	10.000	6.000		16.000	82.000
Vallé du Jourdain	26.000	34.000	14.000	1.000	49.000	75.000
Total des réfugiés sur la Rive Orientale	332.000					
Total des personnes déplacées sur la Rive Orientale		110.000	120.000	15.000	245.000	
GRAND TOTAL des réfugiés et des personnes déplacées sur la Rive Orientale						577.000

Source : A.M. Goichon. Ocit - Tome II - p - 719.

La moyenne des entrées, au début du mois de juillet est de 5000 par jour. Au mois d'août elle est de 500 à 1000 par jour. 100.000 enfants de moins de 14 ans étaient arrivés.

Il restait 300.000 réfugiés à **Gaza**. Le ministère de la reconstruction à **Amman** a estimé le nombre de réfugiés très supérieur aux chiffres donnés par l'**U.N.R.W.A.** Cette appréciation est confirmée par M. **Michelmore**, commissaire général de l'**U.N.R.W.A.** Il expose la situation suivante, un mois avant que le gouvernement jordanien mette fin à l'exode.

"... En **Jordanie,** quelque 724.000 réfugiés étaient inscrits sur les registres de l'U.N.R.W.A. avant les hostilités. Ce chiffre comprenait les personnes résidant temporairement hors des territoires ou l'**U.N.R.W.A.** exerçait ses activités. Après les hostilités l'office estimait à 245.000 le nombre de réfugiés immatriculés, résidant sur la rive occidentale, 455.500 ceux qui résidaient en **Jordanie-Orientale**, auxquels se sont ajoutés 38.500 réfugiés immatriculés venus de **Gaza en Jordanie-Orientale** depuis les hostilités. Ce qui donne un total de

494.000 réfugiés immatriculés, se trouvant en **Jordanie-Orientale**. Le gouvernement jordanien a recensé 237.500 réfugiés de la rive occidentale, ainsi que 8.500 réfugiés venant de **Gaza**. Ce qui fait un total de 246.000 personnes qui s'ajoutent au 494.000 réfugiés immatriculés, ce qui porte le total des réfugiés à 740.000 personnes". (1)

L'arrivée massive de tous ces palestiniens, posa d'énormes problèmes au gouvernement jordanien. L'habitat fut le problème principal, ainsi que celui de trouver du travail. Au début on les logea un peu partout, dans les écoles, les mosquées, les bâtiments publics. La population jordanienne aida de son mieux, mais ce n'était pas suffisant.

Au camp iranien de **Zizia**, on construisit une ville de 800 logements pour les réfugiés et qui fut inauguré par le roi le 16 septembre 1968. Avant cela il n'y avait que des tentes qui s'envolaient au premier coup de vent. La neige pose de graves problèmes dans les camps surtout pour les habitants des tentes éparpillées. Elle n'aurait peut-être pas eu autant de suites si le problème du logement s'était posé en termes plus rationnels. Dans les autres camps, les maisons ne sont que de vieux bidons ou de vieilles tentes dans lesquelles l'eau s'infiltre. Les réfugiés qui voulaient trouver du travail ne s'éloignaient pas des villes surtout de la capitale **Amman**, où l'on pouvait voir des huttes construites à la périphérie et des tentes en toile de sacs.

L'**U.N.R.W.A.** prend en charge les réfugiés immatriculés. Les réfugiés non immatriculés auprès de leur service sont totalement pris en charge par le gouvernement jordanien. On sait que les réfugiés ont été bien accueilli dans les villes en général. Les pauvres ont partagé leur logement déjà réduit avec eux. Les riches par contre ont abusé de la situation, en louant aux réfugiés, des pièces qui n'étaient même pas habitables, commes les caves.

A **Amman** et à **Zarqa** , les loyers sont très chers, et on peut imaginer la situation, quand les nouveaux arrivés sont misérables.

L'assistance apportée par le gouvernement s'évaluait à 10 Millions de dollars par an en supposant donner 40 dollars par personne. Des rations sont données pour le mois, à des jours fixés, selon le pays d'origine.

La terre où sont les camps de réfugiés est loué par l'**U.N.R.W.A.** Ils doivent être pourvu de canalisations d'eau.

En décembre 1967, on compte 7 camps, dont le total atteint 53.000 personnes. Deux camps furent supprimés en raison du froid. A **Karak** et à **Wadi Dhulayl**. Ils furent réinstallés dans la vallée du **Jourdain**, mais la proximité d'**Israël** fut un autre danger. De nombreux bombardements eurent lieu en janvier et février 1968.

1) - Goichon (AM). "Jordanie Réelle". Tome II. pp - 720 - 721.

La qualité des tentes fut un grand problème, elles n'étaient pas imperméables, seulement destinés à se protéger du soleil. La pluie gouttait sur les habitants et mouillait tout ce qui se trouvait sous la tente, couvertures, lits etc... au point de les rendre inutilisables. Le vent aussi fut un danger pour les tentes. Dans certains camps, à l'extérieur de chaque tente, on creuse un fossé pour l'eau et à l'intérieur on construit un muret de 40 à 50 cm pour que l'eau ne filtre pas. On cimente l'intérieur et le devant de la tente pour quelques activités. L'eau est présente dans tous les camps, elle sert à boire, à laver le linge, les légumes. L'eau sale stagne, d'où de nombreuses maladies. Plus tard, la population des camps a commencé à changer leur provisoire abri, en habitat précaire. Ces maisonnettes, souvent d'une chambre à coucher de 2 x 3 m et qui sert dans la journée à recevoir les hôtes. La cuisine d'un espace très réduit et une très petite cour, qui l' été sert à faire dormir les jeunes garçons. Comme nous l'avons déjà expliqué, les familles palestiniennes sont nombreuses, d'où la difficulté immense à occuper un espace réduit en surface à la fois pour les parents, les jeunes filles et les garçons. Ces problèmes rencontrés par les familles nombreuses, nous les aborderons dans les prochains chapitres, car nous en avons rencontré durant notre travail en **Jordanie** au **D.D.U.** Ces petites maisons étaient construites en terre battue. Les toits étaient en bois et en branches, recouverts d'argile, le travail ne prenait que quelques jours grâce à la solidarité entre les réfugiés.

L'école se fait sous de grandes tentes avec beaucoup de difficultés. Plus tard l'**U.N.R.W.A.** construisit des écoles en dur.

Après les bombardements de février 1968, 70.000 réfugiés anciens et nouveaux de la vallée du **Jourdain**, s'enfuit. Il faut les reloger. Le camp de **Beqa'a**, près d'**Amman** sera un des camps aménagé en 1969, pour y installer 40.000 à 45.000 réfugiés.

Au cours du deuxième semestre 1968, l'ex **R.F.A.** donne 50 millions de marks (12.500.000 dollars) par tranche de 10 millions par an, pour un programme d'assistance aux réfugiés. Un million de dollars fut débloqué pour la construction de 5.000 abris d'une pièce chacun au camp de **Beqa'a** (1). Tout d'abord, les réfugiés les refusent, croyant y voir un signe qu'ils renonçaient à leur droit de retour.

Quand ils acceptèrent, ils construisirent des abris en bois ou en plaques d'acier galvanisées.

Beaucoup de palestiniens en sont à leur quatrième ou cinquième évacuation depuis 1948. De **Palestine** à **Jericho**, de **Jericho** à **Amman**, après la guerre des six jours, de là, à la vallée du **Jourdain** d'où ils partirent quand celle-ci fut bombardée, pour arriver à **Amman**, puis au camp de **Beqa'a**, jusqu'à quand cet exode ?

M **Raymond Courvoisier**, directeur du bureau de l'**U.N.R.W.A.** en **Europe**, dans son rapport adressé à M **Michelmore** en novembre 1968, dégage cette vue d'ensemble :

1) - Goichon (AM). "Jordanie Réelle". Tome II - p - 737.

"On note partout aujourd'hui que les réfugiés palestiniens vivent lamentablement et qu'ils sont profondément marqués, physiquement et moralement par les privations et par l'incertitude, l'angoisse, la misère et le risque permanent de nouvelles et douloureuses épreuves. Il n'est point exagéré de préciser que réfugiés et personnes déplacés pendant et après juin 1967 sont désespérement inquiets, qu'ils sont atteints de traumatismes généralisés et souffrent en leur âme comme en leur corps". (1)

Suite à la guerre de juin 1967 et les désastres que celle-ci a laissé, ont amené les palestiniens à mieux organiser leur action contre **Israël** en territoire occupé, soutenu par la population autant palestinienne que jordanienne. **Israël** voit cette résistance d'un mauvais oeil, elle prend des mesures militaires, en bombardant systématiquement les villes et les villages de la vallée du **Jourdain**, ainsi les villes des hauts plateaux comme : **Irbid** et **Salt** où les bombardements israéliens firent des centaines de victimes civiles (femmes et enfants surtout). Sur la vallée du **Jourdain**, les bombardements et l'artillerie israélienne sont arrivés à détruire toute culture et toute possibilité de culture dans les terres fertiles de la partie orientale de la vallée du **Jourdain**. C'est alors que se produisit le départ massif de **fellahs** de **Karameh**, de **Shuna nord et Shuna sud, de Adasia, de Safi** etc... vers les villes des hauts plateaux : **Irbid, Amman, Zarqa, Salt, Ruseifa**.

Les conséquences de l'agression israélienne en mars 1968 sur la vallée du **Jourdain** furent lourdes en ce qui concerne l'économie nationale à savoir la région la plus fertile de la **Jordanie**, vide de **fellahs** qui la quittèrent pour aller vivre en ville, toute la vallée épouvantée s'enfuit. Des milliers de réfugiés anciens et nouveaux escaladèrent en hâte les plateaux d'**Amman, Salt, d'Irbid,** malgré les pluies diluviennes. Les habitants de la vallée alors au nombre de 100.000 tombèrent à 5.000 (2). Ainsi les villes des hauts plateaux connaissent avec l'afflux des réfugiés venus de l'intérieur, une véritable crise d'habitat.

4 - Croissance de l'émigration des travailleurs jordano-palestiniens vers les pays pétroliers et développement économique et urbain en Jordanie (1975-1985)

La population jordanienne était estimée à 1.951.968 habitants en 1975. En 1979 date du deuxième recensement, la population était de l'ordre de 2.252.276 habitants.

Après avoir élaboré le plan triennal (1973-1975) durant la période d'austérité, qui eut quelques succès, l'Etat décida d'élaborer un nouveau plan de développement pour la période (1976-1980) qui "*ignore totalement la **Cisjordanie** et a pour seul objectif, la viabilité économique de la **Transjordanie**, en réduisant sa dépendance à l'égard de l'assistance financière étrangère*". (3)

1) - Goichon (AM). "Jordanie Réelle". Tome II - p - 718.
2) - Ministère de l'information "La vallée du Jourdain". p - 17. Edition 1978.
3) - Rondot (Ph). Op.cit - p - 53.

Le plan en question était favorisé par la croissance économique des pays arabes pétroliers grâce à l'or noir qu'ils possédaient.

Le premier choc pétrolier de 1973 (suite à la guerre arabo-israélienne d'octobre 1973) a permis aux travailleurs jordaniens d'aller travailler dans ces pays. La **Jordanie** a pu ainsi bénéficier de l'aide et de prêts financiers de ces mêmes pays producteurs de pétrole, surtout après le sommet de **Bagdad**, (2-5 novembre 1978) où à l'occasion de cette rencontre, le sommet décidait de "*constituer pour dix ans, un fonds d'appui aux pays arabes du champ de bataille, d'un montant de 3,5 milliards de dollars par an alimenté par les pays arabes producteurs de pétrole sur lequel il échoit à la* ***Jordanie****, 800 millions de dollars*". (1) A part cette aide importante à la **Jordanie**, les travailleurs jordano-palestiniens dans les pays producteurs de pétrole ont accru leur transfert de devises, vers le pays, (tableau n° 19). Ce qui a contribué à réduire le déficit de la balance commerciale du pays. (2)

Certaines indications économiques en Jordanie durant la période de 1970-1988 en million DJ

Tableau n° 19

Année	Transfert de devises des émigrés	PNB	Déficit de la balance commerciale	Réserve en or et en devises du Royaume
1970	5,5	187,0	53,4	98,1
1975	53,3	376,0	184,1	174,7
1980	236,7	1190,0	543,3	624,8
1981	340,9	1482,7	803,7	671,7
1982	381,9	1673,4	776,6	632,4
1983	402,9	1770,3	891,4	729,6
1984	475,0	1853,6	778,5	740,9
1985	402,9	1881,8	761,6	781,4
1986	414,5	1919,4	591,8	821,9
1987	317,7	1867,9	596,9	870,5
1988	335,7	1865,7	638,5	953,7

Source : Journal **Al Rai** (l'opinion), le 17-07-1989. Amman

L'émigration des travailleurs jordaniens-palestiniens dans les pays arabes pétroliers, a débuté durant les années cinquante, par un petit nombre pour s'accroître dans les années soixante. Dans les années soixante-dix et quatre-vingt, l'émigration atteint son point fort. Ainsi, les travailleurs jordaniens dans ces pays sont passés de 41.000 en 1961 à 305.000 en 1980. En 1985, leur nombre était estimé à 339.000 émigrés (3).

1) - Rondot (Ph). Op.cit - p - 125.
2) - Ministère du Plan - "Plan quinquennal" (1986-1990). Op.cit - p - 19.
3) - Ministère du plan. Op.cit - p - 63.
- Mr Bourgey (A) écrit à ce propos que "*statistiques et documents officiels, ne permettent guère, le plus souvent, de distinguer aisément jordaniens et palestiniens, d'autant que les recensements des pays d'accueil, quand ils existent, signalent des* ***Jordano-Palestiniens****, qui seraient approximativement 800.000 dans les pays du golfe. Il y aurait donc 230.000 jordaniens qui s'ajouteraient aux 570.000 palestiniens déjà signalés*". - Migrations et changements sociaux dans l'orient arabe. Op.cit - p -16.

les tableaux n° 20 et 21 montrent que les travailleurs jordaniens et palestiniens dans les pays du golfe, autour de 1975, étaient estimés à 614.000. Ce chiffre concerne les deux rives du **Jourdain**, il est de loin, le plus important parmi les pays exportateurs de main-d'oeuvre. Cette évolution de l'émigration fut la cause du ralentissement économique qu'a connu la **Jordanie** durant le plan quinquennal (1981-1985). Ce ralentissement a incité les travailleurs jordaniens et les diplômés à aller travailler dans les pays pétroliers (figures n°• 16 et 17). "*L'importante croissance des migrations de travail vers les pays arabes du moyen-orient, explique la quasi disparition du chômage entre 1972 et 1974 en* ***Jordanie***. *Pour les années 1975-1977, on estime qu'environ 150.000 jordaniens de la rive Est, travaillent dans ces différents pays*" ce qui représente 28 % de la population active (1). Il résulte de cette migration "*des pénuries de main-d'oeuvre*", pénuries particulièrement sensibles dans l'agriculture et pour les niveaux d'emplois qualifiés (2). D'où la nécessité pour la **Jordanie**, de recourir à une migration de remplacement pour assurer les besoins de développement de son économie ce que les plans quinquennaux avaient prévu.

Données globales sur la population résidente et sur la population migrante, autour de 1975

Tableau n° 20

1. Pays exportateurs de main-d'oeuvre

Pays	Population résidente présente totale	Population émigrée	
		Pays du Golfe	Tous pays
Egypte (1976)	36.803.200	229.100	1.425.000
Jordanie (1975) (2 rives)	2.737.000	614.000*	------
Liban (1975)	2.556.300	77.400	------
Syrie (1976)	7.725.800	81.400	------
Oman (1975)	550.000	70.700	------
Yémen du Nord (1973)	4.526.000	331.000	590.000 (1)
Yémen du Sud (1975)	1.590.000	139.300	------

* Jordaniens et palestiniens

Tableau n° 21

2. Pays importateurs de main-d'oeuvre

Pays	Population résidente totale	Population émigrée	
		Pays arabes	Tous pays
Arabie Saoudite (1974-75)	5.834.000	1.123.900	1.233.000
Bahrain (1976)	295.000	13.000	75.000
Emirats Arabes Unis (1975)	557.300	91.600	358.200
Koweït (1975)	994.800	419.200	522.700
Oman (1975)	550.000	7.800	90.000
Qatar (1975)	170.000	43.400	105.600
Total Golfe	8.528.700	1.698.800	2.385.400

Source : Fargues (Ph) - "Réserves de main d'oeuvre et rente pétrolière" - p - 51. Edition CERMOC. Liban. 1980.
- H. Steffen et O. Blanc font état de 250.000 émigrés nord yéménites de long terme à destination d'autres pays que les pays pétroliers riverains du Golfe, auxquels on peut ajouter les 331.600 émigrés (court et moyen terme) vers le Golfe.

1) - Rivier (F). Op.cit - p - 31.
2) - Ibid. p - 31.

Les pays exportateurs de main-d'oeuvre envoient vers les pays arabes pétroliers, un nombre très variable de leur population. On peut estimer en effet près d'un émigré jordanien ou palestinien vers les pays du golfe pour quatre résidents, en **Jordanie** (1). De même que l'on peut compter un émigré vers le golfe pour dix résidents d'un des trois pays de l'**Arabie du Sud**, les ex deux **Yémen** (Nord et Sud) et **Oman**. Le phénomène a une moins grande importance au **Liban** et en **Syrie** un émigré pour trente et près de cents résidents mais surtout en **Egypte** (un pour cent-soixante). Pourtant, c'est l'**Egypte** qui est, en valeur absolue, le troisième fournisseur de main-d'oeuvre, aux pays du golfe, derrière la **Jordanie** et la **Palestine** et l'ex **Yémen du Nord** (2).

Une proportion très variable de la population immigrée est puisée sur le marché arabe par les pays importateurs de main-d'oeuvre des pays du golfe. Pour l'ensemble de la région, les immigrés arabes constituent 71 %. Dans les deux pays principaux importateurs de main-d'oeuvre, ils en représentent une grande majorité c'est-à-dire 91 % en **Arabie-Saoudite** et 80 % au **Koweït** (avant la guerre du golfe). A **Qatar**, ils sont encore près de la moitié, mais ils ne constituent qu'une faible minorité dans les **Emirats-Arabes-Unis**, à **Bahrain** et à **Oman**. (Respectivement, 26 %, 17 % et 9 %) (3).
On remarque ainsi l'importance de la communauté arabe dans un pays donné. Elle est directement proportionnelle au volume global de la population immigrée de ce pays (4).

Le tableau n°22 nous éclaire sur les actifs jordaniens par secteur économique. On peut remarquer la diminution des actifs dans le secteur agricole passant de 33,5 % en

Evolution de la population active (1961-1985)

Tableau n° 22

Secteurs d'activité	1961		1979		1985*	
	nombre	%	nombre	%	nombre	%
Agriculture	72.977	33,5	46.728	11,5	39.237	7,8
Mines et industries	22.278	10,5	34.935	8,6	53.053	10,6
Electricité et eau	925	0,4	2.472	0,6	5.526	1,1
Construction	22.187	10,2	52.645	13,0	55.263	11,0
Commerce	17.452	8,0	41.541	10,3	50.239	9,3
Transport	7.624	3,5	28.977	7,2	47.225	9,4
Services financiers**			8.673	2,1	17.132	3,4
Administration, service	74.398	34,2	189.303	46,7	234.718	46,7
Total	217.840	100	405.274	100	502.393	100

Source : Ministère du Plan "Plan de développement social et économique, 1986-1990". p - 64. Amman.
* Des estimations données par la Ministère du Plan pour l'année 1985. p - 61.
** Englobant aussi les services sociaux.

1) - M' Fargues note dans son ouvrage que le rapport exportation-importation de main-d'oeuvre ne donne pas une idée de l'attraction que les pays du golfe exerce sur la **Jordanie**, vu que :

Une partie importante des immigrés palestiniens dans le golfe (principalement au **Koweït**) n'ont pas la nationalité jordanienne et n'ont même jamais résidé en **Jordanie** (émigrés de 1948) et vue que ;
- Le peuplement actuel de la Jordanie est composée pour 2/3 environ de palestiniens. (L'estimation de M' Fargues nous semble excessive).

2) - Fargues (Ph) - Réserves de main-d'oeuvre et rente "pétrolière". - p - 55. Edition C.E.R.M.O.C.. Liban 1980.
3) - Fargues (Ph). Op.cit. p - 56.
4) - Ibid - p - 56

1961 à 7,8 % en 1985, au profit d'autres secteurs de l'économie nationale, notamment le transport, du fait de la situation géographique du pays, ainsi que celui de l'administration et de la défense. En 1985, le nombre total de travailleurs étrangers en **Jordanie** est de143.000 émigrés, (soit 28,5 % de l'ensemble de la population active, qui est de 502.393 dans le pays) au lieu de 8.000 en 1976 dont 73 % sont concentrés dans l'agglomération de la capitale. Leurs qualifications sont inférieures à celle des jordaniens. Le solde migratoire négatif pour la **Jordanie**, a posé des problèmes, pour l'exécution des travaux des plans de développement. "*La **Jordanie** tout en exportant chaque année plusieurs dizaines de milliers de travailleurs, importe depuis quelques années, particulièrement depuis 1978, une main-d'oeuvre étrangère assez abondante : il y aurait déjà (1979-1980) 50.000 à 60.000 étrangers en **Jordanie**, Egyptiens pour la plupart, mais aussi asiatiques. Il s'agit sans doute d'une population très mobile, pour qui la **Jordanie** serait une étape migratoire dans un déplacement à destination du golfe. La **Jordanie** reçoit aussi saisonnièrement une très abondante main-d'oeuvre agricole syrienne, impossible à chiffrer depuis que l'emploi de syriens en **Jordanie** n'est plus soumis à aucune contrainte*" (1).

Le transfert de devises des travailleurs jordaniens à l'étranger a contribué au développement du P.I.B. en passant de 182,5 millions de DJ en 1972 à 893,2 millions de DJ en 1980, soit un taux de croissance annuel de 8,3 % selon le prix courant. (2)

Le dynamisme économique, activé dans le pays, durant le plan quinquennal (1976-1980) a encouragé le mouvement migratoire en particulier vers **Amman**, pour de nombreuses raisons : "*opportunités d'emplois, certes, mais aussi éléments d'un mode de vie que seule la capitale peut fournir, disponibilités de biens de consommation et services de tous ordres, facilités éducatives surtout pour une éducation de bon niveau, qualité résidentielle*". (3) Par ailleurs l'implantation industrielle dans la région d'**Amman** continue de se développer.

Cette prospérité a eu pour conséquence : la hausse des salaires et une forte consommation, ce qui a entraîné un déficit de la balance commerciale dû à l'accroissement de l'importation, passant de 95,3 millions de DJ en 1972 à 716 millions de DJ en 1980 avec un taux annuel de 28,7 %. (4)

De ce fait, la population urbaine s'est accrue pour atteindre 70,3 % en 1979 de l'ensemble de la population. Les régions touchées par ce phénomène étaient et sont toujours : **Amman** et **Zarqa**. La population urbaine a atteint en 1981 71,6 % de l'ensemble de la population. Ainsi, la densité de la population s'est élevée très rapidement dans les centres urbains, passant de 168 habitants en 1961 à 476 habitants en 1979 pour la région d'**Amman**. De 66 habitants en 1961, à 157 habitants en 1979 pour **Irbid**, de 71 habitants en

1) - Fargues (Ph). Op.cit - p - 57.
2) - Ministère du Plan. Op-cit - p - 13.
3) - River (F). Op.cit - p - 77.
4) - Ministère du Plan - Op.cit - p - 18.

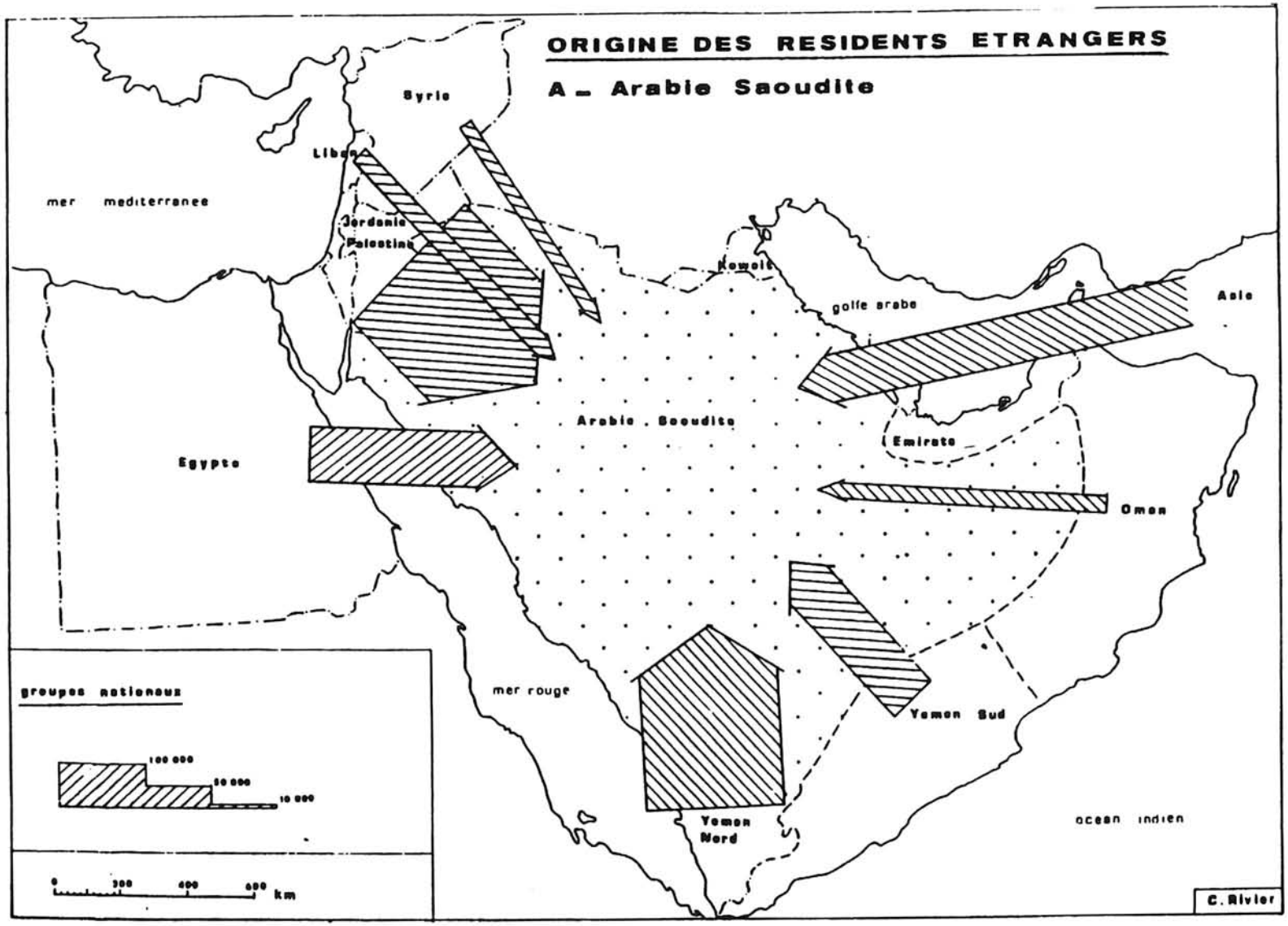


Figure n° 16

Source : Fargues (Ph). Op.cit - p - 53

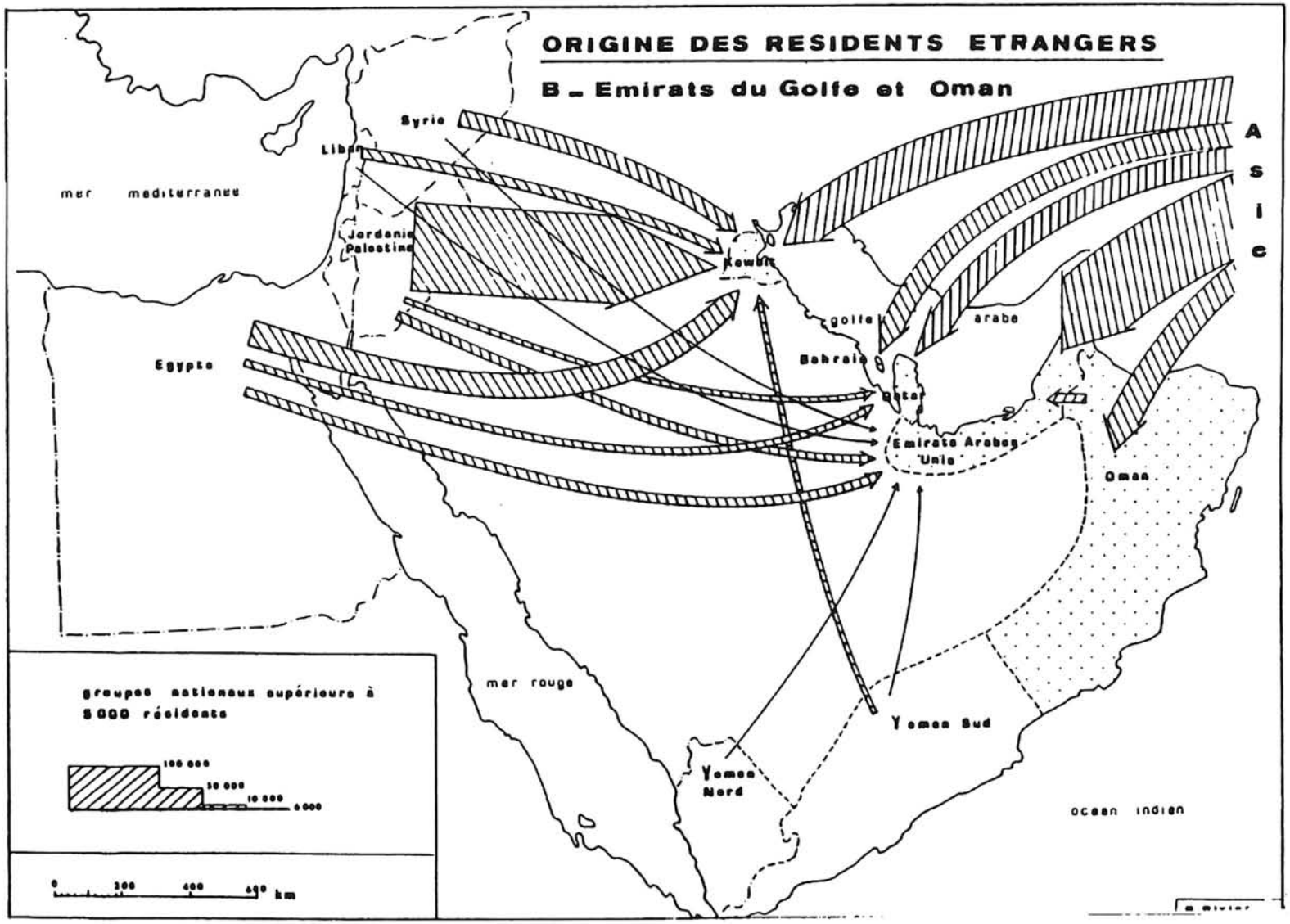


Figure n° 17

Source : Fargues (Ph). Op.cit - p - 54.

1961, à 135 habitants en 1979 pour **Balka**, de 13 habitants en 1961 à 26 habitants en 1979 pour **Karak** et pour **Ma'an** de 5 habitants en 1961 à 12 habitants au km² en 1979. Malgré la croissance démographique très élevée 4,8 par an, la population restait et reste concentrée dans la partie nord du pays. Le tableau n° 23 nous éclaire sur le problème migratoire, ainsi nous pouvons constater que certaines régions ont perdu de leur population, au profit de régions comme **Amman** où le taux de croissance 5,6 % en 1979 dépasse largement la moyenne nationale 4,3 %. Nous constatons également, que les régions rurales n'ont jamais cessé de perdre leur population au profit des régions urbaines qui concentrent industries et services, comme **Amman** et **Zarqa**.

Croissance et décroissance de la population par gouvernorat selon le lieu de résidence (rural, urbain) pour la période 1952-1979

Tableau n° 23

Gouvernorat	Croissance annuelle en % de 1952 à 1961	Croissance annuelle nette du mouvement migratoire de 1952 à 1961	Croissance anuelle en % de 1961 à 1979	Croissance annuelle nette du mouvement migratoire de 1961 à 1979
Amman				
Total	7,62	4,42	5,60	1,80
Urbain	10,08	6,88	5,61	1,81
Rural	0,06	− 3,14	5,54	1,74
Irbid				
Total	2,74	−4,05	4,46	0,66
Urbain	6,04	2,84	5,33	1,53
Rural	1,74	−0,46	4,10	0,30
Balka				
Total	2,19	−1,01	3,61	−0,19
Urbain	0,49	−2,71	4,52	0,72
Rural	2,67	−0,53	3,35	−0,45
Karak				
Total	2,69	−0,51	3,49	−0,31
Urbain	2,74	−0,46	6,15	2,35
Rural			2,71	1,09
Ma'an				
Total	2,67	−0,53	2,64	−1,16
Urbain			5,64	1,84
Rural	2,67	−0,53	5,64	−3,60
Total général	4,76	1,56	4,84	1,04
Urbain	9,31	5,15	5,55	1,75
Rural	1,74	−1,46	3,91	0,11

Source : Revue **Al Amal** (le travail) n° 27 et 28 pp -62-63. Edition. Ministère du travail et du développement social. Amman 1984.

D'après le tableau n° 23, nous pouvons remarquer que certaines régions en particulier les régions de **Balka** et de **Karak**, ont été touchées par ce phénomène migratoire, surtout en ce qui concerne la population rurale, **Salt**, pour ne citer qu'elle, centre administratif de **Balka**, ne se trouve qu'à 26 km de la capitale, et pourtant cela n'a pas empêché l'émigration, faute de transport convenable qui relierait **Salt** à la capitale **Amman** et faute de trouver un emploi dans leur région. Plus tard, grâce au développement des transports, **Salt** devient une ville dortoir. Sa population active travaille en grande partie dans l'administration et les affaires à **Amman** principalement.

Cependant, d'importants efforts tentent de rééquilibrer le développement du pays. La décision de créer deux universités à **Irbid** au nord en 1975 est sûrement un moyen de briser le monopole intellectuel et scientifique d'**Amman**. Il est important de noter que l'université de science et technologie sera fréquentée par des étudiants de l'ensemble du **Moyen-Orient**, en particulier les pays du **Golfe**. De ce fait, la superficie d'**Irbid** s'accroît de façon irrésistible passant de 16 km² en 1963 et dépassant les 36 km² aujourd'hui. "*D'ailleurs, cette superficie démesurée d'**Irbid** apparaît (sur la figure n° 18) comme une pieuvre étirant ses tentacules pour incarner dans son corps la totalité des collectivités suburbaines qui l'entoure*". (1)

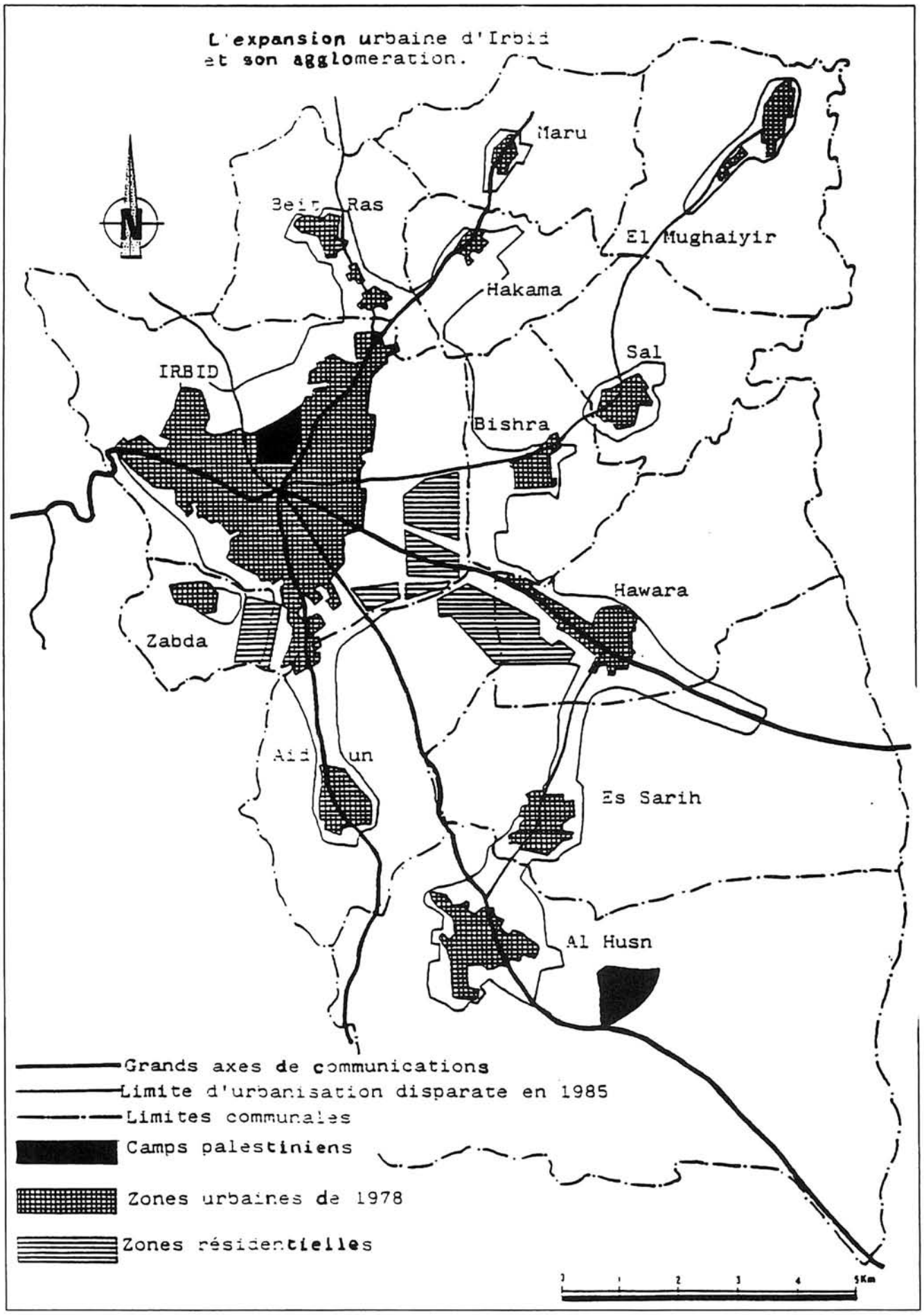
En ce qui concerne, la pression urbaine et les problèmes qui l'engendre nous y reviendrons dans les prochains chapitres, où nous essayerons de détailler un peu plus les problèmes urbains en prenant comme exemple **Amman**.

Dans la même ligne de décentralisation, les nouveaux programmes d'investissement favorisent tout particulièrement le Sud du pays, où l'on a construit également une autre université, celle de **Mu'tah** à **Karak** en 1981, "*près de 60 % de l'investissement industriel programmé (136,3 millions de DJ sur 229,1 millions de DJ), est localisé dans le Sud*" (2) et **Aqaba** "*dont la croissance très remarquable semble susceptible de devenir un pôle d'attraction réel grâce à la combinaison d'activités portuaires commerciales, touristiques et industrielles*". "*Quoiqu'il en soit, le Sud jordanien est en train de devenir une région industrielle importante alors qu'il n'était de ce point de vue qu'un vaste (et Magnifique)désert*"(3). Certe, l'Etat oriente l'économie nationale vers le Sud, mais, jusqu'à présent, cette tendance n'a pas aboutit à la stabilité de la population locale ni à son accroissement, c'est le contraire qui c'est produit. Pour cette raison nous avons élaboré quelques propositions (dans le dernier chapitre) qui vont dans le sens de la décentralisation de l'industrie jordanienne, afin qu'elles soient créatrices d'emploi et de dynamisme urbain.

Les industries lourdes situées dans le Sud, sont des industries extractives, mais qui ne créent que très peu d'emploi, parce qu'elles sont éloignées des centres urbains .

Il reste qu'actuellement, **Amman** s'étale sur une superficie bâti de 221 km² englobant ainsi, depuis 1987, 14 municipalités et 11 conseils villageois pour former le **Grand**

1) - Ahmad (A). 'L'impact de la structure urbaine sur l'espace agricole péri-urbain. - p - 12.
2) - Rivier (F). Op.cit - pp -129-130.
3) - Rivier (F). Op.cit - pp - 78 - 130.



Source : Ahmad (A). L'impact de la structure urbaine, sur l'espace agricole péri-urbain. - p - 12.

Amman s'étendant sur 527,79 km² (figures n°s 19 et 20). "*Son boulevard périphérique fait 60 km, bâtie sur sept collines, comme* ***Rome****, elle peut s'étendre sans problème d'espace et cependant elle n'a pas sombrée dans l'anarchie des constructions gigantesques et le vacarme de la circulation. Elle est propre, calme et ordonnée. Elle a su rester humaine*" (1).

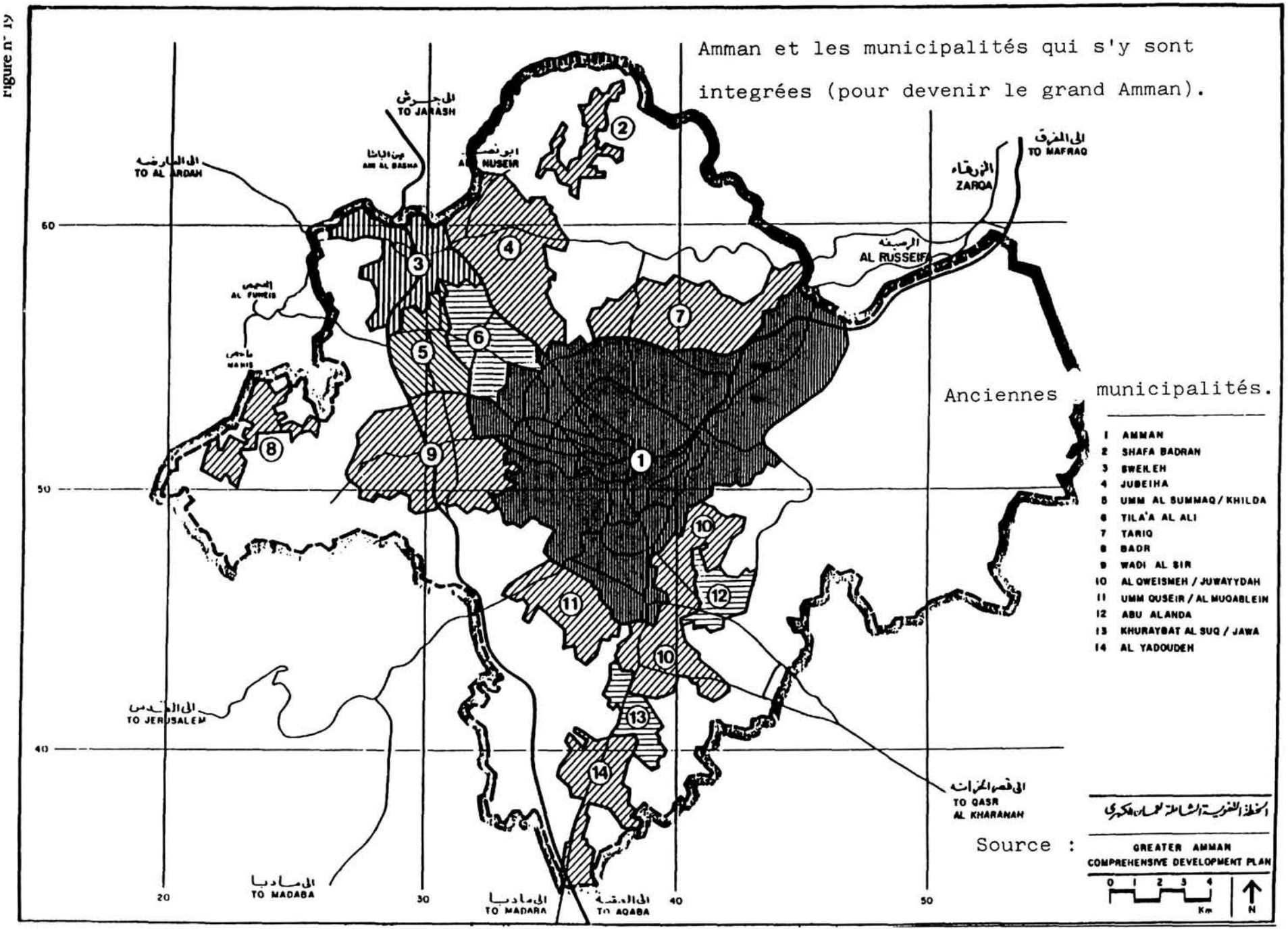
Ce n'est pas là, le moindre des paradoxes de cette ville si profondément diversifiée ! dès 1968 un ordre strict présidait à la circulation urbaine : discipline, respect des horaires, queue sans bousculade à l'arrêt des voitures-services et pourtant ! on reste bien dans une ville arabe, l'odeur d'épices et de café à la cardamome guide le touriste jusqu'au bazar et la ville basse, près de la mosquée **al Hussein**, qui était, il y a vingt ans à peine, le centre ville. Là on retrouve les petites cuisines et les cafés du trottoir, "*dans les passages ou les ruelles, où les hommes jouent des parties de tric-trac qui paraissent devoir durer une éternité. Au centre toutes les populations se cotoient mais elles repartent vers des collines bien différentes*" (2).

Partout les constructions se multiplient mais bien diverses ! Ici, se sont de vastes maisons d'un étage ou plus, en pierres taillées, entourées de vastes jardins où il n'est pas rare de voir miroiter une piscine, là-bas, ce sont des immeubles de trois ou quatre étages, (une hauteur limitée est imposée pour toutes constructions. Ce n'est que depuis peu que des tours d'affaires ont poussées), serrés les uns contre les autres et pris d'assaut. La différence n'est que celle de la fortune... c'est dire qu'on trouve des réfugiés palestiniens devenus propriétaires et habitant une de ces villas super luxueuses, aussi bien que des migrants de **Karak**, **Ma'an** où autres régions du pays, ayant décidé de profiter du confort d'**Amman**, en faisant fructifier par des fermiers à gage leurs possessions à la campagne. Près d'eux se multiplient les résidences (secondaires ou plus) de riches propriétaires de divers pays arabes. Et sur les collines surpeuplées, se regroupent les réfugiés palestiniens des "*camps*" ou leurs fils qui n'ont pu réussir, peut-être précisément parce qu'ils ont grandi dans ces camps, et aussi les paysans venus de la province, sans qualification, ni relation qui leur aurait permis de trouver un travail rémunérateur, car durant ce plan quinquennal, le revenu s'est accru pour passer de 187 DJ en 1976 à 453 DJ à la fin de ce plan quinquennal en 1980. (3)

En fait, le travail ne manque pas. Il faudrait une étude plus attentive que ce rapide regard, pour oser interpréter avec justesse, un mode de vie qui apparaît misérable. Il se peut que des employés qui se contentent de conditions très simples, soient en train d'épargner jusqu'à pouvoir retourner chez eux, à **Karak**, **Ma'an** ou **Irbid** et y construire enfin leur propre maison ou bien que ces réfugiés qui s'entassent sur les bords ou même dans le lit d'un torrent du **Djebel Ashrafieh** (une des collines d'**Amman**) sont en fait les propriétaires des buildings en location sur un autre versant du **Djebel** ?

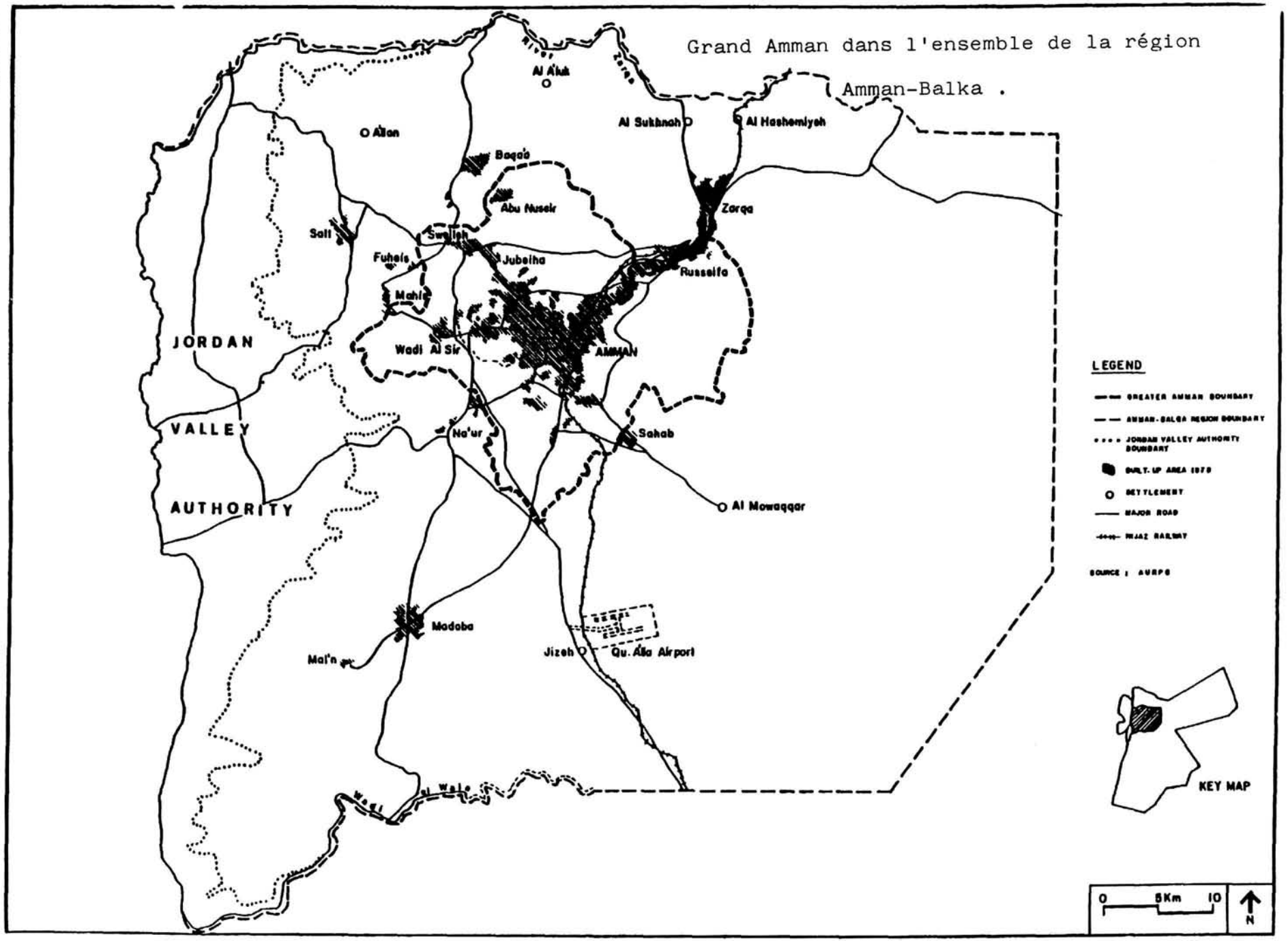
1) - Rondot (Ph). Op.cit - p - 13.
2) - Boulanger (R). Jordanie - Les guides bleus - p - 76. Edition Hachette 1979.
3) - Barakat (DJ) **Male wa Iquetesade** (argent et économie) **Souk Amman al Mali fi al Mizane** (la bourse d'Amman, dans la balance). p - 18. Editions **Dar Al Sha'abe**. Amman 1986.

Figure n° 19



Source : compréhensive développement plan. Amman 1987.

Figure n° 20



Source : Comprehensive developement plan. Amman 1987

De nouveaux axes de circulation ont détrôné le centre ville, en facilitant le passage par le haut, d'une colline, à l'autre. En même temps, le commerce et les services refluent vers la périphérie, également les lieux de loisirs, qui se sont multipliés, restaurants, cinémas et cabarets.

Mais sans contexte, la transformation la plus frappante, est la présence de la femme à tous les niveaux de la vie publique.

La situation géo-politique de la **Jordanie** engendrée par de nombreux conflits, tels que :

- la guerre civile du **Liban** depuis 1975.
- La signature des accords de **Camp David** le 17 septembre 1978.
- La guerre **Iran-Irak** en 1980.
- L'invasion israélienne du **Liban** en 1982,

ont amené une régression de la croissance économique jordanienne, par rapport à 1981 ou le P.I.B. avait progressé de 12,1 %. Ce n'est qu'à partir de 1982 que le recul économique se fait sentir, pour regresser jusqu'à 4,2 % au terme du plan quinquennal.

L'Etat conscient de continuer la progression qu'il avait réalisé durant le plan quinquennal 1976-1980 (où la croissance enregistrait un taux de 12,1 %) élabore son quatrième plan quinquennal 1981-1985, mais mise à part, la situation géo-politique, d'autres raisons sont venues se greffer, pour réduire davantage la croissance économique, elles sont les suivantes :

- Réduction du volume des transferts vers le gouvernement central qui passent de 415 millions de DJ en 1981, à 251 millions de DJ en 1984 pour arriver à 290 millions deDJ en 1985.
- Réduction du taux de croissance, d'exportation vers les pays du golfe et notamment l'**Irak** à 7,4 % au lieu des 28 % prévu par le plan, 1981-1985.
- Réduction des transferts des travailleurs jordaniens dans le pays du golfe (1).

Le gouvernement avait prévu une croissance annuelle du P.I.B. comme suit :

Taux de croissance prévu 1981-1985

Tableau n° 24

1981	1982	1983	1984	1985
9,9 %	11 %	11,5 %	11,7 %	11,4 %

Source : Ministère du plan. op. cit - p- 29

1) - Ministère du plan. Op.cit - p - 29.

Mais la croissance réelle de l'économie n'a pas atteint son objectif, ainsi, le taux réel de croissance selon le prix du coût fut de l'ordre de 4,2 %. (1)

Taux réel de croissance

Tableau n° 25

1981	1982	1983	1984	1985
6,2 %	5,9 %	3,1 %	2,7 %	3 %

Source : Ministère du plan. op. cit - p- 29

Les conséquences des problèmes géo-politique sur la **Jordanie**, hormis les problèmes économiques furent très importantes. En effet, la situation instable du **Liban** et de l'**Irak**, ont amené une partie de la population de ces pays à se déplacer en **Jordanie**, et venir ainsi accroître la population jordanienne et du même coup, les problèmes d'emplois, de logements, de services publics etc...

Population de la Jordanie-Orientale par gouvernorat et par sexe (1961-1979-1985)

Tableau n° 26

Année / Gouvernorats	1961			1979			1985		
	mas.	fém.	Total	mas.	fém.	Total	mas.	fém.	Total
Amman	230.672	202.856	433.618	596.793	555.146	1.151.939	788.825	733.777	1.522.602
Irbid	137.524	136.452	273.976	307.043	295.171	602.214	369.850	355.550	725.400
Balka	40.277	38.780	79.057	75.699	70.707	146.406	93.121	86.979	180.100
Karak	34.680	32.531	67.211	65.108	59.944	125.052	17.659	71.499	149.156
Ma'an	26.164	20.750	46.914	41.948	32.460	74.408	52.180	40.377	92.557
Grand total	469.407	431.369	900.376	108.659	1.013.426	2.100.019	1.381.635	1.286.182	2.669.817
	52 %	48 %	100 %	52 %	48 %	100 %	52 %	48 %	100 %

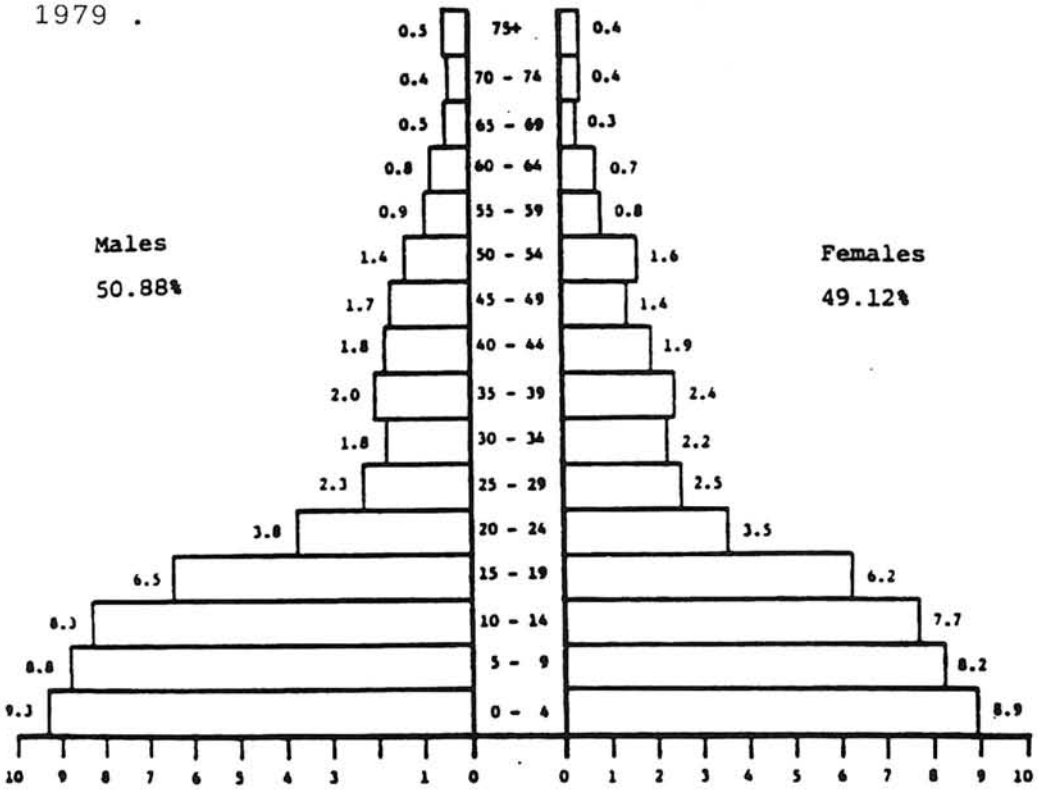
Source : Ministère du plan. Op.cit - p - 62.

A la lecture du tableau n° 26, on peut remarquer que la composition de la population par sexe n'a pas changé. Mais en 1991, le département général des statistiques donnait un pourcentage plus élevé pour les femmes qui avaient atteint 49,12 %. Quelle que soit l'explication de cette structure, les problèmes restent les mêmes en **Jordanie**

1) - Ministère du plan. Op.cit - p - 29.
2) - Ibid - p - 29.

(voir figure n° 21). Ainsi la structure d'âge de la population reste très jeune, 51 % de la population à moins de 15 ans, ce qui pose des problèmes considérables pour la **Jordanie** en ce qui concerne la population active, surtout quand on sait que les femmes y participent peu. La force du travail est donc réduite à un faible pourcentage par rapport à la population totale.

Pyramide des âges selon le recenssement de 1979 . Figure n° 21



Source : Département des statistiques, **Jordan demographic survey** 1981. p - 14 principal report. Amman 1983

C'est à cause de cette situation, que la **Jordanie** a du importer de la main-d'oeuvre de l'étranger, après avoir exporté une partie non négligeable de sa population active, estimé à 30 % de la population active totale du pays, vers les pays producteurs de pétrole. De ce fait, la population active du pays est sans cesse en régression, passant de 24 % en 1961 à 22 % en 1979, à 21 % seulement en 1985. Pourtant, la participation des femmes à la vie active est de plus en plus importante, surtout après un certain libéralisme intervenu dans la société jordanienne ces dernières années. Le pourcentage des femmes s'est ainsi accru depuis 1961 de 3,1 % de la population active, à 7,7 % en 1979 pour passer à 12,5 % en 1985. (1)

1) - Ministère du plan. Op.cit - p - 62.

La situation économique, le choc de la modernité, accroîtra encore la participation des femmes, ceci afin de répondre aux besoins de leur famille.

En ce qui concerne, le développement des services publics, la **Jordanie** a beaucoup progressé, le pourcentage des familles qui ont bénéficié de l'eau est passée de 30,3 % en 1961 à 69,6 % en 1979. Pour l'électricité, de 20,4 % en 1961 à 71,5 % en 1979. (1)

Le recensement de 1979, a révélé le besoin considérable en logement, 16.000 unités d'habitats par an. Le recensement révélait aussi que les causes de ces besoins étaient les résultats : de l'exode rural vers les centres urbains. Les taux élevés de la croissance démographique, le vieillissement des parcs immobiliers et l'exode forcé des réfugiés palestiniens et autres nationalités qui furent contraints à l'exode de leur pays.

Ces conséquences ont amené le gouvernement et le secteur privé à investir dans ce domaine, ainsi, le plan triennal 1973-1975 à investi 18,7 millions de DJ, 305 millions de DJ pour celui de 1976-1980 et pour 1981-1985, la participation fut de 782 millions de DJ.

Le secteur privé mérite particulièrement notre attention, pour son effort dans le domaine de l'habitat. Ce secteur a largement dominé l'activité immobilière, 94,1 % durant le premier plan. 89 % pendant le deuxième et 88,1 % durant le dernier plan. (2)

Le développement du secteur de l'habitat depuis 1973 fut orienté en direction des revenus moyens de catégorie supérieure et élevée, ce qui a créé un déséquilibre ; la population ayant des revenus modestes et bas, fut écartée de ces secteurs.

C'est en direction des bas revenus qu'il fallait développer davantage l'habitat, afin que ces couches de la population défavorisées puissent bénéficier du logement de leur choix et selon leur possibilité financière. Il faut aussi construire davantage d'habitats, pour répondre aux besoins des ménages jeunes, car en regardant, la structure des âges de la population on remarque que 64 % de la population a moins de 20 ans.

5 - Récession économique et développement démographique dans un environnement géo-politique instable (1985-1991)

Cette période est riche en évènements et très complexe. Toutefois, elle restera gravée dans les mémoires. Elle survient juste après enterré un passé de souffrances et d'hostilités entre les peuples de l'Est et l'Ouest (après avoir mis fin à leur guerre froide). Elle ouvre aussi, une crise d'une autre dimension. "*Le nouvel ordre mondial*" serait-il arrivé ? Le monde est à la recherche de nouvelles législations pour ce "*nouvel ordre mondial*". Il est dominé et dirigé par une seule puissance, à savoir les **Etats-Unis d'Amérique**, après la chute du communisme dans les pays de l'Est et ses conséquences sur l'ex **Union Soviétique.**

1) - Ministère du plan. Op.cit - p - 68.
2) - Ministère du plan. Op.cit - p - 320.

Il est pourtant prématuré de faire une analyse de cette situation car le monde politique est en mutation, il est à la recherche d'un "*ordre mondial bien défini. Aussi laisserons-nous cette question aux personnes compétentes en la matière*".

C'est dans ce contexte, que la **Jordanie** a commencé à prendre conscience de la difficulté à réaliser une croissance et une stabilité économique dans une situation géo-politique instable et menaçante.

La chute du prix du baril de pétrole en 1986, n'a pas arrangé les choses, car d'ores-et-déjà, l'économie jordanienne est touchée par la récession, depuis 1982 (durant le plan quinquennal 1981-1985). Pour sortir de cette situation délicate, l'Etat élabore son plan de développement de 1986-1990. Ce plan avait pour objectif :

- Réaliser un taux de croissance du P.I.B. de 5 % c'est-à-dire augmenter le P.I.B. de 1359 millions de DJ selon le prix du coût en 1985, à 1739 millions de DJ en 1990. Dans le même temps, réaliser une croissance du P.N.B. selon le prix du marché, de 1856 millions de DJ en 1985 à 2367 millions de DJ en 1990, soit un taux de croissance de 5 %. (1) Ces mesures doivent permettre l'évolution du revenu par habitant du P.N.B. (selon le prix du marché de 1985) en passant de 695 DJ en 1985 à 739 DJ en 1990, avec un taux annuel de 1,2 %. De même, le revenu par rapport au P.I.B. devait réaliser un taux de 1,3 % en passant de 509 DJ en 1985 à 543 DJ en 1990 (2) (voir tableau n° 28).
- Créer 97.000 emplois, par le programme d'investissement du plan quinquennal, 50.000 autres emplois afin de remplacer la main-d'oeuvre étrangère. 29.000 emplois pour remplacer les retraités et les décès. Ainsi, ce plan a prévu, la création de 201.000 nouveaux emplois durant la même période pour arriver à une force de travail estimée par le plan à 703.000 emplois : 610.000 actifs jordaniens et 93.000 actifs étrangers.
- Réduire les dépenses et la consommation dans le secteur privé et public par rapport au P.I.B.
- Augmenter les recettes financières locales afin d'aider le budget de l'Etat, et réduire les dépenses inutiles du gouvernement central, afin que les recettes locales couvrent les dépenses courantes jusqu'en 1990.
- Réduire le déficit de la balance commerciale de 663 millions de DJ en 1985 à 657 millions de DJ en 1990. Réduire du même coup, le déficit par rapport au P.N.B. selon le prix courant, de 36 % en 1985 à 22 % en 1990. Pour arriver à cet objectif, le plan prévoit une croissance de l'exportation et une discipline de ses importations afin que le taux de

1) - Ministère du plan. Op.cit - p - 83.
2) - Irbid - p - 83.

l'exportation soit plus élevé, 5,4 % que l'importation 2,7 % par an, durant la période du plan. (1)

Le plan quinquennal 1986-1990 essaye, malgré les difficultés, de provoquer une croissance, mais la réalité est tout autre, comme nous l'avons expliqué, dans notre introduction. Le tableau n° 27 compare les différentes croissances entre les plans quinquennaux, 1981-1985 et 1986-1990.

Taux de croissance par secteur économique entre les plans quinquennaux (1981-1985) et (1986-1990) en %

Tableau n° 27

Période de plan / Secteur économique	Plan 1981-1985		Plan 1986-1990
	Prévu	Réel	Prévu
Agriculture	7,5	7,0	7,8
Industries et mines	17,8	4,9	7,2
Eau-Electricité	18,9	9,6	4,7
Construction	12,6	2,1	4,0
Ensemble des secteurs de production	14,9	4,8	6,4
Commerce	10,0	4,3	4,0
Communication et transport	11,1	5,5	5,6
Services gouvernementaux	3,5	2,2	4,3
Autres services	9,0	4,0	3,6
Ensemble des différents services	8,4	3,8	4,3
P.I.B. selon le prix du coût	11,0	4,2	5,1

Source : Ministère du plan. Op.cit - p - 94.

D'après le tableau n° 27, nous pouvons remarquer qu'il y a une forte différence entre la prévision et la réalité.

Le gouvernement a prévu d'investir 3166 millions de DJ durant le plan quinquennal 1986-1990 afin de réaliser une croissance annuelle de 5,1 % pour le P.I.B., 5 % pour le P.N.B.

Mais la réalité de la situation économique en **Jordanie** depuis 1982 est toute autre, elle ne cesse de se dégrader.Une décroissance est enregistrée depuis 1986, et le plan quinquennal, remis en cause. La situation géo-politique est un régulateur de la température économique en **Jordanie**, devenue plaque tournante commerciale et même financière, à la suite des difficultés du **Liban**, le pays est très dépendant de l'extérieur. "*Ce petit pays de 3 millions d'habitants, relativement pauvre (le P.I.B. par habitant, est de*

1) - Ministère du plan. Op.cit - p - 84.

l'ordre de 6000 francs en 1988, est quinze fois moins élevé qu'en ***France****), dépend très fortement de ses voisins*". (1)

Pour sortir de son isolement politico-économique, la **Jordanie** a institué avec l'**Irak**, le **Yémen** et l'**Egypte** le conseil de coopération économique arabe en février 1989 afin de développer l'économie de leurs pays respectif. La **Jordanie** a fourni tous ses efforts pour la réussite de conseil, mais la crise du golfe a démontré qu'une fois de plus, ce genre d'institution était fragile.

L'**Egypte** isolé du monde arabe, depuis les accords de **Camp David** en 1978, réintègre sa place à la ligue arabe, grâce aux efforts de l'**Irak** et de la **Jordanie**.

Mais l'**Egypte**, soumise aux pressions américaines et après le sommet arabe du **Caire** (le 11.08.1990) tourne le dos à l'**Irak** et à la **Jordanie**, en pleine crise du golfe. Le frère d'hier devient l'ennemi juré d'aujourd'hui. Tous les moyens lui sont bons pour se débarrasser de cette puissance qu'est devenue l'**Irak**, en s'alliant aux coalisés "*arabes*" et occidentaux contre l'**Irak**. Bien entendu, ce conseil de coopération n'a plus lieu d'être.

La quasi totalité des biens consommés dans le pays est importé (l'énergie provient par exemple de l'**Irak** et de l'**Arabie-Saoudite**). L'important déficit de la balance commerciale atteint environ la moitié de la consommation finale (cette dernière s'élève à 19 milliards de francs en 1988, soit un niveau égal à celui du P.I.B.) (2). Il est financé à peu près à égalité par :

- Le revenu du tourisme.
- Le transfert des travailleurs émigrés dans les pays du golfe.
- L'aide internationale.

Enfin, ultime source de financement, les emprunts extérieurs. La dette extérieure du pays atteignit en 1988, 8,3 milliards de dollars (voir problèmes et méthode de la thèse).

En ce début d'année, la conjoncture économique jordanienne était déjà préoccupante. Le contre choc pétrolier de 1986 a largement amputé l'aide des pays arabes ainsi que les rapatriements monétaires des jordaniens palestiniens vivant à l'étranger.

La rupture des liens légaux et administratifs entre la **Jordanie** et la **Cisjordanie** le 31 juillet 1988, a entraîné un retrait massif des fonds palestiniens des banques jordaniennes. La fin de la guerre **Iran-Irak** a fait sensiblement chuter l'activité du port d'**Aqaba**.

Depuis le début de l'année 1988, la **Jordanie** a donc dû se soumettre à une politique d'ajustement du F.M.I. Le dinar a perdu 50 % de sa valeur, 75 % par rapport au dollar. La situation s'est encore aggravée à la suite des évènements du golfe. Elle fut même catastrophique pour le royaume, cela ne fait aucun doute. Depuis août 1990 (date du

1) -Charmant (A), Devezeaux de Lavergne (J - G) et Ladoux. La Jordanie étranglée - page 2 - Journal le Monde - Le 31/10/1990
2) - Ibid - Page 2.

début de la crise du golfe). "*Les exportations vers l'**Irak** se sont presque totalement taries (soit une baisse de 0, 7 milliard de francs) l'activité du port d'**Aqaba** est au plus bas (chute de 0,4 milliard de francs)*" (1). Pays sans grandes ressources naturelles, il a vu son P.N.B. amputé de 55 % depuis le 2 août 1990 (2).

P.I.B. par secteur économique de 1986-1990
selon les prix fixés en 1985 en million DJ

Tableau n° 28

Année / Secteur économique	1985	1986	1987	1988	1989	1990	Croissance entre 1986-1990 en %	Taux de croissance 1986-1990	Importance en %
Agriculture	112	119	126	135	148	163	45,5 %	7,8 %	9,4 %
Mines	57	60	65	71	75	83	45,6 %	7,8 %	4,8 %
Industries	167	173	183	198	215	233	39,5 %	6,9 %	13,4 %
Eau et électricité	35	37	38	40	42	44	25,7 %	4,7 %	2,5 %
Construction	124	125	134	140	145	151	21,8 %	4,0 %	8,7 %
Ensemble des secteurs de production	495	514	456	584	625	674	36,2 %	6,4 %	17,9 %
Commerces	256	262	271	284	298	311	21,5 %	4,0 %	17,9 %
Communication et Transport	152	157	167	176	188	200	31,6 %	5,6 %	11,5 %
Services Gouvernementaux	257	265	277	291	305	317	23,3 %	4,3 %	18,2 %
Autres services	199	201	208	215	224	237	19,1 %	3,6 %	13,6 %
Ensemble de secteur de services	864	885	923	966	1015	1065	23,3 %	4,3 %	61,2 %
P.I.B. selon le prix du coût	1359	1399	1469	1550	1640	1739	28,0 %	5,1 %	100 %
T.V.A. nette	222	269	287	302	329	344	55,0 %	9,2 %	--------
P.I.B. selon le prix du marché	1581	1668	1756	1852	1969	2083	31,8 %	5,7 %	--------
Revenus nets des facteurs productifs	275	288	276	281	294	284	3,3 %	0,6 %	--------
P.N.B. selon le prix du marché	1856	1956	2032	2133	2662	2367	27,5 %	5,0 %	--------
Total de la population en millier	2670	2769	2871	2977	3088	3202	19,9 %	3,7 %	--------
Moyenne des revenus par tête du P.I.B.	509	505	512	521	531	543	6,7 %	1,3 %	--------
Moyenne des revenus par tête du P.N.B. selon le prix du marché en DJ	695	706	708	716	733	739	6,3 %	1,2 %	--------

Source : Ministère du plan. Op.cit - p - 95.

1) -Charmant (A), Devezeaux de Lavergne (J - G) et Ladoux. (N) -Op - Cit - P. 2 -
2) - Lorieux (C) - Hussein - veut croire au rôle de la France. - Journal le Figaro - 6-11-1990

Les 350.000 émigrés du **Koweït** ne rapatrient plus leurs salaires le manque à gagner en transfert de devises est estimé à 600 millions de dollars par le gouvernement jordanien, "*ce qui devrait se traduire par une détérioration, d'ici à la fin 1992 de 1,5 milliard de dollars pour la balance des paiements*" (1).

Les autorités ont réagi en prenant des mesures de rationnement de l'énergie (réduction de la semaine de travail à 5 jours au lieu de 6, fermeture des magasins et des bureaux à 19 h, limitation de l'éclairage public, etc...).

Jusqu'à l'embargo décrété contre **Bagdad** en août 1990, la **Jordanie** importait quasiment la totalité de son pétrole d'**Irak**, à un prix fixé : 16 dollars le baril, en remboursement d'une dette irakienne, ce qui évitait à la **Jordanie** de sortir des devises. Plusieurs mois auparavant le 24.09.90 pour être exact, le prince **Hassan Ibn Talal** déclarait au journal "*Le Figaro*" : "*pourquoi l'**Arabie-Saoudite** coupe-t-elle l'approvisionnement en pétrole à la **Jordanie**, au moment même où dans la bande de **Gaza** est instauré le couvre feu ? qui souhaite la destruction du pays ? Sans le pétrole iraken, nous ne pourrions même plus boire un verre d'eau ! veut-on notre mort pour instaurer une patrie palestinienne en **Jordanie** ? en ignorant les intérêts vitaux du pays, on nous pousse tout simplement au suicide*" (2).

Pour sortir d'une situation grave et dangereuse, l'Etat a du recourir à d'autres pays pour importer du pétrole, notamment la **Syrie**, malgré les pressions saoudiennes afin de les convaincre de mettre fin aux pourparlers, en contrepartie d'une aide supplémentaire fournie par l'**Arabie-Saoudite**. **Damas**, résiste aux chants des sirènes de **Ryad**, et vend son pétrole au prix fort du marché, ce qui accroît le déficit de la balance commerciale, de 30 à 40 millions de dollars par mois, une somme non négligeable, si l'on considère que les devises étrangères de la banque centrale jordanienne ne dépassent guère 240 millions de dollars (3).

Ce renchérissement de l'approvisionnement pétrolier n'est qu'un coup dur de plus pour l'économie, frappée aussi par le retour de nombreux émigrés du **Koweït** qui ont commencé à faire enregistrer officiellement le montant estimé de leurs pertes et qui risquent de grossir encore le nombre de chômeurs, officiellement 30 % de la population active.

De quelques côtés que l'on se tourne, tous les voyants de l'économie jordanienne sont au rouge.

La **Jordanie** court à la catastrophe, les pertes dues à la guerre sont estimées de source jordanienne à 2 milliards de dollars pour l'année 1990. Devenue urgente, l'aide promise par les grandes puissances, se fait toujours attendre, dans un pays où déjà 30 à 40 % des familles jordaniennes vivent au-dessous du seuil de pauvreté relative (100 DJ en 1989) et dont le pouvoir d'achat s'est réduit de moitié en 5 ans (4).

1) - Malbrunot (G) Jordanie : Le fardeau des rapatriés - P - 28 - Journal le Monde - 26-11-1991
2) - De Chikoff (I).On cherche à nous punir. Le prince héritier de Jordanie au "Figaro". Journal le Figaro - 24-09-1990.
3) - Gueyras (J) - La Jordanie vit dans la hantise d'un complot israëlo-américain- P. 9 Journal le monde 12-02-91
4) - Nusair (A) Al Khalaileh Yihya et Al Taher Aladin. Catégories de revenu d'après les projets du département de développement urbain.- 2ème projet : habitat - p - 8. Edition D.D.U. Amman Mai 1989.

Nous pensons aussi, que la dette du monde arabe, aurait pu être remboursée et la pauvreté anéantie si la richesse pétrolière avait été partagée entre les peuples arabes, (où nous pouvons voir les importants écarts du P.N.B. par habitant et en dollars pour l'immense richesse dont disposent certains pays du golfe comme avoir en occident notamment). (tableau n° 29) et assurer ainsi un meilleur développement pour les pays arabes, en effet

Répartition du P.N.B. par habitant et par pays en dollars en 1990

Tableau n° 29

	Population en millions 1990	PNB en milliards de dollars 1990	PNB par habit. en dollars 1990	PNB par habit. % annuel 1988-1990		Population en millions 1990	PNB en milliards de dollars 1990	PNB par habit. en dollars 1990	PNB par habit. % annuel 1988-1990
Arabie-Saoudite	14,90*	86,89	6020	- 5,6	Liban	4,25**	23** .	5410	
Bahrein	0,50	3,17	6380	4,2	Lybie	4,54	23,33	5330	9,2
Egypte	52,06	31,38	600	- 1,2	Oman	1,55			
Emirats	1,59	31,61	19860	6	Qatar	0,43	6,96	15860	- 3,6
Irak	18,91				Soudan	25,19	8,07**	310**	- 4,2**
Iran	56,92	139,12	2450	2,8	Syrie	12,53	12,04	990	- 0,9
Israël	4,63	50,86	10970	0,6	Yémen	11,61			
Jordanie	3,15	3,92	1240	- 13,7					
Koweït	2,14	33,08	16160	- 2,2	Source : Banque mondiale. * En 1989. ** En 1988.				

Source : Bilan économique et social 1991 - p - 114 N° spécial de dossier et document du Monde. Janvier 1992.

*"les pays du golfe ont placé 700 milliards de dollars en occident, la dette du tiers-monde est d'environ 1200 milliards de dollars, la dette du monde arabe à 230 milliards de dollars. Autrement dit une des craintes qui ont pu saisir certains occidentaux lorsque l'**Irak** a envahi le **Koweït** a été le rapatriement de dollars koweïttiens investis sur les places financières occidentales au lieu de l'être dans la région. Ces avoirs financiers sont évalués à 300 milliards de dollars"* (1).

Cette crise, qui est apparue à certains, comme un "*coup de tonnerre imprévisible*" pour reprendre l'expression de Mr **Jacques Berques**, fait en réalité, suite à des crises précédentes et à un contentieux qui commençait à se déceler dès la fin de la période ottomane sur cette région.

Sur ce fond de mise en cause des frontières, s'envenime fin juillet 1990, un autre problème financier. La plupart des pays arabes, ont annulé les créances qu'ils avaient acquises sur l'**Irak** lors de la guerre avec l'**Iran**.

1) - Cherif (N) - entretien avec Berque (J) - Golfe : Cette guerre n'est pas la notre . - p - 2. Journal Le Figaro Paris le 17.12.1990.

Deux autres conflits ne peuvent être dissociés de la crise du golfe, et font de l'ensemble de la région une poudrière, ce sont les conflits israëlo-arabes et le problème libanais.

En effet, les rapports qu'**Israël** a, avec ses voisins arabes, en vue d'assurer sa sécurité et la paix, ne sont toujours pas réglés, pas plus que le destin des palestiniens, dans une patrie, elle aussi, reconnue. Il n'y a même plus de dialogue. Peut-il y avoir pour le droit, la liberté, la démocratie, deux poids et deux mesures ?

Au milieu de tout ce drame, la **Jordanie**, qui ne sait comment s'en sortir économiquement, ni comment faire face aux milliers d'immigrés jordaniens-palestiniens sans ressources, sans travail et sans logement, qui viennent s'ajouter aux milliers d'autres déjà présent.

L'afflux des réfugiés a "*provoqué une flambée des prix des appartements à louer dans un marché immobilier devenu rapidement saturé. Les loyers ont augmenté en moyenne de 60 % depuis juillet 91, voire doublé pour les villas*", sans parler du prix des terrains et des logements à vendre. "*10 % au moins des familles de rapatriés n'ont pas de toit. Il manquerait actuellement, 80.000 appartements pour faire face aux demandes de logements, alors que la capacité de construction annuelle est de 20.000*". "*La situation est d'autant plus tendue que les propriétaires profitent souvent de la crise pour réclamer le versement préalable de 12 loyers mensuels au futur locataire (soit entre 3.500 et 4.000 dinars). Et l'insatisfaction est exacerbée par le fait que nombre de propriétaires ne souhaitent louer qu'à des étrangers, la législation jordanienne n'autorisant en effet les hausses de loyers que pour les occupants d'appartements étrangers. Il ne faut pas non plus oublier, les problèmes de l'éducation, aggravés aussi par l'arrivée des réfugiés. Près de la moitié d'entre eux, 44 % exactement, selon l'étude du ministère du plan, sont en âge d'aller à l'école ou à l'université, ce qui veut dire, qu'il faudrait construire au moins 600 écoles*" (1).

Avec ces séïsmes démographiques, la **Jordanie** est prise dans un étau, serrée à la gorge ; d'un côté par **Israël**, de l'autre par les pays "*frères*", hostiles à sa politique pendant la crise, sanctionnée par eux et par les grandes puissances, son avenir est en jeu.

1) - Malbrunot (G). Jordanie : Le fardeau des rapatriés.pp. 25 - 28 Journal Le Monde le 26-11-1991.

Les conséquences des évolutions socio-économique et géo-politique en Jordanie : Crise d'habitat

Le contexte historique dans lequel s'est fait la formation du peuplement de **Jordanie** et qui a déterminé la composition socio-éthnique de sa population, est comme on l'a vu, riche et complexe.

Nous avons vu comment l'évolution de la société nomade et semi-nomade s'est effectuée à travers le temps et l'espace. La modification des mentalités bédouines en passant de l'élevage à l'agriculture, puis de l'armée et grâce à elle à l'éducation et à l'insertion au sein de l'Etat central, a permis à certains de ces hommes de devenir député, puis ministre et même hommes d'affaires de talent. Au fur et à mesure de leur évolution culturelle, c'est le changement de leur habitat qui se transforme et qui change d'allure, de l'intérieur comme de l'extérieur, on a besoin de beaucoup plus d'espace habitable, adapté à la vie moderne.

Evolution rapide de la bédouinisation à la sédentarisation. (Au début de la formation de l'Etat jordanien, la population était composée essentiellement de tribus nomades et semi-nomades) puis à l'urbanisation avec une croissance considérable, plus de 70 % actuellement.

Phénomène extraordinaire que la rapidité dans laquelle, la société jordanienne a évolué, compte-tenu de son contexte historique et géo-politique compliqué.

La création de l'**Emirat de Transjordanie** en 1921, son extension territoriale en 1925 et 1948, sa progressive consolidation, jusqu'à la reconnaissance juridique, tant sur le plan interne qu'international, ont introduit d'importants changements au sein des populations, habitants à l'intérieure des nouvelles frontières.

En ce qui concerne, plus spécifiquement, les groupes tribaux, nomades et sédentaires, l'apparition d'une nouvelle entité étatique, , durable et "*tangibles*" par ses dispositifs militaires politico-administratifs et de planification économique, a signifié, entre autre, la remise en question de la territorialisation de l'espace et de ses représentations telles qu'elles existaient auparavant.

La législation foncière était l'un des atouts, dont l'Etat jordanien disposait pour étendre son organisation et son contrôle sur le territoire national notamment dans la partie sud du pays. En effet, ce contrôle a introduit (durant la période coloniale notamment) un certain nombre de transformations : les changements que la notion du domaine public induit dans les représentations de l'espace aux plans nationaux régionaux et locaux, les redéfinitions des relations nomades-sédentaires entraînées par la promulgation et l'application d'un code foncier, réglant ainsi l'accès à la propriété des terres et à l'utilisation de l'eau, l'accès à l'habitat adapté à sa nouvelle fonction et à sa nouvelle vie.

La création de plusieurs Etats particulièrement ceux des Etats jordaniens et israéliens, a eu pour conséquence une situation de fait accompli, d'autant plus que l'Etat israélien, contrairement à l'Etat jordanien, a été créé au détriment du peuple palestinien,

qui se voit ainsi chassé et dispersé dans les différents pays limitrophes (figure n° 22 et 23). Cet éparpillement du peuple palestinien créera une situation géo-politique délicate. Contrairement à cette dispersion, la politique Israélienne vise à concentrer les communautés juives de toute origine en **Israël** et dans les territoires occupés comme l'illustre la figure n° 22. D'un côté les palestiniens sont chassés de leur patrie, de l'autre on entreprend une politique de colonies de peuplement dans les territoires palestiniens conquis. Ces actions entre autre auront des conséquences sur l'habitat en **Jordanie** et les besoins qui en découle et sur l'évolution de l'urbanisation, et ceci par l'arrivée de vagues successives de plus en plus importantes de réfugiés palestiniens qui représentent aujourd'hui plus de 50 % de la population totale du pays. Ainsi, l'élaboration de politique d'habitat en **Jordanie** est lié tout d'abord à la situation politique de la région du **Moyen-Orient**. Elle se trouve au centre d'un périmètre géo-politique très sensible.

La forte croissance de la population jordanienne, (4 % par an, 51 % ont moins de 15 ans) depuis 1948, pose de graves problèmes d'emploi, d'équipement urbain et d'habitat.

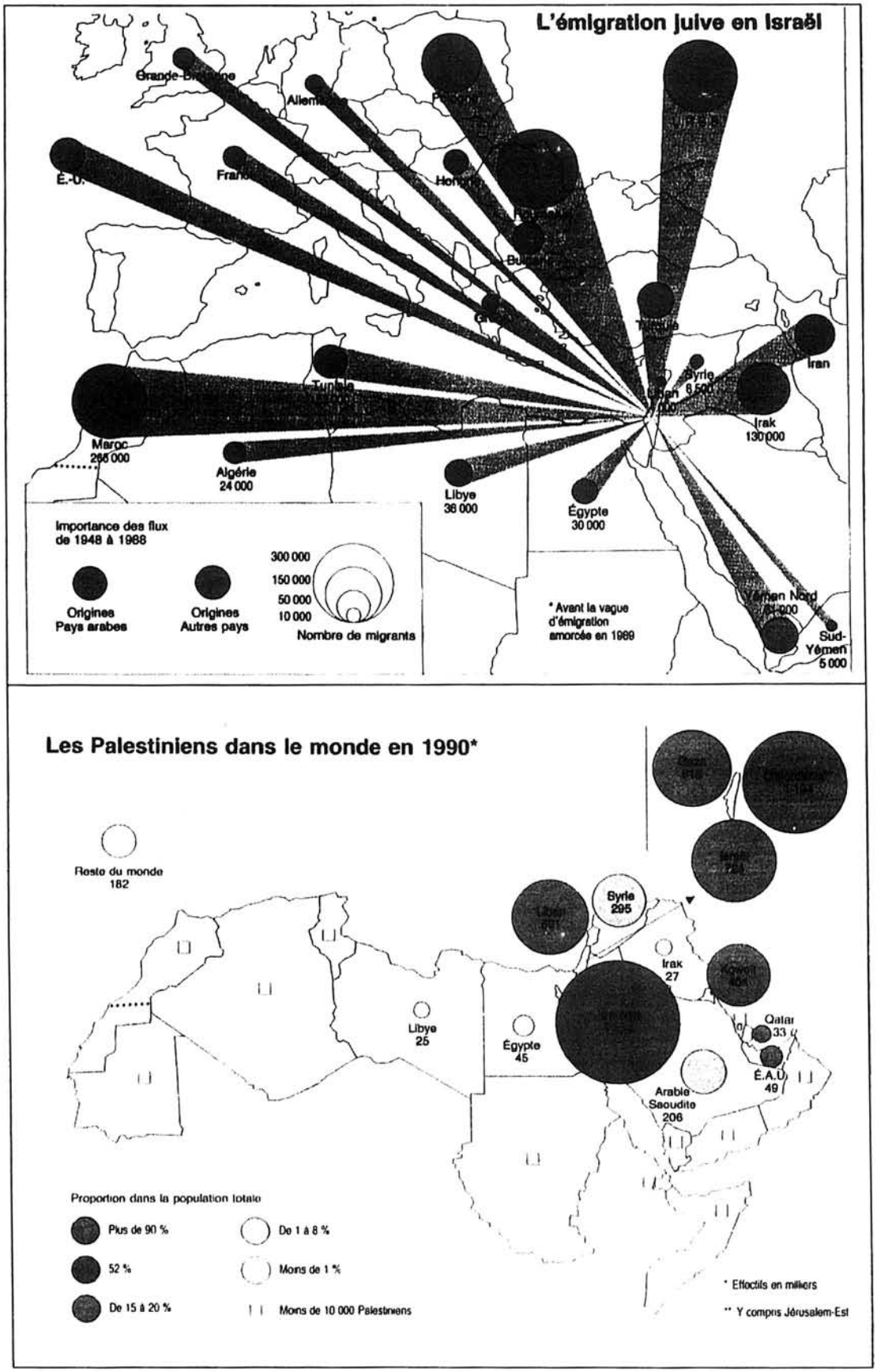
La population jordanienne dépasse actuellement les trois millions d'habitants et elle double tous les 19 ans (1).

La **Jordanie** s'est vue, du jour au lendemain, encombrée par l'arrivée de milliers de réfugiés. La dernière vague est venue, (à la suite de la guerre du Golfe) aggraver davantage encore le problème de l'habitat, et déjouer les plans nationaux de développement socio-économique. Les problèmes accumulés depuis 1948 ont pour conséquences, l'entassement des familles dans des logements sous-dimensionnés, vétustes, insalubres, dangereux, affectant la santé physique et morale des gens, ce qui donne lieu à une grave crise de l'habitat.

L'absence d'intervention de la part des collectivités locales, pour empêcher la rétention du sol en centre urbain et la spéculation foncière, qui perturbe l'espace agricole péri-urbain, sont le résultat de l'insuffisance de planification en ce qui concerne l'usage du sol. Par ailleurs, les logements pour les bas-revenus, manquent considérablement, ils sont mis à l'écart par les acteurs de la promotion de l'habitat.

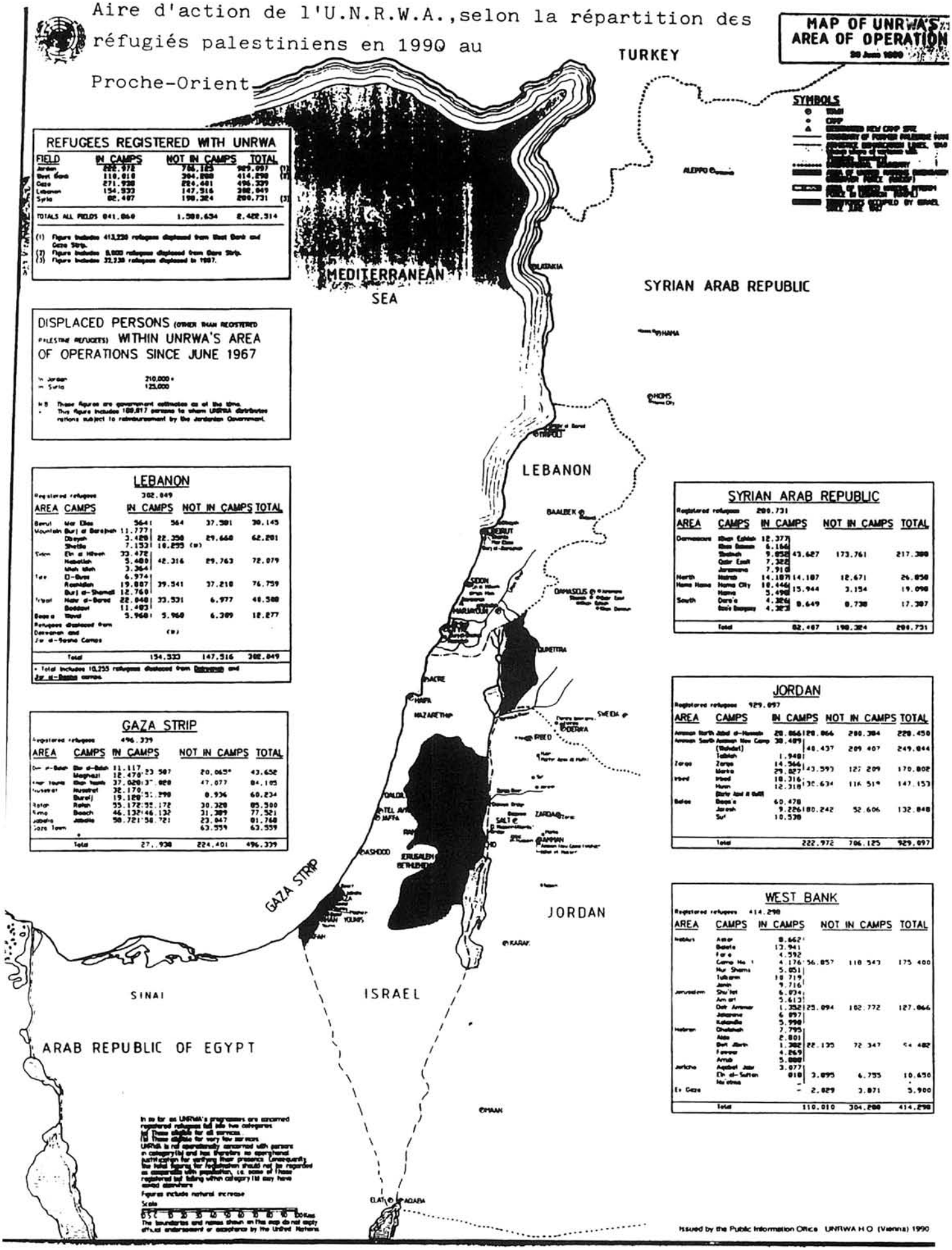
1) - Bulletin : Quaterly population n° 2 p - 7. Bulletin published by : the general secretariat of the national population commission, queen Alia Jordan Social Welfare fund. Amman 1990.

Figure n° 22



Source : Boustani (R) et Fargues (Ph). Atlas du Monde Arabe. Géopolitique et société. p-p- 32 et 118. Edition Bordas Paris 1990.

Aire d'action de l'U.N.R.W.A., selon la répartition des réfugiés palestiniens en 1990 au Proche-Orient



REFUGEES REGISTERED WITH UNRWA

FIELD	IN CAMPS	NOT IN CAMPS	TOTAL	
Jordan	222.972	706.125	929.097	(1)
West Bank	110.010	304.280	414.290	(2)
Gaza	271.938	224.401	496.339	
Lebanon	154.533	147.516	302.049	
Syria	82.487	198.324	280.731	(3)
TOTALS ALL FIELDS	841.860	1.580.654	2.422.514	

(1) Figure includes 413,230 refugees displaced from West Bank and Gaza Strip.
(2) Figure includes 8,000 refugees displaced from Gaza Strip.
(3) Figure includes 32,230 refugees displaced in 1967.

DISPLACED PERSONS (OTHER THAN REGISTERED PALESTINE REFUGEES) WITHIN UNRWA'S AREA OF OPERATIONS SINCE JUNE 1967

In Jordan	210,000 *
In Syria	125,000

N.B. These figures are government estimates as at the time.
* This figure includes 180,817 persons to whom UNRWA distributes rations subject to reimbursement by the Jordanian Government.

LEBANON

Registered refugees 302.049

AREA	CAMPS	IN CAMPS		NOT IN CAMPS	TOTAL
Beirut	Mar Elias	564	564	37.581	38.145
Mountain	Burj el Barajneh	11.777			
	Dbeyeh	3.429	22.358	29.660	62.281
	Sheitla	7.152	10.855 (N)		
South	Ein el Hilweh	22.472			
	Mieh Mieh	5.480	42.316	29.763	72.079
	Wilat Wilat	3.364			
Tyre	El-Buss	6.974			
	Rashidiyeh	19.887	39.541	37.218	76.759
	Burj el-Shemali	12.760			
Tripoli	Nahr el-Bared	22.848	33.531	6.977	40.508
	Beddawi	11.483			
Bekaa	Wavel	5.960	5.960	6.309	12.277
Refugees displaced from Damascus and Zar el-Zarqa Camps			(N)		
Total		154.533		147.516	302.049

* Total includes 10,255 refugees displaced from Damascus and Zar el-Zarqa camps.

GAZA STRIP

Registered refugees 496.339

AREA	CAMPS	IN CAMPS		NOT IN CAMPS	TOTAL
Deir el-Balah	Deir el-Balah	11.117	23.507	20.065*	43.652
	Maghazi	12.470			
Khan Younis	Khan Younis	37.020	37.020	47.077	84.105
Nuseirat	Nuseirat	32.170	51.299	8.936	60.234
	Bureij	19.129			
Rafah	Rafah	55.172	55.172	30.320	85.500
Rafah	Beach	46.132	46.132	31.389	77.521
Jabalia	Jabalia	58.721	58.721	23.047	81.768
Gaza Town		*		63.559	63.559
Total		271.938		224.401	496.339

SYRIAN ARAB REPUBLIC

Registered refugees 280.731

AREA	CAMPS	IN CAMPS		NOT IN CAMPS	TOTAL
Damascus	Khan Eshieh	12.377			
	Khan Dannoun	6.164			
	Sbeineh	9.058	43.627	173.761	217.388
	Qatar East	7.322			
	Jaramana	7.910			
North	Neirab	14.187	14.187	12.671	26.858
Homs Hama	Homs City	10.444	15.944	3.154	19.098
	Hama	5.498			
South	Dera'a	4.326	8.649	8.738	17.387
	Sooq Saqaya	4.323			
Total		82.487		198.324	280.731

JORDAN

Registered refugees 929.097

AREA	CAMPS	IN CAMPS		NOT IN CAMPS	TOTAL
Amman North	Jabal el-Hussein	28.866	28.866	200.384	229.450
Amman South	Amman New Camp (Wahdat)	38.489	48.437	209.407	249.844
	Talbieh	1.948			
Zarqa	Zarqa	14.564	43.593	127.209	170.802
	Marka	29.029			
Irbid	Irbid	18.316	30.634	116.519	147.153
	Husn	12.318			
Balqa	Baqa'a	60.478	180.242	52.606	132.848
	Jerash	9.226			
	Suf	10.538			
Total		222.972		706.125	929.097

WEST BANK

Registered refugees 414.290

AREA	CAMPS	IN CAMPS		NOT IN CAMPS	TOTAL
Nablus	Amari	8.662			
	Balata	13.941			
	Far'a	4.592			
	Camp No. 1	4.176	56.857	118.543	175.400
	Nur Shams	5.051			
	Tulkarem	10.719			
	Jenin	9.716			
Jerusalem	Shu'fat	6.834			
	Am'ari	5.613			
	Qalandia	1.352	25.094	102.772	127.866
	Jalazone	6.097			
	Kalandia	5.990			
Hebron	Dheisheh	7.795			
	Aida	2.801			
	Deir Jarir	1.382	22.135	72.347	94.482
	Fawar	4.269			
	Arrub	5.888			
Jericho	Aqabat Jabr	3.077			
	Ein el-Sultan	818	3.895	6.755	10.650
	Nu'eima	-			
Ex Gaza		-	2.829	3.871	5.900
Total		110.010		304.280	414.290

In so far as UNRWA's programmes are concerned registered refugees fall into two categories
(a) Those eligible for all services
(b) Those eligible for very few services
UNRWA is not operationally concerned with persons in category (b) and has therefore no operational justification for verifying their presence (unless urgent). The total figures for Palestinian should not be regarded as comparable with population, i.e. some of those registered but falling within category (b) may have moved elsewhere

Figures include natural increase

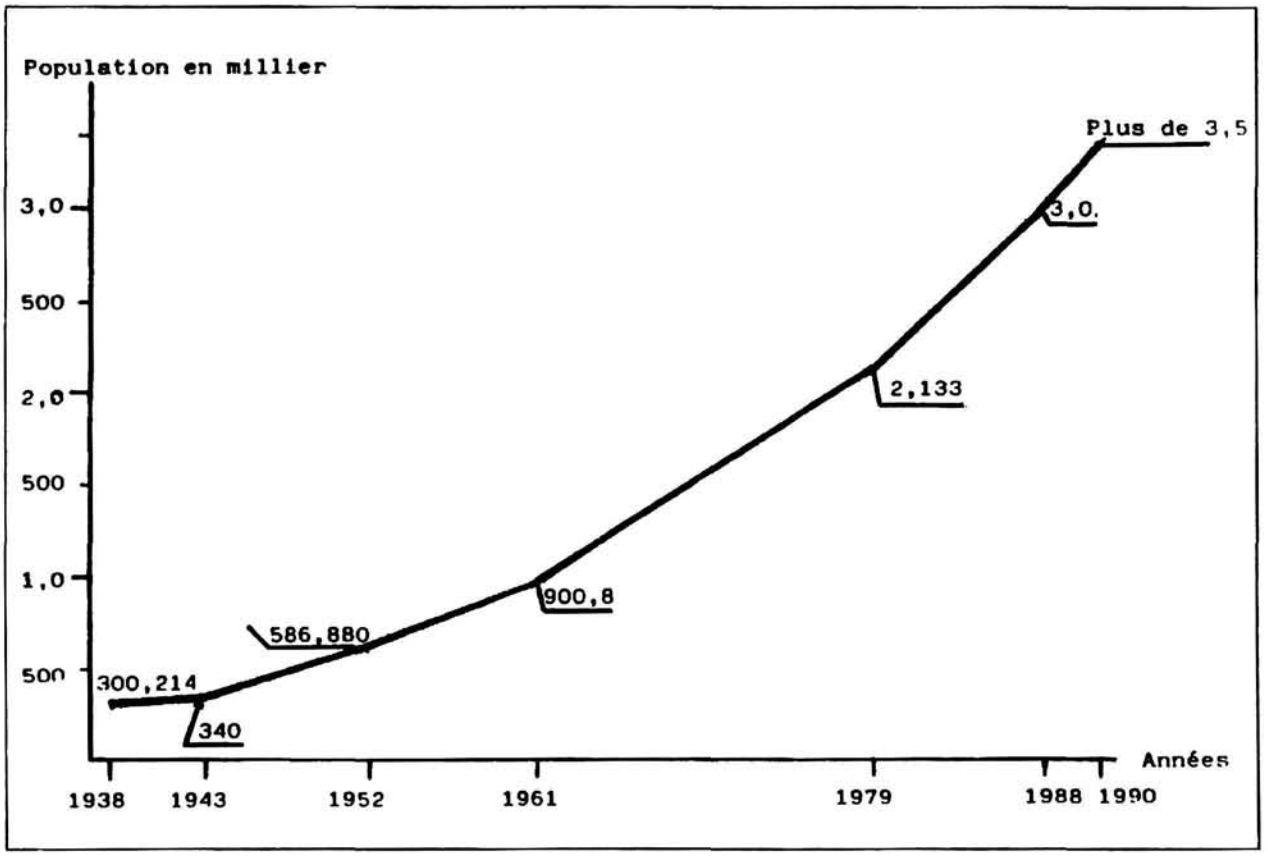
Scale

The boundaries and names shown on this map do not imply official endorsement or acceptance by the United Nations

Issued by the Public Information Office UNRWA H.Q. (Vienna) 1990

Croissance de la population jordanienne
1938-1990

Figure n° 24



C'est l'auto-urbanisation qui prime actuellement le cadre de vie dans les villes jordaniennes par la pratique de l'auto-construction étalée sur les terres agricoles qui fondent l'économie nationale.

Pourquoi est-ce voulu et par qui ? Y a-t-il une ou plusieurs politiques d'habitat ? Ou n'existent-elle pas ? Quels types d'habitats veulent les jordaniens et quels sont leur coût ? Pour quelle couche sociale faut-il construire en priorité ? Quelle stratégie d'habitat voulons-nous pour un pays composé en grande partie de désert ?

C'est à ce type de problèmes que nous tenterons d'apporter quelques réponses dans ce qui va suivre, afin d'essayer de préciser les mécanismes qui gouvernent la ou les politiques de l'habitat.

* Les chiffres avancés en 1988 et 1990 sont les résultats d'estimations et de projections. Le dernier recensement est daté de 1979.

Si nous nous sommes attardés sur l'aperçu historique concernant l'évolution de la population nomade et semi-nomade vers la sédentarisation et l'urbanisation proprement dite, c'est parce que toute la formation de la population d'un point de vue qualitatif et quantitatif et toute la ou les "*politiques d'habitat*" délibérées ou non, sont liés à la situation géo-politique de la **Jordanie** dans les conflits explosifs et interminables du **Moyen-Orient**.

C'est pourquoi l'analyse et la mise au point du problème démographique, dans son ensemble nous ont conduit à porter un oeil critique et analytique sur la ou les politiques de l'habitat en place.

Chapitre III

Evolution et formes de l'espace urbain d'Amman (1921-1990)

Comme nous l'avons vu, les villes jordaniennes ont accueilli la plupart des réfugiés palestiniens, et de ce fait, elles ont connu une croissance urbaine hétérogène, très rapide et sans véritable planification.

Depuis 1948, date du démembrement de la **Palestine**, la **Jordanie** a connu un essor démographique considérable, et, du coup, une croissance urbaine spectaculaire, comme le prouvent ces quelques exemples : **Amman** (la capitale) compte à peu près 20.000 ha en 1940, 108.304 en 1952, 623.925 en 1979 et 1.249.122 en 1990. **Zarqa** décrit en 1932 comme "*un fortin arabe et colonie de circassiens, franchit le cap de 96.080 ha en 1961*". La population avoisine les 216.000 ha en 1979 et est d'environ 334.863 ha en 1990 .

Nombre de la population des principales villes entre 1952 et 1990

Tableau n° 30

Villes	1952	1961 (1)	1967	1975	1977	1979 (2)	1990 (3)
Amman	108.304	246.475	330.220	652.000	732.597	623.925	1.249.122
Aqaba	2.835	8.835	13.480	15.883	17.842	26.979	47.180
Irbid	23.157	44.685	62.563	128.000	139.780	148.624	221.856
Karak	5.539	7.422	—	11.869	12.710	11.941	17.156
Ma'an	4.509	6.643	—	11.995	12.854	11.284	16.844
Madaba	8.545	11.224	—	27.300	29.527	28.236	40.509
Maraid	6.009	9.419	—	16.094	26.012	21.280	30.591
Ramtha	8.779	10.791	—	24.012	17.243	27.130	39.000
Russeifa	779	6.200	10.350	38.200	42.115	49.885	76.796
Salt	15.490	16.176	—	26.800	28.800	33.077	55.593
Zarqa	31.490	96.080	121.303	244.700	269.780	216.065	334.863
Total	215.444	464.103	538.276	1.196.353	1.329.642	1.198.836	2.129.551

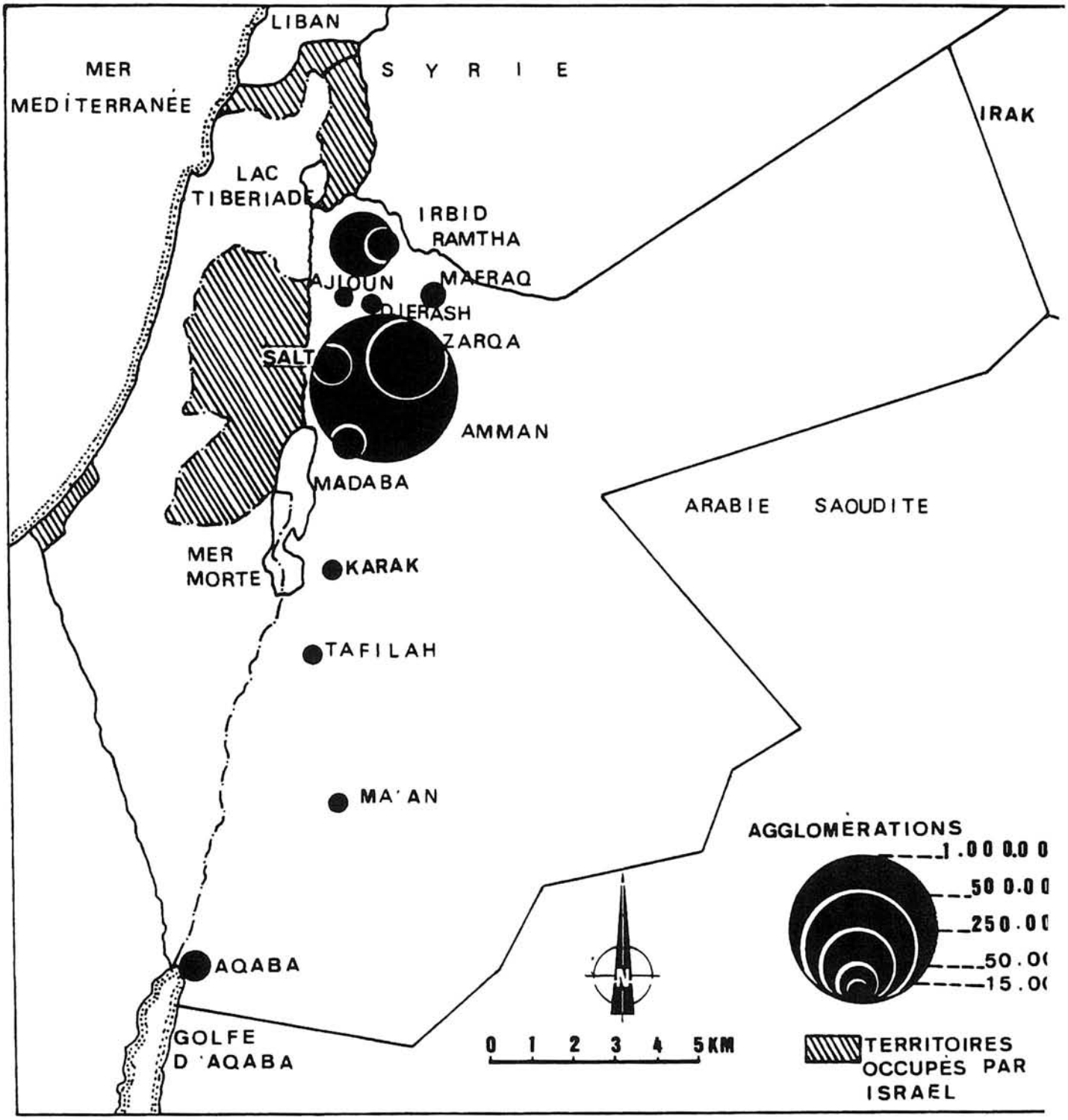
Sources : 1) - Date de 1er recensement.
2) - Deuxième recensement.
3) - Projection de la population entreprise par le département de développement urbain. **D.D.U.**

La population urbaine de la **Jordanie** s'élève en 1990 à 2.533.157 hab soit 72,2 % de la population totale, contre 43,9 % seulement en 1961, date du premier recensement.

Amman, capitale démesurée éclipsant les autres villes, symbolise le meilleur exemple de cet essor urbain particulièrement rapide, pour cette raison, ce travail lui sera consacré en tant qu'exemple de grande importance, par son poids démographique, économique et politique dans le royaume, où on peut trouver l'action des différents acteurs de promoteurs immobiliers des secteurs publics comme le secteur privé.

Suite aux guerres arabo-israéliennes, la **Jordanie** se voit secouer par plusieurs séïsmes démographiques provoqués par l'arrivée en masse de centaine de milliers de réfugiés palestiniens, qui représentent actuellement plus de 50 % de la population, surtout, après l'arrivée des 350.000 émigrés palestiniens travaillant au **Koweït**, avant la guerre du golfe. Ces nombreux séïsmes démographiques, provoqué par la situation géo-politique

REPARTITION DE LA POPULATION URBAINE EN JORDANIE EN 1990.



SOURCE: NUSAIR ATEF

Figure n° 25 .

du pays, ont suscité d'innombrables problèmes de logement et d'emploi, occasionnant un essor urbain d'une ampleur exceptionnelle. La plupart des réfugiés sont installés dans dix camps, situés à proximité des grandes agglomérations, notamment à **Amman**. On peut trouver quatre de ces camps d'une population égale à 567.321 hab vivant dans des conditions non réglementé, concentré à **Amman** et dans le corridor, **Amman-Zarqa** où l'activité industrielle est concentrée. La situation géo-politique instable, rend difficile la réalisation des projets de l'habitat. Une crise comme celle de la guerre du golfe, perturbe et déclenche un désordre des plans de développement socio-économique dont l'habitat fait partie. Le manque de logement oblige les familles sans-abri et sans ressource à s'installer sur les terrains privés accidentés ainsi que sur les terrains gouvernementaux fiefs des grandes tribus bédouines comme celle de **Bani-Hassan**. Les réfugiés construisent des habitats sans aucunes normes de construction, ne respectant en rien, les lois et les règlements de l'urbanisme, ainsi, les quartiers non réglementés s'étalent tout au long des grands axes routiers, comme l'autoroute **Amman-Zarqa** où bien la route de **Yajouze** reliant **Amman** à **Zarqa** par le nord-est d'**Amman** comme nous le verrons plus loin.

Ainsi, des villes comme **Amman**, **Zarqa** et **Ruseifa** ont connu et connaissent un essor croissant de l'espace urbain, s'étendant sur des dizaines de km, mettant les pouvoirs publics devant un fait accompli et en ignorant la définition de l'urbanisme à savoir "*le territoire national est le patrimoine commun de la nation, ou chaque collectivité publique en est le gestionnaire et le gérant dans le cadre de ses compétences afin d'aménager le cadre de vie, de gérer le sol de façon économe, d'assurer la protection des milieux naturels et des paysages, ainsi que la sécurité et la stabilité publique*".

"*L'économie jordanienne est typiquement une économie assistée*", pour reprendre l'expression de **François Rivier**, ne pouvant réaliser avec aisance, une politique d'habitat cohérente.

L'Etat jordanien diminué d'important moyen financier laisse faire plusieurs politiques d'habitats qui se réalisent tant bien que mal, selon la conjoncture politique et économique dans l'isthème du Proche et Moyen-Orient.

Ainsi, on peut remarquer : - une politique d'habitat pour l'armée, conduite par la corporation de l'habitat militaire, une, pour les fonctionnaires de l'Etat, menés par la corporation de l'habitat, une autre pour les bas-revenus, dirigée par le **D.D.U.** et une autre pour les agriculteurs de la vallée du **Jourdain** instaurée par l'autorité de la vallée du **Jourdain** sans parler du rôle du secteur privé pour les couches sociales aisées, ni celui des caisses et des coopératives.

Dans ce qui va suivre, nous essaierons d'éclairer le rôle et l'action de chacun de ces acteurs de la promotion immobilière à l'échelle du **Grand-Amman**.

Depuis la moitié de ce siècle, une des caractéristiques des grandes villes du monde arabe fut la croissance de leur population, de ce fait, elles ont dominé la structure urbaine ainsi que la vie sociale, économique et politique dans leur pays. La raison de leur croissance pour certaines, a été l'exode rural plus que le développement industriel comme le **Caire** et **Damas**. Pour d'autres, la croissance démographique, s'est développer en raison de l'impact géo-politique et économique, comme : **Amman** et **Beyrouth**.

En général, la plupart de ces villes ont payé cher leur croissance démographique et elles ont souffert de l'insuffisance de logements, d'équipements, des encombrements des transports et de la circulation, ainsi que du développement hétérogène de la croissance de l'espace urbain, et ceci est devenu un obstacle majeur face aux plans de développement des pays arabes concernés (1).

La **Jordanie** est un pays en voie de développement vivant un développement urbain très rapide qui mérite l'attention des chercheurs intéressés aux problèmes des villes du **Moyen-Orient**. Si nous examinons le rôle des grandes villes, dans le développement économique et urbain nous verrons qu'**Amman** est l'exemple type de la ville dominante et nous pouvons la qualifier de "*Capitale Etat*", vu sa croissance urbaine et son poids relatif dans le royaume **Hashémite**. Mais, malgré la hausse du taux de croissance naturelle d'**Amman**, le volume et la rapidité des afflux de réfugiés palestiniens, ont été les grands responsables de cette croissance urbaine.

Ainsi, celui-ci fut de 9,14 % annuel environ pour la période 1952-1961, de 5,45 % pour la période 1961-1979, et si nous considérons que le taux de croissance naturel de la population jordanienne a été de 3 % cela signifie que l'afflux des réfugiés a participé au développement démographique de 6,14 % durant la première période et de 2,45 % durant la deuxième période (2).

Si l'exode rural et l'afflux des réfugiés avaientt été moins fort, la possibilité d'intégration et d'insertion se serait faite dans de meilleures conditions. Mais cette arrivée en masse vers **Amman** principalement et vers **Zarqa** depuis 1947 à aider à la prédominance d'**Amman** et au décalage de développement urbain et économique entre les principales villes du royaume, ce qui a crée un déséquilibre régional très important.

La croissance démographique très rapide d'**Amman** fut la cause d'une "*tumeur urbaine*", elle fut aussi la principale base de l'activité économique, social, politique administrative et différents équipements publics ont été créés. **Amman** est ainsi devenu par son poids démographique, le principal centre économique du pays et le mouvement migratoire n'a pas cessé de s'accroître vers elle, pour renforcer son hégémonie sur tout les aspects économiques et sociaux de l'ensemble du pays.

Il y a cent ans, **Amman** n'était qu'un petit village qui s'est développé rapidement, en moins d'un quart de siècle, au milieu des anciens vestiges historiques, pour

1) - Pour les lecteurs intéressés sur les politiques urbaines dans le monde arabe nous conseillons les ouvrages suivants :
- Politiques urbaines dans le Monde Arabe, Edition, Maison de l'Orient Méditerranéen. Lyon 1984.
- Claude Chaline, les villes du Monde Arabe. Edition Masson. 1990 Paris-Milan-Barcelone-Mexico.
2) - Département général des statistiques. Unités de recherches et d'analyse démographique. Population et développement en Jordanie. - p - 435. Amman 1985. En langue arabe.

devenir une capitale de grande importance, où le caractère oriental arabo-islamique lui fait défaut, elle atteint ainsi, 1 million d'habitant. **Amman** et sa conurbation, compose la municipalité du **Grand Amman** et présente un environnement urbain assez bien organisé comme une pieuvre étirant ses tentacules vers les petites et grandes villes qui l'entourent, afin de former dans un proche avenir une métropole où se trouve 90 % de l'industrie jordanienne. On peut constater qu'**Amman** et les villes satellites qui l'entourent comme **Zarqa, Ruseifa** et **Salt** concentrent plus de 77 % de la population urbaine aujourd'hui.

Voici, après quelques rappels historiques, les principales dates de l'évolution de l'espace urbain d'**Amman**.

1 - Avant 1921 : La ville dans l'histoire

Les principales caractéristiques d'**Amman** pendant l'époque ottomane étaient la ligne de défense contre les attaques bédouines et un relais de transport entre les principales régions avoisinantes. Ces caractéristiques ont amené **le Sultan Ottoman Abdel Hamid II** a permettre aux réfugiés **Cherkass** du Caucase à s'établir dans la région pour défendre les périphéries de l'empire et protéger ainsi la route des pélerins vers le **Hedjaz** de toute attaque bédouine, ceci en leur attribuant des terres. Ainsi les **Cherkass** ont commencé, en 1878 à construire leur habitat à **Amman** avec de l'argile en profitant des nombreuses ruines romaines de la ville, près du ruisseau de **Sayl Amman**, ce qui les a mis en conflit avec les bédouins qui venaient y faire boire leurs troupeaux.

Avec l'arrivée de plus en plus nombreuses des réfugiés **Cherkass** vers 1892, les maisons s'étalent tout au long du cours d'eau de l'Est à l'Ouest jusqu'à sa source encore appelée aujourd'hui **Haï al Mouhajerin**.

Amman devient à cette date une bourgade **Cherkass**. Voyant se développer **Amman**, une partie de la population de **Salt** (ville satellite, située à 30 km environ d'**Amman** et principale ville à l'époque vient y ouvrir des magasins et même s'y installer, ainsi qu'une partie de la population bédouine qui s'abritait sous la tente.

En 1905, le chemin de fer du **Hedjaz** est achevé et **Amman** devient une importante station, jouant un rôle déterminant pour son développement. "*En 1913, le rédacteur d'un périodique égyptien, **Al Ikhâ*** (la fraternité), *ne trouva pas sur l'emplacement actuel d'**Amman**, la moindre place pour passer la nuit, pas plus comme voyageur payant que comme hôte. Il n'y avait que quelques maisons de **Circassiens** qui ne se montraient pas disposés à l'accueillir*" (1).

En 1909, le gouvernement ottoman constituait à **Amman** un conseil municipal selon la loi du **Vilayet**, le 17 **Ramadan**, 1924 de l'**Hejir** (1870 après J.C.). Au début de l'année 1914, deux prêtres français, **Jaussen** et **Safinac** sont passés par la ville et l'on décrite comme suit : "*une partie des **Cherkass** ont pris pour berceau **Amman** et ils y ont*

1) - Goichon (A.M). Op.cit. Tome II - p - 13.

*construit leur maison entre les ruines antiques. Il s'est constitué ainsi un gros bourg de 1.800 habitants, administré par un directeur de sous-district. Une partie de la population de Salt et des régions avoisinantes sont venues s'y installer. La station de chemin de fer se trouvant à 3/4 d'heure environ d'**Amman**"* (1).

Un homme politique jordanien : Mr **Saïd Al Mufti** décrit durant cette période **Amman**. "*Avant la première guerre mondiale, **Amman** n'était qu'un petit village de 4.000 habitants, résidant sur les deux rives du ruisseau privé de tout équipement : écoles, services sanitaires et aussi de toute force de sécurité. Les tribus bédouines entourent **Amman**, et les razzias, les agressions, les vols de biens caractérisent la vie quotidienne*" (2).

Durant la première guerre mondiale, **Amman** devient un centre militaire de grande importance due à la construction du chemin de fer du **Hedjaz**. En 1915, l'autorité militaire ottomane a fait construire une nouvelle route entre **Amman** et **Salt** et de là, vers **Jéricho**. **Amman** et **Salt** sont devenues des principaux centres de regroupement de l'armée Turque. En 1918, la route **Amman-Salt** est pavée et le premier aéroport est construit par l'armée turque à **Marka** près d'**Amman**, le village prend ainsi de l'importance.

2 - 1921-1950 - Nouveau destin d'Amman

En 1921, l'émir **Abdallah** s'installe à **Amman** sous la tente, après avoir hésité entre **Salt**, principale ville à cette date et "***Amman**, bourgade de 3.000 habitants, plantée sur une montagne légendaire, celle qu'avait choisie, dit-on le dernier roi de la race des Géants*" (3).

"*Lorsque la délégation anglaise vint lui rendre visite, elle dut se loger dans quelques petites maisons près du ruisseau que forme le **Sayl Amman**. Le centre de la ville actuelle commença à se construire en 1924, avec des toits de tôle, se développant au Sud-Ouest de l'ancienne citadelle. La mosquée **Al Hussein** s'éleva aussitôt, sur l'emplacement d'une ancienne mosquée **Abbaside**, elle même construite sur des ruines romaines ; puis l'année suivante s'élevèrent le palais de l'émir et les bâtiments administratifs. Le guide bleu de 1932 décrit une ville de 20.000 habitants qui se dissimule au fond d'un repli de terrain*" (4).

A cette date, la municipalité a un faible budget, qui ne dépasse pas les 13.830 livres palestiniennes, ce qui ne permet pas de développer davantage l'infrastructure urbaine. En 1943, la ville dénombre 30.000 habitants et en compte 45.000 en 1947 (5). A partir de 1938, la plupart des rues sont pavées et la compagnie d'électricité est créée, les rues sont ainsi éclairées. Avant cette date, quelques rues étaient éclairées par des

1) - **Amman** - Capitale de **Jordanie**. - p-p - 52-53. Publication de la municipalité du **Grand Amman**. Imprimerie **Al Tadge**. 1985.
2) - **Amman** - Capitale jordanienne. Op.cit - p - 57.
3) - Lyautey (P). La Jordanie nouvelle - p - 25. Edition Juilliard. 1966.
4) - Goichon (A.M.). Tome II. Op.cit - p - 14.
5) - Hilal Djamal. Op.cit - p - 20.

belvédères à gaz. La ville n'en possédaient que 30 à 40 (1).

Le choix politique d'**Amman** comme capitale a attiré de nombreux hommes d'affaires et des commerçants venus de **Jordanie** et de l'extérieur. Nous avons vu la rapidité de la sédentarisation des bédouins dans le premier chapitre. Dans ce qui va suivre, nous allons donner l'exemple d'une famille bédouine qui s'est intégrée à la vie citadine, si éloignée de ce qu'ils étaient voici peu de temps. Il s'agit de la famille **Mu'asher**, chrétienne, grecque-orthodoxe originaire de **Salt**, principale ville à cette époque qui comptait 35.000 habitants en 1935, alors qu'**Amman** n'en dénombrait que 15.000. (2).

Les parents eurent sept enfants, six garçons et une fille. Le père, commerçant, mourut encore jeune et laissa à ses enfants un modeste héritage. Le plus jeune avait un mois et l'aîne dix-huit ans. L'aîné étudiait alors à l'université de **Beyrouth**, mais du interrompre ses études pour reprendre le commerce de son père et s'occuper ainsi de ses frères. Il envoya deux d'entre eux à **Beyrouth** pour passer leur baccalauréat à l'université américaine. Le plus jeune fit ses études de médecine à **Beyrouth** et allat se spécialiser en cardiologie aux **Etats-Unis**.

L'aîné, vint s'installer le premier à **Amman** en 1935, son second frère vint le rejoindre en 1944 en reprenant lui aussi le commerce. Celui -ci faisait de gros contrats d'importation, en électroménager, et fut le concessionnaire de plusieurs marques d'automobiles dans le pays.

Les trois fils aînés habitèrent dans la même maison, les deux plus grands se marièrent et construisirent chacun leur propre maison, tout en restant voisin.

Tous se lancèrent dans le commerce sauf le plus jeune à qui ses frères firent-construire un hôpital ultra-moderne donné à la ville d'**Amman** sous le nom de **Mu'asher mémorial hospital**.

Tous, vivent maintenant à **Amman** où ils ont fait venir leur mère qui a voulu que les six jeunes ménages restent groupés, ce qui est une sorte d'adaptation de la **hamûla** bédouine à la vie urbaine. Certains avaient envie d'une villa plus éloignée avec jardin plus grand. L'ameublement est souvent de style occidental, mais ils ont su rester simples. Ils ont formé la société "***Mu'asher*** *and brothers*" et fait construire *"ce district"*, où tous, sont à la fois ensemble et indépendant. (3).

Un des petits-fils de la famille **Mu'asher**, n'est autre que le porte parole actuel de la délégation jordanienne pour les négociations de paix avec **Israël**. Il s'agit de Monsieur **Marouane Al Mu'asher**.

On pourrait citer encore bien d'autres familles très modernes d'origine bédouine. Si on remontait à trois ou quatre siècles et non pas à trois générations, on retrouverait sans doute, la plupart de celles qui jouent aujourd'hui un rôle important en **Jordanie** et cela à tous les niveaux.

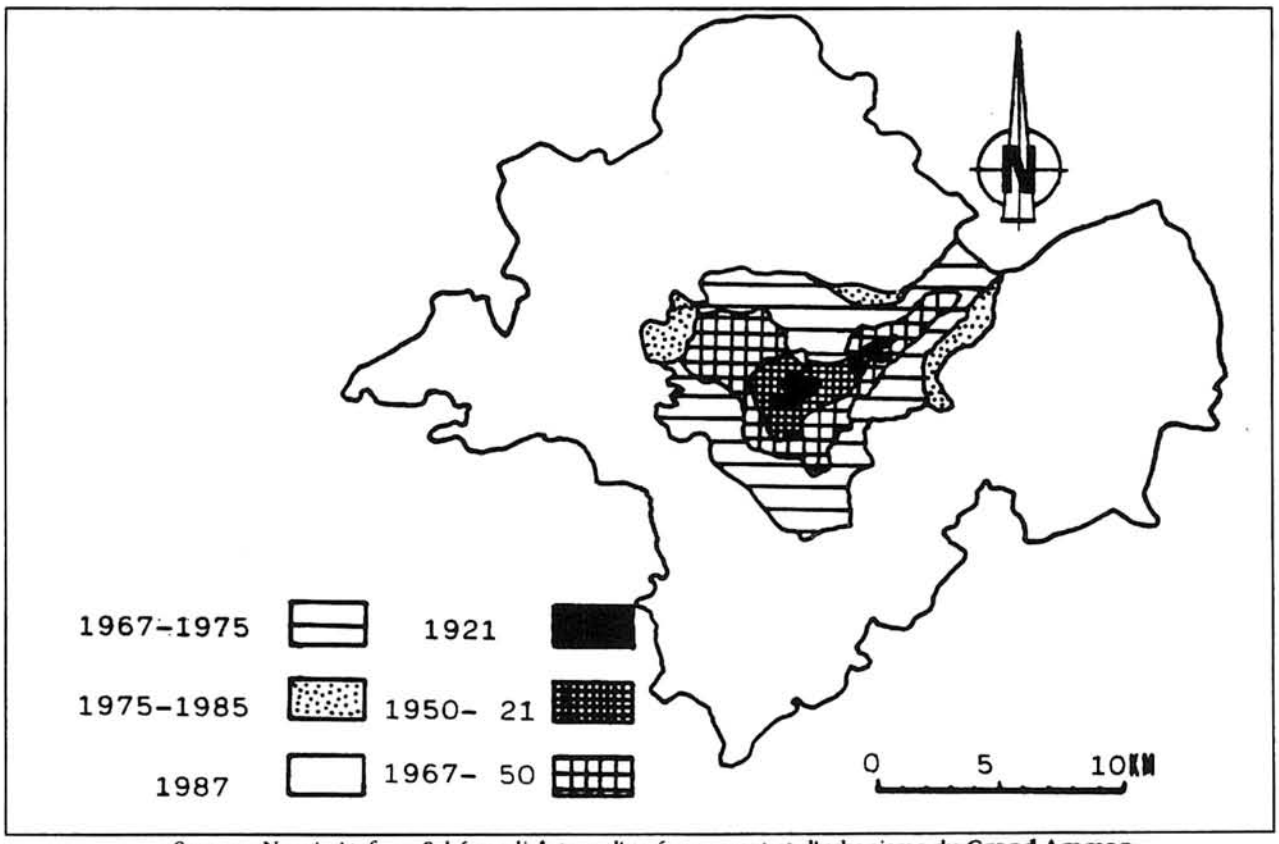
(1)- **Amman** capitale de la **Jordanie** . Op - Cit. P. 61
(2)-Goichon (A.M) . Tome II - Op - Cit. P. 104
(3) - Op - Cit. P. 106

Amman apparaît de plus en plus comme une ville qui se développe, **passant de 1 km² en 1928 à 2,5 km² en 1948**, et l'espace urbain de la ville, commence à s'étaler sur les collines alentours. (1).

Le budget municipal à cette époque a nettement progressé, il est de l'ordre de 127.543 livres palestiniennes. (2).

Evolution et formes de l'espace urbain d'Amman : 1921-1987

Figure n° 26



Source : Nusair Atef - Schéma directeur d'aménagement et d'urbanisme du **Grand Amman**

3 - 1950 -au 5 juin 1967- premier séïsme démographique

Cette étape se caractérise par la croissance urbaine démographique de la ville, due à l'afflux de réfugiés palestiniens de la guerre arabo-israélienne de 1948 et qui trouvent asile à **Amman**, 57.590 réfugiés, soit 55,6 % de l'ensemble des réfugiés se trouvant en **Jordanie-Orientale** en 1951 (3). Les réfugiés s'étaient repartis dans trois camps ; **Al Wahdat, Mahatta** et **Al Hussein**.

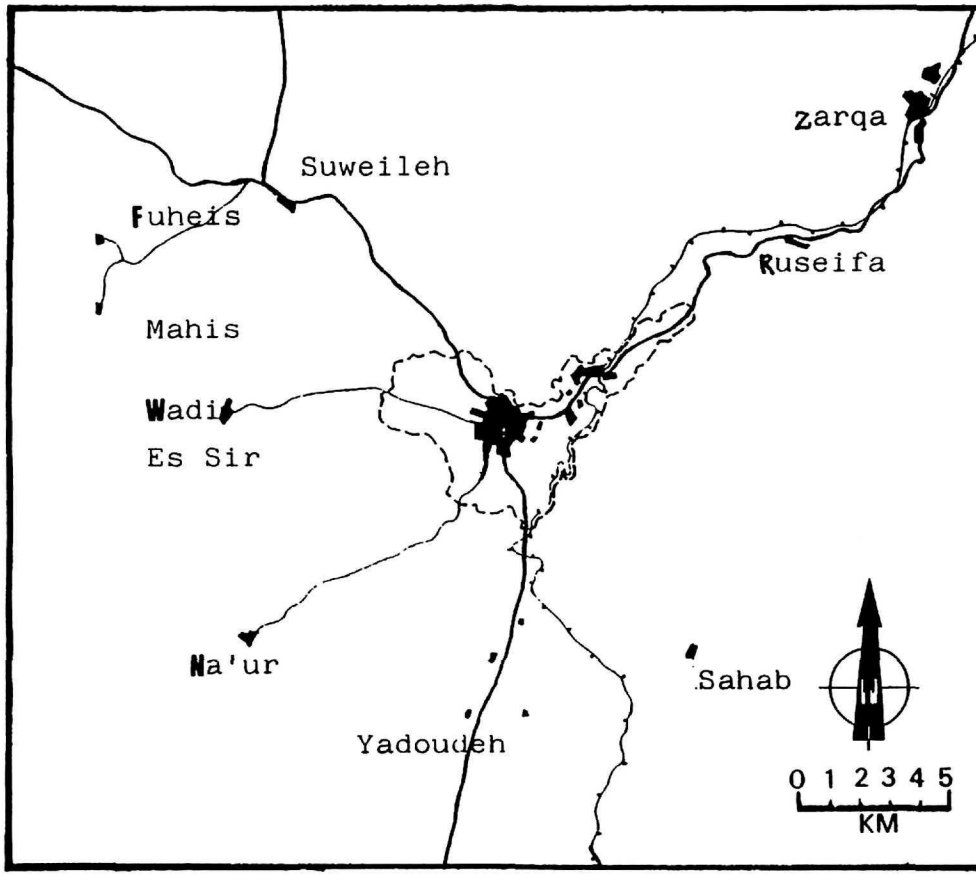
(1)- Département général des statistiques. Op. Cit- P - 440.
(2) - **Amman**. Capitale de la **Jordanie**. Op.cit - p - 306.
(3) - Hilal Djamil. Op.cit - p - 50.

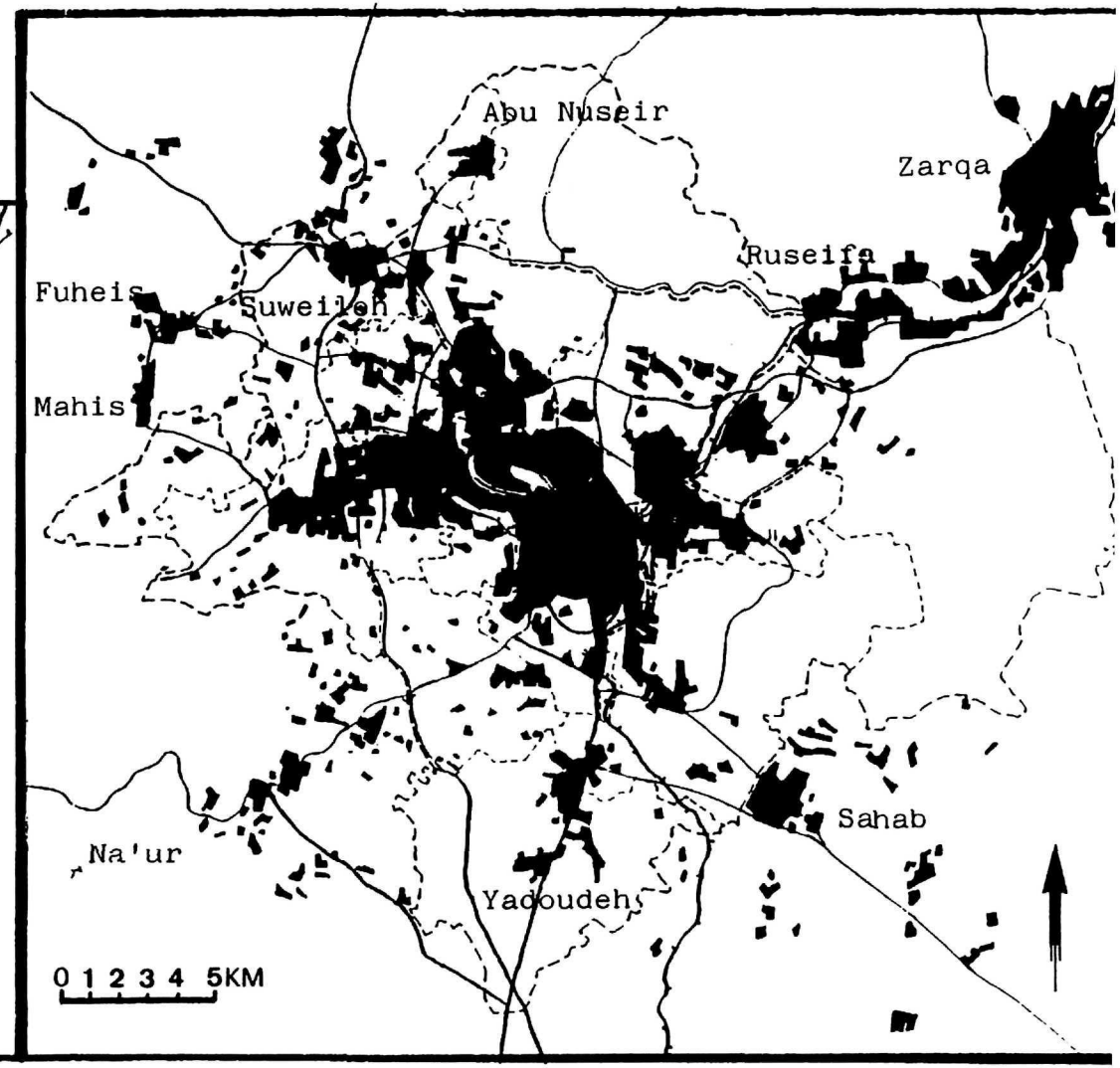
Figure n°27

Evolution urbaine du Grand Amman de 1956 a 1987 .

Amman en 1956

Amman en 1987 .





Source:- Nusair Atef

Schéma directeur d'aménagement et d'urbanisme

du Grand Amman .

Superficie urbanisable

Routes nationales

Chemin de Fer

Limite municipale

Zones urbaines du Grand Amman .

En 1950, le roi **Abdallah** unifie la **Jordanie-Orientale** et la **Cisjordanie**, deux ans plus tard, **Amman** compte 108.304 habitants, c'est dire que la population de la ville a plus que doublée depuis 1947.

La capitale commence à attirer la bourgeoisie palestinienne et, les capitaux transférés vers **Amman** sont estimés à 20 millions de DJ dont une grande partie est investie dans l'immobilier. L'importation du bois et du ciment à plus que doublée, notamment pour les logements. La valeur de l'importation a doublée entre 1947 et 1949, en 1947 elle est de l'ordre de 6,7 millions de DJ pour passer à 12,4 millions de DJ en 1949 (1). Un coup d'oeil sur les statistiques officielles de 1951, montre cette évolution et les compagnies enregistrées entre 1940-1945 sont au nombre de 83, avec un capital ne dépassant pas les 870.000 DJ. En 1951, leurs nombres a augmenté, pour passer à 96 compagnies avec un capital qui s'est considérablement accru pour atteindre 34 millions de DJ, réparties entre : 59 compagnies de commerces, 14 compagnies de transport et 7 compagnies de constructions (2). L'activité, surtout celle de la construction immobilière, après la guerre de 1948 a réduit fortement le chômage.

Amman, en effet ne possédait pas de logements répondant à la demande des nouveaux arrivants. Le nombre de permis de construire montre l'importance de la construction durant cette période, 1.150 permis en 1959-1960. Le budget municipal a plus que doublé entre 1950 et 1960 en passant de 391.191 DJ à 717.927 DJ. Le nombre d'abonné à l'eau courante a atteind 13.500 abonnés en 1960 (3).

Durant cette période ont a commencé à construire des ministères, des départements d'état, etc... Le tissu urbain d'**Amman** se modifie et la croissance urbaine s'étend vers les collines.

La croissance démographique et économique de la ville ont incité l'exode rural vers la capitale à la recherche d'emploi et de confort. Devenu véritable capitale dans la région, l'Etat fait construire en 1962 la première université de **Jordanie**, afin de répondre à l'aspiration des jeunes. Elle se situe au Nord-Ouest de la ville, près de la petite ville satellite de **Sweileh**.

En 1963, après la visite de M' **Vernon Z. Newcombe** urbaniste auprès des **Nations-Unies**, le gouvernement jordanien a approuvé le principe de la conception du **Grand Amman** afin de faire face à une éventuelle croissance démographique et urbaine (4).

La population d'**Amman** qui était de 277.344 hab. en 1963, passe à 330.220 hab. juste avant la guerre des six jours en 1967 avec **Israël**.

4 - **1967-1975 - Nouveau séïsme démographique**

Pendant cette période, la ville subit un deuxième séïsme démographique causé par la seconde guerre israélo-arabe du 6 juin 1967.

1) - Hilal (DJ) Op.cit - p-p - 71-72.
2) - Ibid - p - 72.
3) - Amman capitale de la Jordanie Op.cit. p-p- 306-307.
4) - Ministry of interior. Amman metro politan area draft out line devolpment plan. Amman west-wadi seer. Amman 1963.

L'arrivée en masse des réfugiés palestiniens va entraîner une croissance de la population urbaine de l'axe Nord-Ouest vers l'université et l'axe Sud vers **Madaba**. Les trois camps palestiniens gonflent leur population. Un quatrième camp est créé à **Marka**, le camp de **Hittin** dans la partie Nord-Est d'**Amman**. **Marka** et **Amman** se rejoignant, ont voit apparaître de nouveaux quartiers. La superficie de la **ville atteind les 100 km²** et **l'espace urbain est de 43 km²** (1).

La croissance urbaine oblige l'Etat à prendre en considération l'évolution de la capitale en la soutenant financièrement et en lui donnant les moyens de faire face à l'évolution démographique et urbaine. En 1970, le budget municipal atteind 5.480.200 MDJ (2). La population d'**Amman** en 1975 est de 600.000 habitants environ.

La croissance urbaine s'accroît de plus en plus vers **Sweileh** et arrive jusqu'à la ville de **Wadi Sir** à l'Ouest et au Sud-Ouest d'**Amman**, vers la route de **Marj Al Hamam**. L'activité industrielle et commerciale s'accroît au sud vers la route de **Madaba** et vers **Marka**, **Ruseifa** et **Zarqa** qui forment un corridor à forte densité industrielle comme on peut le remarquer d'après la carte n° 28.

5 - **1975-1985. Croissance économique et urbaine d'Amman**

Vu la croissance urbaine des années précédentes il s'est avéré utile de construire des routes internes et externes afin de communiquer avec les différentes parties de la ville et de les relier avec le centre ville. En même temps une route circulaire fut construite pour faciliter la circulation.

A la fin des années 70, une autre route, la ceinture verte (**Tarik Al Huzam Al Akhdar**), fut ouverte afin de permettre une meilleure communication entre les banlieues et la ville (3).

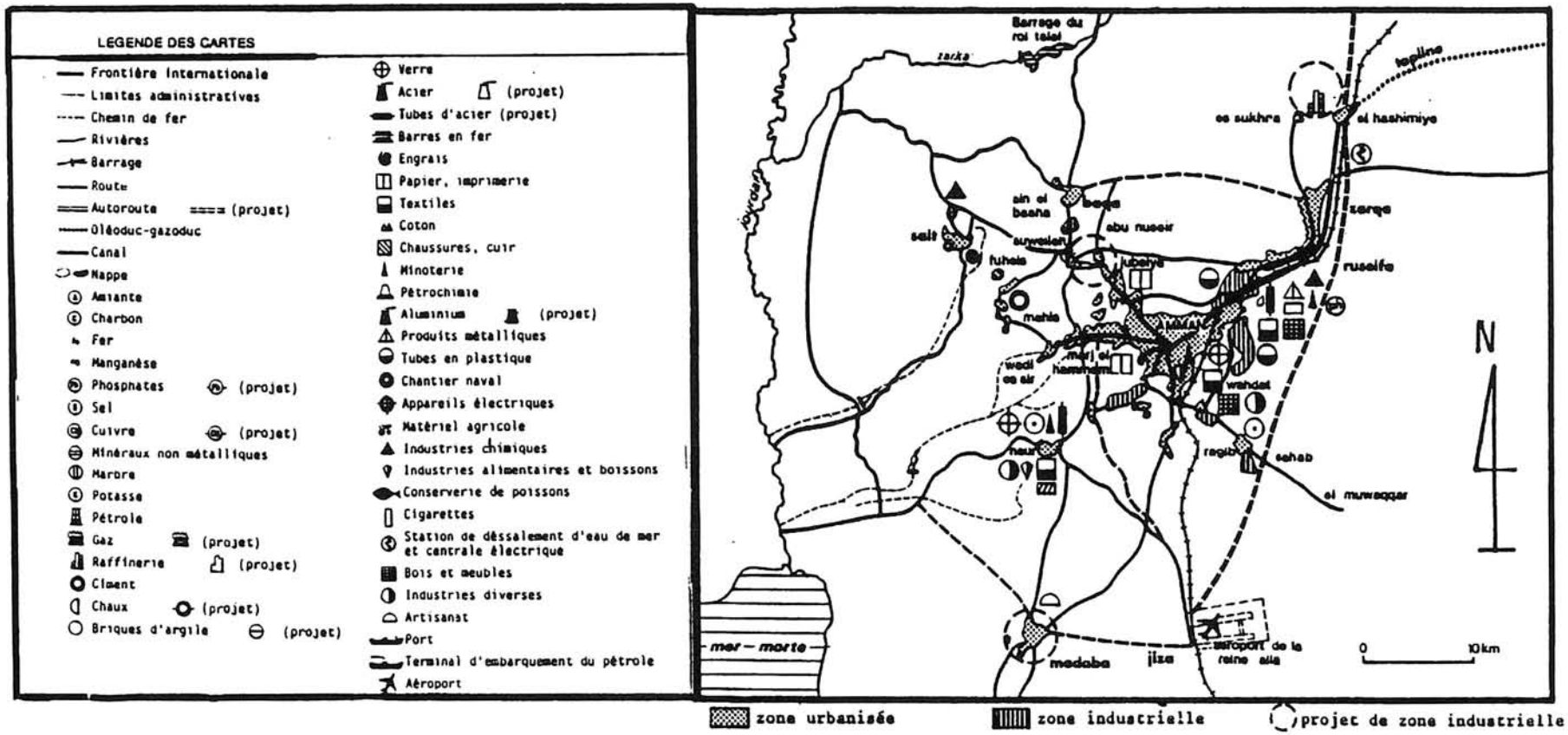
En 1979, (deuxième recensement) **Amman** compte 624.000 habitants, plus du tiers de la population de **Jordanie-Orientale**, 50 % de la population urbaine environ.

Par ailleurs, l'exode rural et urbain vers **Amman** continue, à la recherche de travail. La ville et son agglomération concentre 90 % des établissements industriels employant plus de cinq personnes, cette prépondérance s'affirme dans tous les domaines (tableau n° 31).

La concentration, dans la région d'**Amman**, de l'industrie de la rive Est n'est pas un phénomène nouveau. Déjà, en 1959 le **Muhafazat** (gouvernorat d'**Amman** rassemble 47,5 % des établissements industriels et emploient 74,5 % des travailleurs du secteur manufacturier. Depuis, le phénomène prend de l'ampleur. Le recensement de la population active de 1975, malgré une couverture moins complète, donne sans doute une meilleure vision de la répartition géographique de l'industrie. Le tableau n° 31, permet

1) - Département général des statistiques. Op.cit - p - 441.
2) - Amman. La capitale. Op.cit - p - 306.
3) - Département des statistiques. Op.cit - p - 442.

LOCALISATIONS INDUSTRIELLES DANS LA REGION D'AMMAN ET PERSPECTIVES . 1979 Figure n°28 .



Source:BOURGEY (A.) et BERTRAND(J.P.),BOUDJIKANIAN,(A.) , FARGUES(P.),HANNOYER(J.),LABAKI (B.),NASR(S.),PICAUDOU(N),RIVIER (F.),SADER (M.),SEURAT(M.) .Indu strialisation et changements sociaux dans l'orient arabe .P.213.EDITION Cermoc.BEYROUTH.1982.

d'étudier la structure des activités des principales agglomérations jordaniennes à partir du critère de l'emploi.

"*La domination d'**Amman**, dans chaque secteur d'activité, est évidente et dépasse de loin son seul poids démographique. **Zarqa** est la seule autre agglomération qui dispose d'une base économique digne de ce nom, principalement dans l'extraction minière et l'industrie manufacturière. **Amman** monopolise toutes les grandes activités financières et, fait plus surprenant, elle est aussi le siège des principales firmes de construction et de travaux publics. Les autres agglomérations ne jouent pas, généralement, d'autre rôle que celui de centres administratifs régionaux, assurant la présence de l'Etat Jordanien. Même la fonction commerciale de ces petites villes est réduite, du fait de la concurrence exercée par **Amman***" (1).

L'urbanisation est aujourd'hui presque continue de **Wadi Sir** à l'Ouest, à **Zarqa** à l'Est, de **Sweileh** au Nord-Ouest, à **Sahab** au Sud-Est. Les migrations quotidiennes entre villes voisines se multiplient. De nombreux professeurs de l'université d'**Amman** résident à **Sweileh**. **Zarqa** ne proposant qu'un nombre d'emplois insuffisant, envoie une partie de ses habitants travailler quotidiennement à **Amman**.

Répartition des activités économiques entre les principales agglomérations jordaniennes, en 1982 (emplois dans les établissements de plus de 5 salariés) (a)

Tableau n° 31

Secteurs d'activité	VILLES PRINCIPALES						
	Amman	Irbid	Zarqa	Aqaba	Salt	Karak	Ma'an
Mines et Carrières	88,2	6,4	3,7		1,5		0,2
Industrie manufacturière	80,5	3,7	11,1	0,1	4,5		
Electricité, Gaz, Eau	82,3	17,7					
Construction	100,0						
Commerce et Commerce de gros	85,4	2,0	5,9	5,7		0,1	0,7
Transports et Entrepôt	88,7	1,0		0,5			9,8
Finance	99,9	0,1					
Administration Publique	65,9	13,6	4,5	6,9	3,3	4,3	1,6
Total (en %)	74,1	9,8	4,7	4,6	2,7	2,7	1,5
Total des Emplois	106.263	14.030	6.774	6.607	3.821	3.777	2.222

Source : Findlay (A) et Seccombe (J). Développement et sous-développement dans les petites villes de Jordanie. p - 567. Tome II. Fascicule de recherches n° 17. Centre d'études et de recherches urbama Tours 1986.
Note (a) en % des emplois de chaque secteur d'activité.

1) - Findlay (A) et Seccombe (J). Op. Cit - p. 568.

L'engorgement de la route **Amman-Zarqa**, avant l'achèvement de l'autoroute, était significatif. Comptant une trentaine de communes, l'agglomération **Amman-Zarqa** rassemble quelques 1.660.781 habitants, soit 78 % de la population urbaine de la **Jordanie** en 1990. "*Pareil phénomène de macrocéphalie ne se retrouve, au Moyen-Orient, que dans certains Etats du golfe arabo-persique et dans une moindre mesure, au Liban*" (1).

Petite ville de "*province*" jusqu'à l'époque de la seconde guerre mondiale, **Amman** est aujourd'hui une véritable métropole ; l'avenue, reliant les trois "*cercles*" du **Djebel Amman**, accueille, ambassades, commerces de luxe et hôtels de classe internationale (**Al Urdun, Holiday Inn, Amra'a** etc...). Pavoisée et décorée lors des visites de chefs d'état étrangers, elle prend des allures de **Champs-Elysées**.

Face à cette suprématie de la capitale, les autres villes apparaissent bien modestes. Ne constituant aucun réseau urbain hiérarchisé elles se classent en deux catégories : chefs-lieux provinciaux dotés de fonctions relativement variés et petites villes monofonctionnelles.

Cette période connaît une expansion urbaine rapide dans les zones situées près de la route circulaire d'une part et entre la route circulaire et la ceinture verte d'autre part, ce qui a poussé la construction vers le périmètre extérieur de la ville grâce aux transferts des immigrés jordaniens-palestiniens qui représentaient 20 à 25 % du P.N.B. depuis 1971 (2).

A ce propos écrit M' **Bourgey**, "*en **Jordanie** par exemple, les remises s'investissent presque exclusivement à **Amman**, accentuant la macrocéphalie de la capitale jordanienne, dont la population a doublé entre 1972 et 1982, passant de 550.000 à plus d'un million d'habitants, pendant que la superficie de l'agglomération passait de 21 à 53,7 km2, l'étalement des constructions était étroitement lié à la stratégie immobilière des travailleurs émigrés dans les pays pétroliers du golfe*" (3).

Ce que l'on peut remarquer durant cette période, c'est qu'**Amman** n'a plus les moyens d'accueillir les vagues successives des mouvements migratoires et des réfugiés ni, les moyens d'offrir les différents équipements nécessaires à sa population. De ce fait, la population à revenu modeste est refoulée vers les zones, près de la ceinture verte, ce qui a entraîné une croissance urbaine très rapide faisant communiquer villages et petites villes avec **Amman** celle-ci devenant en 1979, a dessein, le **Grand Amman**.

Celui qui suit l'évolution urbaine d'**Amman** remarque "*la tumeur urbaine*", soit par le volume de la population, soit par son espace. En effet, depuis 1878, la population d'**Amman** s'est accrue de manière considérable, doublant sa population chaque décennie au moins.

1) - Loew (9). Op.cit - p - 356.
2) - Tewfiq Magdy : Application of new town concepts in developing countries : the case of Abu Nuseir, Amman - p - 44. Revue Ekistics n° 346 Juanuary/February 1991 et Revue Ekistics n° 347. March/April 1991.
3) - Migrations et changements sociaux dans l'**Orient arabe**. Op.cit - p - 23.

Avec cette expansion rapide de l'espace urbain, **Amman**, sans planification véritable, s'étend en un tissu urbain discontinue grignotant les terres agricoles et pastorales sur près de 30 km d'un extrême à l'autre.

Il faut noter qu'elle couvre des sols fertiles, cela vient peut-être de l'évolution rapide dans une période restreinte, ce qui n'a pas permis de comprendre, d'insérer et d'intégrer les vagues successives de réfugiés et celle de l'exode rural dans un cadre urbain planifier.

Ajoutons à cela la topographie de la ville qui est constituée de plusieurs collines et dont l'activité économique se concentre dans les vallées d'où partent les principaux axes routiers.

Un des problèmes le plus grave se trouve être l'eau, vu la forte demande des ménages et, beaucoup disent que les sources pérennes de la ville seront taries d'ici quelques années.

Devant la croissance urbaine d'**Amman** et les besoins de la ville en équipements de bonnes qualités, à la hauteur d'une capitale, l'Etat, approuve le 28 mars 1979, la loi n° 18 concernant la création de la corporation du développement de la capitale avec un capital de 10.500 millions de DJ avec comme principaux actionnaires ; la caisse de retraite, la municipalité et la banque d'habitat dont les objectifs étaient :

- Construire et développer des équipements à l'intérieur du périmètre urbain de la municipalité d'**Amman** ainsi que, construire, administrer et s'approprier des établissements immobiliers, industriels et autres pour mener à bien ces objectifs, la corporation peut :

- Acheter et vendre des terrains après les avoir loti en respectant les lois de planification urbaine.

- S'approprier, louer, relouer, vendre, investir dans les différents établissements : immobiliers, industriels et autres, ainsi que de construire des logements, des bureaux, des commerces, des hôtels et des parcs automobiles pour les centres commerciaux.

-Investir et participer à la création et à l'activité des compagnies qui ont les mêmes intérêts que la corporation.

- Rendre publique les actions des futurs projets.

Depuis 1983, la corporation a réalisé plusieurs projets : deux centres commerciaux avec parc automobile, un, au centre de la ville, un autre avec jardin dans le **Wadi Sagra** sur 8,2 hectares, appelé centre commercial et jardins du Roi **Abdallah**, commencé en 1984 et achevé en 1989. Un parc automobile sur le boulevard du prince **Mohamed** et un immeuble de 15 étages qui abrite la municipalité du **Grand Amman**.

Devant les difficultés financières de la corporation, du développement de sa capitale et vu les nombreux projets coûteux qui ont été entrepris, l'Etat a décidé de la dissoudre en 1989. A la mi-année 1980, l'Etat décide de créer un département au sein des services de la municipalité d'**Amman**, qui sera chargé de réorganiser et restructurer les quartiers non réglementés, pour empêcher qui ne se forment des ghettos dangereux, et, qui aura pour mission de proposer de meilleurs services annexes aux catégories à bas-revenus. Ce département prendra pour nom : **Da'aret Al Tatwir, Al Hadari**. Nous reviendrons plus loin sur ce département qui a réalisé plusieurs projets à **Amman** et dans les autres villes de **Jordanie**.

6 - **1985 à 1990. La municipalité du Grand Amman**

Nous avons assisté, durant ces dernières quarante années, à un développement urbain et démographique sans précédent de la ville d'**Amman**. Nous avons largement évoquer ces raisons :

- L'afflux des réfugiés palestiniens de 1948 à 1967.
- L'exode rural.
- La stabilité politique, comparé aux autres Etats de la région.

Durant cette période, la construction et l'expansion de la ville ont obligé la municipalité à assurer les équipements et de traiter les situations imprévues, planifier la ville de façon cohérente et scientifique.

Ainsi, les efforts urbains se sont réduits à faire face aux demandes croissantes de la population en ce qui concerne les équipements et les services pour les nouveaux lotissements surtout sur les terrains agricoles. Les raisons précédentes, ont incité, le gouvernement et la municipalité à organiser et à urbaniser la ville en la modernisant, en procurant le confort et la sécurité dans un environnement urbain équilibré, répondant ainsi au progrès social et économique de la population d'**Amman**. A partir de ce constat, l'idée d'élaborer un schéma directeur et d'aménagement d'urbanisme du **Grand Amman**, a vu le jour, pour déterminer :

1 - La situation urbaine, ainsi que l'organisation institutionnelle.
2 - Une stratégie globale d'urbanisme.
3 - Le cadre de l'infrastructure urbaine de 1986 à l'an 2005.

Ainsi, le projet du schéma directeur d'aménagement et d'urbanisme du **Grand Amman** en 1985, a vu le jour, après avoir eu l'approbation de l'Etat.

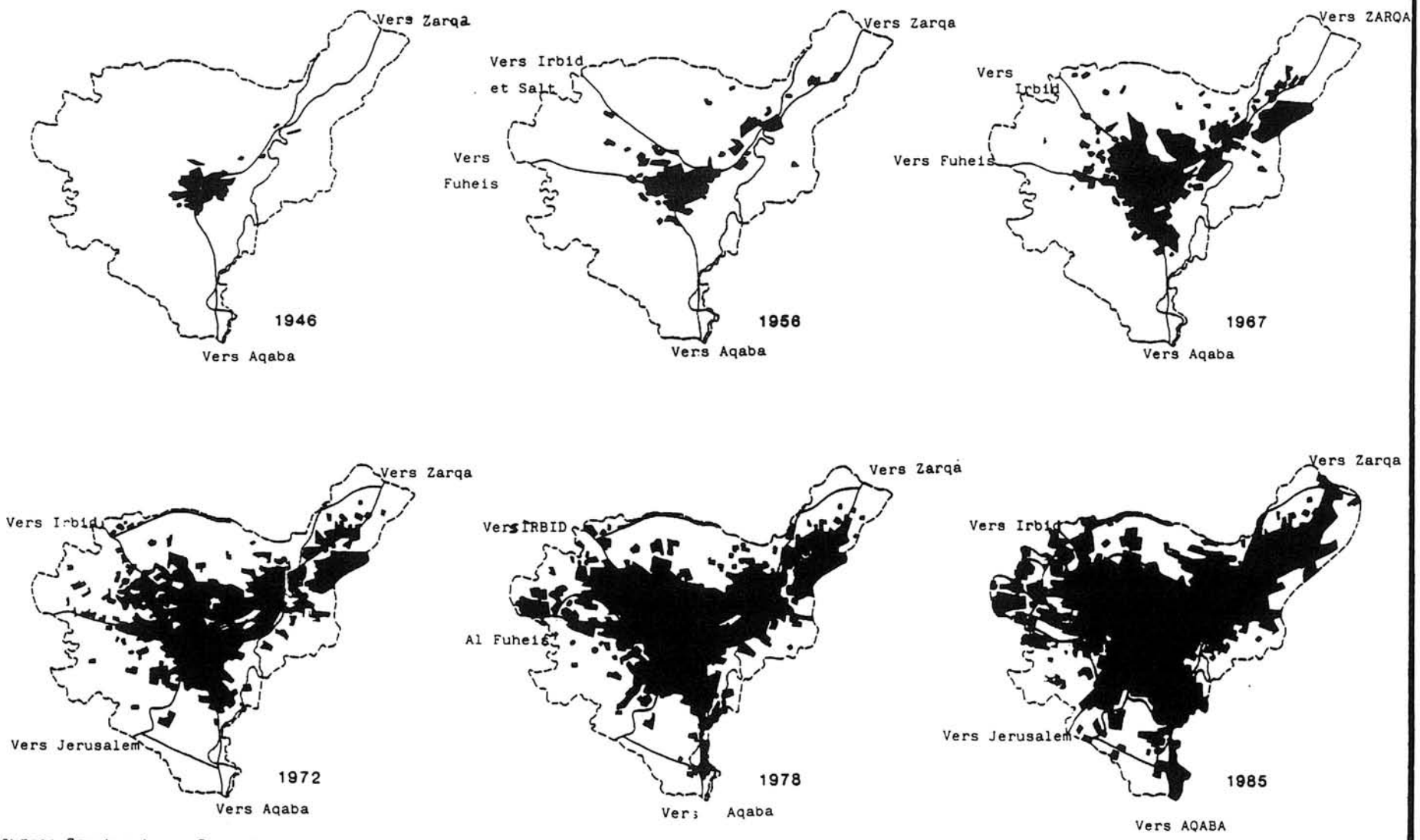
Les investigations et les enquêtes urbaines ont été menées étroitement avec la municipalité d'**Amman** et la compagnie **Dar Al Handassa**.

Il en est résulté que :

- La population du **Grand Amman** a atteint en 1985, 902.000 habitants, répartis entre la ville d'**Amman**, 14 municipalités et 11 conseils villageois. La superficie du

Figure n°29.

Evolution et formes de l'espace urbain d'Amman. 1946 - 1985 .



Source: Greater Amman Comprehensive Development Plan

Grand Amman est de 527.797 km² répartie de la façon suivante (tableau n° 32 et figure n° 30).

Répartition d'occupation du sol de la superficie du Grand Amman en 1987

Tableau n° 32

Type d'occupation	Superficie par hectare	% de la superficie totale	% de la superficie occupée *
Zone d'habitat A	779.59	1.46	8.89
Zone d'habitat B	847.71	1.61	9.76
Zone d'habitat C	1043.40	1.98	12.01
Zone d'habitat D	1474.09	2.79	16.96
Autres zones d'habitat	551.11	1.04	6.34
Total des zones d'habitats	4688.90	8.88	53.96
Zone d'industrie moyenne et légère	876.95	1.66	10.09
Zone d'industrie lourde	182.95	0.35	2.11
Zone de commerce	247.50	0.52	2.85
Zone religieuse	88.75	0.17	1.02
Zone scolaire	327.10	0.62	3.76
Zone d'hôpitaux	124.30	0.24	1.43
Zone de services gouvernementaux	328.45	0.62	3.78
Zone de loisirs **	230.43	0.44	2.65
Zone agricole	7572.00	14.35	
Zone militaire	583.60	1.11	6.72
Autres ***	1142.08	2.16	13.14
Espaces vacants	36518.09	69.19	
Total	52779.70	100	100

Source : greater Amman comprehensive develpment plan - p - 6-7. Amman 1987
* Le total de l'espace occupé est de 8689.61 hectares.
** Y compris les espaces vacants.
*** Englobant les routes et les infrastructures principales.

D'après le tableau n° 32 on constate la grande superficie des terrains vacants du **Grand Amman** et la petite superficie des zones d'habitat, soit 8,88 % du total. Le plan d'occupation du sol (approuvé en 1986) couvre environ une zone de 220 km² soit 41,68 % de la superficie total du **Grand Amman** (1).

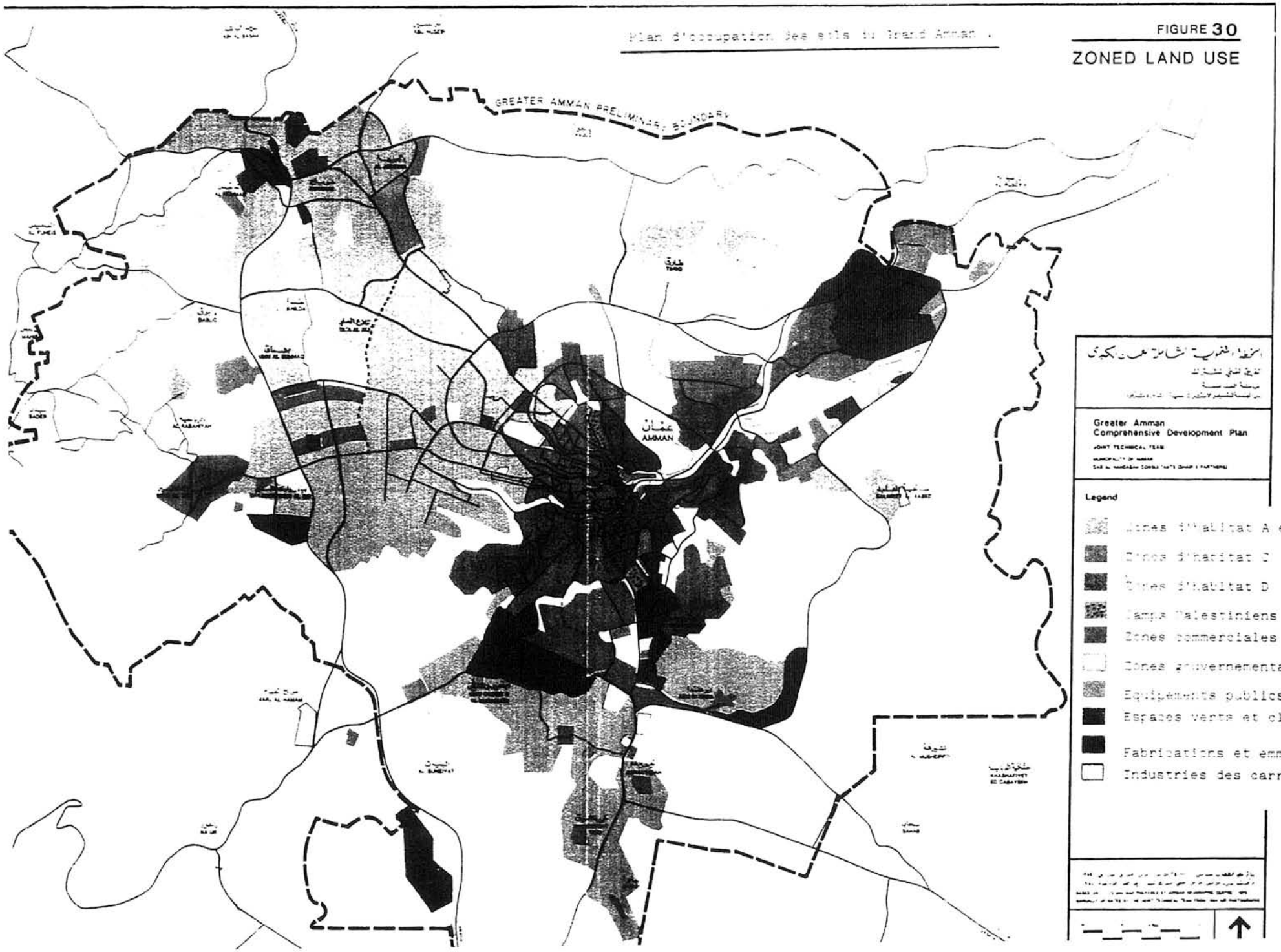
Les estimations provisoires indiquent que la zone résidentielle approuvée, peut accueillir 3,3 millions d'habitants soit la population totale de la **Jordanie** actuellement. En même temps, la zone industrielle approuvée par la municipalité, suffira à la région d'**Amman-Balqa** pour les 20 années à venir (2).

1) - Greater Amman comprehensive development plan. Preliminary report. Volume 3. Page 5-6. Amman 1986.
2) - Ibid - p - 5-6.

Plan d'occupation des sols du Grand Amman .

FIGURE 30

ZONED LAND USE



Les études du schéma directeur d'**Amman**, ont abouti à promulguer la loi n° 1 du 1er janvier 1987, pour la création du **Grand Amman** afin de remplacer les anciennes municipalités englobées dans les limites du **Grand Amman**. La population de la capitale était estimée en 1990 par les services municipaux concernés à 1.260.986 habitants.

Après avoir développé historiquement les étapes de la croissance urbaine d'**Amman**, nous élaborerons, dans le chapitre suivant, le contraste socio-économique de l'habitat par zone urbaine.

Finalement, pour terminer ce chapitre, nous n'avons pas trouver de meilleure définition sur **Amman** que celle de **Marc Lavergne :** "*qualité du site, stabilité et orientation pro-occidentale du régime politique, présence d'une population palestinienne dynamique ont donc conceuru à faire d'**Amman** une ville fonctionnelle, épargnée par les difficultés dans lesquelles se débattent nombre de métropoles du tiers-monde. En revanche, cette capitale manque de certains des attributs de voisines pourtant plus pauvres et soumises à des régimes plus autoritaires : une vie culturelle diversifiée, des habitudes ancestrales de vie citadine... Ce manque d'un "coeur" urbain tant dans l'espace que dans les mentalités, nuit beaucoup au dynamisme interne de la ville, dont le développement n'a reposé jusqu'à maintenant que sur des ressources générées à l'extérieur.*

*A l'heure où ses ressources s'amenuisent et où la **Jordanie** affronte une crise économique sévère, il pourra être vérifié si sa capitale pourra la traverser sans dommage et se donner les moyens de poursuivre son développement.*" (1).

Cependant, la croissance d'**Amman** à l'image des grandes métropoles occidentales, va poser dans un avenir proche, un problème majeur de gestion urbaine, que les grandes villes occidentales ont du mal à gérer et à maîtriser, notamment les problèmes des banlieues et cela, malgré les moyens financiers et techniques dont-elles disposent. Alors qu'en sera-t-il du **Grand Amman**, capitale d'un pays assisté ? Il est temps de pratiquer un urbanisme réaliste dans notre pays. La décentralisation financière et technique vers d'autres centres urbains serait plus utiles plutôt que d'investir les efforts financiers et techniques sur l'espace urbain déjà malade de la croissance démographique et urbaine incontrôlée. *La tendance "**naturelle**" du secteur privé conduit à la poursuite de la concentration industrielle dans la région d'**Amman**. La logique des entrepreneurs privés reste celle du profit. les "**économies externes** " jouent en faveur de la localisation à **Amman** des nouvelles activités. Avec les progrès des relations inter-industrielles, le développement d'**Amman** risque de devenir cumulatif ainsi que le sous-développement des régions "**périphériques** "* (2).

1) - Lavergne (M). Observatoire urbain du Caire contemporain. Amman - supplément à la lettre 24. p - 3 - C.E.D.E.J. Le Caire 1989.
2) - Rivier (F). Op.cit - p - 133.

Consécutivement à l'essor démographique et urbain où les constructions en hauteur sont encore l'exception, **Amman** s'étend démesurément. Confinée à l'origine au fond de la vallée du **Sayl Amman** des vallons adjacents, occupent à partir de 1948 les sept **djebels**, collines aux pentes raides, "*mais la beauté du site, fait de collines dont les versants plongent vers le centre primitif, et celle des constructions, édifices cubiques séparés les uns des autres, bâtis en moellons calcaire blanc, conférent à la ville un aspect harmonieux. Les rues sont calmes, bordées de cyprès où de pins, les nombreux terrains agricoles qui subsistent au sein du périmètre urbain aèrent les perspectives, et l'air est pur et vif en toutes saisons. L'altitude s'étage entre 700 et 950 m. Urbanistiquement* ***Amman*** *peut donc être considérée comme une réussite*" (1). Aujourd'hui la capitale s'étale sur les plateaux environnants sur une superficie de 527 km².

Le présent chapitre (contraste socio-économique actuel de l'habitat résidentiel d'**Amman**) traite le type des zones d'habitat, par rapport aux règles générales d'urbanisme, ainsi, la situation sociale-économique des ménages habitant ces zones, se distingue l'une de l'autre, géographiquement et topographiquement.

1 - Structure topographique du Grand Amman

La structure topographique est ici très particulière. Elle modifie le climat beaucoup plus que ne le fait la latitude et commande certaines cultures, en même temps que des formes d'habitat appropriés aux courbes du terrain. Enfin, des endroits actuellement impossibles à cultiver ou à construire, ont une haute valeur de beauté qui peut les faire entrer à un autre titre dans le patrimoine de la capitale, si on maîtrise leurs aménagements.

Il est possible de diviser la typographie du **Grand Amman** en quatre zones distinctes (figure n° 31) qui sont :

1-1- La zone de l'Ouest

Elle s'étend tout au long de la vallée du **Jourdain** avec une dénivélation, allant de 1000 m à 400 m à l'extrême ouest d'**Amman**, donnant un beau panorama vers la vallée.

C'est vers cette partie d'**Amman**, que se développe les zones d'habitat de type A et B : villas luxueuses et palais royaux s'y trouvent, orientant ainsi, la construction de l'habitat bourgeois vers l'Ouest. La valeur foncière à considérablement augmenté depuis les années 1980. C'est une zone forestière et agricole où le climat est doux méditerranéen, (les précipitations sont de 500 mm et plus par an) incitant de plus en plus, les ménages aisés, à venir s'y installer.

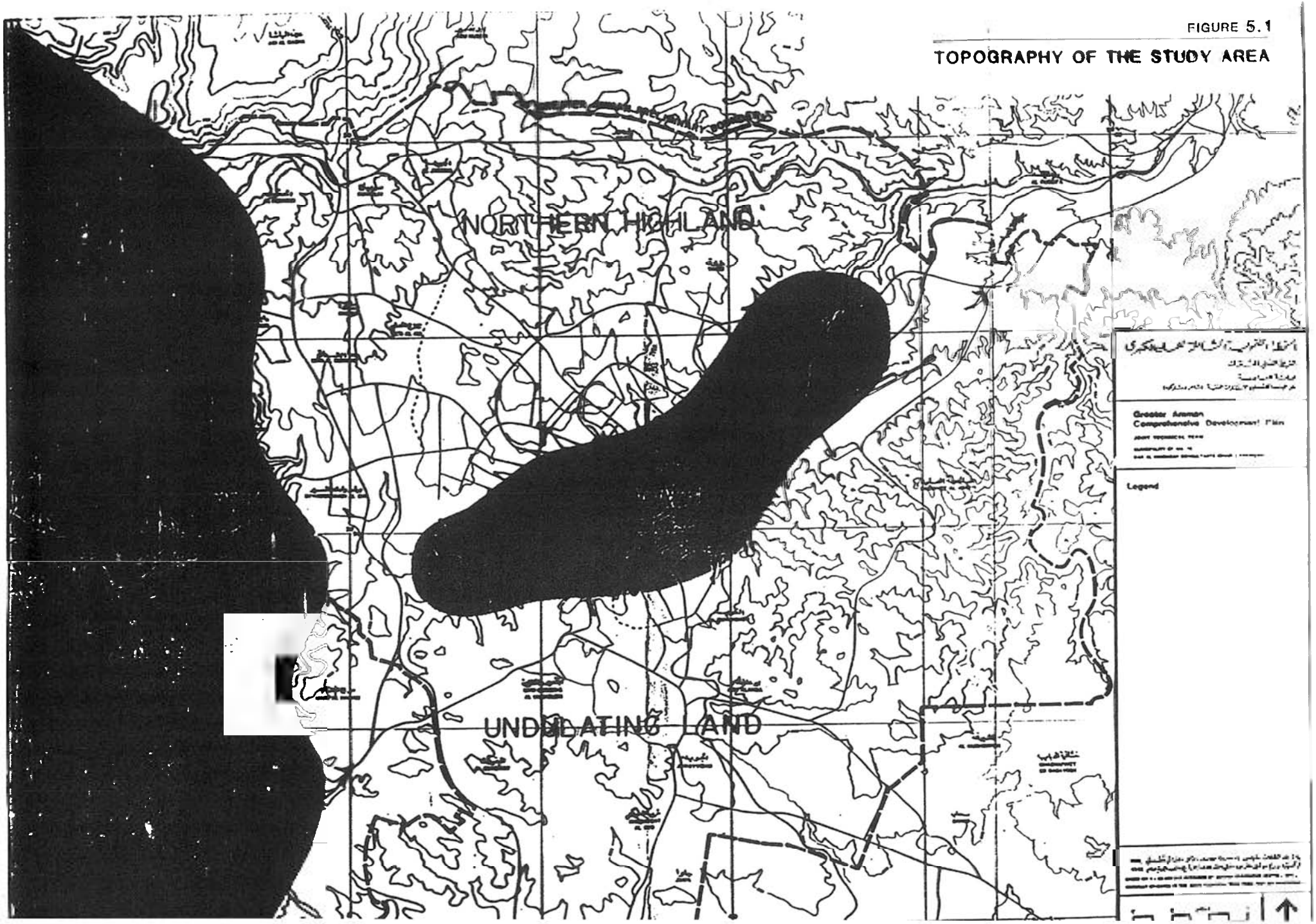
1) - Lavergne (M). Op.cit - p - 2.

Chapitre IV

Contraste socio-économique actuel de l'habitat résidentiel d'Amman

FIGURE 5.1

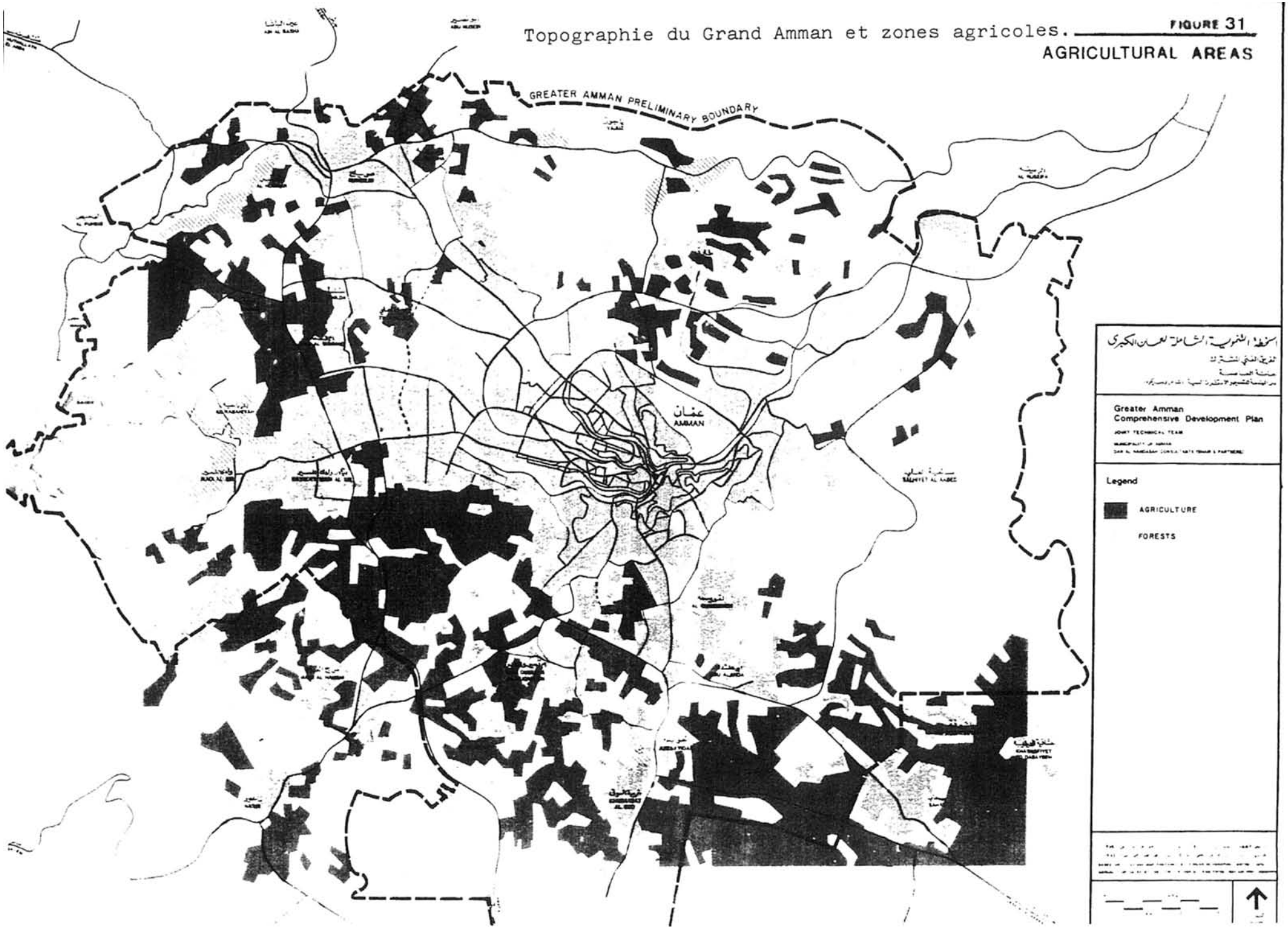
TOPOGRAPHY OF THE STUDY AREA



Topographie du Grand Amman et zones agricoles.

FIGURE 31

AGRICULTURAL AREAS



1-2- **La zone Nord**

Elle se caractérise par une chaîne de montagne sinueuse. Une partie des anciennes municipalités s'y trouvent comme : **Sweileh**, **Shafa Badran**, **Tareq** et **Al Jubeiha**, c'est dans cette zone, que se concentre un réseau de **wadis** qui rejoignent le **Sayl de Zarqa**. Les zones d'habitat dans cette partie sont en majorité de type A et B. Cette zone se caractérise par une culture sèche, principalement basée sur les céréales.

1-3- **La zone centrale**

Qui englobe la majorité de l'ancien tissu urbain, se caractérise par des pentes rocheuses à forte déclinaison ; (où les précipitations annuelles se situent entre 350 et 500 mm) donnant sur des **wadis**, pour former ensuite, le **Sayl d'Amman**. Dans cette zone, se concentre la majorité des camps et des quartiers non réglementés, à majorité palestiniens, c'est là, aussi que se concentre l'activité commerciale et tertiaire de la ville.

1-4- **La zone Sud-Est**

C'est la plus grande zone du **Grand Amman**, elle se distingue des autres zones de façon très claire et se caractérise par des terrains ondulés, très agricole dans certaines parties, notamment le Sud, dans la plaine de **Yadoudeh**, où les précipitations annuelles se situent entre 350 et 400 mm. Vers l'Est le terrain devient plus désertique, (les précipitations tombent à moins de 200 mm par an) c'est là que se trouve la ville satellite de **Sahab**, on peut constater aussi, la présence d'un des plus grands site industriel du pays. L'habitat dans cette zone est de type C et D à aspect rural.

2 - Règles générales d'urbanisme et planification urbaine, au service des normes sociales ségrégatives

La première loi sur l'urbanisme date de 1936 (1). Le permis de construire est accordé après acceptation de la demande, par l'ingénieur de la municipalité et le médecin de la santé publique. A cette époque, il n'y avait qu'un seul ingénieur, un syrien d'**Alep**, diplômé d'**Amérique**. En 1939, deux autres ingénieurs de l'université **Saint Joseph de Beyrouth** étaient au ministère des travaux publics, avec eux, un seul jordanien. En 1966, la **Jordanie** possède 650 ingénieurs. A l'heure actuelle un ordre, regroupe les ingénieurs de toutes spécialités, qui dépasse les 2000 membres. Un grand nombre est au chômage du fait de la récession économique.

1) - En Palestine, durant le mandat britannique, plusieurs town planing ordinances avaient fixé des règlements de 1921 à 1929. C.F. Luke, the hand book of Palestine. p-p- 351-353. Mais elles ne s'appliquaient pas à la Transjordanie. A.M. Goichon "Jordanie Réelle". Tome II. p - 16.

Pendant la guerre 1939-1944 on ne construisit pour ainsi dire rien, faute de matériaux qui étaient rares et coûteux. On manquait de tout, dans le **Proche-Orient** tout entier. L'**Angleterre** autorisa une importation qui dépassait les besoins de la **Jordanie**. Nombreux ceux qui stockaient des marchandises, pour spéculer plus tard, en les revendant aux pays Arabes voisins. Des fortunes se sont édifiées mais elles étaient alors inutilisables, **Amman** ne pouvait pas croître. La construction était limitée à la grande bourgeoisie, durant les années 1923-1942, concentré à **Djebel Amman**. (comme nous l'avons signaler dans le premier chapitre).

Après la guerre, tout le monde avait des fonds, en plus ou moins grande quantité et voulut construire, notamment la bourgeoisie palestinienne en exode. Dans le principal quartier résidentiel, un accord tacite s'est établi pour laisser entre les maisons, un espace de 5 mètres pour l'aération, chacun des deux propriétaires laissant 2,50 mètres entre la maison et la limite de la propriété. Tout le secteur est appelé du nom de sa montagne, **Djebel Amman et** fut construit avec des maisons entourées de jardins.

D'autre part, on étudiait en haut lieu un plan d'urbanisme qui aboutit à la loi n° 1 de 1955, **Qanun Tandhim Al Moudon Wal qura Wal Abniya**. (loi pour l'organisation des villes, des villages et des constructions) loi destinée à tout le pays (1).

Dix ans après l'indépendance, le pays promulgue une loi afin d'organiser ces villes et ces villages et les faire adapter à l'exigence de la vie moderne après plusieurs phases de transition : sédentarisation et urbanisation. Au début, le plan d'urbanisme ne concernait que la seule ville d'**Amman**. Avant de l'arrêter définitivement et de le remettre à la municipalité, des experts de l'**O.N.U.**, et un urbaniste anglais Mr **Werner**, furent invités à donner leur avis, ce qu'il firent en 1963.

Les rues d'**Amman** sont disposées en rayons irréguliers, partant de la dépression centrale, pour arriver en haut des montagnes, à des carrefours qui, sur **Djebel Amman**, ont été aménagé en plusieurs **Dawars** (ronds-points) là, des rues circulaires les coupent. Huit ronds-points se succèdent ainsi, les rues avançant de plus en plus sur des terrains vacants vers l'ouest. Cette disposition permit de distinguer facilement cinq zones d'habitat dont le détail est indiqué dans le tableau n° 34.

La typologie de l'habitat résidentiel à **Amman** comprend quatre séries de normes résidentielles ségrégatives. On aura ainsi une séparation entre les zones d'habitat, tributaires de la taille et du découpage des parcelles. Elles peuvent être considérées comme indicatrice de la morphologie d'une zone donnée en ce qui concerne : la densité de construction, la densité de la population, les types de bâtiment, le niveau des équipements, ainsi que la catégorie socio-professionnelle qui y réside.

1) - Loi n° 1228, parue au journal officiel du 1er juin 1955. Reproduite dans **Majmûat Al qawânin wal andhima**. Volume III - p-p- 400-436, suivie d'un appendice et d'un décret explicatif du 11 janvier 1958 p-p- 434-439.

2-1- **Les zones d'habitat résidentielles à forte concentration bourgeoise : A et B**

L'habitat dans ces zones, est construit en grande partie par la bourgeoisie foncière, commerciale et d'affaire. L'habitat est ici de type villas, avec une architecture de style occidentale (clichés n°s 1 à 10) "*contenant des espaces semi-clos tel que, balcons, loggias, ou jardins d'hiver... les matériaux sélectionnés pour construire ces villas à la manière occidentale sont chers, mais ils reflètent le niveau de vie des propriétaires* (1). *La structure architectural de ces habitats est, ... volumineuse, épaisse et très souvent formée de deux couches délimitant un espace entre-elles, augmentant ainsi, le rendement thermique des parois. Les murs sont bien traités de l'extérieur comme de l'intérieur . Les fenêtres sont en aluminium ou en matière plastique performant*" (2).

Le règles de construction dans ces zones, exigent des propriétaires qu'ils construisent leur habitat en pierre de taille. Dans la zone B, où la catégorie socio-professionnelle est moins riches, composée par les hauts cadres de l'Etat, les façades des maisons doivent être construites en pierre de taille, par contre, les moëllons et le ciment armé sont autorisés pour le reste des murs.

Les maisons un peu anciennes dont la façade est salie, sont nettoyées sous pression. En général, ces maisons sont situées à **Djebel Amman** et date des années trente et quarante. Dans les zones situées plus vers l'ouest à **Abdoun, Tla'a Al Ali, Sweifia et Shemesani**, les constructions sont plus récentes, 80 % des villas ont été construites entre 1980 et 1985 (3).

Les propriétaires de terrains résidentiels vacants dans les zones A et B, sont tenus d'arrêter leur lotissement par un petit mur en pierres de taille qui assurent la netteté de la rue. Ils construiront leur habitation quand ils le voudront, le mur devient alors la clôture du jardin. Tous, ne sont pas nécessairement semblables, mais la hauteur doit-être harmonisée dans une même rue, comme le pavement des trottoirs qui est à la charge des propriétaires avec possibilité d'exécution par la municipalité.

Il faut mentionner que plus de 80 % des terrains résidentiels de ces zones, planifiées et approuvées par le plan d'occupation du sol, sont vacants. C'est une zone d'habitat très hétérogène.

Les ménages habitants ces zones sont de taille relativement réduite. La taille moyenne d'un ménage dans le **Grand Amman** est de 6 personnes.

1) - Jaffar (A). Comptabilité énergétique urbaine, le cas de l'agglomération d'Amman p-p- 116-121. Thèse de doctorat en urbanisme et aménagement. Université Paris XII 1990.
2) - Op.cit - p - 122.
3) - Greater Amman, comprehensive development plan, preliminary report 4. - p- 6-9. 1987 en langue arabe.

Répartition des terrains résidentiels par zone d'habitat ainsi que par superficie bâti en 1985

Tableau n° 33

Type de zone	Superficie en hectare	%	Superficie bâti en hectare	%	densité d'habitant
A	64.121	37.79	772.59	16.48	105.157
B	48.098	28.35	847.71	18.08	157.210
C	32.108	18.92	1043.40	22.25	250.280
D	24.000	14.14	1474.09	31.44	375.415
Autres	1.360	0.80	551.11	11.75	450 et +
Total	169.687	100	4688.9	100	

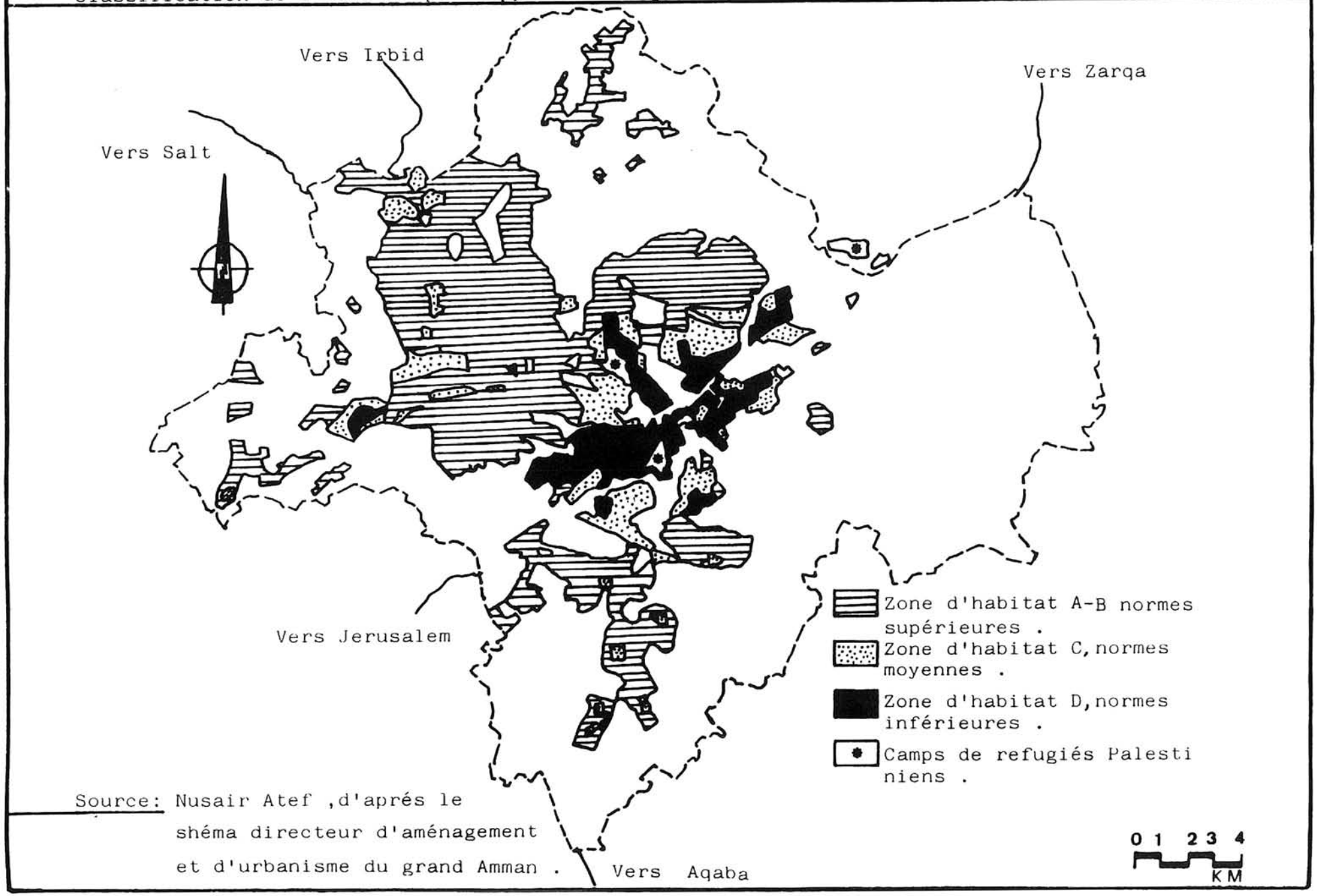
Source : Greater Amman, comprehensive development plan, preliminary report. Op.cit - p - 13-3.

La carte de la typologie de l'habitat, montre clairement la prédominance des terrains résidentiels de normes supérieures, de type **A** et **B** dont la superficie dépasse 112 km² soit 63 % de la superficie résidentielle de la ville. Nous pouvons constater également, la faible densité de construction, qui se traduit par une faible densité des habitants (tableau n°33) comparé aux zones **C** et **D** et autres, où la densité de construction atteint facilement 60 % des terrains résidentiels. La catégorie sociale de revenu inférieure à la moyenne est fortement concentrée dans ces zones (figures n°° 32, 33 et 34), sur un espace très réduit comparer aux zones **A** et **B**.

Vu cette situation, le schéma directeur d'aménagement et d'urbanisme d'**Amman**, a proposé l'arrêt des planifications des terrains résidentiels dans les zones **A** et **B**, où toute les indications nous montre que 20 % seulement de ces zones ne serons occupées qu'en 2005. Le **S.D.A.U.** indique que 18.000 familles seulement choisiront la zone **A** comme zone d'habitat d'ici à l'an 2005, ce qui laisse une large place à recevoir 96.650 autres familles. La zone **B**, n'échappe pas à la règle, 28.000 familles choisiront certainement cette zone d'habitat, ce qui laisse ainsi, une capacité d'accueil à 74.000 ménages d'ici à l'an 2005 (1). Le **S.D.A.U.** propose comme perspective d'aménagement, de modifier les règles de construction dans les zones **A** et **B** afin de permettre à des couches sociales plus modeste de venir y vivre. Ces zones sont en effet "*réservées*" par définition aux ménages les plus fortunés d'**Amman**, qui constituent à peine 20 % des ménages jordaniens, mais

1) - Greater Amman comprehensive development plan, preliminary report. Op.cit - p - 13-3.

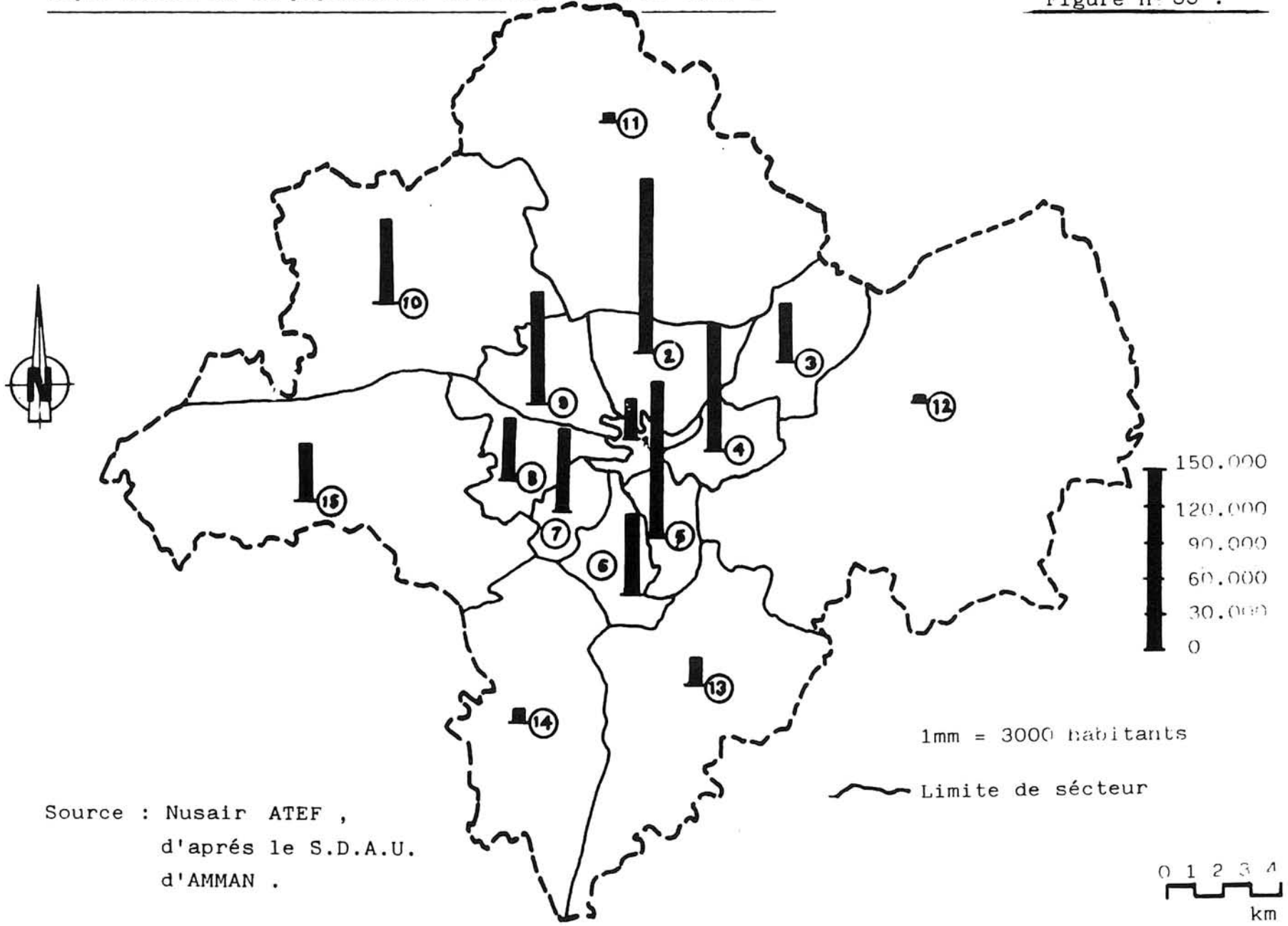
Classification de l'habitat par rapport aux régles de construction 1987 . FIGURE n°32



Source: Nusair Atef ,d'aprés le shéma directeur d'aménagement et d'urbanisme du grand Amman .

Répartition de la population du Grand Amman en 1985 .

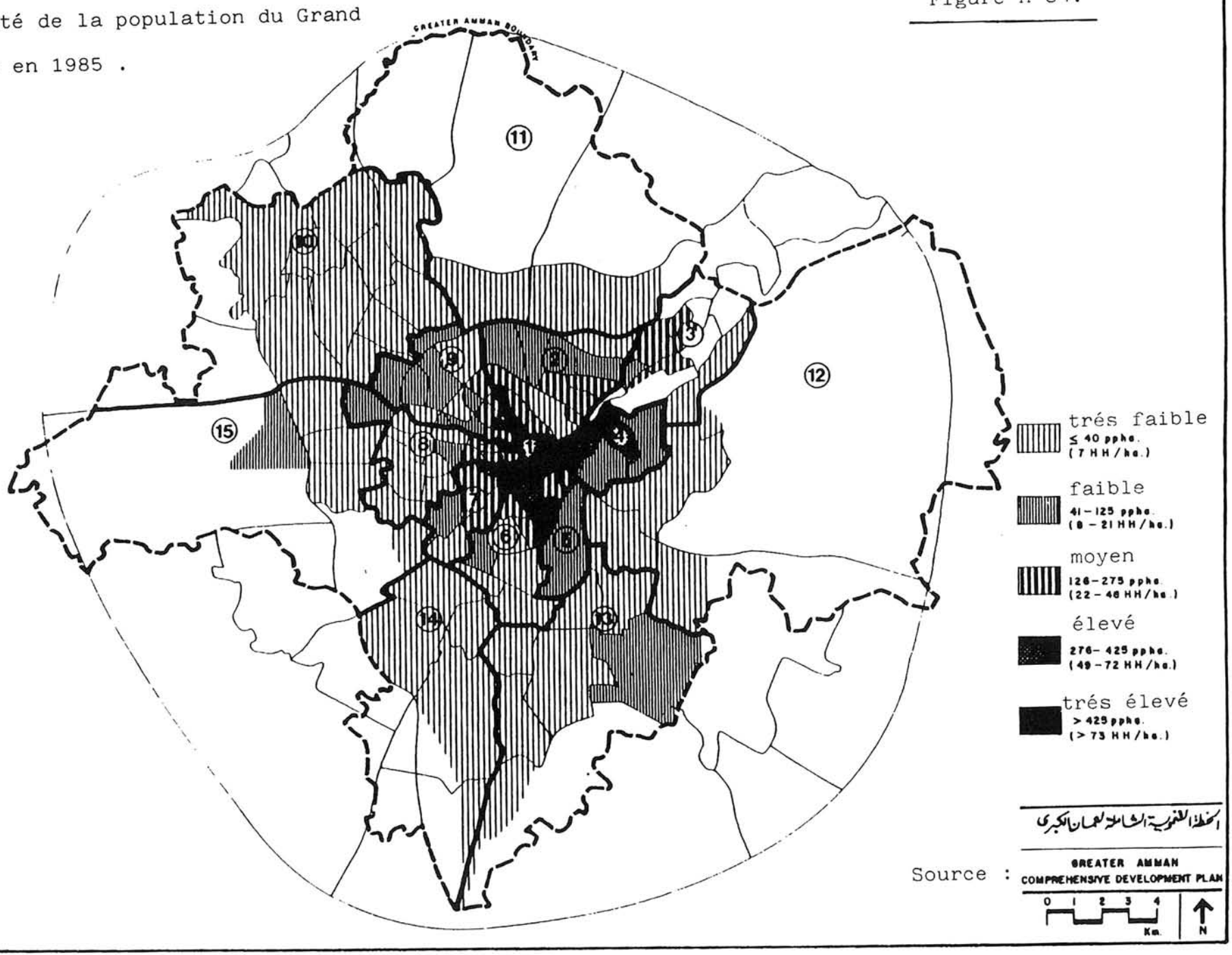
Figure n° 33 .



Source : Nusair ATEF ,
d'aprés le S.D.A.U.
d'AMMAN .

Figure n°34.

Densité de la population du Grand Amman en 1985 .



Source :

Résumé des règlements standards de construction par zones résidentielles

Tableau n° 34

	Zone A		Zone B		Zone C		Zone D		Zone E-P
Type de règlement	Amman	Autres municipal.	Amman	Autres municipal.	Amman	Autres municipal.	Amman	Autres municipal.	Autres municipalités
Parcelles en m²	1.000	1.000	750	750	500	500	300	250	150 à 170
Minimum façade (M)	25	25	18	20	15	18	13	15	12
Retrait (M)									
Façade	5	5	4	4	4	3	3	3	3
Côté	5	4	4	3	3	2,5	2,5	2	2
Arrière	7	5	6	4	4	3	2,5	2,5	2
Hauteur du bâtiment	14	14	14	14	14	14	14	11	11
Nombre d'étages	3-5	4	3-5	4	3-5	4	3-5	3	3
Superficie de construction									
- selon le retrait	420	510	317	413	228	283,4	140	123,2	73,6
- selon la couverture	360	360	315	315	240	240	156	130	102
% de construction									
- selon le retrait	42	51	42,3	55	45,5	56,7	46,6	49,3	43,3
- selon la couverture	36	36	42	42	48	48	52	52	60
Superficie du plancher en m²	1.260	1.440	1.102,5	1.260	840	960	546	390	306
% de superficie du plancher	1,26	1,44	1,47	1,26	1,68	1,92	1,82	1,56	1,80
Nombre de parcelles par hectare	7,5	7,5	10	10	15	15	24	26	38
Parking pour voitures par unité d'habitation	1	1	1	1	0,5	1	0,5		

Source : Greater Amman comprehensive development plan.

possèdent 47,97 % du P.N.B. (1) "*Dans ce type de zone on trouve toutes les ambassades et la plupart des ministères. C'est une zone très surveillée et soigneusement aménagée. Des efforts considérables, sont en cours de réalisation actuellement, tant au niveau de l'infrastructure que celui de l'embellissement*" (2).

Le fait d'aménager les zones résidentielles **A** et **B** de cette manière, avec des règles d'urbanisme, très souvent stigmatisées pour leurs standards élevés, calqué s sur les normes occidentales, a augmenté le prix des terrains résidentiels qui sont devenus quasi inabordables. Le m² à **Shemesani** ou à **Djebel Amman** dépasse les 80 DJ, ce qui devient inaccessible aux couches sociales modestes. Le résultat est, que beaucoup de terrains rési-

1) - Nusair (A). Alkhalaïleh (Y) et Al Taher (A). Catégorie de revenu d'après les projets d'habitat du **D.D.U.**. Op.cit - p - 4. Amman 1989. En langue Arabe.
2) - Ahmad (A). Op.cit - p - 127. Paris VIII 1984.

dentiels restent vacants en attendant un meilleur prix ou une meilleure opportunité d'investissement.

La rétention du sol, par la bourgeoisie foncière et commerciale est très significative par l'objectif recherché. Elle n'a aucun souci à se faire, elle ne paye pas de taxe foncière sur les terrains vacants à lotir, elle possède les pouvoirs politiques et économiques locaux, elle est très proche du palais, elle domine le conseil municipal du **Grand Amman**, elle modifie et oriente la politique urbaine d'**Amanette Amman Al Gubra** (municipalité du **Grand Amman**) selon ses intérêts. En conséquence le **S.D.A.U.** du **Grand Amman** est actuellement "*rangé au placard*", ainsi que les cadres chargés de mettre en oeuvre cette énorme étude. Le pouvoir hachémite est intimement associé au destin d'**Amman**, les fréquentes visites du Roi **Hussein** ou celles du prince héritier **Hassan** à la municipalité ont montré à quel point il lui accordait de l'importance.

Amman concentre : 60 % de la population urbaine du pays, la majorité des palestiniens favorisés et défavorisés, les centres et les institutions politiques du pays (partis politiques de toutes tendances et parlement élu directement au suffrage universel), des établissements scolaires et universitaires les plus modernes au proche et moyen-orient. Ces institutions et ces équipements sont éparpillés dans les zones **A** et **B**.

Ainsi, la politique urbaine de la municipalité et les cadres du **S.D.A.U.** que nous avons eu l'occasion de voir au mois de février dernier, sont répartis entre les différents services de la municipalité d'**Amman**, certains sans fonctions précisent, comme l'ancien directeur du **S.D.A.U.** (qui a pourtant mené à bien, cette énorme étude, malgré les divergences des différents services de la municipalité. Cette étude avait pourtant des perspectives intéressantes).

En **Jordanie**, cette pratique est souvent répétée dans les services publics, les personnes un peu gênantes sont mises à l'écart, à des postes inadéquates par rapport à leurs qualifications !

Le découpage des zones d'habitat se fait très remarquer sur les terrains et, nous pouvons affirmer ici, que les zonings se sont fait en fonction des couches sociales qui y réside.

Nous avons eu l'occasion de présenter au conseil d'administration du **D.D.U.**, plusieurs projets d'habitat (ayant été, pendant notre fonction au **D.D.U.**, à la tête des services des projets) situés dans les zones à privilège, mais les réponses furent toujours négatives et cela malgré des discussions acharnées et justifiées "*Vos projets sont pour les bas-revenus, allez donc vers l'Est ne pensez jamais à l'Ouest*" était leur réponse.

L'aménagement urbain dans les zones **A** et **B** qui concerne l'infrastructure où la super structure ; routes, autoroutes, système d'assainissement, n'a fait que faire doubler le prix des terrains résidentiels et cela en l'espace de quatre ans, entre 1984 et 1988.

Les terrains résidentiels de type **C** et **D**, situés à proximité des zones à normes supérieures et touchés par les grands projets, ont vu leurs prix grimper de façon vertigineuse, au point qu'ils sont devenus inaccessibles pour les couches sociales moyennes et modestes. De ce fait, le système urbain tel qu'il est conçu actuellement ne fait que rejeter les pauvres vers l'extérieur du périmètre urbain d'**Amman** et oblige les ménages modestes à se concentrer sur des terrains restreints, près des camps palestiniens, ou bien, à construire de façon non réglementaire, sur des terrains privés, mais accidentés, sans valeur foncière. Ainsi le système de zoning, correspond étroitement aux catégories des revenus des ménages (tableau n° 35).

Catégorie des ménages en fonction de leur revenu mensuel et selon leur lieu de résidence dans le Grand Amman

Tableau n° 35

Zone d'habitat	Couches sociales des ménages	Revenu mensuel en DJ	% des ménages
A	couche sociale aisée	400 et plus	6,3
B	couche sociale moyenne catégorie supérieure	201 - 400	18,2
C	couche sociale moyenne catégorie inférieure	101 - 200	35,5
D	couche sociale pauvre	0 - 100	40

Source : Nusair A., Al Taher Aladin et Khalialeh Yihiya. Catégorie de revenu d'après les projets d'habitat du D.D.U. - p - 20. Amman 1989.

Amman regroupe 157.000 unités de logements qui sont répartis architecturalement et urbanistiquement de la façon suivante :

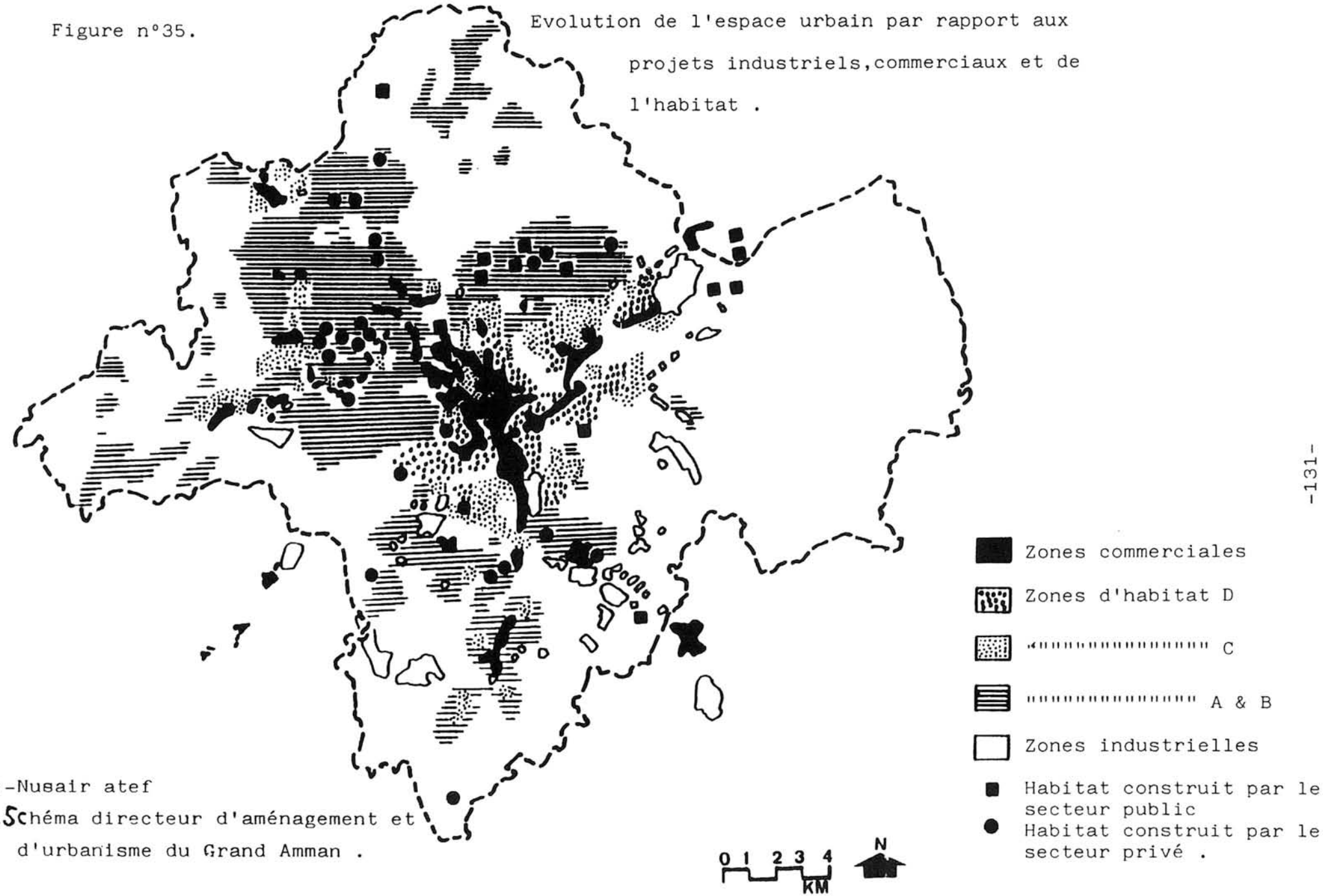
- 60 % des logements sociaux sont situés dans des immeubles de trois étages qui se trouvent dans les zones d'habitat **B** et **C**.
- 30 % des logements sont de type villas d'un à deux étages et sont situés dans les zones d'habitat **A** et **B**.
- 10 % des logements sont de type traditionnel ou populaire d'un à deux étages et parfois plus et sont situés en général dans les camps palestiniens et les zones spontanées non réglementées, c'est-à-dire dans la zone d'habitat **D** (1).

Cette répartition nous paraît plus juste, que celle donnée par Mr **Jaffar Ali** dans sa thèse, "*comptabilité énergétique urbaine, le cas de l'agglomération d'**Amman***" p 116.

Par contre, la répartition des différents types de logement dans les différentes zones résidentielles est plus raisonnable, mais insuffisante. Nous préfèrerons nous aligner sur les

1) - Greater Amman comprehensive development plan, preliminary report. Report 4 - p - 6-9. Amman 1987. En langue arabe.

Figure n°35. Evolution de l'espace urbain par rapport aux projets industriels,commerciaux et de l'habitat .



ources:-Nusair atef
-Schéma directeur d'aménagement et d'urbanisme du Grand Amman .

indications donné par le **S.D.A.U.**, du fait qu'elles sont plus précises en ce qui concerne : le type de logement et les ménages qui résident par secteur. (tableau n° 36).

Répartition des ménages par type de logement et par secteur en %, en 1986

Tableau n° 36

Secteur / Type de logement	1	2	3	4	5	6	7	8	9 et 10	Total
Villas	2	1	6	3	17		2	14	22	8
Immeubles de normes supérieures	4				1					
Maisons séparées	13	16	23	21	6		15	16	16	16
Immeubles de normes sociales	76	63	62	60	70		83	68	60	63
Logements populaires		17	3	14		100				9
Camps palestiniens autres	5	3	5	2	6			2	6	4
Total	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100

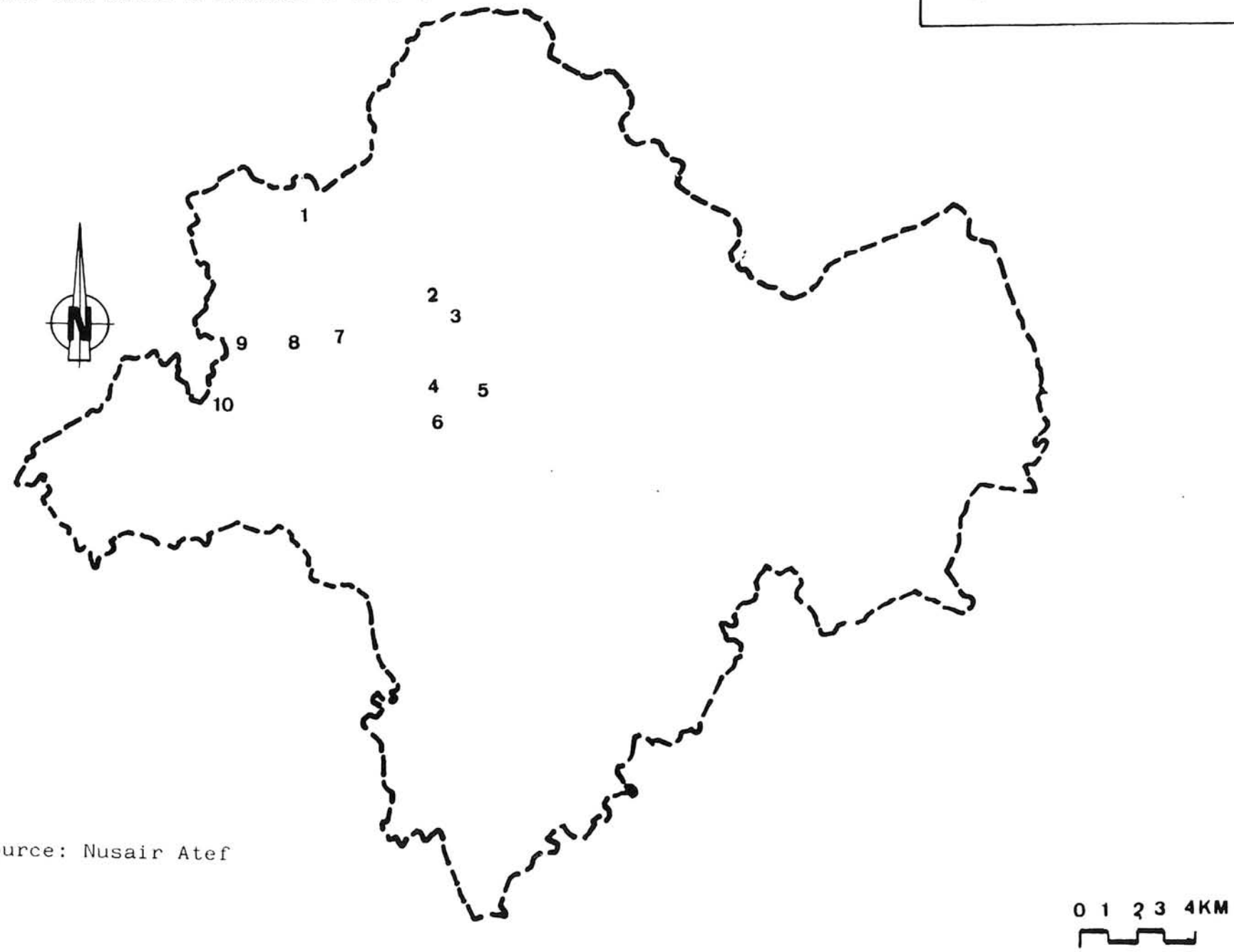
Source : Greater Amman comprehensive development plan. Preliminary report. Vol 3. Op.cit - p - 6-5. Amman 1986

La répartition des ménages selon le type de logement correspond à la classification de l'habitat par rapport aux normes de construction. Toutefois, la répartition des types de logement, faite par le **S.D.A.U.**, compte des défauts et des impressions, concernant plus précisément la localisation de certains types de logement par secteur. A titre d'exemple la localisation de 4 % des immeubles de normes supérieures sont situées selon le **S.D.A.U.** dans le secteur n° 1, c'est-à-dire dans le centre ville, contre 1 % seulement dans le secteur n°5. Nous pensons que le contraire peut-être plus sûr et correspond davantage à la réalité.

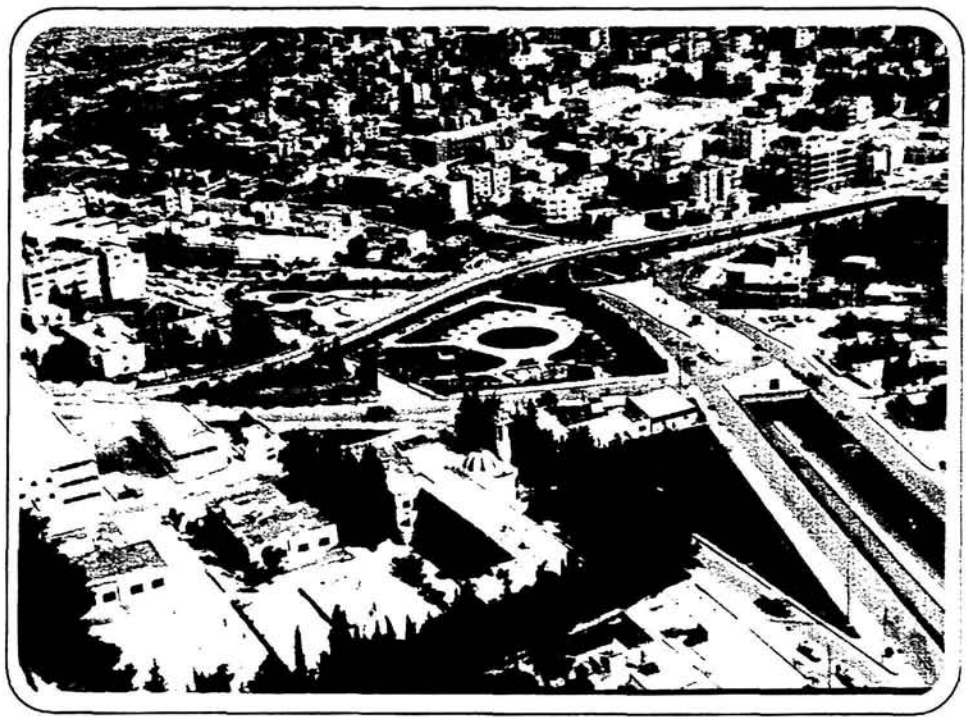
Le secteur n° 1 est la zone centrale des affaires, des commerces, ce qui revient à dire que l'habitat de haut standing s'oriente et s'installe plus vers l'Ouest vers les zones d'habitat de type **A** et **B** concentrées particulierement dans les secteurs n° 5-8-9 et 10. Le secteur n° 1 reste dominé par l'ancien tissu urbain, de normes moyennes et inférieures selon les règles de construction donné par le **S.D.A.U.** lui-même.

Clichés des zones d'habitat A et B .

Figure n°36 .



Source: Nusair Atef



Cl : Nusair (A) n° 1

Cl : Nusair (A) n°2

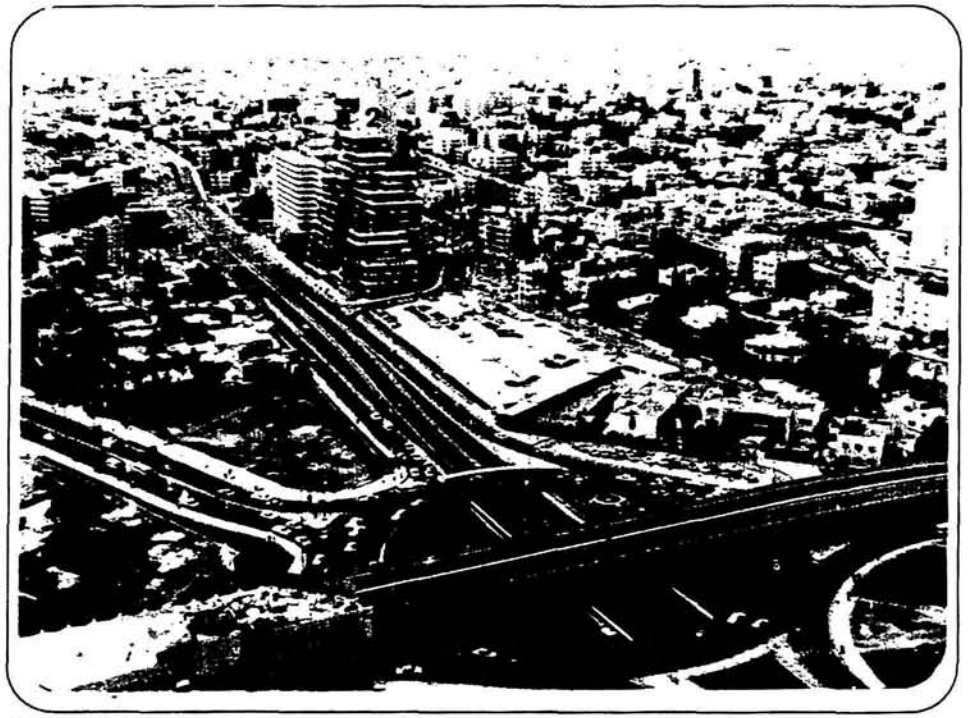
Zones d'habitat **A** et **B** des couches sociales aisées dans un urbanisme planifié et bien équipé.

Cliché n° 1

- Nous remarquons le développement des infrastructures routières. le carrefour relie le Nord et l'Ouest avec **Amman**.
- L'habitat est ici de style occidental en pierre de taille.
- Le carrefour se situe dans la zone de l'ancienne municipalité de **Sweileh** au Nord-Ouest d'**Amman**.

Cliché n° 2

- On peut voir la cité sportive qui se situe au Nord-Ouest du centre d'**Amman**. La cité offre à la population aisée d'**Amman** plusieurs équipements : piscine, tennis, terrains de de football, etc... La cité est entourée par un habitat bourgeois au centre des zones d'habitat A et B. Elle offre à la population aisée, un espace vert très important : bois, cafés, restaurants, parfumés par la mentalité occidentale.



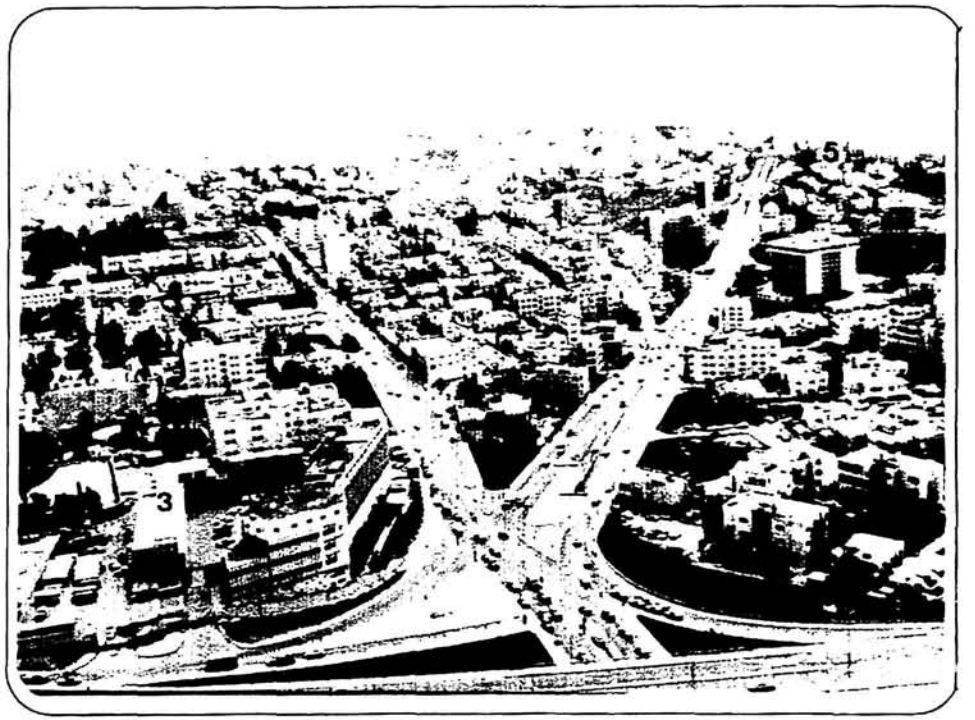
Cl : Nusair (A) n° 3

Développement des infrastructures et croissance d'activités commerciales dans des centres commerciaux à l'occidentale.

Cliché n° 3

1 - La photo nous montre les infrastructures routières au centre d'**Amman**, entre **Djebel Hussein**, **Djebel Webdeh** et **Djebel Amman**. L'habitat ici est toujours en pierre de taille.

2 - Des immeubles qui s'édifient à l'occidental et qui concentre les activités commerciales, telles que : cafés, restaurants sans parler des hôtels de luxe comme : **Le Mariot, Le Plaza**. Ce centre en question est appellé **Mudjama'a bank al Eskan** (centre de la banque de l'habitat).



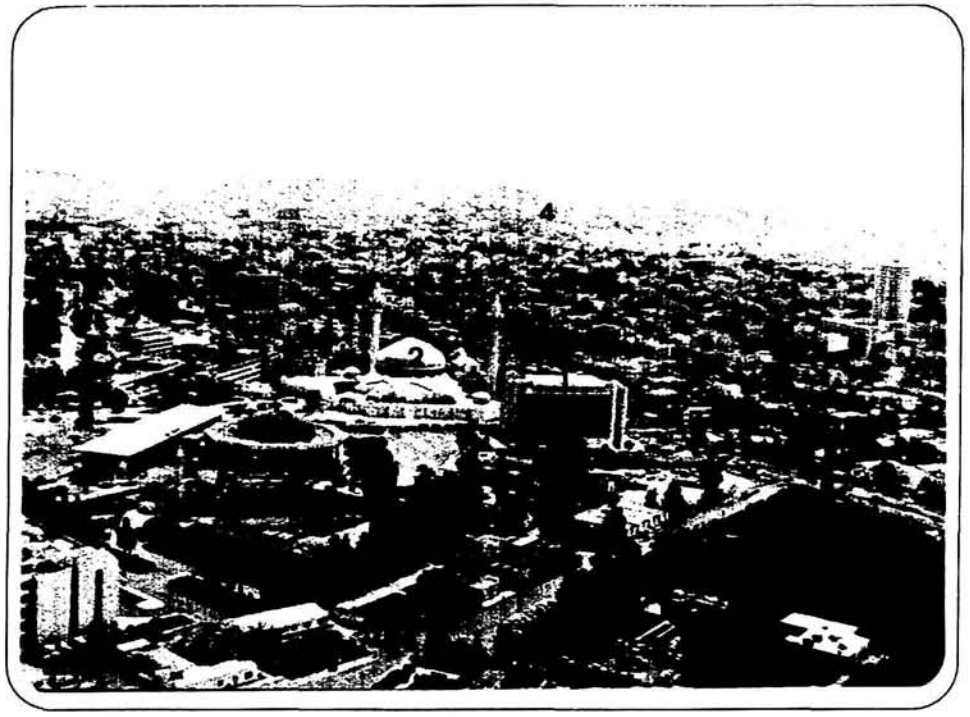
Cl : Nusair (A) n° 4

Cliché n° 4

3 - La photo montre la zone militaire d'**Amman** qui doit être évacuée prochainement vers une autre zone de la capitale. Elle est un des obstacles majeur du développement du centre d'**Amman**. Les routes relient les différents **Djebels d'Amman**, notamment : **Djebel Webdeh, Djebel Amman** et **Shemeisani**.

4 - On peut remarquer sur cette photo, le siège social de la banque d'habitat, la mosquée du Roi **Abdallah** et le parlement à **Djebel Webdeh**.

5 - Ici, nous sommes à **Djebel Amman**, la majorité des ministères, des ambassades et les sièges sociaux des grandes compagnies.



Cl : Nusair (A) n° 5

Centre d'activité politique et financier protégé par la zone militaire et par une population aisée proche du pouvoir.

Cliché n° 5

1 - Le siège social de la banque de l'habitat, lequel joue, de plus en plus un rôle déterminant dans la vie économique et surtout dans la politique de l'habitat en **Jordanie**.

2 - La grande mosquée de **Jordanie** : la mosquée du Roi **Abdallah** qui donne une image de grandeur et de puissance. La mosquée est située en face d'une église elle est le symbole de cohabitation entre les communautés religieuses de **Jordanie** elle fut achevée en 1989.

3 - Le parlement construit en 1969.

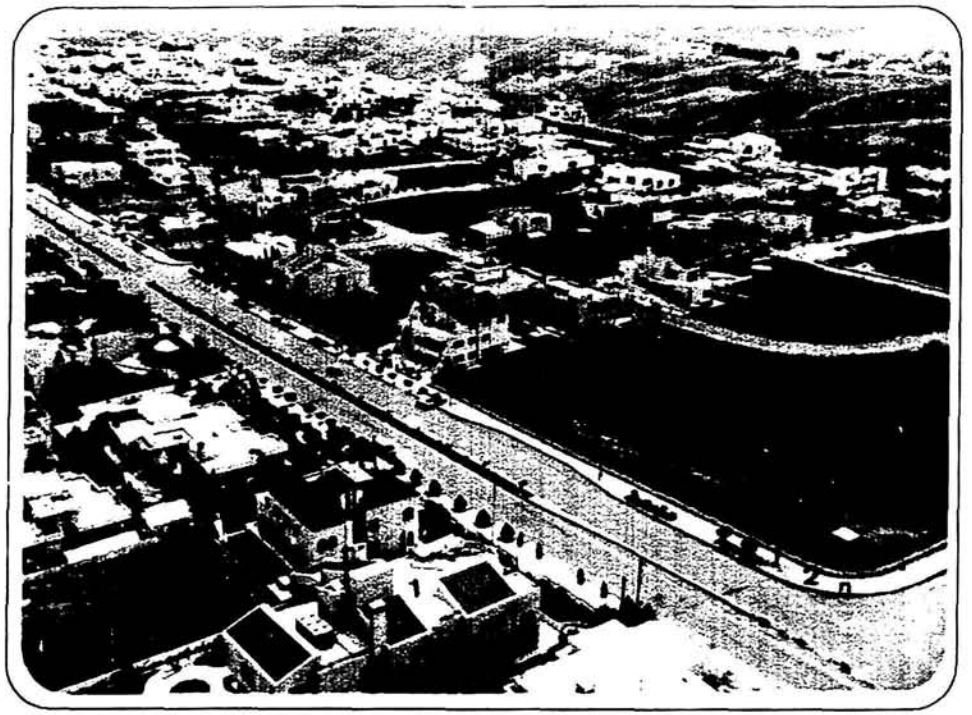
4 - On remarque la zone d'habitat très dense des zones **D** et **C** au Sud-Est.

Cl : Nusair (A) n° 6

Cliché n° 6

5 - Le projet des jardins du roi **Abdallah** à **Wadi Sakra** a été entreprit par la corporation du développement de la capitale. Cette corporation a été instituée en 1979, elle a réalisé le projet entre 1984 et 1988. Le projet est à la fois un parc de loisirs pour les enfants et les adultes, un centre commercial et un important parc automobile. Le projet est situé à l'Ouest du centre d'**Amman**.

6 - On peut apercevoir **Djebel Amman** et l'habitat qui constitue cette zone. Villas et immeubles de luxe. Routes bordées d'arbres, etc...



Cl : Nusair (A) n° 7

Habitat des zones A. Villas occidentales éparpillées dans les terres agricoles.

Cliché n° 7

1- On remarque les nombreuses villas de type occidentale avec des toits en tuiles rouges.

2 - Les terrains vacants sont clôturés par un mur d'une hauteur d'1 m 50 en pierre de taille. On constate la grande superficie vacante de la zone d'habitat **A**.

Cl : Nusair (A) n° 8

Cliché n° 8

3 - La villa au premier plan est très importante par sa taille et par son type d'architecture.

4 - Les villas dans cette zone sont souvent équipées de terrains de tennis, piscine et d'espaces verts.

- Les terrains vacants agricoles. On remarque les lotissements en attente, la construction et l'arrivée des infrastructures.

Cl : Nusair (A) n° 9

Orientation et développement de l'habitat bourgeois de plus en plus vers l'Ouest, au milieu des bois qui domine la vallée du **Jourdain**.

Les montagnes sont investies par les palais royaux et princiers ainsi que par la grande bourgeoisie.

Le climat ici est très doux, et le paysage très agréable.

Cl : Nusair (A) n° 10

Cette zone est interdite aux projets d'habitat sociaux. Elle est privilégiée aux couches sociales très aisées. Certains projets d'habitat existent pour les officiers de l'armée, les cadres et les ministres, ils ont été réalisé il y a 15 ans. Les projets sociaux sont orientés vers l'Est d'**Amman**.

Par ailleurs, nous avons constaté qu'approximativement 10 % des ménages vivent dans des immeubles mixtes alliant habitat et commerce. (1).

Dans les zones d'habitat A et B, on trouve la majorité des projets d'habitats réalisés à la fois par le secteur privé et le secteur public depuis 1969, en dehors du périmètre urbain d'**Amman**. Pour cette raison, on peut, expliquer le nombre croissant d'immeubles sociaux (construit par le secteur public) dans les différents secteurs composant les zones résidentielles A et B. (figure n° 35). On peut également constater que sur les 157.000 unités de logements à **Amman** 16.000 sont vacants c'est-à-dire 10 %, 5.000 sont d'un très haut standing, 50 % du total des logements vacants appartiennent aux émigrés jordaniens-palestiniens travaillant dans les pays arabes pétroliers (2).

Pour terminer, les zones d'habitat de normes supérieures, sont situées dans la partie Ouest de la capitale, dont le climat est doux et aéré par un vent venant de la mer méditerranée où forêts et reliefs forment un paysage harmonieux donnant sur la vallée du **Jourdain**.

Le découpage volontaire entre les différentes couches sociales est tracé et affirmé par les routes et les autoroutes. Le paysage urbain se différencie d'une zone à l'autre de façon très précise, et l'on a l'impression que l'on voyage d'une ville vers une autre.

2-2- La zone d'habitat résidentielle C, ancien fief de la bourgeoisie d'Amman

La zone **C**, comme on peut le constater d'après la figure n°32, a une superficie plus petite que les zones **A** et **B**, mais la densité de construction est plus élevée. Cette zone, se trouve à la limite immédiate de la zone d'habitat résidentielle **D**, et concentre la majorité des couches sociales moyennes de catégorie inférieure qui appartiennent à la fonction publique.

Au début de la construction d'**Amman**, cette zone concentrait l'habitat bourgeois. A partir de 1973, cette bourgeoisie commença à construire dans les zones **A** et **B** pour échapper à la pression démographique et urbaine du boom économique 1976-1980. L'habitat dans cette zone est constitué de logements construit en pierre de taille pour la façade et en béton armé ou en parpaing pour le reste des murs, ou bien, la totalité des maisons sont construites en béton armé. Les anciens bourgeois, louent leur maison aux cadres de l'armée et aux fonctionnaires venant des autres régions du pays, ainsi qu'aux réfugiés palestiniens.

Géographiquement, la zone se situe dans le centre ville, elle est étouffée et gênée par les zones **A** et **B** d'une part et par la zone **D** d'autre part. Les quartiers périphériques de la zone **C** ont été construits récemment, en grande majorité par les palestiniens

1) - Greater Amman comprehensive development plan. Op.cit - p - 6-5.
2) - Op.cit - p - 6-9.
- Journal **Al Destour** (La constitution) - p - 4-26-9-91. Amman 1991.
- D'après le département général des statistiques, unité de recherche et analyse démographique, en 1985, il y aurait 20% de logement vacants de hauts standings à Amman - Op.cit - p -498.

qui vivaient dans le centre ville, parfois sur des terrains accidentés achetés à bon marché (clichés n°s 11 à 28) près de leur travail. En général se sont des ménages qui possèdent des capitaux ou bien qui sont propriétaires et patrons de leurs ateliers ; réparation automobiles, menuisiers, etc... Par contre les ménages très modestes se trouvent refoulés vers l'extérieur du centre ville vers **Ruseifa** et **Zarqa** afin de construire illégalement des logements à bas prix sur des terrains privés ou domaniaux, sans titre de propriété, ou bien, ils achètent des terrains à des tribus semi-nomades à des prix abordables.

Le **S.D.A.U.** d'**Amman** prévoit d'ici à l'horizon 2005 que la zone **C** sera choisi par 47.000 ménages ce qui laissera une réserve pour 37.000 autres ménages. Dans cette zone se trouve des appartements de fonction construit par la corporation de l'habitat durant les années 60 et 70 d'une superficie allant de 70 à 120 m². Le deuxième type de logement rencontré dans cette zone, a été construit par le secteur privé dont la superficie n'excède pas les 120 m². Ce sont des petits immeubles de deux à trois étages construit en béton armé. Nous reviendrons plus loin sur cette question.

Quand aux logements, ce sont pour la plupart des "*appartements dont la construction est d'une mauvaise qualité thermique*" (1). La densité de l'activité tertiaire est importante dans cette zone, la densité moyenne de la population se situe entre 43 et 48 ménages par hectare" (2).

Les terrains résidentiels vacants dans cette zone, sont envahis par les centres financiers, afin d'y construire des appartements luxueux qui ont un impact très fort sur le changement du tissu urbain du centre ville. Depuis 1980, il y a une ferme volonté de changer la politique de la municipalité d'**Amman** afin d'améliorer l'ancien tissu urbain d'**Amman** en un centre plus moderne.

De ce fait, on remarque un retour de la bourgeoisie d'affaires ce qui transforme l'espace habitable modeste par des espaces habitables plus modernes, accompagnés par une concentration d'activités tertiaires.

Nous avons déjà signalé que le conseil municipal était dominé et orienté par les propriétaires fonciers et commerciaux d'**Amman**. Ainsi, le changement du tissu urbain entreprit depuis 1980 par la municipalité de la ville, a eu des conséquences néfastes sur les couches sociales les plus pauvres qui se voit expulsés d'**Amman** vers une banlieue lointaine, en vue d'opérations des restructuration ou d'opérations de trames assainies, conduite par le **D.D.U.**

2 - 3 - La zone d'habitat résidentielle de type D à forte concentration de quartiers non réglementés

Cette zone, forme, avec la zone **C**, le centre ville. L'habitat de cette zone se situe au bord des **wadis** qui se concentre pour former le **Sayl d'Amman**. C'est là, qu'était

1) - Jaffar Ali. Op.cit - p - 78
2) - Greater Amman. Preliminary report. Op.cit - p - 13-3

anciennement formée la ville, et puis, le centre commercial.

Dans cette zone, les maisons sont de styles différents, allant d'un à deux étages avec fenêtres et portes arqueboutées construites avec des pierres trouvées sur place, aux unités individuelles ou même, des bidonvilles. La figure n° 37 montre la diversité de ce type de logements. La superficie de ces habitations va de 30 à 60 m². Ces unités contiennent rarement des sanitaires et si ils existent ils ne sont pas intégrés dans l'unité d'habitation, ils sont situés à la limite des parcelles habitables, ce qui est là une ancienne tradition rurale. Ces structures d'unités sont constituées d'un squelette en béton armé construit directement sur une terre non traitée et sans fondation.

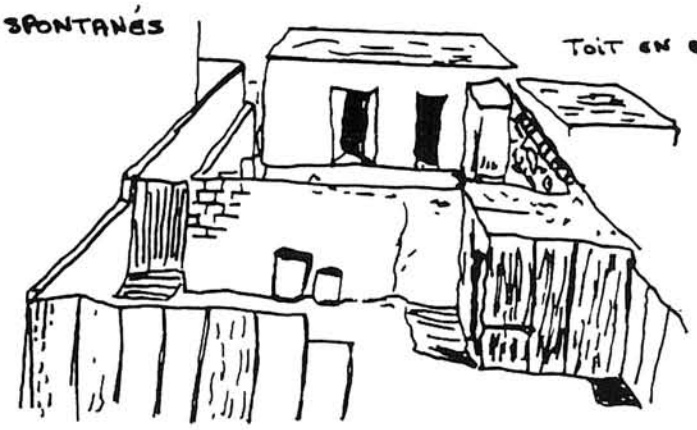
A partir de 1948, on assiste à une transformation du tissu urbain dans cette zone, ce qui va lui donner de plus en plus l'apparence d'une zone commerciale et artisanale du fait de l'arrivée massive des réfugiés Palestiniens, mais aussi des Syriens durant la guerre d'indépendance avec la **France**. Les **Tcherkesses** ont investis dans la construction immobilière afin de construire des centres commerciaux comme le centre commercial de **Shapsouk** (1).

Les anciens propriétaires de terrains et de logements anciens ont déménagé vers d'autres zones d'**Amman**, afin de laisser la place aux palestiniens, qui sont artisans ou commerçants. L'ancien habitat **Tcherkass** est loué aux palestiniens ou bien transformé en commerce.

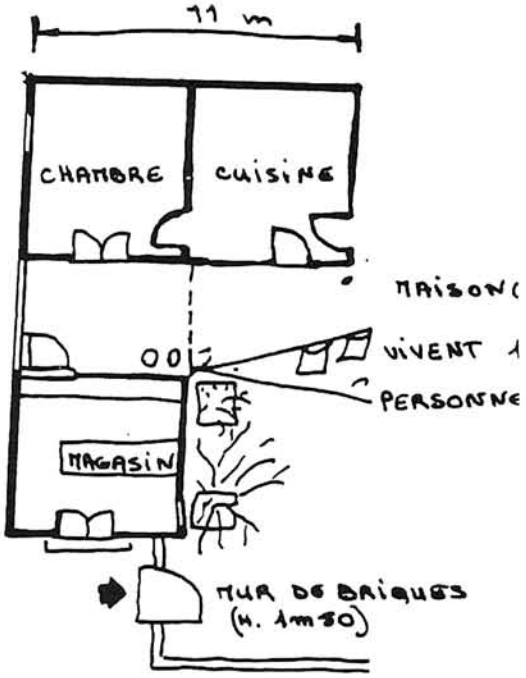
L'arrivée massive des palestiniens a crée des paniques et des désordres du fait du manque de logements et d'équipements. En effet, on trouve dans les zones d'habitat **C** et D, les deux principaux camps palestiniens : le camp de **Djebel Al Hussein** et le camp de **Wehdat**. Le surpeuplement dans ces deux camps, le manque d'espace, leur proximité immédiate du centre ville, ont obligé les ménages palestiniens à construire des logements illégalement sur les terrains privés qui l'entoure et qui sont implantés sur des sites au relief très accidenté, sans autorisation, ni de l'autorité municipale, ni de celle des propriétaires fonciers. La guerre de juin 1967, avec **Israël** a encore jeté sur la route de l'exode des centaines de milliers de réfugiés palestiniens dont la majorité est venue s'installer à **Amman**. Ils forment selon l'**U.N.R.W.A.** 476.346 personnes soit 37,7 % de la population d'**Amman** pour l'année 1990. De ce fait, on assiste à une croissance considérable des zones d'habitat non réglementés, concentrés principalement dans la zone d'habitat résidentielle **D**.

1) - Les Tcherkesses forment l'une des minorités principales non arabes en Jordanie. *"Ce sont des Tcherkesses qui ont fui le **Caucase**, à la fin du XIXe siècle, lors des conquêtes russes. La faveur du sultan de Constantinople leur permit de venir s'installer ici. Avaient-ils pour mission de surveiller les **Douzes** du Golan et les **Bédouins** " pour le compte de la Sublime Porte ? Si oui, ils le firent avec beaucoup de discrétion et sans qu'il en résulte d'inconvénients pour eux ni pour ceux qui les entouraient. Ils sont rassemblés en 13 tribus. Leurs colonies sont implantées à **Jerash** en 1885, **Wadi Al-Sir** en 1880, **Naour** et **Al Zarqa** en 1900, **Sweileh** en 1905, **Rouseyfa** 1909, autour d'**Amman** et à **Amman**. On les évalue à moins d'une centaine de milliers de personnes. De préférence fonctionnaires (en 1938, 78 % des hauts fonctionnaires non britanniques étaient **Tcherkesses**) ou hommes d'affaires avertis (grâce à leurs propriétés foncières). Ils sont également d'habiles agriculteurs. Musulmans sunnites, les **Circassiens** forment une communauté ouverte mais restée très attachée à sa langue et à ses coutumes. Ils sont aujourd'hui parfaitement intégrés à leur terre d'accueil, devenue leur patrie, et sont présents dans toutes les institutions de l'Etat. Ainsi la Constitution leur attribue deux sièges au Parlement, et l'un de leurs, **Saïd Al-Mufti**, fut premier Ministre et huit fois ministre de l'intérieur".*
Rondot Philippe. Op cit - p - 11

TYPES D'HABITATS SPONTANÉS A AMMAN.

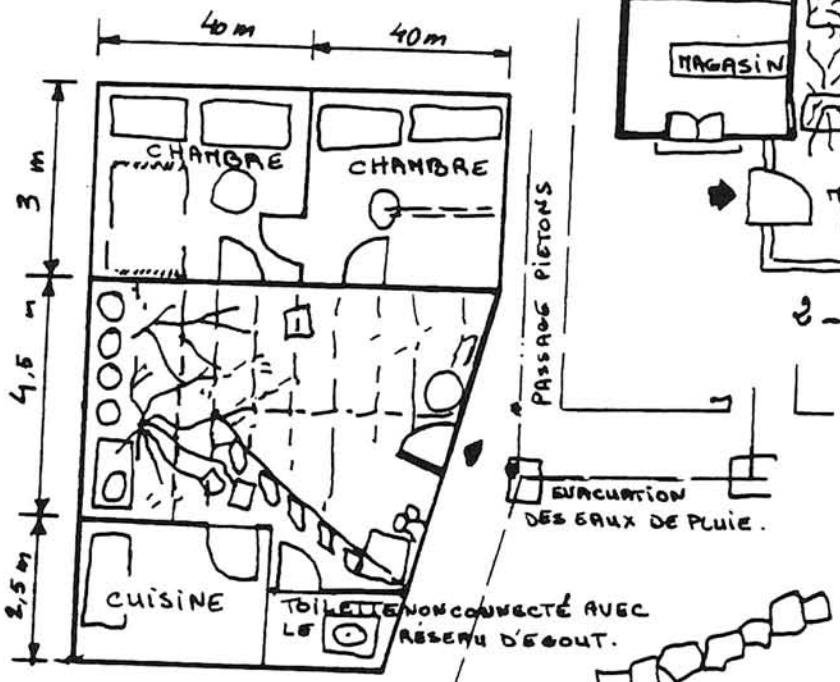


1_ QUARTIER DE SOFEH.

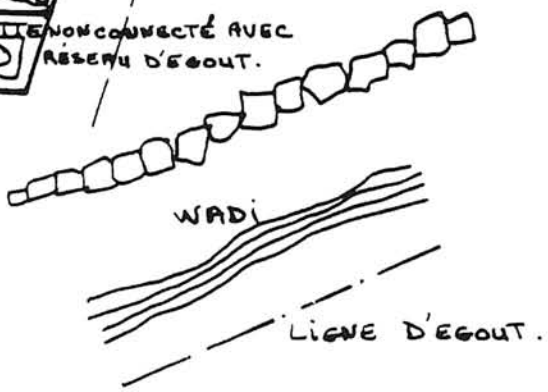


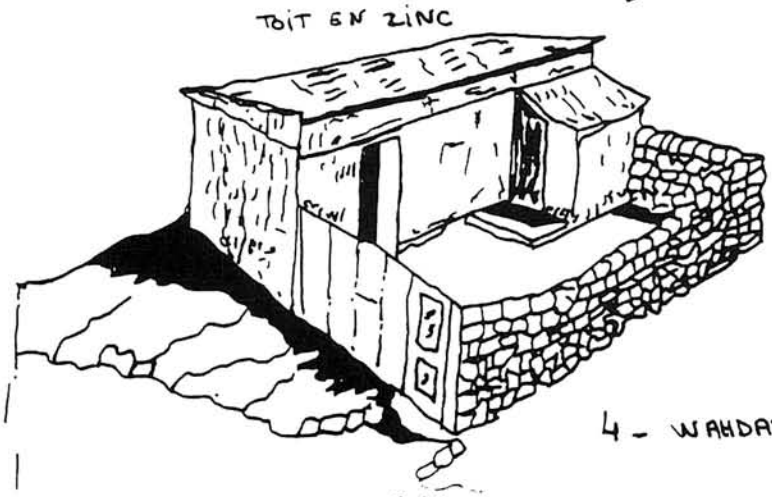
2_ WADI-RIMAM

MAISON OÙ VIVENT 8 PERSONNES



3_ NUZHA





HABITATION DE 2 CHAMBRES AYANT UNE SUPERFICIE de 64 NE DISPOSANT PAS DE SERVICES D'INFRASTRUCTURE.

4_ WAHDAT_EST

Source:NUSAIR Atef

Le département de développement urbain (qui faisait parti de l'administration municipale jusqu'en 1987) à identifié 16 zones d'habitat non réglementées (tableau n° 37).

Selon l'unité de recherche et d'analyse démographique du département général des statistiques, 25% des habitations à **Amman** sont non réglementées (1). Ces habitations se situent dans la zone d'habitat **D**. La densité de la population de ces zones non règlementées est très élevé, entre 550 et 1000 habitants par hectare (2).

L'enquête sur les logements réalisée par la municipalité d'**Amman** en 1977 révèle que:

-12% des ménages vivent dans les habitations ayant une seule pièce, 29% dans un deux pièces, 31% dans un trois pièces et 28% dans un quatre pièces. Ainsi, le taux d'occupation par pièce en 1977 était de 2,6% et celui-ci n'a pas varié depuis 1966.

On sait, d'après le dernier recensement de 1979, que 67% des habitations comprennent trois pièces et parfois moins, ce qui pose de graves problèmes étant donné la taille moyenne des ménages, qui est de 6,7 personnes. Ce taux d'occupation des ménages est encore plus significatif car 81% des unités d'habitations sont occupées par plus d'un ménage - le tableau n° 38 démontre ce phénomène de surdensité.

Alors rien d'étonnant que l'un des principaux défis que devront relever les urbanistes est la surdensité des habitations, qui exprime une demande latente de logements. La période florissante de l'immobilier de 1976-1980 a plutôt favorisé les couches sociales aisées, mais n"a pu satisfaire la demande des ménages de revenus de catégories inférieures à la moyenne.

En 1976, la corporation de l'habitat a estimé la demande en logement à 16.000 unités annuelles pour l'ensemble du pays dont 50% pour **Amman**. Les raisons de cette forte demande sont rappelées très brièvement:

- Le fort pourcentage des enfants de moins de 15 ans

- L'exode vers **Amman** qui se caractérise par un mouvement des ménages plus que par les individuels.

- Le taux élevé de la moyenne des ménages, ainsi que le pourcentage des ménages nucléaires.

(1) - Département général des statistiques- unité de recherche et d'analyse demographique. OP. Cit. P - 498.

(2) - Greater **Amman** compréhensive development plan . OP. Cit. P - 6 - 12.

Quartiers spontanés à Amman en juin 1986

Tableau n° 37

QUARTIERS		Superficie en hectare	Unité d'habitat	Nombre de famille	Nombre de la population	Densité de la population	Densité d'unité d'habitat en ha
Hamlan	1	29.30	102	104	700	23.89	3.55
Abdoun	2	14.20	284	298	2.000	1140.85	20.99
Nuzha	3	10.20	1.585	1.605	10.755	1054.41	157.35
Mahta	4	9.40	843	835	5.600	595.74	88.83
Wadi Al Marbat	5	9.00	883	895	6.000	666.67	99.44
Wehdat-Est	6	8.50	466	473	4.020	472.94	55.65
Nadife	7	8.30	1.340	1.358	9.100	1096.39	163.61
Al Musdar	8	7.20	58	60	400	55.56	8.33
Hamlan du Bas	9	7.20	58	60	400	55.56	8.33
Wadi Al Hadadeha	10	6.80	383	388	2.600	382.35	57.06
Jofeh	11	2.90	315	319	2.715	936.21	110.00
Emir Hassan	12	2.60	250	253	1.700	653.85	97.31
Um Al Ruman	13	2.30	383	388	3.255	1415.22	168.70
Kiesieha	14	2.00	88	90	600	300	45.00
Louzieha	15	2.00	162	164	1.100	550	82.00
Wadi Saqurah	16	0.50	29	30	200	400	60.00
Total		122.40	7.229	7.320	51.145	4178.50	598.00

Source : Département de développement urbain

Nombres de pièce par habitation

Tableau n° 38

Nombre de pièce par habitation	% des logements
0 - 2	38,7
2 - 3	28,3
3 - 4	16,5
4 - 5	7,2
5 - 6	4,2
+ de 6	5,1
TOTAL	100

Source : Département général des statistiques-
Op-Cit. P.P - 497 -498

La concentration des zones non réglementées dans le centre ville, revient en première raison à l'emploi. La zone centrale concentre 42 % des emplois du **Grand Amman**, soit 86.000 emplois, qui sont répartis de la façon suivante :

- 60 % de l'ensemble des emplois dans le commerce.
- 40 % de l'ensemble des emplois dans le secteur public du **Grand Amman**.
- 20 % des industries du **Grand Amman** (1).

La concentration des emplois dans cette zone, ne fait qu'accroître l'activité tertiaire, ainsi le **S.D.A.U.** du **Grand Amman**, prévoit d'ici à l'horizon 2005 la création de 120.000 autres emplois, soit 23 % de l'ensemble des emplois du **Grand Amman**. Pour cette raison, le **S.D.A.U.** veut empêcher la concentration d'activité tertiaire dans cette zone, qui est une zone difficilement aménageable en raison de sa topographie, en attribuant de façon très rigoureuse les permis d'installation des commerces et de l'industrie, en les répartissant sur d'autres zones.

La zone **D** possède 84 établissements scolaires : écoles maternelles, collèges et lycées, ils servent 37.900 élèves (2).

La forte densité de la population vivant dans des constructions très souvent précaires,a obligé la municipalité d'**Amman**, poussé et orienté, (certainement par le gouvernement et les propriétaires fonciers et les hommes d'affaires) à aménager et à alléger la densité de la population. C'est pour cela que la municipalité, à créer au sein de ses services en 1980, le département du développement urbain, afin de restaurer les sites spontanés non réglementés et de construire pour les ménages à bas-revenus des logements dans des opérations de trames-assainies, (sur cet aspect, nous reviendrons plus loin). Le résultat de ces opérations, fut le refoulement des ménages modestes vers la banlieue d'**Amman** loin du centre ville.

Les ménages obligés de déménager, ont vu leurs revenus perturbés par des charges considérables après les nouvelles opérations de la municipalité d'**Amman** entreprises par le biais du **D.D.U.** De plus, se trouvant loin de leur lieu de travail, ils ont a supporter le coût financier des transports, ainsi que d'autres dépenses. Une somme non négligeable de leur revenu mensuel est consacré au logement. Les dépenses destinées pour se loger peut atteindre plus de 50 % de leur revenu mensuel.

La moyenne des dépenses pour les logements à **Amman** se situe autour de 37,04 % et cette dépense est très lourde quand on sait que la majorité des ménages vivant dans cette zone, sont très modestes et même pauvres puisque 30 à 40 % des ménages en **Jordanie** vivent en dessous du seuil de pauvreté relative, 100 DJ. (3). (tableau n° 39).

Les dépenses pour les logements en **Jordanie**, dépassent de très loin la prévision de la banque mondiale, à savoir, que dans les pays du tiers monde, les ménages consacrent 11,3 % de leur revenu mensuel et 15 % dans les pays industrialisés (4).

1) - Greater Amman comprehensive development plan. Report 4. Op.cit - p - 6-13.
2) - Op.cit - p-p - 13 - 19.
3) - Nusair (A) Khalaïleh (Y) et Al Taher (A). Op.cit - p - 8-
4) - World bank housing sector policy paper - p - 17. Washington 1975.

Les dépenses considérables pour l'habitat, se font au détriment d'autres nécessités des ménages : soins médicaux, éducation des enfants, alimentation, etc...

Les quartiers non réglementés, se trouvent au centre d'**Amman** et posent ainsi de véritables problèmes aux planificateurs à cause de leur topographie et par la structure des habitations de la population à forte majorité palestinienne ayant une croissance démographique très forte. Beaucoup d'habitations sont construites en tôles ou en argile avec des pierres non traitées que la population a ramassé sur place. La vie de la population dans ce type de quartier est extrêment difficile : pas de routes goudronnées,

Répartition des dépenses des ménages en %

Tableau n° 39

Catégorie des dépenses	Amman	Jordanie
Alimentation	38,56	42,22
Logement et services adéquate	37,04	35,04
Habillements	6,71	6,58
Autres dépenses	17,69	16,16
Total	100	100

Source : greater Amman compréhensive development plan report 4 - Op-Cit - P- 5 -10.

pas d'égouts, absences totales d'équipements. Les familles qui possèdent un peu d'argent, construisent les murs de leur logement en brique qu'ils recouvrent avec des tôles en zinc. *"La qualité de l'habitat peut-être également définie par le raccordement aux infrastructures qui a été mutiplié par 2,6 en 1970 et 1986. Ces postes de dépenses sont considérés comme une part incompréssible de l'investissement public, et qui plus est, un moteur du développement industriel".* (1) - 95,2% des habitations dans la région d'**Amman**, à l'heure actuelle, sont desservies par le réseau public d'adduction d'eau alors qu'il était de seulement 66% en 1974, le reste étant ventilé entre la vente par camions citernes et les réservoirs d'eau, **Haouze**. D'une manière similaire, la proportion d'habitations raccordées au réseau d'eau et d'assainissement et passée de 49% à 79% entre 1961et 1979. Pour le reste, presque 20% sont dotées de fosses septiques (2). Mais on ne peut oublier que la dispersion des habitations, sur la périphérie du grand **Amman** a eu pour conséquence de grever considérablement le budget de l'Etat et des municipalités (3).

Par ailleurs, la réalisation des réseaux d'eau et d'assainissement sur la périphérie du **grand Amman** , accroît l'espace urbain et détruit ainsi l'espace agricole peri-urbain. Une mission de la banque mondiale a constaté ce phénomène grave et elle a révelé dans son raport en 1983 que "*les corporations du secteur public, aide à la création de ces phénomènes en réalisant de grandes projets à l'extérieur du Périmètre urbain*

(1) - Deboulet (A).- Op - Cit - p- 8
(2) - Ibid - p- 8 -
(3) - Ibid - p - 8 -

*d'**Amman**, comme le projet d'**Abu Nuseir**, (construit par la corporation de l'habitat, que nous évoquerons plus loin) le site de **Sahab** réalisé par la corporation des sites industriels, les projets d'habitat des instituteurs et celui de la corporation d'**Alia** situé à **Mardj Al Hamam**"*(1).

Les résultats de ces actions sont : - La croissance considérable de l'espace urbain du **grand Amman** qui entraine l'inconfort des ménages vivant loin du centre ville.- La désorganisation de la planification qui accroît les zones planifiées sans raisons. - La hausse du coût de l'infrastructure non récupérable des usagers.- La faible densité de la population pour accroître l'activité et le dynamisme économique.

Mais, malgré ces constats désastreux pour l'économie du pays, la politique de raccordement aux infrastructures se poursuit avec le soutien de l'U. S. A. I. D., notamment en faveur des réseaux d'eau et d'assainissement !!!.

*"L'importance de l'urbanisation non réglementée liée au mouvement de croissance des camps de réfugiés est généralement sous-estimée. Pourtant elle est évaluée par certains auteurs à 100.000 habitants ce qui équivaut à 10 % de la population de la capitale. C'est à titre de comparaison, sans rapport avec ce que connaît le **Caire**, mais la précarité physique est plus grande dans les quartiers non réglementés jordanien.*

*Les exemples les plus frappants de quartiers socialement marginalisés bien que localisés de façon centrale, et qui, comme plusieurs autres font depuis les années 80 l'objet de programmes de restructuration urbaine menés par l'**U.D.D.**, fait partie de quartiers situés en périphérie du noyau urbain et englobés par la ville"* (2).

En général, ces habitats précaires sont composés d'une pièce servant à la totalité de la famille, (souvent 10 personnes) pour dormir et recevoir les invités. Une pièce juxtaposée à la précédente, sert à la fois de cuisine et de chambre à coucher pour les adultes de sexe masculin. L'été, la plupart des hommes de la famille dorment à la belle étoile dans la petite cour de leur habitation qui est délimité par des panneaux en bois ou en zinc.

"Quant aux quartiers populaires, ils sont concentrés au Sud et à l'Est de la ville mais également relativement éclatés entre les camps de réfugiés et leurs extentions non réglementées, maintenant complètement englobées par la ville. Ces quartiers atteignent les plus fortes densités avec en moyenne plus de 600 habitants à l'hectare. S'ils regroupent approximativement 10% de la population totale, ils occupent seulement 4% de la surface résidentielle".(3).

(1) - Département général des statistiques - Op - Cit . p - 499

(2) - Deboulet (A). Amman : urbanisation, habitat. De la prospérité aux défis posés par la récession. - p - 13. Observatoire urbain du Caire contemporain. Amman supplément à la lettre 24. C.E.D.E.J. Le Caire 1989.
Selon l'**U.N.R.W.A.**, les réfugiés palestiniens immatriculés sont autour de 476.346 réfugiés, soit 37,7 % de la population du **Grand Amman**. Quelque soit la vérité des chiffres, une grande majorité d'entre eux vivent dans des conditions de logement très difficile.

(3) - Deboulet (A) - Op. Cit. - page 7.

On peut distinguer deux types d'habitations :

- Les habitations qui sont construites en tôle de zinc comme ce fut le cas à **Wehdat Est**, qui a été restructuré et amélioré par le **D.D.U.** ce dont nous allons parler plus loin. (cliché n° 20).
- Les habitations qui sont construites en dur : argile ou brique comme à **Haï Al Emir Hassan**, également restructuré et rénové par le **D.D.U.** (cliché n° 24).

Les évènements géo-politiques dans la région et la tension politique et armée entre les palestiniens et le pouvoir central durant les années 70 n'ont pas permis, de faire évacuer ces réfugiés de leurs habitations misérables et le gouvernement fut obligé de fermer les yeux. Ce n'est qu'à la fin des années 70 que le gouvernement commença à réfléchir sur ces quartiers qui étaient les principaux foyers de la résistance palestinienne durant la crise de septembre noir.

"*Les deux camps palestiniens, sont restés des conservatoires nostalgiques et amers des traditions du pays natal, (**Palestine**) mais bien qu'englobés dans une ville à large majorité palestinienne, ils n'ont jamais pu transformer le poids démographique, économique et culturel et faire d'**Amman** une capitale palestinienne de substitution...*

... Certes, l'année 1970 a connu une tentative en ce sens, mais l'une des causes de l'échec de la résistance palestinienne à s'emparer définitivement de la ville et du pouvoir, réside peut-être dans cette absence d'enracinement de la population, on peut même parler d'une carence de citadinité chez ces réfugiés en majeure partie d'origine rurale, qui se sont toujours évertués à maintenir valeurs et traditions villageoises dans l'exil" (1).

La morphologie urbaine de ce type de quartier est très complexe. Les habitations (**taudis**) sont petites et se touchent, séparées par des ruelles caillouteuses ne dépassant pas un mètre, comme nous l'avons constaté sur place, ce qui pose évidemment de véritables problèmes aux autorités, pour pénétrer dans ces quartiers, en cas d'incident, de révolte ou d'épidémie, voire même pour la population, en cas d'incendie ou de soin d'urgence. Ceci, sans parler du vol, des opérations de stupéfiants où ses quartiers servent de cachettes idéales pour les criminels.

Le pouvoir central n'a pas oublié la leçon de "*septembre noir*" ou la reconquête d'**Amman** par l'armée fut meurtrière et difficile, surtout dans les quartiers spontanés non réglementés. Les aménagements ultérieurs témoignent, en même temps de la prospérité de la ville, de la volonté de la quadriller par un réseau de voies rapides, et par un espacement maximal des quartiers d'habitation, calqués sur les normes occidentales.

Après "*septembre noir*", l'émigration s'est accrue suite au boom pétrolier des années 1973-1983, où l'argent fut investi dans l'immobilier.

1) - Lavergne (M). Op.cit - p - 2.

Villas, pavillons et petits immeubles se construisent sur les collines de **Tla'a El Ali, Jubeiha et Sahab** sur près de 30 km d'une extrême à l'autre de la capitale.

Mais cela, ne doit pas pour autant cacher les réalités de vie, des centaines de milliers de personnes qui vivent toujours dans l'inconfort, dans les camps d'**Amman** et de sa banlieue, mais qui sont considérés par leurs habitants comme un refuge de sécurité. La misère financière seule, ne peut expliquer le dénuement des camps et des quartiers palestiniens. Des mesures ont été prises pour que ces quartiers deviennent salubres avec un minimum d'équipements : eau courante, tout à l'égout... c'est le rôle du **D.D.U.** que nous essaierons d'exposer plus loin.

Le problème des terrains résidentiels à **Amman**, engendré par l'abandon des terrains résidentiels de type A et B, a obligé le **S.D.A.U.** à proposer le changement de terrains résidentiels de type A et B à des zones résidentielles de type C et D, afin de permettre aux couches sociales plus modestes de construire dans ces zones. Les zones qui seront touchées par ces mesures, sont situées au Sud d'**Amman** et à l'extrême Nord-Est du quartier **Tarek**. Ces mesures permettront d'avoir 535 hectares destinés aux couches sociales modestes afin de pouvoir construire 3400 unités d'habitations (1). Mais cela nécessite un réexamen des plans d'occupation du sol, afin de permettre d'appliquer les mesures amorcées, concernant les règles de construction dans ces zones et qui donneront la possibilité à une occupation plus forte de l'espace urbain résidentiel.

Au moment où nous écrivons ce paragraphe, la densité d'habitation s'accroît surtout dans les zones populaires de type D principalement (surtout après l'arrivée des centaines de milliers de palestiniens du **Koweït**) dont le **S.D.A.U.** a déjà indiqué que cette zone est à 85 % occupé et la tendance est à la hausse, plus de 185.000 ménages choisiront cette zone pour construire leur habitation d'ici à l'horizon 2005.

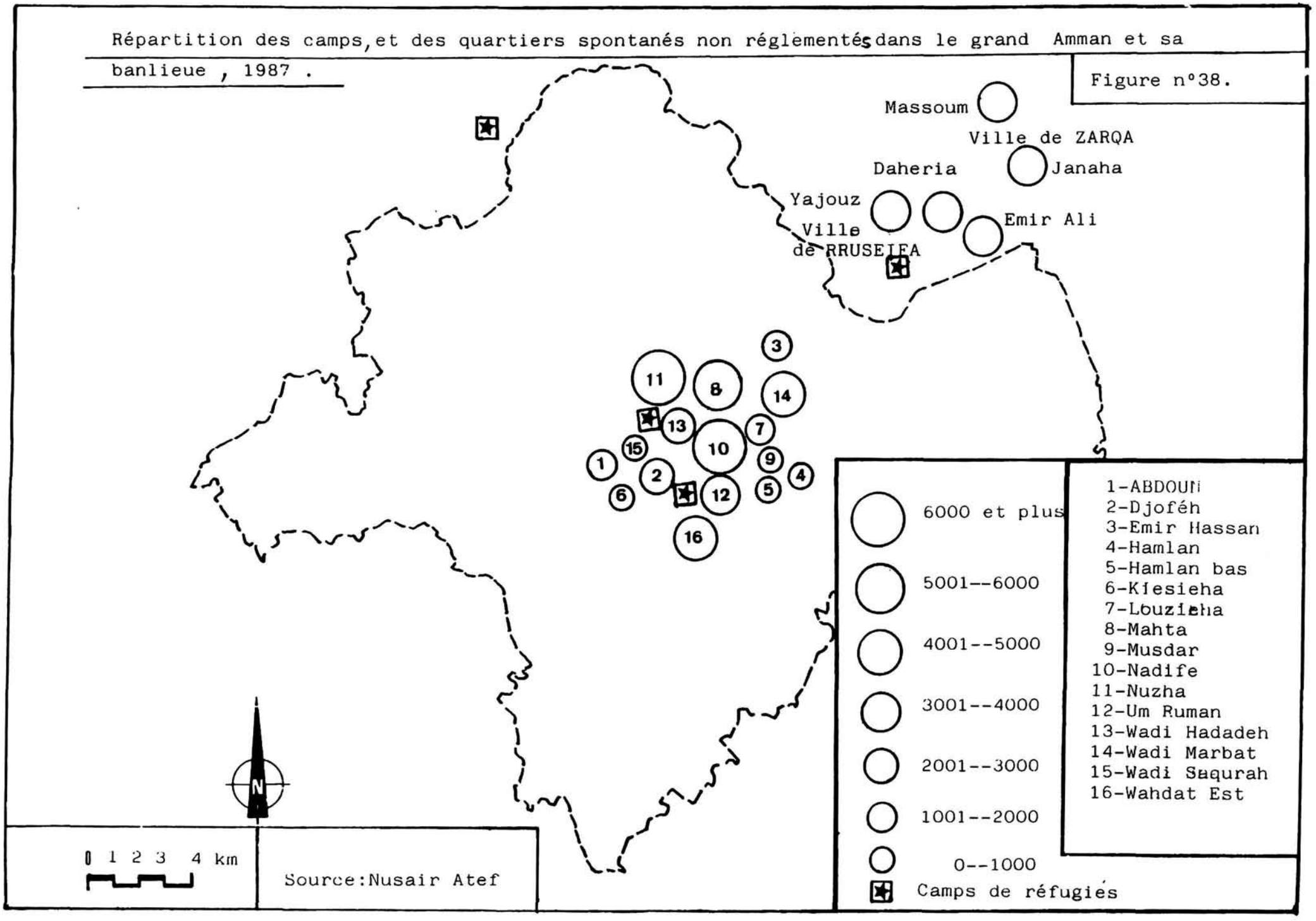
Les difficultés économiques du pays, la baisse des revenus et du pouvoir d'achat des ménages, pratiques urbaines et les spéculations foncières dans les zones populaires, où le prix du m² dépasse dans certains cas, les zones résidentielles de type A et B, met en difficulté les ménages modestes qui cherche à construire pour se loger. Pour trouver des terrains abordables à bon marché, ils sont contraints, voire obligés d'aller construire loin, à 30 km d'**Amman** dans les communes périphériques de la capitale, à **Ruseifa** et **Zarqa**, ou bien vers **Sahab** dans les zones désertiques (figures n°s 38 à 40).

Nous savons depuis très longtemps que les pays du tiers monde connaissent une augmentation rapide de leur population et qu'il est devenu banal de parler d'"*d'explosion démographique*". Nous savons aussi que dans les grandes villes de ces pays dit "*en voie de développement* (P.V.D.), la croissance démographique est beaucoup plus rapide encore, (elle va parfois, deux fois plus vite) puisqu'à l'excédent naturel qui résulte de la réduction de la mortalité et du maintien d'une forte natalité, s'ajoute les effets de l'exode rural et

1) - Greater Amman (C.D.P.). Report n° 4. Op.cit - p - 13-3.

Répartition des camps, et des quartiers spontanés non réglementés dans le grand Amman et sa banlieue , 1987 .

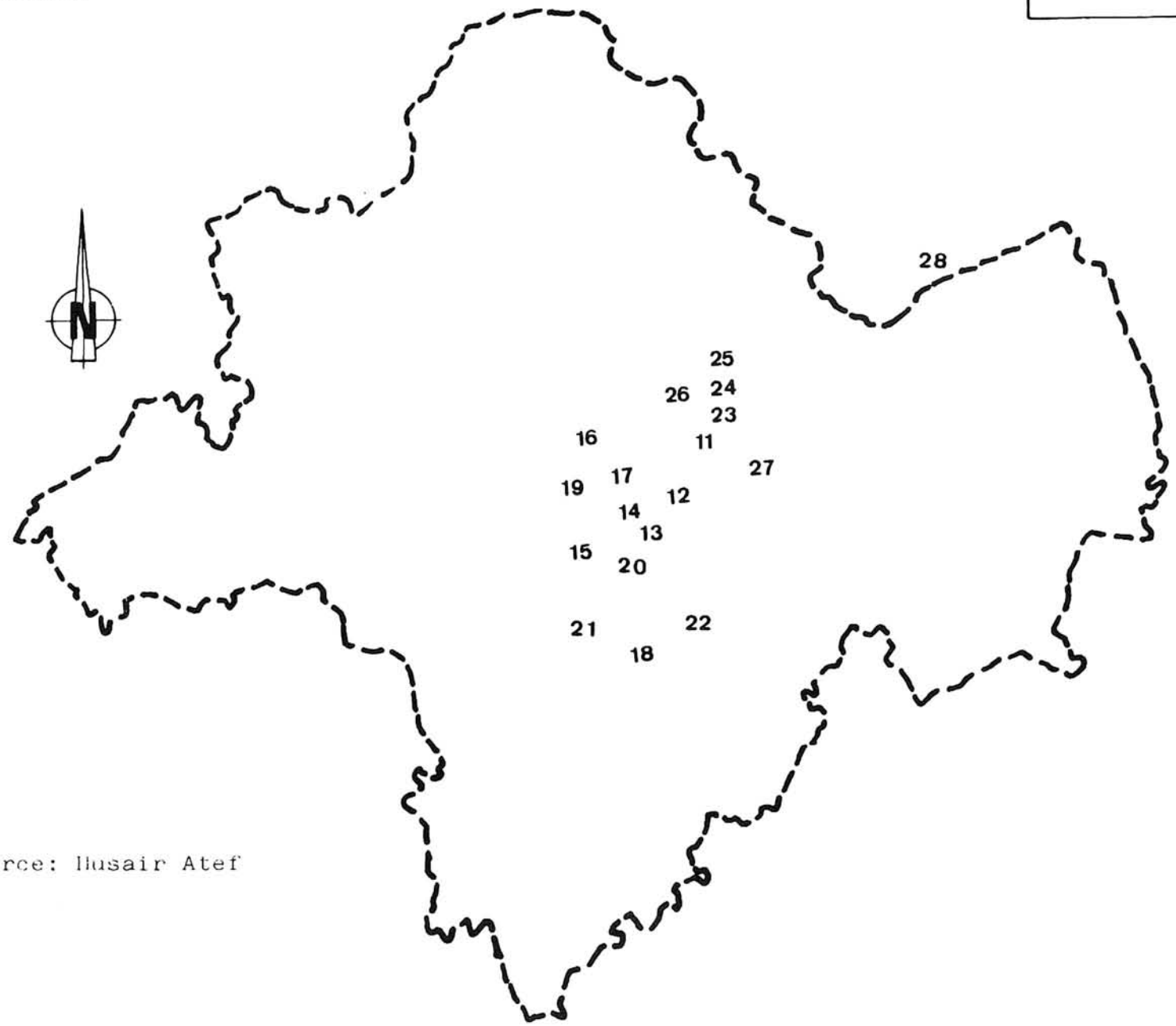
Figure n°38.



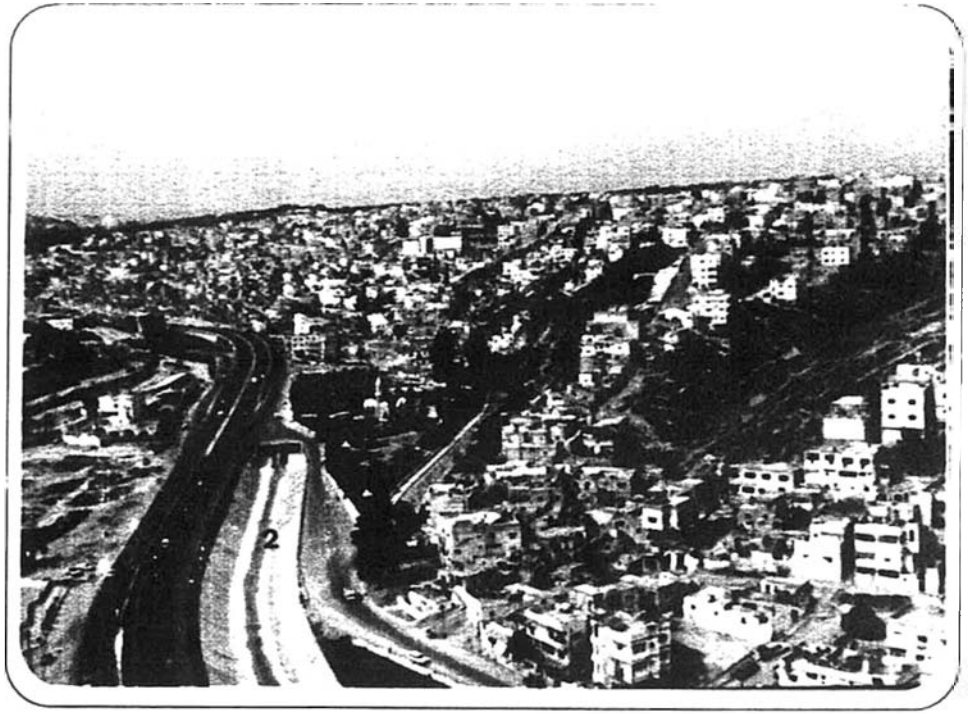
Source: Nusair Atef

Figure n° 39.

Clichés des zones d'habitat C et D .



Source: Husair Atef



Cl : Nusair (A) n° 11

Cliché n° 11

1 - Route reliant **Amman** à **Zarqa**.

2 - Sayl **Amman**.

3 - Mosquée d'**Al Fateh** construite durant les années 30.

4-5 - Habitat dense, dans la zone **C** et **D**.

- Style populaire.
- Architecture spontanée.
- Béton armé utilisé comme principal matériaux de construction.

Cl : Nusair (A) n° 12

Cliché n° 12

6 - Route reliant **Zarqa** au centre d'**Amman**.

7 - Gare routière : **Moudjama'a Rakhadan**, la plus importante d'**Amman**.

8 - Magasin donnant sur la route, auquel on rajoute un étage, construit selon les moyens financiers.

9 - Construction avec plusieurs étages qui se faisait sans permis de construire et souvent sur des terrains accidentés à forte déclivité. Les terrains achetés ici sont moins chers qu'ailleurs. La construction est simple et sauvage non réglementés sur des terrains privés sans autorisation.

Les constructions sont solides et sont conçues pour durer longtemps.

La plupart des habitants de cette zone sont des palestiniens.

Cl : Nusair (A) n° 13

Cliché n° 13

1 et 2

- On remarque que la plupart des logements sont construits dans des zones à forte déclivité, mais on constate en même temps et de plus en plus, le changement du tissu urbain ancien à des constructions plus modernes destinées à des activités tertiaires et d'affaires ainsi qu'un retour de la bourgeoisie vers le centre, par le biais de l'activité tertiaire.

Cl : Nusair (A) n° 14

Cliché n° 14

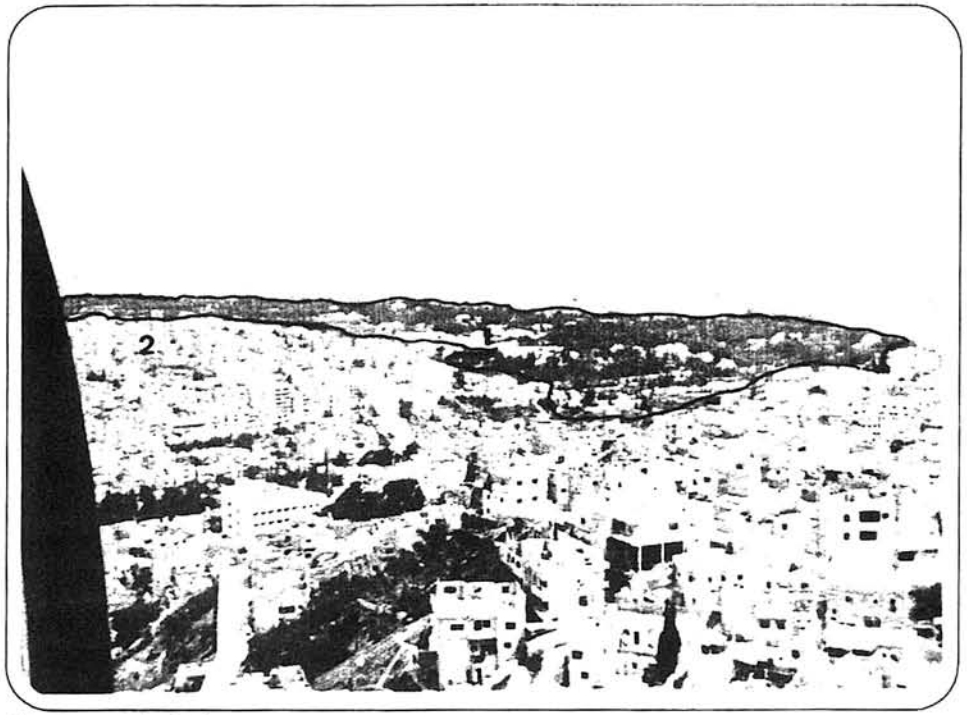
3 et 4 - Centre d'**Amman** avec une activité commerciale très dense.

- Les immeubles de cette zone sont souvent convertis en activité tertiaire.
- On constate d'après la photo que la plupart des immeubles sont construits en pierre de taille pour affirmer le tissu urbain par sa dureté et son caractère de plus en plus haut afin qu'il devienne rentable.
- L'habitat construit par les anciens propriétaires d'**Amman** est loué à des réfugiés palestiniens ou des artisans, qui le transforme en hôtel ou en restaurant, etc...
- Le transport est ici un des soucis premier, que la municipalité cherche à résoudre. Les propositions ne manquent pas dans les études du **S.D.A.U.** On parle de plus en plus de transformer les routes de ces centres d'activités en routes piétonnes.

Cl : Nusair (A) n° 15

Cliché n° 15

- Concentration de l'habitat populaire sur des pentes à forte déclivité. Le principal matériaux utilisé pour la construction est le béton armé. Le commerce est au bord des routes. La hauteur et la taille des bâtiments sont de grandes diversités.

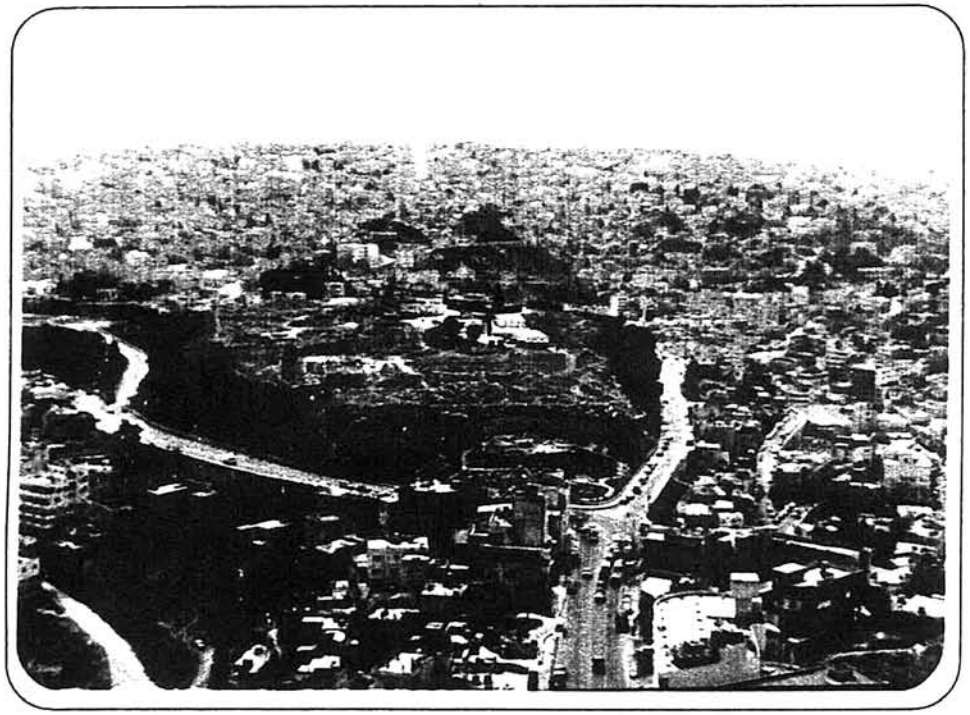


Cl : Nusair (A) n° 16

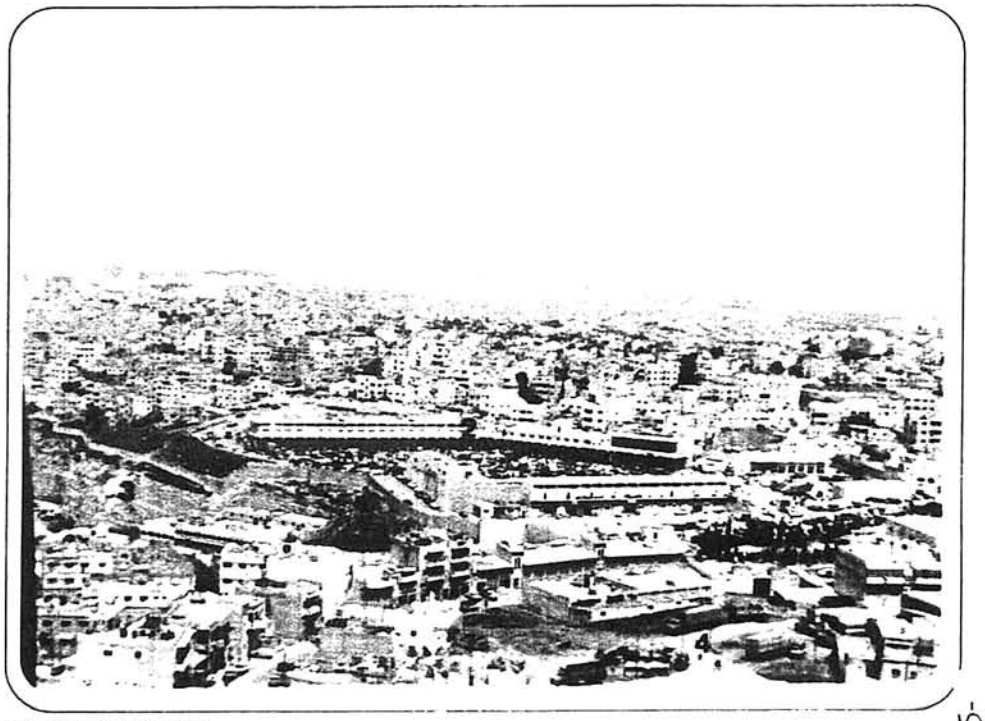
Cliché n° 16

1 - Au milieu des zones d'habitat **C** et **D** on remarque les premiers palais royaux de **Raghadan** et **Bassman** édifier à **Amman**.

2 - Camp palestinien d'**Al Hussein**, non loin des palais royaux. Les palais royaux sont situés au centre ville et leur rôle administratif est important. Réception de chefs d'état étrangers, ainsi que des députés et les notables du peuple.
Le palais est très protégé du fait de sa situation géographique au milieu des quartiers et des camps palestiniens.
La superficie des terrains royaux est très grande, recouverte de bois, donnant un magnifique panorama sur la basse ville.



Cl : Nusair (A) n° 17



Cl : Nusair (A) n° 18

Cliché n° 17

1 - La citadelle d'**Amman** qui se trouve au milieu de la zone d'habitat **C** et **D**. Autour de la citadelle nous remarquons la densité de construction de l'habitat de la zone **D**. L'habitat est construit en béton armé de style populaire. La municipalité a protégé le site de la citadelle en l'aménageant en espace vert et en restaurant les ruines.

Cliché n° 18

2 - Nous remarquons le marché en gros des fruits et légumes au Sud-Est d'**Amman**. L'activité commerciale est dense autour du marché et l'habitat, de style populaire, est abondant.

3 - Présence d'ancienne carrière qui alimente **Amman** en pierre de taille et autres éléments de construction.

4 - Autour du marché, beaucoup de routiers travaillant au transport de marchandises vers les pays arabes pétroliers du golfe.

Cl : Nusair (A) n° 19

Cliché n° 19

1 - On remarque la limite entre les zones d'habitat **A** et **B** et les zones d'habitat **C** et **D**.

2 - On constate la densité de l'habitat populaire plus structuré et mieux organisé dans les autres parties des zones **C** et **D**.

3 - Nous constatons l'invasion des bâtiments modernes à des fins d'activité tertiaires : bureaux, sièges sociaux d'entreprises, banques, etc...

Cl : Nusair (A) n° 20

Cliché n° 20

- Quartier spontané non réglementé d'**Est Wehdat** près du camp palestinien de **Wehdat,** l'habitat est ici de style bidonville, construit par les réfugiés palestiniens de 1967. Les taudis construit en zinc sont installés sur des terrains à l'Est du centre ville sans aucune infrastructure. Les déchets et les eaux ménagères sont jetés dans la ruelle qui sépare les habitations. L'habitat conçu rapidement est en général composé d'une seule pièce et d'une petite cour abritant une famille de 10 à 14 personnes.

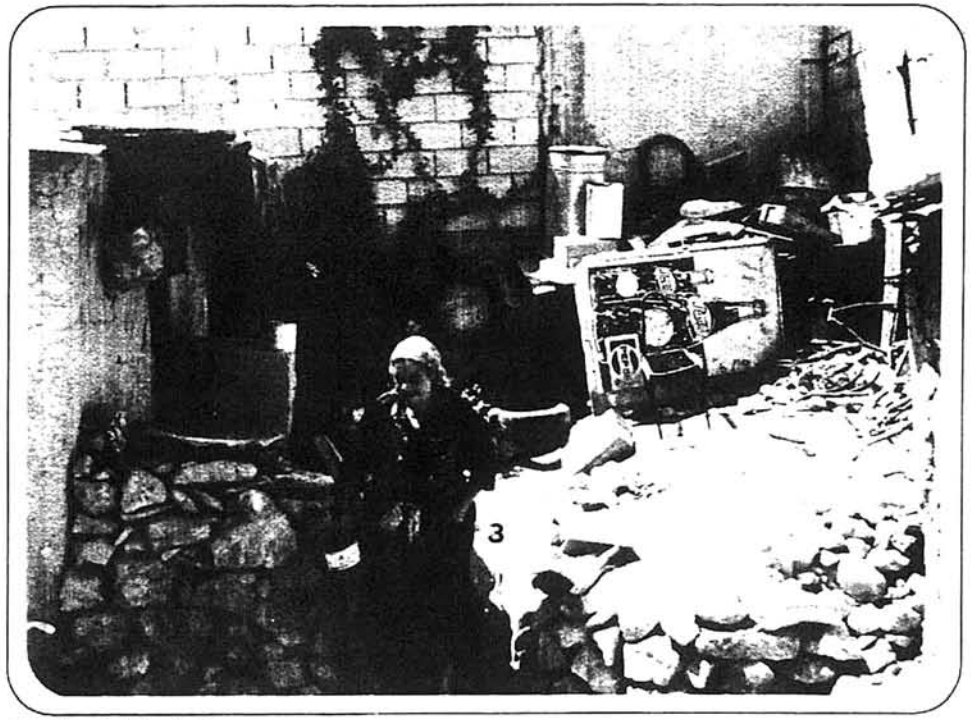
Cl : Nusair (A) n° 21

Cliché n° 21

- Quartier de **Djofeh**.

1 - On peut constater la grande différence qui sépare les logements pauvres de la zone d'habitat **D**, des ménages plus aisés. Les ménages appartiennent à la même culture et à la même origine pour la plupart, palestiniens.

2 - Un bâtiment de deux étages appartient à une même famille aisée, réfugiés travaillant dans les pays arabes pétroliers.
On peut noter qu'il n'y a pas d'effort municipal pour rendre confortable l'espace urbain habitable. Les routes ne sont pas goudronnées, pas de tout-à-l'égout, pas d'équipements publics adéquat.



Cl : Nusair (A) n° 22

Cliché n° 22

- Quartier **Rimam**.

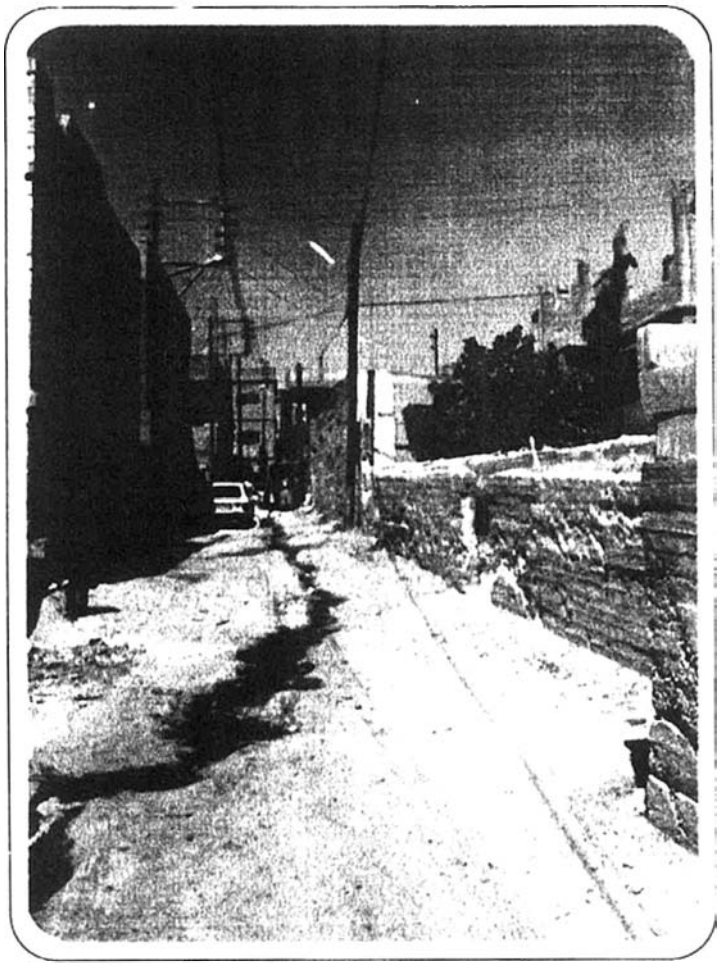
3 - Réfugiée palestinienne dans la cour de sa demeure précaires. On s'organise du mieux que l'on peut. Les toits sont recouverts de zinc ou de bois. A l'intérieur, un espace de travail est constitué pour l'artisanat.

Cl : Nusair (A) n° 23

Quartiers de Mahata

Cliché n° 23

L'habitat est précaire, construit depuis 1948 par les réfugiés palestiniens dans le quartier de **Mahata**. On constate d'après cette photo, l'état des passages et l'installation des tuyaux fournissant l'eau potable à la population. Le département d'Etat de l'eau est en effet autorisé à fournir l'eau aux ménages qui le demandent, mais à leur frais.

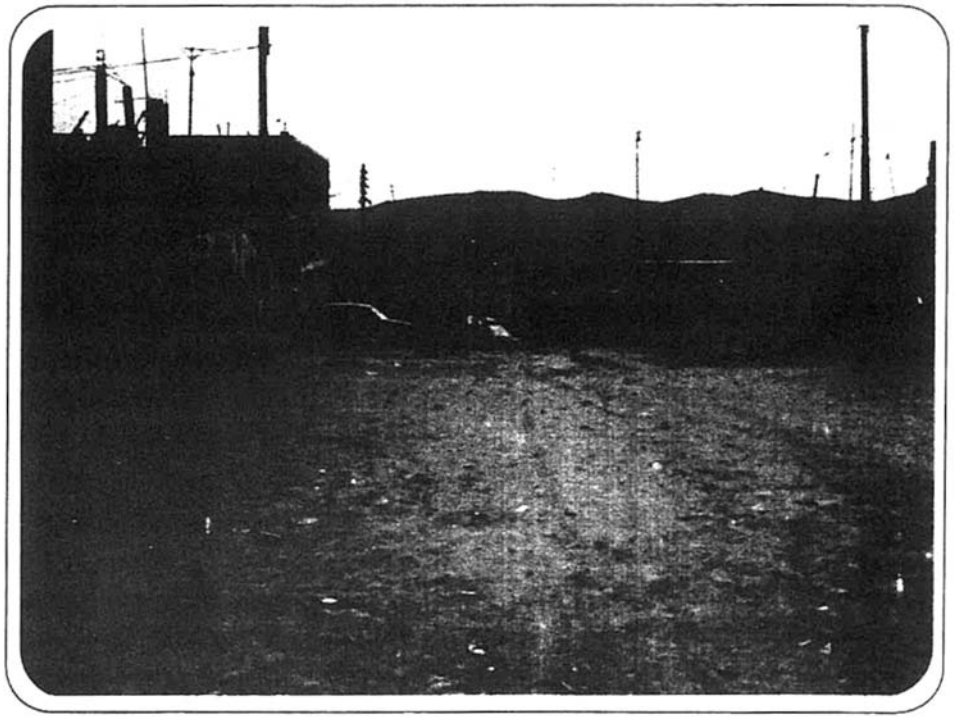


Cl : Nusair (A) n° 24

Cliché n° 24

Quartier d'**Emir Hassan**.
On constate ici que l'habitat est plus solide, mieux organisé, mais sans équipements d'infrastructures adéquate.
Le **D.D.U**. a restructuré ce quartier en 1984.
Les habitants sont en majorité des jordaniens authoctones d'origine rurale.

Cl : Nusair (A) n° 25



Cl : Nusair (A) n° 26

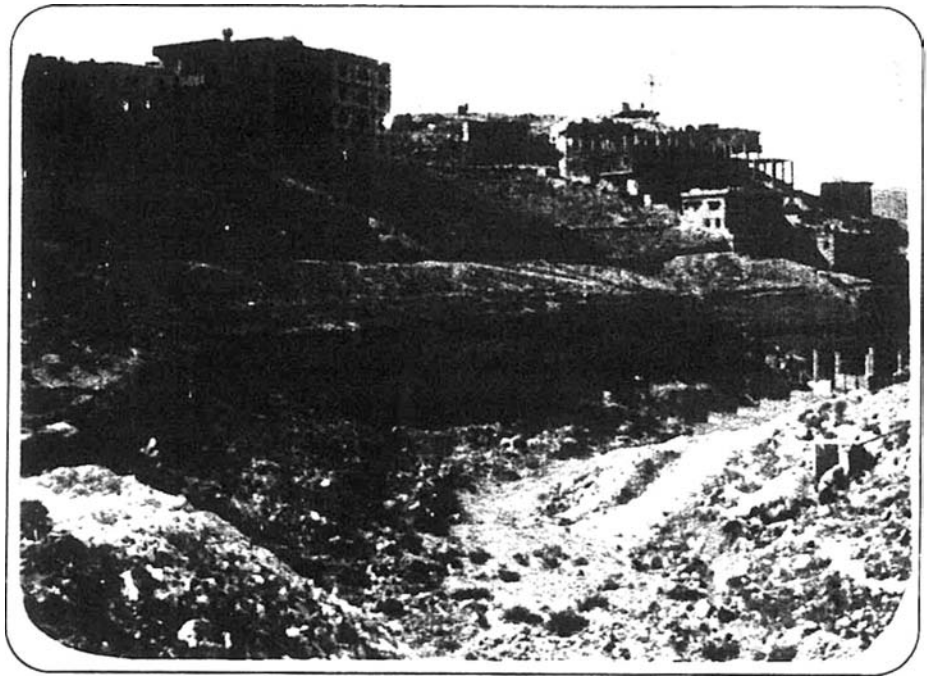
Quartier spontané d'Emir Massan.

Cliché n° 25

La construction est ici très spontanée, sans plans d'architecture, on rajoute des étages au fur et à mesure des besoins des familles. Les installations des infrastructures (eau, électricité) suivent aussi le développement de l'habitat, mais toujours pas de routes ni de tout-à-l'égout.

Cliché n° 26

Cette photo montre à l'évidence, que se sont les habitants qui ont organisé les découpages des routes. Les terrains vacants servent aux jeux des enfants et aux rencontres.

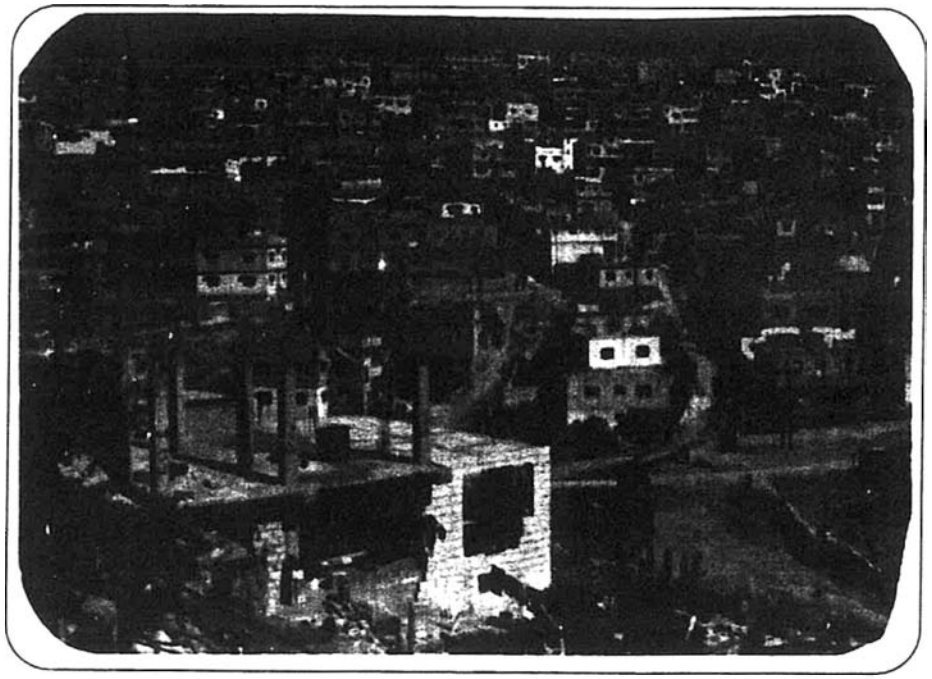


Cl : Nusair (A) n° 27

Quartiers spontanés non réglementés de Wananat à la périphérie d'Amman.

Cliché n° 27

Les maisons construites ici sont de date récente, à partir de 1963, sur des terrains arides accidentés. Ils ont été vendus par des tribus bédouines les revendiquant comme les leur, mais c'était des terrains domaniaux. Le registre foncier le confirme. Les tribus bédouines ont un impact très fort. Ils vendent les terrains au prix fort du marché aux réfugiés palestiniens, alors qu'ils n'en n'ont pas le droit. On achète seulement son silence. Les terrains situés entre **Zarqa** et **Amman** sont des enjeux entre l'Etat et les tribus bédouines. Les terrains sont reconnus par le droit coutumier appartenant à la tribu **Bani Hassan**. Le **D.D.U.** a entreprit ici une opération de restructuration que nous verrons plus loin.



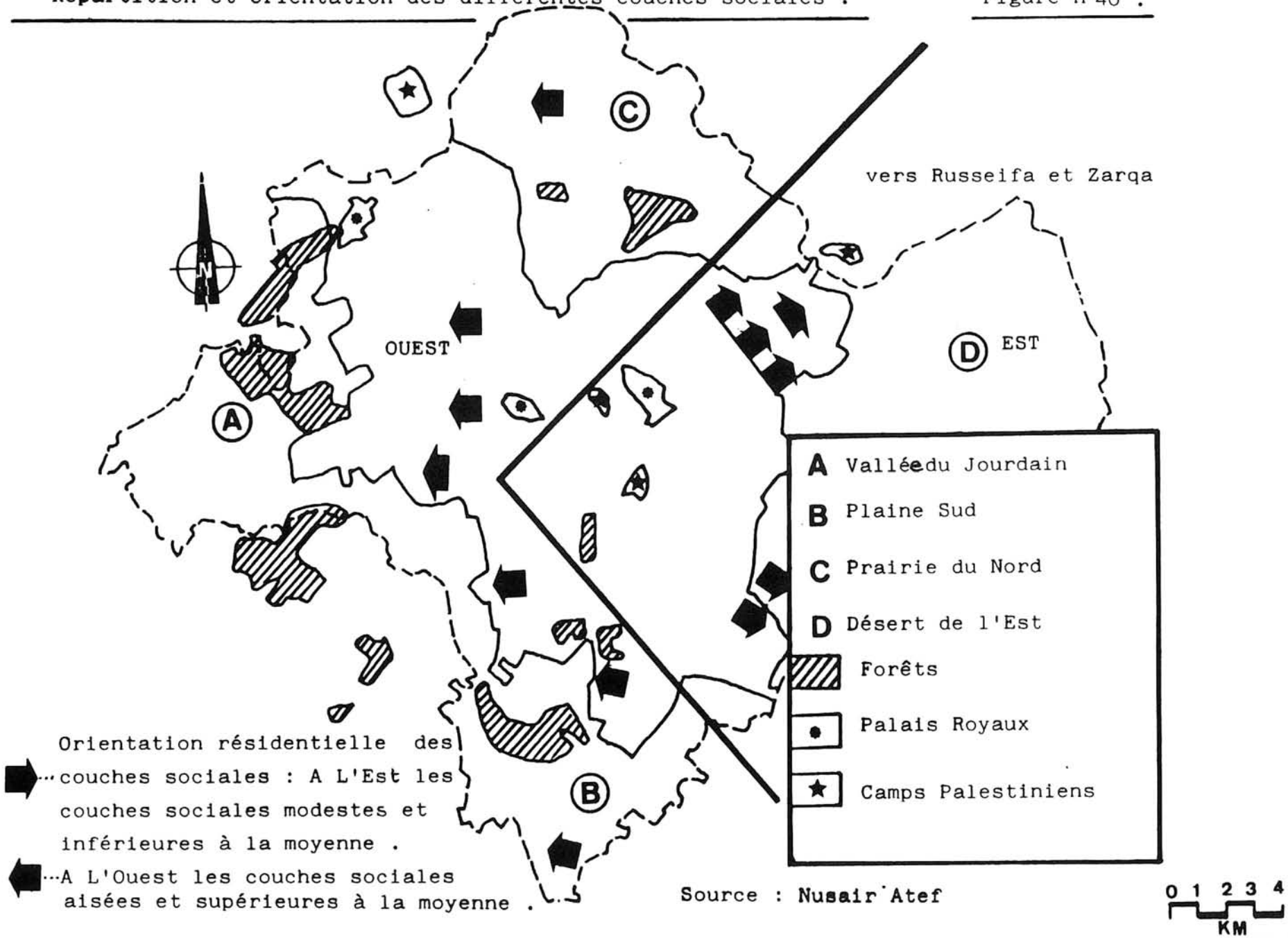
Cl : Nusair (A) n° 28

Quartiers spontanés non reglementés de Djebel Emir Faisal à la périphérie d'Amman

Cliché n° 28

La situation est la même à **Djebel Emir Faisal**. L'habitat y est dense et bien structuré, construit en béton armé, mais sans aucune infrastructure ni équipements à part certains devenus nécessaires : l'eau, l'électricité, les écoles. Le **D.D.U.** n'a pu restructurer cette zone pour des raisons d'opposition des propriétaires fonciers. Le quartier de **Djebel Emir Faisal**, se trouve en dehors du périmètre urbain d'**Amman**, dans la commune de **Ruseifa**.

Répartition et Orientation des différentes couches sociales . Figure n°40 .



Source : **Nusair Atef**

l'afflux en provenance des petites villes et l'exode forcé, issu des agitations géo-politiques parfois très grave. Entre 1950 et 1990, le nombre de citadins dans les pays du tiers monde a été multiplié par quatre. C'est dans les villes que se concentreront les 3/4 de la croissance démographique globale : Il est désormais classique de parler d' "*explosions urbaines*" (1).

Dans des agglomérations dont le peuplement se compte déjà en millions d'habitants, comme **Amman**, l'effectif de sa population double en effet tout les 12 ou 15 ans et parfois plus vite encore. Déjà, on peut prévoir pour la fin du siècle, que l'ensemble urbain d'**Amman** comptera probablement plus de 2.230.007 habitants, soit 36 % de la population totale du pays et plus de 70 % de la population urbaine de **Jordanie**.

On sait déjà, combien sont graves les problèmes dans les villes pluri-millionnaires d'**Europe**, d'**Amérique du Nord** et du **Japon** où les problèmes des banlieues surgissent et deviennent des problèmes graves de conséquences, malgré l'importance des moyens financiers et des équipements dont elles disposent et bien qu'elles se soient accrues à un rythme relativement lent en comparaison de ce qui se passe dans les villes du tiers monde. Qu'en sera-t-il dans des pays démunis d'équipements et de ressources financières pour des agglomérations qui seront deux à trois fois plus peuplées que celles de **Londres** ou **Paris** ?

"*La différenciation des groupes résidentiels sur la base de leur statut économique, qui est habituellement très marquée entre les différents quartiers d'une ville, est surtout évidente à* ***Amman*** *entre les nouvelles villes satellites qui l'entourent. Ainsi,* ***Wadi-Sir*** *et les cités à l'Ouest d'****Amman*** *ont un statut social plus élevé que celles situées à l'Est de la capitale, dont le statut est beaucoup plus bas*" (2).

1) - Lacostes (Y). "L'implosion urbaine". p - 3. Revue Hérodote n° 51. Edition La Découverte/Maspero. Paris 1983.
2) - Findlay (A) et Seccombe (J). Op.cit - p - 569.

Chapitre V

Le problème foncier : Les terrains résidentiels en Jordanie : le cas du Grand Amman

Ce chapitre traite des questions essentielles concernant les terrains à usage résidentiel, et analyse l'état actuel et les politiques proposées pour surmonter les principaux problèmes qui entravent la disponibilité des terrains adéquats, quand à leurs surfaces et leurs coûts, au profit des couches sociales à bas-revenus, et pour une planification à long terme.

Plusieurs études traitant de la question des terrains résidentiels ont été effectuées, dont celles, qui ont été préparées par l'équipe d'étude sur le schéma directeur d'aménagement et d'urbanisme du **Grand Amman**, au **D.D.U.**, et la récente étude réalisée par l'équipe sur la stratégie de l'habitat.

La plupart des terrains résidentiels dans les zones urbaines de la rive orientale, sont délimités, lotis, appartenant à des personnes physiques ou morales et inscrites au registre foncier et au cadastre, le reste, ne figurant pas dans les registres officiels et n'étant pas inscrits aux noms de leurs occupants aux services fonciers et au cadastres. En guise d'exemple, les études réalisées par le **D.D.U.** à **Amman**, ont montré qu'aucun enregistrement de terrains n'existe pour les quartiers de : **Wehadat Est, Wadi Rimame et Nuzha**, car la plupart des habitations ont été construites sur des terrains occupés (sans titre de propriété) ou par un "*titre conventionnel*". Le tableau suivant montre les différents types d'occupation et de propriété des terrains, dans ces quartiers à **Amman**.

Propriété des terrains dans plusieurs zones résidentielles dans les quartiers d'occupation (sans titre) en %

Tableau n° 40

Type de propriété	Wehdat Est	Jofeh	Wadi Rimame	Wadi Hadadeh	Nuzha
Officiellement enregistré		1,9		15,4	
Occupé sans titre conventionnel		2,2	1,2		1,6
Occupé sans titre	100	95,9	98,8	86,6	98,3
Total	100	100	100	100	100

Source : Souheil Madanat : Problème de l'habitat à Amman dans les années 80, p 9. Ministère du plan. Amman-Jordanie. Octobre 86 (original en langue anglaise).

La législation sur la division des terrains et leurs utilisations, joue un rôle capital dans le développement des zones résidentielles et la qualité des constructions dans ces zones. Les informations disponibles indiquent que les lotissements dépassent les besoins d'habitation, mais que peu de ces terrains sont compatibles avec les moyens des familles à revenu modeste, ce qui a eu pour effet la dégradation de la qualité des constructions bâties dans les nouvelles zones résidentielles et le développement des quartiers spontanés non réglementés dans la partie Est de la capitale, vers la ville satellite de **Zarqa, située** à 25 km d'**Amman**.

Le développement des opérations de lotissement des terrains résidentiels, au-delà des besoins réels, a provoqué un certain déséquilibre entre les besoins effectifs en terrains et leurs prix généralement contestés, et, a eu pour effet le développement de constructions éparses. Cet état de chose a rendu difficile la généralisation des services d'infrastructure et a provoqué un déséquilibre entre le développement urbain d'un côté et la nécessité d'assurer à cet espace urbain, les services essentiels.

Ceci est notamment visible dans la zone du **Grand Amman**, ainsi que dans d'autres villes principales du pays.

Les raisons sont pour de larges mesures, le choix des sites des nouveaux projets de l'habitat à l'extérieur du périmètre urbain autorisé (figure n° 41) ou l'installation des projets à des fins économiques et éducatives, comme la construction de l'université de sciences et de technologie à l'Est d'**Irbid**, dans la zone agricole, loin du centre ville (figure n° 42). Le développement des lotissements, au-delà des besoins réels, dans la ville d'**Irbid**, a eu un effet négatif, non seulement sur l'aménagement des zones résidentielles à constructions éparses, et sur l'insuffisance des services d'infrastructure mais également sur les terrains agricoles dont la superficie s'est vue réduite : la division à outrance de ces terrains les a laissés sans exploitation aucune, qu'ils soient agricoles où résidentiels.

1 - Historique de la propriété des terrains résidentiels en Jordanie

L'organisation de la propriété des terrains en **Jordanie** était fondée sur la législation islamique et le bulletin de la jurisprudence ottomane publié en 1858 (qui reste en vigueur jusqu'à aujourd'hui avec quelques modifications). Sur cette base on peut subdiviser la propriété des terrains en quatre catégories :

1°) Les terrains-propriétés privés : Ce sont des terrains situés à l'intérieur des limites des communes, et leurs propriétaires jouissent de tous les droits de la propriété privée.

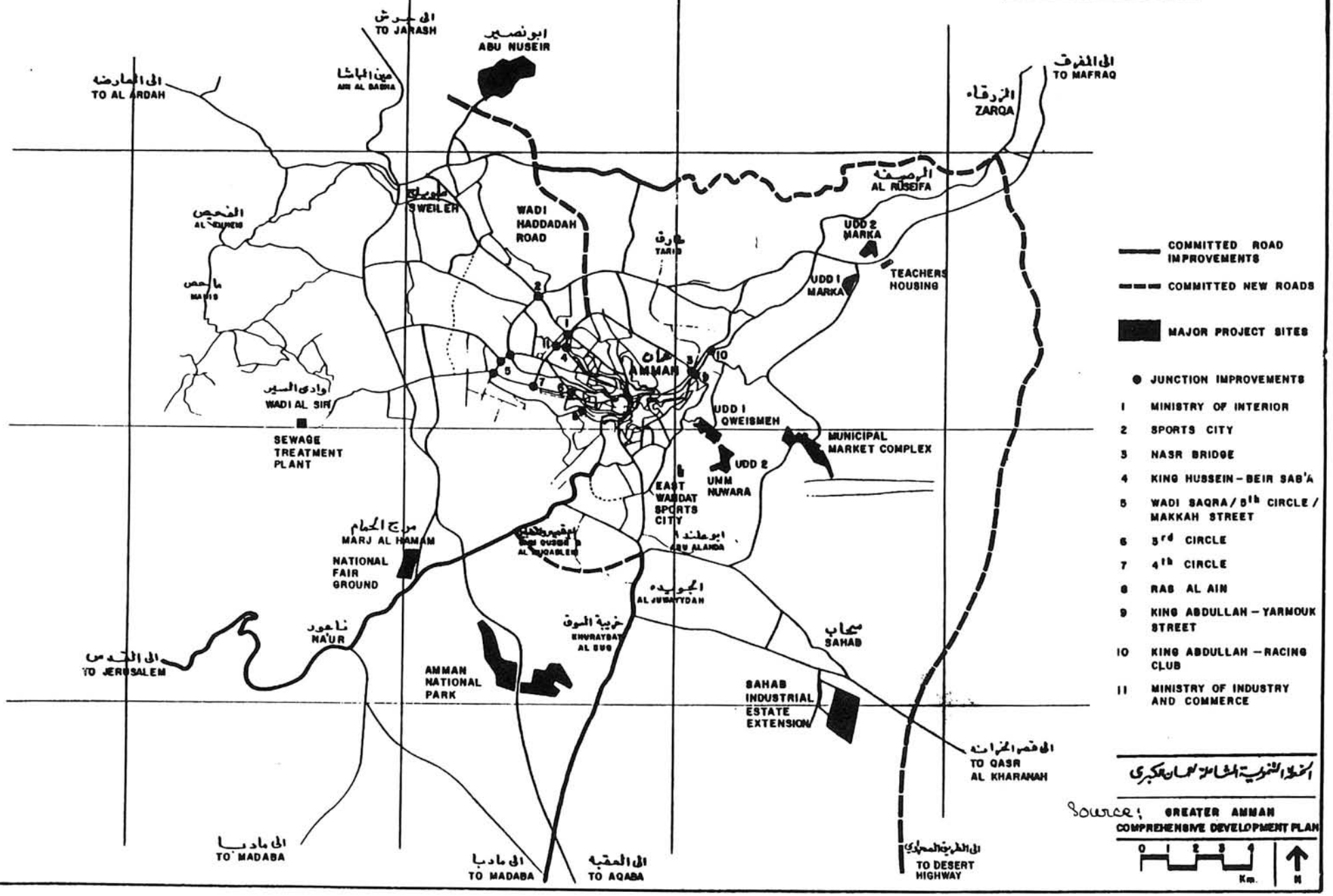
2°) Les terrains domaniaux : Il s'agit de terrains possédés en nue-propriété par l'Etat et comportant des terres agricoles, des forêts, des pâturages, etc... Ceux qui les exploitent peuvent en disposer, en les vendant ou les louant, mais l'Etat garde le droit ultime de les récupérer s'il juge utile de le faire.

3°) Les terrains constitués en **Wakfs** (main-morte) : Il s'agit de terrains mis par leurs propriétaires à la disposition d'une association d'utilité publique, qu'elle soit religieuse ou sociale, qui, elle seule peut en disposer.

4°) Les terrains abandonnés : Ce sont les terrains qui peuvent être développés ou exploités, mais qui ne l'ont pas encore été par les particuliers. Ils sont la propriété de l'Etat.

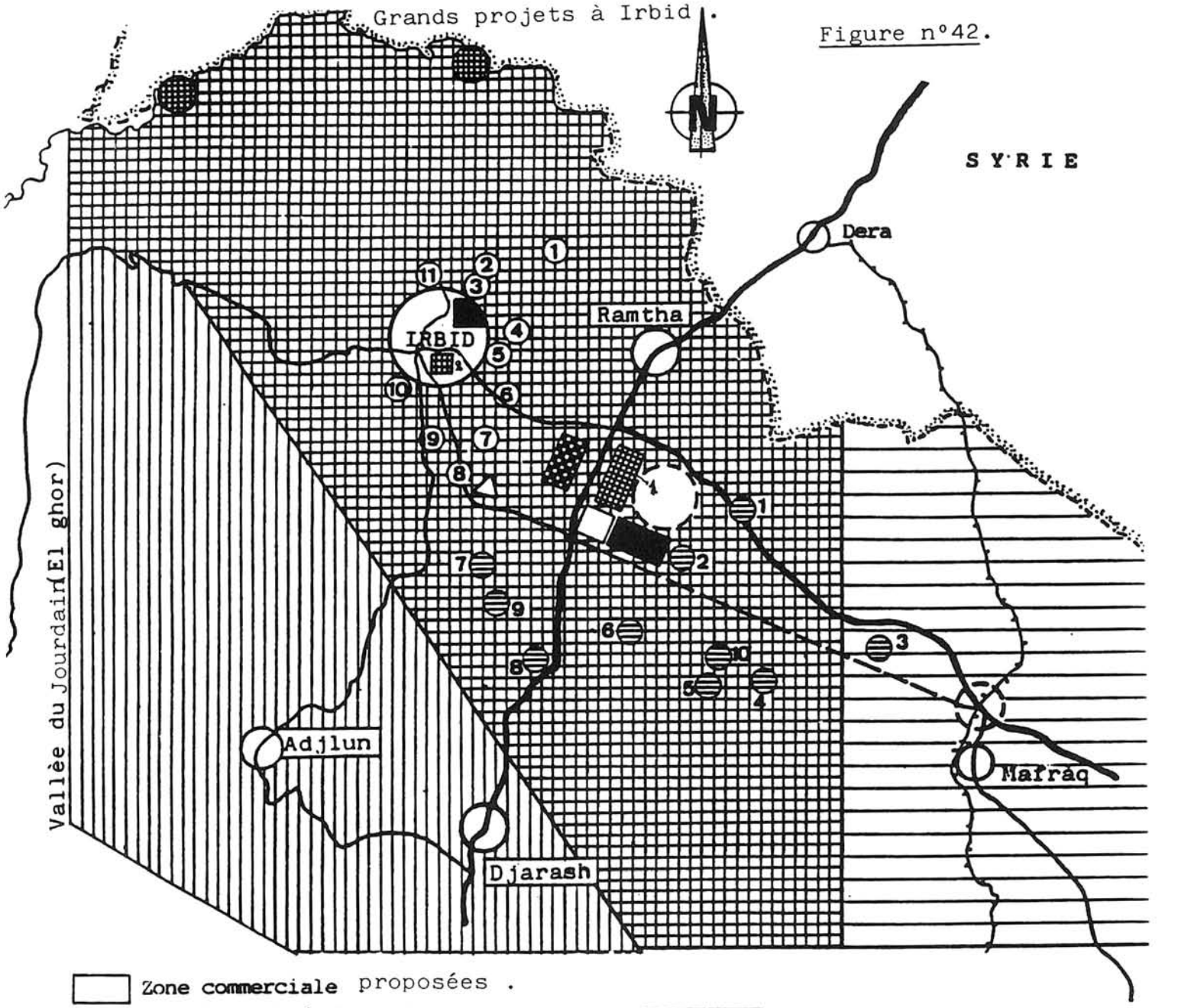
Grands projets agrées .

Figure n°41 .



Grands projets à Irbid.

Figure n°42.



Zone commerciale proposées .

1-Université de sciences et de technologie .
2-Université de Yarmouk .

Station de recherche agricole

Zones industrielles en construction.

Barrages hydrauliques

Villes nouvelles en projet .

Zone agricole

Zone forestière

Zone semi-aride en exploitation par des investisseurs fonciers d'Irbid

1.Mughaiyir.2.Maru.3.Hakama.4.Sal.
5.Bishra.6.Harwara.7.Es Sarih.
8.Al Husn.9.Aidun.10.Zabda.11.Beit Ra

1.EL Buweida.2.Bureiqa.3.Surra.
4.El Manshiya.5.Deir Waraq.6.Tumeira
7.Kitim.8.Balila.9.En Nu èiyma.
10.Khanasira.

Villages influencés par la zone urbaine nouvelle (10 037 habitants)

Villages satellites englobés dans le projet "Grand Irbid" (46 265 habitants)

Camps palestiniens (8 629 habitants)

Routes projetées

Frontière

5 0 5 10 15 20 25 km

Source : Ahmad (A.).Op .Cit;p;99 .

En ce qui concerne les terrains domaniaux ou les propriétés privées, ils peuvent être à la disposition conjointe de plusieurs personnes ; ils sont alors considérés comme bien-indivis. Ces biens revenaient dans le passé, au village, ou à la tribu d'une façon commune, mais devaient subir de temps en temps de nouvelles réparations entre les membres du village ou de la tribu. Cette définition s'applique actuellement à toute parcelle de terrain possédée par plus d'une personne, selon le règlement de la propriété indivis, la tribu possède les terrains d'une façon conjointe, et met à la disposition de chacun de ses membres une parcelle de ces terrains. Les notables de la tribu répartissent de temps en temps les terrains, de façon a refléter les modifications de la situation sociale, telles que les décès et l'héritage. En dépit de ces arrangements, le système de la propriété indivis a eu pour résultat la division des terres agricoles, en petites parcelles.

La sédentarisation créa un changement dans le régime foncier puisque la terre cessa d'être collective pour devenir familiale et ensuite individuelle. Le morcellement se fit d'abord au niveau du groupe agnatique. Chaque **Hamoula** (branche) de la tribu s'accapara de la terre sur laquelle elle vivait, chaque famille eût autant de parcelles que le lui permettait sa puissance et son prestige. A l'heure actuelle, certains **Cheiks**, possèdent d'immenses terres, qu'ils ont acquis le plus souvent par la force.

"*Le bédouin, n'avait pas besoin de recourir au service du cadastre, qu'il méprisait. Il se fiait à son épée pour défendre ses droits. Le marquage des terres se faisait de la façon la plus élémentaire. Chaque bédouin connaît son domaine comme il connaît celui de son voisin. Pour délimiter sa terre il a recours à des moyens très simples : un fossé, des piquets, des roches ou tout simplement des tonneaux. Un tel système était fragile et imprécis, la marque était souvent déplacée, mais celui qui était pris, était passible d'une forte amende* (1).

L'Etat encourage la fixation au sol. La terre devient sacrée, elle est quelque chose qu'on ne peut ni céder, ni vendre. Un célèbre **Hadith** (proverbe) dit : "*Quiconque revivifie une terre inculte en devient le possesseur*" (2).

L'application de la loi sur l'aménagement des terres en 1933 a eu pour conséquence l'enregistrement des terrains indivis au nom des personnes, la parcellisation de la propriété s'en trouvant ainsi légalement consacrée. Cette loi a mis également fin à l'usage de répartir les parcelles de terrains entre les membres de la tribu et du village en fonction des modifications dans la situation sociale. La parcellisation des terrains et la constitution des propriétés privées se sont donc généralisées surtout après l'application des lois sur l'héritage, qui stipulaient la division de la terre entre les héritiers. Les informations recueillies au registre foncier et au cadastre confirment la baisse de la proportion des terrains domaniaux à l'heure actuelle, à moins de 30 % dans les régions désertiques en **Jordanie**, en raison de la vente de larges superficies, aux particuliers. Cette tendance met

1) Chelhod Joseph. "Le droit dans la société bédouine". p - 348. Edition Librairie Marcel Rivière et Cie. Paris 1971.
2) - Op.cit - p - 356.

en relief l'importance accordée par l'Etat au changement de la structure de la possession des terrains, en faveur de la propriété privée. Par conséquent, la plupart des terrains résidentiels dans les zones urbaines sont désormais légalement enregistrés et possédés par des particuliers. Désormais, la vente des terres est possible, (sauf les pâturages qui sont propriété communes chez les bédouins) à titre d'exemple nous citerons le quartier non réglementé : **Djebel Emir Ali**, situé à la périphérie Est d'**Amman**.

Ce quartier s'étend sur un territoire de 18 hectares et se trouve a proximité immédiate de la ville de **Ruseifa** ville satellite d'**Amman** et de **Zarqa**. Peuplé par un grand nombre de réfugiés palestiniens, il est, parmi les quartiers spontanés un des plus démunis, malgré la solidité des matériaux de construction. Les habitants qui vivent dans ce quartier sont des "*squatters*". Le terrain est la propriété de l'Etat, mais la tribu de **Bani Hassan** le revendique comme son territoire, et de ce fait, les membres de la tribu ont vendu la majorité des parcelles aux réfugiés par **Hedjeh***. Cet acte de commerce est non reconnu par le cadastre, du fait que la vente se fait sans son consentement et parce que le territoire est officiellement enregistré comme propriété de l'Etat.

Dès que le **D.D.U.** a décidé de restructurer leur quartier (selon le terme employé) les habitants ont manifesté une résistance farouche avec les membres de la tribu de **Bani Hassan**, soutenu par le maire de **Ruseifa**, lui-même membre de la tribu, comment ne pas les soutenir, alors que 97,2 % de la population de ce quartier a acheté le terrain par **Hedjeh**, sans valeur légale, de la tribu mentionnée.

L'opposition fut tellement forte à l'égard du **D.D.U.**, que le premier ministre a demandé l'annulation du projet de **Djebel-Emir-Ali**.

Les contestations contre le **D.D.U.** furent justifiées selon leur point de vue :

- Le terrain était déjà acheté par **Hedjeh** au membre de la tribu ayant main mise sur ce terrain, c'était au cadastre de fournir un titre de propriété moyennant une modeste somme d'argent.
- C'était à la commune de **Ruseifa** d'installer l'électricité et l'eau ainsi que la voirie et les équipements publics, d'autant plus que le maire avait garanti les installations et la planification urbaine des quartiers spontanés dans sa commune comme à **Daheria** et **Yajouz**.

Ayant écouté leurs arguments, nous avons vu que leur requête était recevable, aussi, nous avons demandé au **D.D.U.** de changer sa politique de développement en adoptant une vraie politique d'urbanisme, de rénovation et de restructuration en accord avec les municipalités concernées. **Le rôle du D.D.U. ne doit pas s'en tenir, à la seule distribution des terrains, ni se substituer aux municipalités dans ce type de quartier. C'est un travail collectif avec les différents services de l'Etat afin de valoriser ces zones spontanés et le rôle du D.D.U. se doit d'être, celui qui travaille en permanence avec le tissu urbain,**

* - Hedjeh : titre sans valeur administrative, fournie par le vendeur, signé par l'acheteur et le vendeur ainsi que deux témoins. Sur ce document est stipulé la date de la vente, la superficie du terrain et son prix.

l'adapter à son époque et à la mentalité de la population. Cela nécessite bien sûr, beaucoup de compétences et d'imagination, dans ses aspects sociaux, fonctionnels et esthétiques.

La proportion des terrains non enregistrés d'une façon illégale, tend à baisser, et ils se trouvent limités actuellement dans vingt et une petites zones du Nord-Est, entre **Amman** et **Zarqa** où réside quelques 135.000 personnes. C'est là aussi, que l'on trouve le plus grand nombre de parcelles loties, sans voie légale, selon les informations recueillies par le registre foncier. De tels terrains occupent actuellement 1000 hectares.

Ce phénomène se rencontre aussi à **Aqaba** dans le Sud du pays, où vivent 15.000 personnes dans le centre ville.

Certains organismes internationaux (banque mondiale) ont vu qu'il était quasiment impossible d'empêcher la création d'habitat "*sous intégré*". On loue même "*l'auto-construction*", l'habitat "*parallèle*" et "*spontané*". A quoi bon interdire, à une population très démuni pour se payer un logement "*convenable*", de construire "*des bidonvilles*", où ils le peuvent et même, sur des terrains manquants d'équipements, sachant que la puissance publique n'a pas les moyens financiers pour réaliser ce qui était considéré, il y a encore quelques années comme le minimum indispensable et puisque l'on constate, que l'Etat dispose de moyens sanitaires et policiers, afin d'empêcher l'éclatement des grandes épidémies et des grandes révoltes dans l'énorme masse des quartiers pauvres qui prolifèrent.

Nous pouvons remarquer en effet, que dans beaucoup de pays du tiers-monde, l'explosion urbaine causa de nombreux problèmes. De plus en plus de grandes villes se créent, la population s'accroit de façon spectaculaire ce qui réduit l'espace habitable de la population pauvre, en raison des nombreuses acquisitions foncières des terrains plus ou moins spéculatives. Ces terrains sont réservés en priorité à la construction de logements en faveur des classes moyennes et fortunées. "*L'explosion urbaine*" ne tend-elle pas à devenir une "*implosion urbaine*" ?

"*Or nous savons qu'une véritable politique foncière se doit d'intervenir sur les trois fronts de l'économique, du sociologique et du juridique. Là, pour la population de cette zone, il ne s'agit que d'aménagement foncier au profit de la puissance publique ou des groupes sociaux qu'elle privilégie. Et, ici, aménager ne veut dire que travailler un sol pour le rendre apte, physiquement et juridiquement, à recevoir un objet économique et social nouveau : une usine, un quartier d'extension... tel est sans doute l'objet même de l'urbanisme et de l'aménagement du territoire*" (1).

La rigidité des zonings en **Jordanie** implique que toute construction de type **A** ou **B** conforme au règlement de zone sera autorisée qu'elle soit située à proximité du tissu urbain ou éloignée. Les autorités municipales s'engagent alors, à apporter les infra-

1) - Durand-Lasserve (A) et Tribillon (J-F) "La production foncière et immobilière dans les villes des pays en développement". Hérodote n° 31. p - 16. Edition, La Découverte/Maspero. Paris 1983.

structures, ce qui cautionne parfois, une urbanisation très coûteuse et revient en dernière analyse à subventionner ces lots.

En 1985, les valeurs des terrains lotis dans la ville d'**Amman** pour les parcelles de type **A** et **B** varient entre 40 et 80 DJ le m², entre 30 et 50 DJ pour les parcelles de type **C** et entre 15 et 35 DJ le m² pour les parcelles de type **D**, (figure n° 43).

Les parcelles de type **A** et **B** qui sont situées dans les meilleurs quartiers, tel que **Shemeisani**, valent plus chères : entre 60 et 80 DJ le m². A l'extérieur du périmètre urbain d'**Amman**, des informations préliminaires nous donnent à croire que les valeurs des parcelles de type **A-B-C** et **D** sont généralement à la limite inférieuredes fourchettes identifiés ci-dessus, avec des variations selon leur accessibilité au centre d'**Amman** (1).

Il est important de noter que la différence de prix des parcelles de type **A** et **B** et de type **D** peut aller du simple au triple et même au quadruple. En même temps, la différence entre les tailles minimales pour les parcelles **A** et **D** est également du même ordre de grandeur. En conséquence, l'acheteur d'une parcelle de type **A**, peut payer jusqu'à 18 fois plus que si il achète une parcelle de type **D** (2). Cette différence aura été même plus grande, s'il n'y avait pas actuellement une offre abondante des parcelles **A** et **B** et une pénurie relative des parcelles **D**. La situation foncière, s'est encore détériorée après la guerre du golfe, où les prix de terrains lotis ont doublé, notamment pour les parcelles de type **D**. Il apparaît clairement que tous les terrains de type **D** ont été complètement ou partiellement bâtis, à l'inverse de larges zones non bâtis dans les zones de type **A** et **B**.

Les règles d'urbanisme sont souvent blâmées à cause de leurs hauts standings copiées sur les normes occidentales. Le zoning est inadapté, car la forte volonté des promoteurs à baissé le coût du foncier, est évidente. Ils achètent 56 % des lots sur des zones non encore urbanisées. On s'aperçoit bien là que ces zonings contribuent à accentuer la dispersion urbaine et incitent à la spéculation foncière.

2 - La situation actuelle des terrains résidentiels : L'offre et la demande

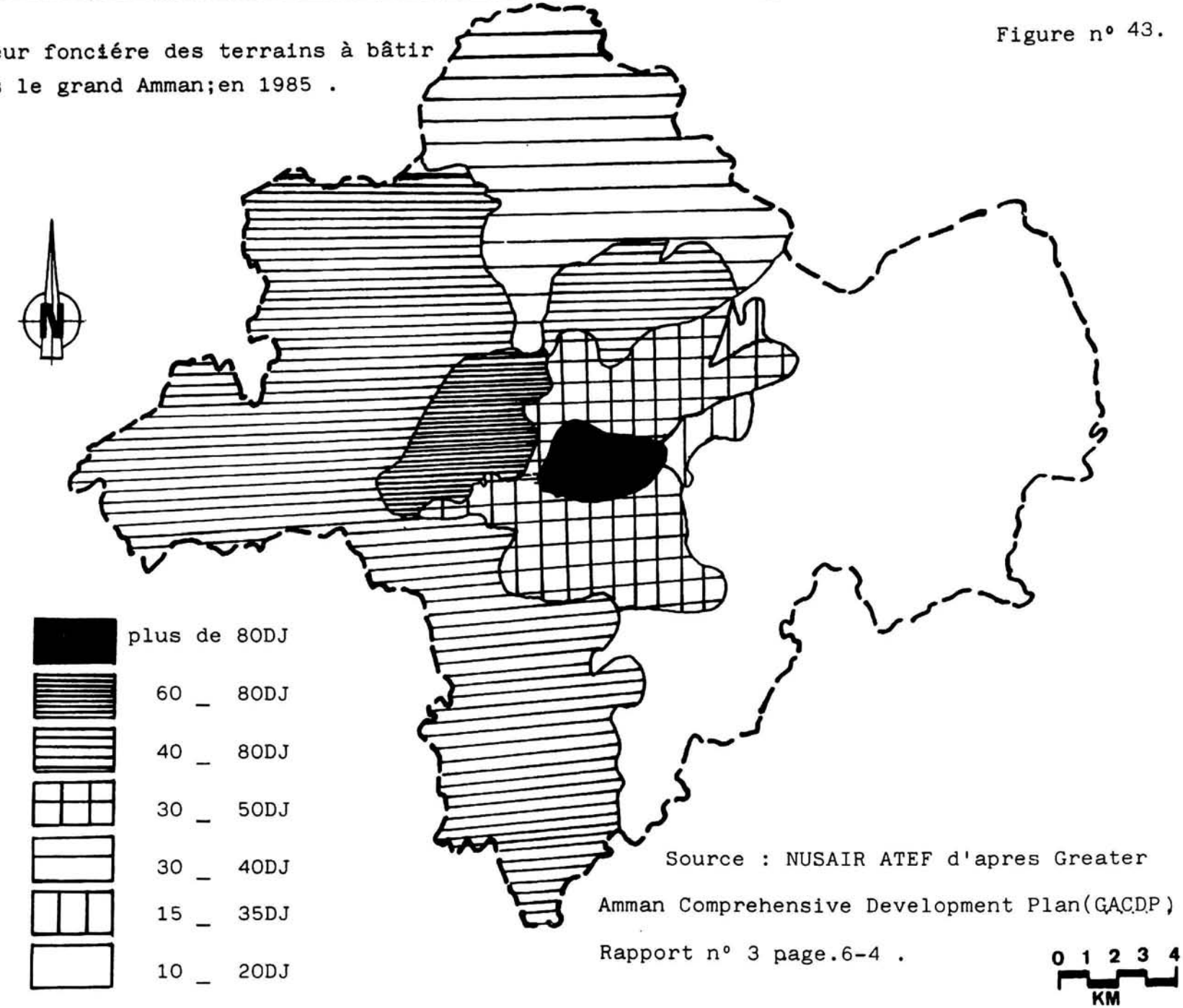
La demande sur les terrains résidentiels a subi l'effet de plusieurs facteurs, dont on cite :

- L'augmentation des taux d'accroissement de la population, surtout dans les zones urbaines (environ 6 % par an).
- Le taux de croissance des jeunes ménages (2,5 %).
- Le développement de l'épargne populaire et l'augmentation des transferts opérés par les jordaniens travaillant à l'étranger et, dont une bonne partie, sert à acquérir des terrains et des logements.

1) - Greater Amman comprehensive development plan - Op.cit - p - 6-4.
2) - Ibid - p - 6-4.

Figure n° 43.

Valeur foncière des terrains à bâtir dans le grand Amman;en 1985 .



Source : NUSAIR ATEF d'apres Greater Amman Comprehensive Development Plan(GACDP) Rapport n° 3 page.6-4 .

- L'augmentation de la demande sur les terrains, en raison de l'amélioration du niveau de vie de la population, surtout durant la période de prospérité économique que le pays a vécu dans les années 1975-1981.
- Les traditions sociales qui donnent la priorité à l'acquisition d'une parcelle de terrain, quelqu'en soit le prix.

Du côté de l'offre, elle a subi l'influence des opérations d'aménagement du territoire qui ont développé les services municipaux, favorisé le lotissement des terrains et leur viabilité. Les municipalités ont ainsi mis au point, des plans d'aménagement de leurs territoires respectifs et fourni les services d'intérêt général, tels que les routes, l'eau, l'électricité. Ce qui a eu pour effet la multiplication et la dispersion des constructions à usage résidentiel.

Le marché des terrains résidentiels en **Jordanie** a connu son apogée au début des années 80, avant de se ralentir progressivement.

Le tableau n° 41, nous montre le nombre des transactions immobilières qui ont eu lieu dans les années 1980-1984 selon les registres fonciers des principales régions du pays.

Nombre de transactions immobilières dans les principaux départements fonciers du pays

Tableau n° 41

Départements	1980	1981	1982	1983	1984
Amman	15.646	17.236	14.684	12.769	11.450
Zarqa	3.037	3.831	2.796	2.948	2.726
Irbid	6.069	5.110	4.980	5.590	4.995
Aqaba	207	253	167	108	147
Ma'an	614	661	457	383	528
Karak	2.101	2.300	2.890	2.566	2.877
Ramtha	1.612	1.870	1.395	2.552	1.955
Mafraq	3.115	3.095	2.736	2.701	2.271
Jarash	1.376	1.528	1.605	1.428	1.420
Adjlun	790	811	1.163	1.336	1.540
Salt	2.627	2.914	2.228	2.174	2.161
Madaba	1.851	1.825	2.038	1.977	1.802
Tafileh	7.540	1.091	907	980	1.005
Total	39.799	42.525	38.046	37.512	34.877

Source : Département Foncier et Cadastre. Rapports annuels.

Le tableau n° 41 montre que la baisse dans le nombre des transactions immobilières, a commencé en 1982, dans les départements d'**Amman**, de **Zarqa**, **Ma'an**, **Aqaba**, **Mafraq** et **Salt**, tandis que le nombre de transactions immobilières pour la période de 1980-1984 augmentait à **Karak**, **Ramtha** et **Adjlun**. Quand aux régions d'**Irbid**, **Jarash**, **Madaba** et **Tafileh**, le nombre a oscillé durant ces cinq années sans tendance continue.

En ce qui concerne le prix de vente des terrains, selon les mêmes registres fonciers, les tableaux n°s 42 et 43 en fournissent les principales tendances pour la période 1980-1984.

Prix de vente des terrains dans quelques départements pour la période de 1980-1984 (en milliers de dinars)

Tableau n° 42

Année	Amman	Zarqa	Irbid	Karak	Aqaba
1980	89.474	12.261	12.592	1.224	808
1981	100.834	16.903	16.079	1.027	1.479
1982	138.402	12.505	16.787	1.718	1.573
1983	124.172	13.525	18.385	2.013	------
1984	114.077	12.085	15.954	2.752	826

Source : Registres fonciers. Rapports annuels

Prix de vente des terrains en Jordanie pour la période 1980-1984 (en milliers de DJ)

Tableau n° 43

Année	Prix courant	Prix constant 1980	Rapport des ventes de terrains Totalité des investissements publics en %
1980	152.887	152.887	38,4
1981	186.297	172.978	33,0
1982	231.302	199.915	38,7
1983	226.039	186.194	44,9
1984	213.603	169.208	44,5

Source : Registres fonciers. Rapports annuels. Banque centrale. Bulletins statistiques.

Le tableau n° 42 montre que le total des ventes de terrains a diminué au cours des années 1983-1984, et que le rapport des investissements fonciers sur l'ensemble des investissements fixes en capitaux a augmenté de 38,4 % en 1980 à 44,5 % en 1984. Le tableau n° 41 montre également que les investissements fonciers ont baissé dans quatre départements principaux, tandis que les transactions immobilières se sont développées dans la région de **Karak**, où la construction d'une université a créé un pôle d'attraction pour les ventes de terrains.

D'un autre côté, il est fort probable que le marché parallèle des terrains s'est accru au cours des dernières années, bien que les études détaillées manquent à ce sujet.

Ce marché a flori, lorsque les moyens financiers nécessaires à l'achat de terrains résidentiels s'avéraient insuffisants pour la majorité des gens, en raison de l'augmentation des prix des terrains et la rareté des parcelles de petites superficies. Ce marché parallèle a particulièrement été prospère dans les régions de **Kuseifa** et de **Zarqa**.

La demande sur les terrains résidentiels a suivi le taux particulièrement élevé de l'accroissement de la population, qui a atteind 4,8 % par an pour la période 1961-1979 et 3,9 % par an pour la période de 1980-1985, en plus de l'augmentation de la proportion des ménages indépendants. Malgré la petite baisse dans les estimations sur l'accroissement futur de la population dans les zones urbaines, la demande sur les terrains résidentiels restera à un niveau très élevé, car la demande effective a été la conséquence de plusieurs facteurs, au cours des quinze dernières années, dont :

- Un taux de croissance économique élevé, évalué à 5,1 % par an, accompagné d'un accroissement des constructions à usage d'habitation.
- L'augmentation du volume des transferts des travailleurs émigrés, dont près de 50 % auraient été investis dans le secteur de l'habitat (essentiellement pour acheter des terrains résidentiels).
- Une spéculation immobilière, menée par des particuliers ou par des sociétés immobilières, encouragée par une impression générale, que les projets qui peuvent résulter de telles transactions seront supérieurs à ceux des investissements industriels, agricoles ou commerciaux, ce qui a amené, nombre d'investisseurs à se placer dans ce secteur.
- Le souhait traditionnel des particuliers, d'acquérir des terrains. La demande sur les terrains situés à l'intérieur des zones urbaines aménagées n'a pas cessé, mais s'est élargie pour gagner les terrains qui seront des zones urbaines dans un avenir proche. Mais, en raison de la baisse des prix des terrains, notamment à partir de 1984, les transactions immobilières se font moins fréquentes, et la demande s'est calmée d'une façon générale. La demande s'est donc concentrée sur les besoins réels provenant des familles désirant acquérir un terrain pour leur propre habitation, à la différence de ce qui se passait en 1984, où l'immobilier était un marché d'investissement et de spéculation.

L'offre, de son côté, s'est concentrée sur l'aménagement de nouveaux terrains résidentiels, basé sur une planification à l'intérieur des régions gérées par les municipalités. Cet aménagement à ceci de particulier qu'il se conforme aux plans d'occupation du sol, réalisé par le ministère des affaires municipales et rurales et de l'environnement, et parfois à la demande des propriétaires terriens eux-mêmes. Le plan comporte un schéma global d'aménagement affectant à chaque terrain une utilisation précise, mais manquant

souvent de documents techniques détaillés. L'aménagement des terrains concernés par le plan peut se réaliser, comme nous l'avons indiqué, en affectant à ces terrains, un ou des usages spécifiques, tels que les zones résidentielles, commerciales, industrielles ou encore les services publics et sociaux. Un pourcentage de 25 % de l'ensemble des terrains concernés par l'aménagement sera consacré aux routes principales et secondaires. Après l'adoption du plan, les propriétaires des terrains, pourront préparer un lotissement de leur propriété. Il faut néanmoins souligner que l'exécution de tout plan d'aménagement de ce type, demeure assez souple, car l'utilisation des terrains selon le plan peut subir des modifications et des changements, ce qui limite évidemment sa précision et sa portée globale.

Les plans d'occupation du sol réalisés par les municipalités prennent en compte les besoins de développement de la région dans l'affectation des terrains à des usages spécifiques ; mais ils sont généralement considérés, comme des moyens d'encourager la spéculation sur les terrains, plutôt que comme des plans de développement globaux d'une zone urbaine ou d'une région éloignée*.

L'étude du schéma directeur d'aménagement et d'urbanisme de la région d'**Amman**, a montré que le plan d'occupation du sol a été préparé et adopté, pour une superficie de 220 km² soit 41,68 % de la superficie du **Grand Amman**, et, que les zones urbaines prévues dans ce plan, pourront contenir 3,3 millions d'habitants, soit le nombre de la population actuelle du pays ; or, selon les estimations de l'équipe qui a préparé ce plan, cette concentration ne sera pas atteinte avant 25 ans.

3 - Les problèmes liés aux terrains résidentiels

Les principaux problèmes dont souffrent les zones résidentielles et qui entravent le développement et l'exploitation des terrains disponibles à usage résidentiels sont les suivants :

- L'augmentation des prix des terrains résidentiels aménagés, surtout pour les catégories de terrains **C** et **D**, a sérieusement limité la capacité d'une grande partie de la société jordanienne à trouver un logement adéquat . Cette situation a provoqué un développement sauvage, une concentration des habitations dans des régions limitées et une occupation illégale des terrains appartenant à l'Etat ou à des tiers.
- Un aménagement élargi dans des régions à usage résidentiel **A** et **B**, (zones de catégorie sociale à haut revenu) et un manque dans la superficie des zones à usages résidentiels **C** et **D**, ce qui a provoqué un déséquilibre évident entre l'offre et la demande et une forte demande sur les terrains **C** et **D** (zones à moyens et bas-revenus) et la hausse conséquente de leurs prix.

* Voir le schéma directeur d'aménagement et d'urbanisme du Grand Amman. Document n° 3. Greater Amman comprehensive development plan working paper 5-6-7 pages 5-4- à 5-8. Amman 1986.

A titre d'exemple, la municipalité d'**Amman** a réalisé un lotissement au nord d'**Amman** en 1987, d'une superficie de 400 hectares sur des terrains résidentiels, selon la loi n° 11 de l'année 1968. Le lotissement est situé dans la zone d'habitat A et B. Cette loi permet à la municipalité d'exproprier 25 % des parcelles pour ouvrir et élargir des routes et, le cas échéant, en vue de réaliser des équipements publics. Si les besoins d'utilité publiques vont au-delà des 25 %, la municipalité doit indemniser les propriétaires selon le prix courant.

L'application de cette loi eut un impact très fort, car elle est devenue un instrument de spéculation foncière, au lieu de régulariser le marché foncier. Les grands propriétaires fonciers font pressions sur la municipalité afin de réaliser des lotissements qui auront plus tard, une plus-value très importante. Ajoutons à cela, les terrains résidentiels autour de cette opération, qui deviennent aussi chers que les terrains lotis par la municipalité qui ne dispose d'aucun argument et d'aucun instrument suffisant pour interdire le lotissement privé dans la zone planifiée et lotie par elle.

Pour cela, il faut que la municipalité dispose des mesures techniques et juridiques, pour les utiliser comme moyen efficace afin de maîtriser la croissance urbaine.

- La dispersion des infrastructures et de services d'intérêt général, qui constitue un investissement non rentable et inutile des ressources financières limitées de l'Etat.
- Une répartition non équitable des services de base pour les régions à faible concentration, aux dépens des services, pour les régions à forte concentration de population.
- Le manque de terrains résidentiels à petites superficies, tels que les projets de développement urbain dans les limites de 150 m², de façon à répondre aux besoins et aux moyens des familles à faible revenu.

3-1 **Les terrains vacants :**

Nous avons signalé que les terrains résidentiels disponibles dépassent les besoins réels dans les zones résidentielles **A** et **B**. En même temps, de nombreux terrains résidentiels ne sont toujours pas construits, et les prix des terrains restent élevés sans qu'il y ait un équilibre entre l'offre et la demande.

Parmi les facteurs qui conduisent à une proportion assez élevée des terrains vacants, résidentiels non construits, on cite :

- L'absence d'impôt sur les terrains résidentiels vacants.
- L'absence de toute incitation à la construction sur de tels terrains, telles que les exonérations fiscales sur la revente de ces terrains.

- Le souhait personnel et traditionnel de posséder un terrain qui est considéré comme une valeur sociale et un facteur de prévoyance pour l'avenir.
- L'opération d'aménagement des utilisations du sol a contribué à laisser de petites parcelles de terrains agricoles non exploitées ou impropres à la construction, soit en raison de leur difficulté d'accès ou pour absence de titre de propriété assez clair.

La rareté de l'offre des terrains résidentiels vides a permis de garder les prix des terrains a un niveau élevé et a conduit par conséquent à une absence d'harmonisation entre le développement urbain et les plans d'aménagement du territoire. A travers des rencontres avec des intermédiaires immobiliers, il s'est avéré que les terrains proposés à la vente, sont ceux dont les propriétaires ont un besoin pressant de liquidités. La plupart des propriétaires terriens, dont la situation financière ne nécessite pas la disposition de liquidités, ne proposent pas leur terrain à la vente, car ils préfèrent attendre un meilleur prix dans l'avenir, même s'ils devaient laisser le terrain sans construction pendant 10 ou 20 ans, aucune fiscalité n'étant imposée sur les terrains.

Malgré cela, le phénomène de fournir un nombre de terrains résidentiels dépassant la demande existante n'est pas limité à la région d'**Amman** mais se retrouve également dans les autres grandes villes, ainsi que celles de taille moyenne et dans les petites communes où les superficies des terrains à usage d'habitation ont excédé la demande effective et les besoins (1). Une équipe de recherche sur la stratégie de l'habitat, a conclu, lors d'une étude sur la situation des terrains à **Irbid**, dont la population était estimée à 221.856 habitants en 1990, que les terrains lotis et aménagés suffisent à loger 400.000 personnes, or, cette population ne serait atteinte avant l'an 2015 selon les taux d'accroissement prévus pour la même période. Les municipalités ont contribué, par leur concurrence dans le rattachement de nouveaux terrains à leur autorité, à faire augmenter les prix de ces terrains et à réaliser des bénéfices sur les ventes ultérieures ; elles ont également convaincu le gouvernement de la nécessité d'investir des sommes importantes pour construire des routes et réaliser des travaux d'intérêt général, ce qui a conduit à la viabilité et a l'aménagement d'énormes superficies, vouées à la construction et au développement urbain. Par conséquent, les investissements publics concernant les travaux de canalisations d'eau potable et d'égouts, dépassent largement les besoins réels de la population.

Il s'en suit que les lotissements viabilisés et aménagés de type **A** et **B**, excédent les besoins de développement urbain normal, et les plans directeurs actuels, ne cessent d'augmenter encore plus, les superficies de terrains résidentiels disponibles. A la lumière des études réalisées par l'équipe du **S.D.A.U.**, du **Grand Amman**, cette région a

1) - La plupart des lotissements des terrains résidentiels qui accroissent l'espace urbain de ces villes, sont situés dans les zones d'habitat A et B. Les propriétaires préfèrent lotir les terrains de type A et B afin d'obtenir une plus-value plus importante, ainsi que d'avoir un privilège social puisqu'ils vendent leurs terrains à des ménages de classe sociale aisée.

enfin cessé d'ajouter de nouvelles superficies aux terrains existants, tandis que les mesures et les plans d'aménagement se poursuivent dans les autres régions.

3 - 2 - **L'effet du coût des terrains résidentiels sur le coût global du logement**

L'effet du coût des terrains résidentiels sur la capacité de paiement, est basée sur les réglementations concernant la construction dans les zones résidentielles de type **D**, et les catégories des logements existants dans les quartiers résidentiels où habitent les familles à revenu moyen et bas. Aux fins de l'analyse, on a supposé que la superficie d'une unité d'habitation est égale à 70 m², comportant 3 pièces plus la cuisine, la salle d'eau, le débarras et les parties communes. On a supposé également que le coût de construction d'un mètre carré, s'élève à 60 DJ, considérant que la charpente et les finitions sont de qualité moyenne, dans le cadre des spécifications légalement admises.

Deux facteurs essentiels doivent être pris en considération pour l'analyse de la capacité de paiement, en vue d'acquérir un logement adéquat : le prix d'une parcelle de terrain et le coût de la construction. Chacun de ces deux facteurs est lié au financement nécessaire pour acquérir le terrain et couvrir le coût de la construction. Plusieurs années peuvent passer avant de réaliser ces deux phases.

Nous allons traiter ci-dessous de l'effet du prix du terrain sur le coût global du logement.

3 - 3 - **Le prix du terrain**

L'acquisition d'un terrain en vue de la construction d'un logement est un préalable à l'obtention d'un crédit immobilier auprès de la Banque de l'habitat (pour plus de précision, on peut consulter le rapport technique n° 14, "*le financement de l'habitat en* ***Jordanie*** " *).

A l'exception des projets du **D.D.U.** et de la corporation de l'habitat, ainsi que les autres projets comportant des appartements, il n'existe pas de facilités financières pour financer l'achat d'un terrain et la construction en même temps **.

Par conséquent, la famille qui souhaite construire un logement, devra disposer d'une bonne partie du coût du projet, pour acquérir le terrain d'abord, puis pour construire, surtout si l'on prend en considération le coût élevé des terrains et la rareté de petites parcelles qui pourraient convenir aux familles à bas-revenus.

* Etudes de la stratégie de l'habitat. Ministère du plan.

** La banque de l'habitat a annoncé récemment qu'elle envisageait de financer l'acquisition de terrains résidentiels, sous certaines conditions.

Le tableau n° 44 illustre l'effet du coût du terrain résidentiels sur le coût global d'un mètre carré construit dans une zone résidentielle de catégorie **D**.

Prix du terrain sur le coût global du logement par m²
de la surface construite, dans les zones résidentielles de catégorie D

Tableau n° 44

Prix du terrain en DJ/M²	1er type	2ème type	3ème type	4ème type	5ème type
5	81	82	70	76	13
10	103	94	81	82	16
15	124	106	91	88	80
20	146	118	101	94	83
25	167	130	112	100	87
30	189	142	122	106	90
35	210	154	132	112	94

Source : Rapport technique n° 13 "Housing Affordability

Effet du prix des terrains résidentiels sur le coût global
des logements (zone résidentielles de catégorie D)

Tableau n° 45

Prix du m² en dinars	1er type % du coût du logement	2ème type % du coût du logement	3ème type % du coût du logement	4ème type % du coût du logement	5ème type % du coût du logement
2,5	25,01	25	25	25	25
5	26,32	25	25	25	25
7,5	34,88	25	25	25	25
10	41,65	25,64	26,32	25	25
12,5	47,17	30,12	30,86	25	25
15	51,72	34,09	34,88	25	25
17,5	55,56	37,63	38,46	25	25
20,0	58,82	40,82	41,67	25,64	25
22,5	61,64	43,69	44,55	27,95	25
25	64,10	46,30	47,10	30,12	25
27,5	66,27	48,67	49,55	32,16	25
30	68,18	50,85	51,72	34,09	25

Source : Rapport technique n° 13 "Housing Alfordability".

Le tableau n° 45 montre que le coût de construction d'un mètre carré a augmenté pour le type 1, dans le zones résidentielles **D**, de 159,3 %, soit de 81 dinars par m²

si le prix du m² du terrain est de 5 dinars, à 210 dinars si le prix du m² du terrain est de 35 dinars.

Par conséquent, toute augmentation d'un dinar dans le prix du m² du terrain, correspond à une augmentation du coût global du logement, égale à 4,3 dinars. Mais ce coût s'est réduit jusqu'à 154 dinars le m² dans le type 2 (2 logements sur 1 même terrain) soit une augmentation de 2,4 dinars dans le coût de la construction, contre tout dinar supplémentaire dans le prix du m² du terrain. Pour le type 5 qui préconise une utilisation maximale du terrain pour la construction, le surcoût pour le m² est en légère augmentation, en parallèle avec celle du m² du terrain, soit une moyenne de 2,06 dinars. Quand à l'effet du prix du m² du terrain résidentiel, sur le coût global d'un logement, l'analyse a montré que le prix du terrain est resté stable, soit 25 % du coût global du logement, dans le type 5, et que toute augmentation du prix du m² du terrain, entraîne une augmentation de la proportion du prix du terrain sur le coût global du logement, comme le montre le tableau n° 45 pour le types de logements 1-2 et 3.

Il faut mentionner, qu'une multitude de lois et de règlementations influent sur le prix des terrains résidentiels à l'intérieur des zones d'aménagement comme nous l'avons expliqué dans le cadre des lotissements du nord du **Grand Amman** selon la loi n° 11 de 1968.

La politique de l'Etat se réduit davantage en la mise en oeuvre d'une série de mesures techniques plutôt qu'à une volonté ferme à maîtriser le marché foncier.

La taxe sur la vente des terres établie par la loi n° 48 de l'année 1976 s'élève à 4% pour le propriétaire et à 6 % du prix total pour l'acheteur. Si la vente du terrain passe par l'intermédiaire d'un agent foncier, celui-ci paie 2 % du terrain vendu au **Dâret Al Aradi Wal Al Masaha** (département foncier et du cadastre) cela n'a pas freiné la spéculation. De plus, le prix déclaré du terrain vendu ne correspond en aucun cas au prix de la vente effective, ceci afin de payer moins de taxe. En outre le **D.L.S.** voit dans ce marché un avantage financier, du fait que les terrains se vendent plusieurs fois, et, qu'à chaque transaction, il touche sa part. Etant entendu qu'il existe des personnes spécialisées dans la vente et la revente à des fins spéculatives.

C'est ainsi que le bénéfice du **D.L.S.** pour les seul six premiers mois de 1981 s'élève à 7.418.369 DJ, uniquement par le biais des taxes sur les transactions foncières qui ont augmenté de 80 % par rapport à 1980, soit 14 % du P.I.B. pour cette période, ce qui n'est pas resté sans effet sur l'économie du pays où une inflation de 11 % a été enregistrée en 1980.

Certains problèmes se sont introduits dans ce marché de spéculations. Nombreux propriétaires ont vendu des terres qui étaient déjà cédées ou encore la parcelle vendue était située sur une voie publique prévue par le plan d'urbanisme, quoique le propriétaire fut conscient de ce passage.

On assiste également à des problèmes d'héritage, du fait que le terrain ait été vendu par **Hedjeh**, officiellement non reconnu, cela amène les héritiers à chercher à récupérer leurs terrains vendus par leur père décédé et oblige le malheureux propriétaire, sans l'être, à racheter le terrain au prix du marché, ou bien à payer une somme considérable afin d'enregistrer le terrain à son nom au cadastre. La hausse ou la baisse demeure permanente et le prix des terrains résidentiels reste prisonnier des conjonctures économiques et politiques du pays (1).

La situation des terrains résidentiels dans les grandes villes est caractérisée par un grand excédent de parcelles résidentielles de catégories **A** et **B**, qui ne conviennent pas aux besoins des familles à bas revenus, au moment où l'offre des terrains résidentiels convenables aux bas-revenus, de point de vue prix et superficie, se fait rare.
En raison de la récession du marché immobilier depuis 1984, provoquée par la crise économique générale, les prix des terrains résidentiels sont passés sous le niveau antérieur de la crise. En dépit de cette baisse sensible, particulièrement dans les zones A et B, les terrains résidentiels de catégories **C**, **D** et **E** ont pu préserver leur valeur.

Par conséquent si l'offre des petites parcelles, en-dessous des superficies définies dans les catégories **A-B** et **C** est augmentée, la demande devrait augmenter également surtout si le financement adéquat a été trouvé.

L'extension des plans d'aménagement conduite par les municipalités a eu pour effet, la multiplication des terrains résidentiels vacants, ce qui a fragmenté le développement et a requis la fourniture des services essentiels au-delà des besoins réels. Ces terrains d'autant plus nombreux qu'aucune incitation ne vient encourager leur développement et leur construction. De même, la législation fiscale ne sanctionne nullement les propriétaires qui n'exploitent pas leurs terrains résidentiels viabilisés. La nouvelle capitale est menacée par deux facteurs :

- La difficulté de gérer les grands espaces urbanisables qui pourrait transformer la capitale en un vaste terrain inculte.
- La non résolution des problèmes de logement par les politiques d'habitat, pour les catégories pauvres qui les excluent et les refoulent ainsi en dehors du périmètre urbain.

Cependant, **Amman** n'a pas la résistance nécessaire comme certaines grandes mégapoles. Depuis 1986, un changement est en cours en vue d'une amélioration de la réglementation foncière et urbaine. De sa réussite, dépend l'avenir de l'urbanisme jordanien dans une situation économique et géo-politique délicate.

(1) - AHMAD - (A) - Op - Cit - p. p. 106 - 107 -Paris VIII - 1984 -

Chapitre VI

Les politiques d'habitat et leurs conséquences

Les études concernant l'habitat en **Jordanie** sont très peu nombreuses, comme nous l'avons déjà souligné, et commes les acteurs de la promotion de l'habitat le reconnaissent.

La crise du logement en **Jordanie** est liée à des facteurs externes et internes, ce que nous avons largement évoqué, mais il est bon de les rappeler rapidement :

- L'accroissement de la population et l'évolution des mentalités qui ont entraîné une modification de la structure familiale, en particulier le démembrement des grandes familles nomades et semi-nomades.
- L'impact de la situation géo-politique sur la **Jordanie** est grand, provoquant à la fois l'exode des populations limitrophes (palestiniens, libanais, irakiens) et l'instabilité politique et économique.
- La création de pôles d'attraction au Nord (**Irbid**), au centre (**Amman** et le couloir **Amman-Zarqa**), et au Sud (**Aqaba**) a entraîné l'exode rural, puis l'abandon progressif de l'habitat traditionnel, (construit essentiellement en terre) foyer des familles extensibles. Ce type d'habitat est en voie de disparition. Il a considérablement diminué, passant de 89 % pendant les années 50, à 12,8 en 1979 (1).
- L'impact géo-politique (comme le cas de la guerre du golfe) sur : la croissance de la population, le chômage, le recul du pouvoir d'achat, la hausse des prix des matériaux de construction et par conséquent un coût plus élevé de la construction et la rareté des logements locatifs.
- L'orientation de l'investissement du secteur privé vers la construction d'appartement et de villas luxueuses et coûteuses pour les couches aisées, a entraîné un déséquilibre entre les couches sociales, notamment à **Amman**.

Tous ces facteurs ont provoqué une crise du logement particulièrement dure pour les bas-revenus, devenus majoritaires au sein de la population depuis 1982, date du début de la récession économique.

La croissance économique, durant les deux plans ; triennal et quinquennal, 1973-1975 et 1975-1980 a amené le fleurissement du secteur de l'habitat et de la construction. Les actions gouvernementales à l'époque, étaient concrétisées par un libéralisme de l'économie jordanienne. (Lois pour favoriser l'investissement national et étranger, notamment la loi n° 53 de 1972 : exonération des impôts sur le revenu des compagnies étrangères, pour une période de 5 ans, facilité douanière et facilité de transfert de devises). Depuis le milieu des années 70, jusqu'au milieu des années 80, la **Jordanie** traversa une période de prospérité. Ainsi à **Amman** 9,1 % du "*stock*" de logement a été édifié avant 1951, alors que depuis 1975, il y en a eu 31,3 % (2).

1) - Département général des statistiques, **Al Sukan wa Al Tanmieh Fi Al Urdun** (la population et le développement en Jordanie). p - 259. Amman 1985.
2) - Jaffar (A). Op.cit. p - 117.

Age du parc des logements à Amman

Tableau n° 46

Avant 1951	9,1 %
1951-1960	24,4 %
1961-1967	11,7 %
1968-1974	23,5 %
1975-1979	13,8 %
1980-1986	17,5 %

Source: Jaffar (A) -Op - Cit - P- 117

La croissance économique des deux plans précédents a permis d'améliorer les revenus des ménages jordaniens et par conséquent a favoriser la construction des logements.

En effet, l'habitat, en **Jordanie**, est considéré comme un bon placement, tant sur le plan financier, sécurité et prestige que sur le plan familial et social, 63 % du parc des logements sont la propriété des ménages jordaniens. Cette situation a favorisé la hausse des prix des matériaux de construction. L'indice des prix, 100 en 1969, année de base, du taux moyen du coût du m² de l'unité de logement est passée à 249,1 en 1980 (1). Le résultat de cette hausse fut le coût élevé de la construction et par conséquent la hausse des loyers.

Ainsi, le secteur privé, s'est organisé afin de répondre aux exigences de la société la plus aisée, 97 % des investissements dans l'habitat, sont revenus au secteur privé durant le plan quinquennal 1981-1985. Le secteur de l'habitat a bénéficié d'important pourcentage des investissements durant le même plan, il était de 26 % au début du même plan et de 33,4 % à la fin de ce plan soit 782 millions de DJ. Il faut mentionner que l'ensemble des investissements du plan 1981-1985 était de 2341,1 millions de DJ selon le prix courant de 1980 (2).

Les conséquences de ce boom économique durant les précédentes périodes, furent l'apparition de la spéculation foncière et immobilière, ce qui a relancé davantage l'activité du bâtiment vers les couches sociales les plus favorisées, les autres couches sociales (comme le reconnaît le plan quinquennal 1986-1990) ont été négligées.

La forte croissance démographique, l'afflux des réfugiés, la concentration des industries à **Amman** et sa banlieue, ont conduit la **Jordanie** tout droit vers une crise et une pénurie du logement.

1) - Housing corporation, the role of the housing corporation in the housing sector. p - 34. Amman 1981.
2) - Ministère du plan. Plan quinquennal 1986-1990. p - 320. Amman .

Le présent chapitre a pour objectif, d'éclairer les mécanismes des acteurs de la promotion de l'habitat dans les deux secteurs, public et privé.

I - Le secteur public : A la recherche d'une politique d'habitat

L'arrivée des réfugiés palestiniens et l'exode rural ont créé un certain dynamisme commercial et artisanal pour relancer le marché foncier et immobilier, afin de répondre aux besoins de la population en matière de logement. La création d'une usine de ciment en 1952 près d'**Amman**, l'ouverture de l'importation d'autres matériaux de construction ont permis la formation d'autres types d'habitat soit en béton armé, pour les couches à bas et moyens revenus, soit en pierres blanches pilées associées au béton armé pour les couches aisées.

Le recensement de 1979 sur la population et l'habitat montre les différents types de logements, qui correspondent étroitement aux différentes couches sociales du pays. Le tableau n° 47 nous éclaire sur leurs nombres et par conséquent sur le type d'habitat dominant dans chaque région.

A la lumière de ce tableau, on peut constater que les logements construits en adobe et en pisé se trouvent concentrés en particulier dans le gouvernorat d'**Irbid**, région agricole. Ensuite, on peut remarquer que les logements construits en parpaing sont concentrés surtout à **Amman**. L'arrivée en masse des réfugiés palestiniens et leur concentration dans la capitale a relancé ce type d'habitat depuis 1967, son coût étant peu élevé par rapport aux autres matériaux de construction, de plus il est très facile à manier.

Différents types d'habitats traditionnels en Jordanie selon le type de construction par gouvernorat pour l'année 1979

Tableau n° 47

Gouvernorats	Types de logements								
	Adobe et Pisé	%	Parpaing	%	Béton armé	%	Pierres pilées	%	Total
Amman	7.763	23,7	49.109	62,4	49.016	42,6	13.546	47,6	119.434
Irbid	17.465	53,5	17.343	22,1	39.180	34,2	10.500	37	84.489
Al Balka	3.691	11,5	6.992	8,8	7.403	6,4	1.551	5,5	19.637
Al Karak	2.632	8,0	2.487	3,2	13.851	12,1	1.740	6,1	20.710
Ma'an	1.106	3,3	2.801	3,5	5.490	4,7	1.071	3,7	10.468
Urbain	10.602	33	47.195	60	49.406	43	16.423	57,8	123.626
Rural	22.055	67	31.537	40	65.534	57	11.985	42,2	131.112
Total	32.657	100	78.732	100	114.940	100	28.408	100	254.738
%	12,8		31		45,1		11,1		100

Source : Département des statistiques : Op.cit - p - 259

Les habitats de bonnes qualités architecturales sont peu nombreux mais leur solidité est correcte. L'inconvénient de ce type d'habitat est qu'il est très humide en hiver et qu'il nécessite un bon système de chauffage.

Les logements en pierres pilées, correspondent à la couche sociale la plus aisée. On les trouve dans les quartiers les plus soignés au niveau de l'urbanisme. L'effort des municipalités pour ces quartiers est considérable : les rues et les boulevards sont larges et bordés d'arbres, les carrefours sont agréablement aménagés, les places sont fleuries, les trottoirs soigneusement finis et le recul des maisons par rapport aux voies, rigoureusement respecté. Ces quartiers sont des villes à part entière dans les villes.

Privé de budget d'investissement, les municipalités n'ont pu intervenir pour répondre aux besoins de la population après l'explosion démographique de 1967. C'est l'Etat qui a pris en main les opérations de logement, notamment pour satisfaire les revendications de l'armée. Les différentes tentatives de coup d'Etat (avril 57, mars 59 et novembre 62 pour ne citer que les plus importantes) explicitent l'intérêt de l'Etat à contenter cette catégorie de population, ainsi que les fonctionnaires de l'Etat. Il a donc créé, au sein de ses services, (selon la conjoncture politique et économique du pays) plusieurs départements chargés de la construction des logements pour satisfaire les revendications sociales des différentes catégories socio-professionnelle. Ces départements sont les suivants :

- **Mouassassat Al Eskane**, (M.A.E.). La corporation de l'habitat.
- **Da'aret Al Tatwir Al Adari** (Département de développement urbain (D.D.U.).
- **Mouassassat Al Eskane Al Askari**. La corporation de l'habitat militai re.
- **Sultate Wadi Al Urdun** (S.W.A.). L'autorité de la vallée du **Jourdain** (1).

I - 1 Mouassassat Al Eskan. M.A.E. (La corporation de l'habitat)

Le choix politique d'**Amman** comme capitale, la démographie galopante par les faits géo-politique, l'exode rural et le besoin des fonctionnaires pour faire démarrer

1) - Le cadre de ce travail ne permet pas d'aborder le rôle de **S.W.A.** étant entendu que le rôle de cette autorité se concentre uniquement sur la vallée du Jourdain. Je signalerai seulement que le **S.W.A.** fut crée en 1977 et a réalisé 300 logements durant le plan quinquennal 1976-1980, destinés aux fonctionnaires de la vallée, ainsi que 1888 unités de logements destinés aux agriculteurs. Le **S.W.A.** a également fourni 436 prêts en 1985 d'une valeur de 1.078.525 millions de DJ aux habitants de la vallée, pour la construction de leur logement.
Il est important de signaler que les investissements et les prêts pour la construction des projets de logements, proviennent de :

- La contribution du budget de l'Etat.
- L'U.S.A.I.D., de quatre millions de dollars.
- La banque de construction allemande, de un million de mark.

Actuellement, le **S.W.A.** aborde une autre politique d'habitat dans la vallée. Il fournit le terrain à bâtir à un prix raisonnable et laisse le soin aux agriculteurs de construire leur logement. Ceci après l'échec de ces projets d'habitat précédent.
Le concours du **D.D.U.** et de l'**M.A.E**. est requis pour réaliser les projets de logements.

l'appareil administratif, ont incité l'Etat à créer l'**M.A.E.** en 1965 par la loi provisoire n° 47, ratifiée par la loi n°27 en 1968 afin de construire des logements à **Amman** pour faire face à la pénurie dans ce secteur.

Nous allons essayer, dans ce qui va suivre, de définir quels sont :

1 - Les objectifs et la structure organisationnelle de l'**M.A.E.**

2 - Les sources de financements de l'**M.A.E.**

3 - Les projets réalisés par l'**M.A.E.** : Etude de cas.

I - 1 - 1- Les objectifs et la structure organisationnelle de l'M.A.E.

La corporation de l'habitat fut fondée pour les objectifs suivants, selon l'article n° 4 de la loi n° 27 de 1968 :

- La corporation de l'habitat doit établir des études préalables à tout projet d'habitat, étudier des plans de logement, tout comme elle a le droit d'exproprier des terrains, par le biais du cadastre, pour y construire des logements qui seront réservés en priorité aux fonctionnaires de l'Etat à revenu limité.
- Réaliser des projets immobiliers au service de l'habitat (centre commerciaux, dispensaires, écoles, etc...) afin d'assurer une rente financière à la corporation.
- Présenter des suggestions et des recommendations au gouvernement concernant la politique générale de l'habitat et ses relations avec le département de la planification des villes, au sein du ministère des affaires municipales et rurales de l'environnement, ainsi qu'avec d'autres corporations publiques et privées qui sont liées par leur fonction à cette tâche.
- Le conseil des ministres, peut charger la corporation à faire des études et réaliser des projets concernant les bâtiments privés et gouvernementaux ainsi que des études et des projets concernant le développement urbain.

A travers ces quatre points de l'article n° 4 qui résument l'activité de la corporation de l'habitat, on constate une volonté à réaliser une meilleure politique d'habitat.

Mais la réalité n'est pas aussi simple qu'on voudrait le croire, le fait de travailler avec d'autres organismes, même au sein de l'Etat, complique la tâche. Par exemple dans le dernier point, on remarque que la corporation peut faire des projets de développement urbain ce qui l'a mit en concurrence avec le **D.D.U.**

Il est vrai que la loi de la corporation est parue bien avant la création du **D.D.U.** et qu'elle est restée en vigueur sans modification mettant les deux départements, en conflit permanent et en les faisant entrer dans des luttes sans merci. L'Etat est en grande partie responsable de ces complications. Nous avons assisté à des scènes désolantes entre les précédents directeurs généraux des départements ce qui a rendu très difficile, le travail des fonctionnaires.

Pour ces raisons, l'ancien ministre des travaux publics et de l'habitat Monsieur **Abdel Raôuf Al Rawaabdeh**, à déclencher une procédure d'unification de ces deux départements.

A l'heure actuelle, un seul directeur général "*dirige*" les deux départements, unifié, qui a pris pour nom : la corporation générale de l'habitat et le développement urbain. L'unification fut approuvée par le parlement et publiée dans le journal officiel, le 30.04.1992. Par ailleurs, la corporation de l'habitat n'a jamais pris au préalable, l'accord du département de la planification des villes en ce qui concerne la localisation des projets d'habitat dans telle ou telle ville ou village. Cette situation met l'**M.A.E.** en conflit avec le ministère des affaires municipales et rurales et de l'environnement étant donné que la plupart des projets sont localisés en dehors du périmètre urbain, fixé par le même ministère, ce qui accroît l'espace urbain et incite à la spéculation foncière.

La corporation de l'habitat, l'**M.A.E.**, est dirigée par un conseil d'administration selon l'article n° 5 de la loi de 1968 qui est composé de neuf membres qui se réunissent une fois par mois :

- Le ministre des travaux publics et de l'habitat, Président.
- Directeur général de la corporation/Sous-Président.
- Maire d'**Amman**.
- Directeur général du département de la terre (cadastre).
- Directeur général de la banque d'habitat.
- * - Représentant du conseil de planification national.
- * - Représentant de la banque centrale.
- * - Représentant du ministère des affaires municipales et rurales et de l'environnement.
- * - Représentant de l'autorité de l'électricité en **Jordanie**.

Le conseil d'administration est l'autorité suprême de la corporation de l'habitat, il exerce les compétences suivantes :

- Il établie un programme d'habitat concernant l'ensemble du pays, qui se réalise par étape selon les moyens financiers de la corporation, à condition que les travaux de la corporation se limitent aux revenus fixés et selon la définition que le conseil d'administration lui donne.

* C'est au conseil des ministres de nommer ses représentants au conseil d'administration.

- Préparer le budget de la corporation et prendre les décisions qui la concerne, les présenter au conseil des ministres deux mois avant le début de l'année financière pour qu'elles soient acceptées.
- Nommer les fonctionnaires de la corporation ainsi que de traiter tous leurs droits et leurs devoirs.
- Obtenir des prêts des ressources intérieures et extérieures.
- Acheter ou exproprier des terrains nécessaires à la réalisation des projets d'habitat.
- Mise en location des terrains et des logement ou toutes autres constructions qui appartiennent à la corporation.
- Définir les taux d'intérêts sur les prêts accordés aux autres organismes d'habitat, comme les coopératives.
- Le conseil a la seule autorité pour attribuer les logements aux bénéficiaires et de décider des taux d'intérêts en vue du coût de la construction des projets.
- Réserver tous les moyens financiers, provenant des mensualités des projets vendus, aux nouvelles opérations de construction d'habitat.
- Présenter les offres des travaux et choisir les entreprises de construction.

Le Directeur général de la corporation est le responsable exécutif de la corporation, c'est à lui de diriger la corporation comme suit :

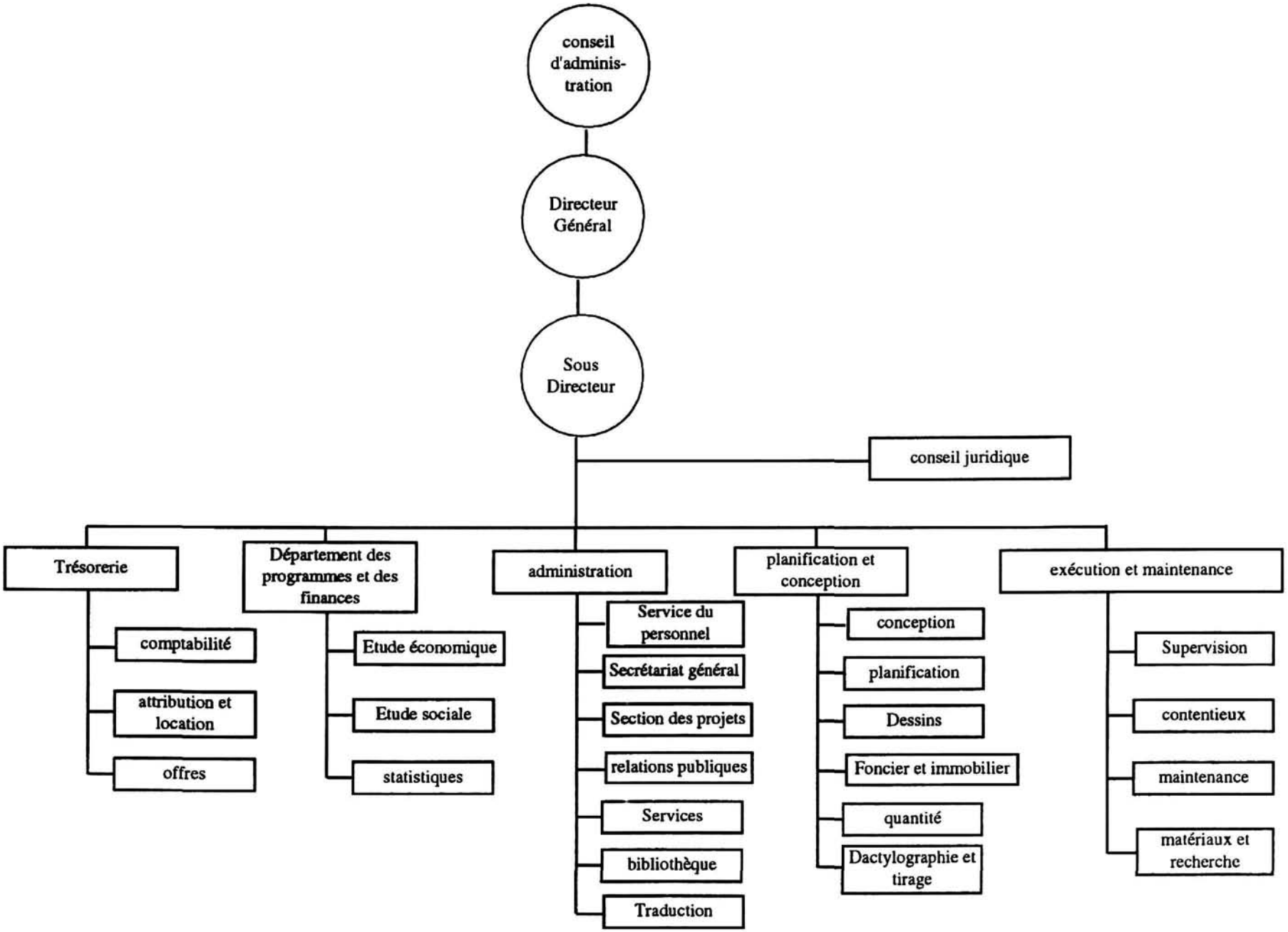
- Exécuter les décisions du conseil d'administration.
- Diriger les fonctionnaires et toutes autres personnes étant au service de la corporation.
- Surveiller et diriger l'administration de la corporation et exécuter les travaux concernant les projets selon la loi et les ordonnances de la corporation.
- Signer tous les actes administratifs, les conventions et les accords établis entre la corporation et les autres organismes.
- Exercer les responsabilités que le conseil d'administration attribue selon la loi de la corporation.

La structure administrative de la corporation est donc dirigé par son conseil d'administration et par son directeur général. Toutefois, ils sont aidés par une organisation, composée du sous-directeur général, du conseil juridique, d'un directeur pour chacun des cinq départements, de chefs pour les vingt trois sections que composent les départements.

La figure n° 44, représente la structure administrative de la corporation de l'habitat.

Figure n° 44

Structure administrative de la corporation de l'habitat.



Ces structures pourraient être mieux organisées par un fonctionnement plus efficace de la corporation, mais le facteur humain, ici, est un obstacle à tous les progrès dans ce domaine. Les relations des hommes influants, obligent le directeur ou le ministre à nommer tel ou tel personne sur telle ou telle section ou département malgré ses médiocres connaissances ou simplement sans compétences. Actuellement, nous retrouvons cette situation dans le domaine de l'unification de la corporation de l'habitat et du **D.D.U.**, où le comité, chargé de l'unification, mentionne ce phénomène dans son rapport publié au mois de mai 1990.

I - 1 - 2 Les sources de financement de l'M.A.E.

Les sources de financement de l'**M.A.E.** proviennent de :

- Ressources autonomes.
- Contributions de l'Etat.
- Prêts provenants des organismes nationaux et internationaux.

I - 1 - 2 - 1 Les sources autonomes

Depuis sa création, les sources autonomes de l'**M.A.E.** n'ont cessé de se développer. A partir de 1968, l'ensemble des ressources autonomes évoluent, pour atteindre 6,7 millions de DJ soit 17 % de l'ensemble de ses sources qui se montaient à 39 millions de DJ en 1980 (1). L'ensemble de l'investissement provenait des mensualités des bénéficiaires des projets d'habitat ainsi que de leurs intérêts.

En 1990, on atteind 10,3 millions de DJ, soit 33 % de l'ensemble de ses ressources. (2).

Les projets en cours, doivent apporter plus d'autonomie dans les années à venir et par ailleurs, réduire les dépenses vis-à-vis de l'Etat et du monde extérieur des finances. C'est pour cette raison qu'en 1989, le gouvernement a approuvé une ordonnance sur l'épargne, afin que l'épargnant puisse bénéficier d'un logement au bout de six ans.

I - 1 - 2 - 2 Les contributions de l'Etat

Depuis la création de la corporation de l'habitat, l'Etat a participé activement au développement du budget de l'**M.A.E.**. De 1966 et jusqu'en 1980, l'Etat a contribué avec 6,8 millions de dinars, soit 17,4 % de l'ensemble des investissements de l'**M.A.E.**. En 1990 l'Etat a contribué pour sa part au budget de l'**M.A.E.** de 5,3 millions de DJ, soit 17 %

1) - Housing corporation. Op - Cit. P.P. - 97 . 98 -

2) - Plan quinquennal 1986-1990. p - 331. Les chiffres avancés sont des estimations données par la corporation de l'habitat, dans son rapport : lois et réalisations, réalisé pour le compte du premier congrès des émigrés jordaniens à l'étranger, réuni à Amman entre le 20 et 24 juillet 1985. La corporation avance les chiffres pour la même période de : 7.904.000 DJ soit 38 % de son investissement pour la même année.

de l'ensemble des ressources pour la même année. D'autres part, l'Etat n'hésita pas à soutenir les grands projets d'habitat comme il l'a fait pour celui d'**Abu Nuseir**, où il fut contraint, voir obligé de soutenir l'**M.A.E.** de 30 millions de DJ.

I - 1 - 2 - 3 Les prêts provenants des organismes nationaux et internationaux

Pour mener à bien son entreprise, l'**M.A.E.** a du faire appel aux organismes nationaux comme le montre le tableau n° 48. Durant cette période,l'ensemble des prêts des organismes intérieurs, ont atteind, 16.922.524 DJ, soit 51 % de l'ensemble des investissements durant cette période (1).

Prêts des organismes nationaux pour la période 1966-1980 en DJ

Tableau n° 48

Banque centrale	1.618.774	9,5 %
Conseil national de la planification	43.750	0,25 %
Banque de l'habitat	14.260.000	84,25 %
Ministère des finances	1.000.000	6,00 %
Total	16.922.524	100 %

Source : Corporation de l'habitat : le rôle de la corporation de l'habitat dans le secteur de l'habitat. p - 67. Amman 1981.

En ce qui concerne les prêts des organismes extérieurs, l'**M.A.E.** à fait appel aux banques arabes, notamment celles d'**Irak** et du **Koweït**. L'ensemble de ces prêts extérieurs ont constitué 7,3 % de l'ensemble des investissements pour la période 1966-1980.

A partir de 1980, les prêts intérieurs ont constitué 68.756.447 millions de DJ, soit 69 % de l'ensemble des ressources du plan quinquennal sur l'habitat : 1981-1985 (tableau n° 49) (2).

Sources de financement des projets de la corporation de l'habitat 1981-1985 en DJ

Tableau n° 49

	1981	1982	1983	1984	1985	Total
Autofinance	1.926.000	3.245.000	5.742.500	5.215.000	4.242.000	20.370.500
Contribution de l'Etat	2.500.000	3.000.000	3.000.000	2.000.000	3.000.000	13.500.000
Prêt de la banque de l'habitat	5.906.447	1.700.000	4.650.000	1.650.000	-------	13.906.447
Prêt de la banque centrale	4.000.000	12.000.000	14.920.000	6.000.000	4.000.000	40.920.000
Prêt de la sécurité sociale	-------	-------	-------	4.723.000	9.207.000	13.930.000
Total	14.332.447	19.945.000	28.312.500	19.588.000	20.449.000	102.626.947

Source : Atari Bassam. L'investissement de l'habitat en Jordanie

Le plan quinquenal 1986 - 1990, ne fait pas état de prêts extérieurs concernant l'**M.A.E.** tous les prêts, pour ces années là, proviennent de sources extérieures. Ils constituent 56 millions 400 mille DJ, soit 50% de l'ensemble des sources (3). Cela confirme la tendance de l'**M.A.E.**, en ce qui concerne le financement des projets de l'habitat à s'appuyer sur ses propres sources et sur les investissemnts nationaux, notamment la banque de l'habitat. Cette tendance va s'accroître encore avec l'unification en cours, de **l'M.A.E.** et du **D.D.U.**

1) - Housing corporation. Op.cit - p - 98.
2) - Atari (B). Le financement de l'habitat en Jordanie. p - 5. Amman 1986.
3) - Plan quinquennal 1986-1990. p - 331.

I - 1 - 3 **Les projets d'habitat réalisés par l'M.A.E.**

Au début de son activité opérationnelle en 1966, la corporation a dégagé 102 parcelles constructibles et 509 prêts à long terme sur tout le territoire (1).

En 1969, elle a modifié sa politique, afin d'entreprendre la construction de logements dont les critères d'attribution étaient les suivants :

- 70 m² pour les bas-revenus.
- 70 m² à 90 m² pour les moyens revenus.
- 120 m² et plus, pour les revenus moyens de catégorie supérieure.

Chaque unité comprend au moins deux chambres, une salle de séjour, une cuisine et des sanitaires. **L'M.A.E.** vend les logements à crédit. Des mensualités à long terme, pouvant aller jusqu'à 20 ans, sont possible. Le bénéficiaire doit verser 10 % de la valeur du logement attribué avec un taux d'intérêt de 5,5 % par an.

Depuis 1969, les projets d'habitat réalisés par l'**M.A.E.** sont au nombre de 78, avec un total de 14.487 maisons individuelles et appartements. L'action la plus importante fut concentrée dans les gouvernorats d'**Amman** où elle a réalisé treize projets avec 6590 unités d'habitat, soit 45,5 % de l'ensemble des unités réalisés en **Jordanie** (2). Ensuite viennent **Zarqa** et **Ma'an** qui englobent 42,3 % de l'ensemble des projets et cela explique la volonté de l'Etat à orienter l'économie jordanienne vers le sud, en direction d'**Aqaba** (tableau n° 50). Le coût des opérations de ces projets d'habitat de 1966 à 1988, s'est élevé à 101.576.975 millions de DJ (3).

I - 1 - 3 - 1 - **Etude de cas.**

Les deux principales villes du pays : **Amman** et **Zarqa** sont situées dans les gouvernorats qui portent leur nom et la distance qui les sépare n'est que de 25 km. Cette distance est comblée par une population à forte majorité palestinienne, qui construise leurs habitats dans des quartiers spontanés non réglementés.

Ces deux gouvernorats constituent une population de 2.000.000 d'habitants environ, soit 70 % de la population du pays.

Le taux de croissance de la population au cours des quarante dernières années a crée une forte demande en logement et en infrastructure de base. Malgré les faibles ressources naturelles, la **Jordanie** a connu un développement considérable du fait d'une planification ambitieuse visant à donner une image de prospérité moderne.

1) - La corporation de l'habitat : le rôle de la corporation de l'habitat dans le secteur de l'habitat. p - 30. Amman 1981.
2) - Greater Amman : Comprehensive development plan. Report 4. Op.cit - p - 6-9.
3) - Source donnée par la corporation de l'habitat. Pour avoir plus de détail sur les projets réalisés par l'**M.A.E.**, voir l'Annexe.

Evolution des constructions d'unités de logements, par gouvernorat, faite par l'M.A.E. de 1969 à 1988

Tableau n° 50

Années	Amman	Zarqa	Balka	Irbid	Mafraq	Karak	Tafileh	Ma'an
1969	262	–	–	98	–	–	–	–
1970	41	180	–	–	–	–	–	–
1971	145	–	35	–	–	–	–	–
1972	290	50	–	–	–	86	100	–
1973	18	80	–	44	–	56	–	135
1974	22	300	40	–	42	138	–	–
1975	144	–	–	90	–	–	–	166
1976	1.002	1.012	–	–	–	–	–	979
1977	85	–	–	–	–	–	–	20
1978	–	–	36	36	–	–	26	5
1979	316	714	–	–	–	–	–	52
1980	–	–	–	390	–	136	–	1.642
1981	4.155	–	–	150	–	–	–	–
1982	66	–	–	60	104	–	–	426
1983	–	174	–	51	–	–	78	–
1984	–	–	–	–	–	–	–	102
1986	–	–	–	–	–	–	–	64
1988	44	–	–	–	–	–	–	–
Totaux	6.590	2.510	111	919	146	416	204	3.591
%	45,5	17,3	0,7	6,3	1	2,8	1,4	25

Source : La corporation de l'habitat. Document fourni par le directeur général de l'**M. A. E.** Mr.Hyassat Youssef

Plusieurs chantiers sont en construction actuellement, mais les plans gouvernementaux manquent de cohérence, de coordination et de coopération entre les administrations, c'est pourquoi, les politiques d'habitat ne parviendront pas de sitôt, à répondre à la demande croissante de la population à bas-revenus, notamment.

Depuis sa création, l'**M.A.E.** a réalisé plusieurs projets d'habitat, mais avec de nombreux défauts parmi lesquels :

- La localisation des projets de logement.
- Le style architectural inadapté à la mentalité de la population.
- Les difficultés d'attribution des logements aux couches sociales modestes.
- La qualité des sites choisis pour les projets.
- La qualité de la construction.
- Le manque d'équipement adéquat au logement et aux besoins de la population.

Pour mieux comprendre les difficultés et les défauts qui ont contribué à identifier les problèmes rencontrés dans ce domaine, nous limiterons l'étude de cas à quatre projets d'habitat réalisé par l'**M.A.E.** au milieu des années 70 et 80 ,et qui comprennent différents niveaux socio-économiques. Il s'agit des projets de :

- **Qweismeh** au Sud d'**Amman**.
- **Al Hashemi Al Shamali** près du centre ville.
- **Marka II** à la périphérie Nord-Est d'**Amman**, situé au bord de la route **Amman-Zarqa**.
- Le projet d'une grande cité dortoir au Nord d'**Amman**, le projet d'**Abu Nuseir**.

Ces quatre projets ont été choisis pour les raisons suivantes :

- Leurs situations géographiques dans la capitale.
- En fonction des couches sociales qui bénéficieront de ces projets.
- Les diversités et les styles d'architecture.
- Les dates de réalisation.

I-1-3-1-1- **Les projets de logements sociaux**

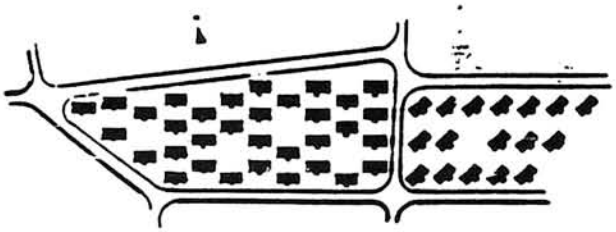
La première étude de cas se concentre sur trois projets de logements sociaux pour les revenus modestes (100 à 200 DJ) qui sont :

- **Qweismeh**, qui comprend 167 unités d'habitation individuel, construit à deux dates différentes ; la première en 1971 de 146 unités d'habitation, la deuxième en 1974 de 22 unités d'habitations sur une superficie de terrain de 3,2 hectares.
- **Al Hashemi Al Shamali** qui comprend 300 appartements construit en 1974 sur un terrain de 5,6 hectares.
- **Marka II**, qui comprend 282 appartements construits en 1976, construit sur un terrain de 3,7 hectares.

I-1-3-1-1-1- **Condition de logement**

L'enquête sur les projets, indique que 72 % des ménages interrogés à **Qweismeh** sont satisfaits de leur logement, tandis que 34 % ont pu rajouter des pièces à leur seul étage. Dans les autres projets, la satisfaction est moins grande, 50 % des ménages à **Al Hashemi** et 65 % des ménages à **Marka II**. Cela peut s'expliquer par la préférence des ménages jordaniens à posséder des maisons individuelles.

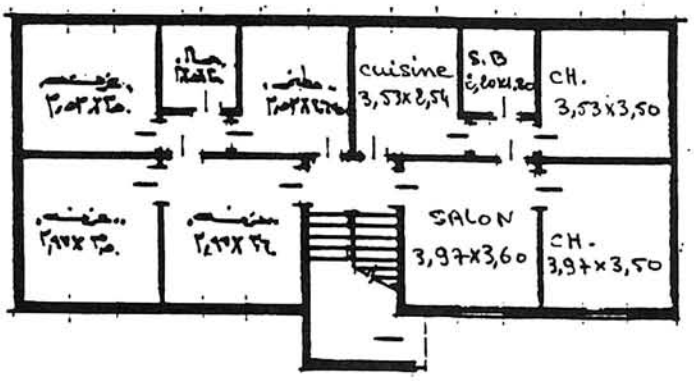
En ce qui concerne les modifications architecturales entreprises par les ménages eux-mêmes dans leur logement, nous remarquerons que 12 % des ménages de **Qweismeh** et 2,5 % des ménages de **Al Hashemi** ont abattu des cloisons pour agrandir



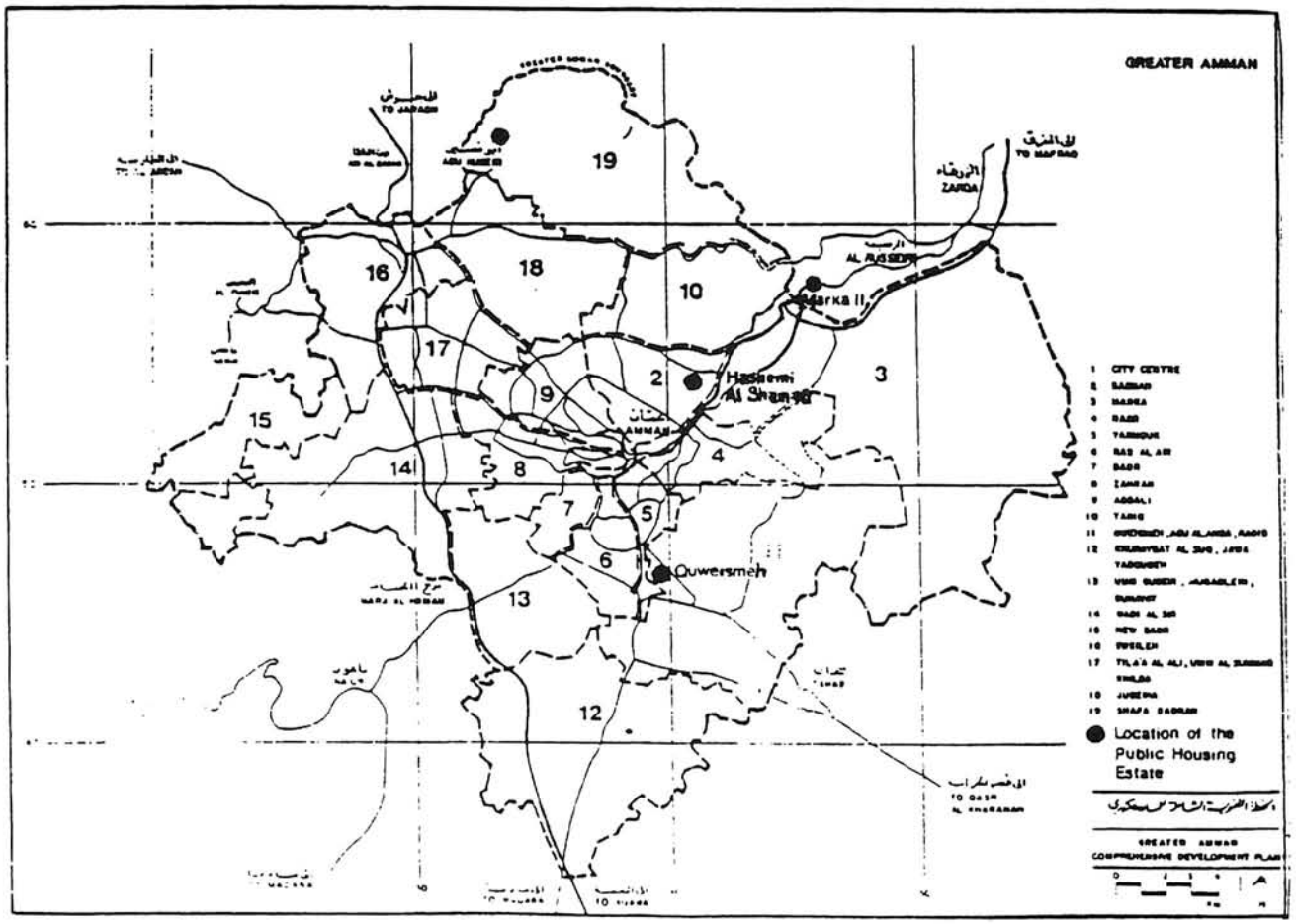
Projets d'habitat d'Al Hashemi Al Shamali

Plan géneral d'un immeuble de trois étages .

Figure n°45 .



Plan de localisation des projets d'habitat du secteur public



Source:Corporation de l'habitat .

Projet d'habitat de Qweismeh:

Plan général d'une maison

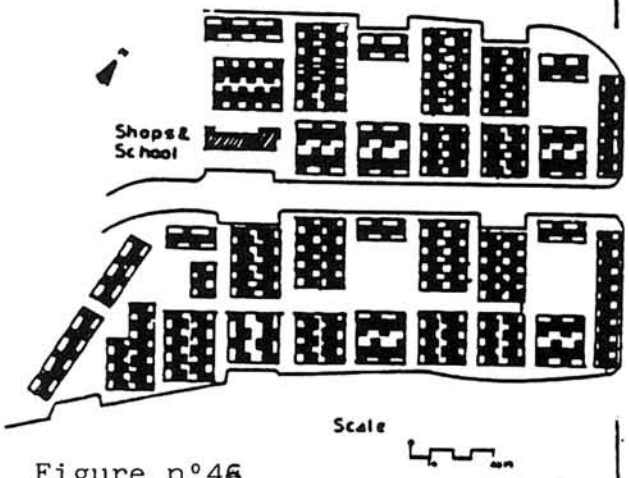
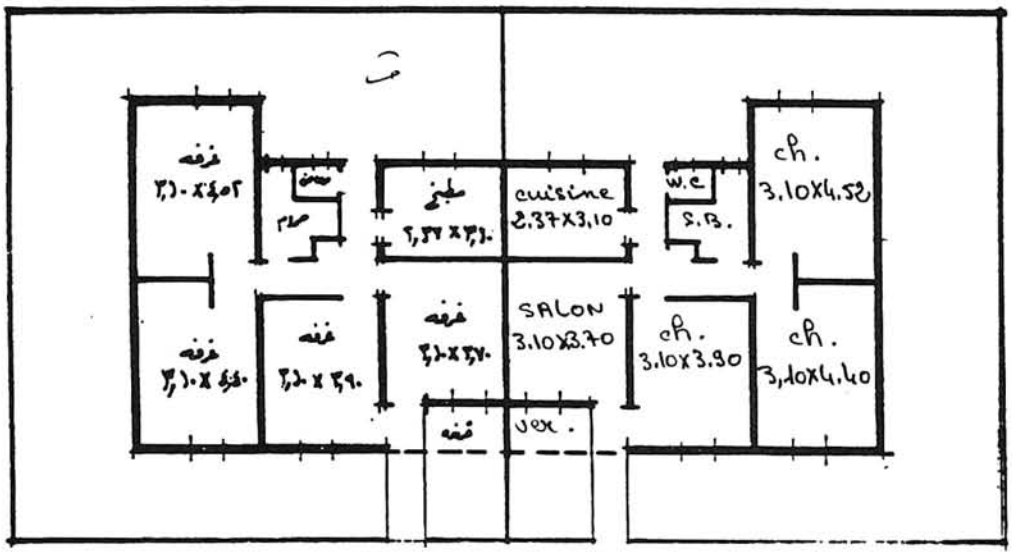


Figure n°46

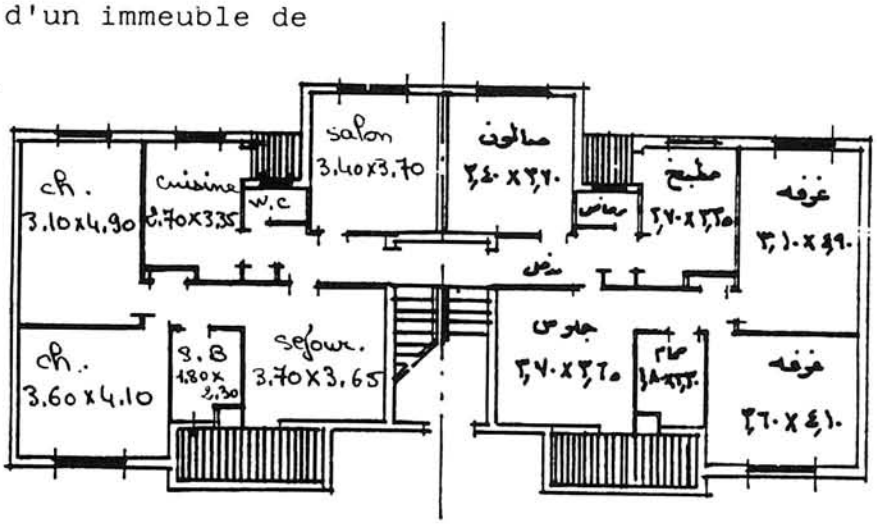


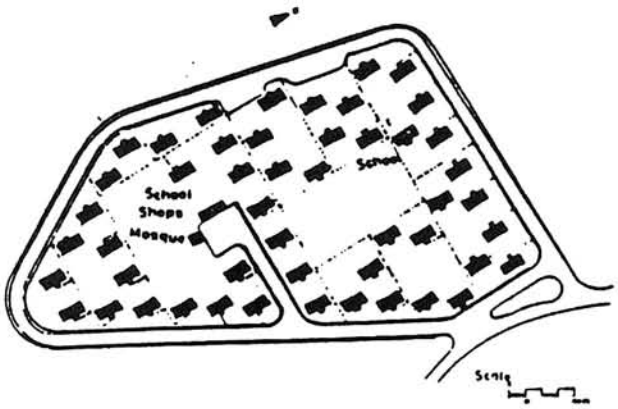
Source:Corporation de l'habitat .

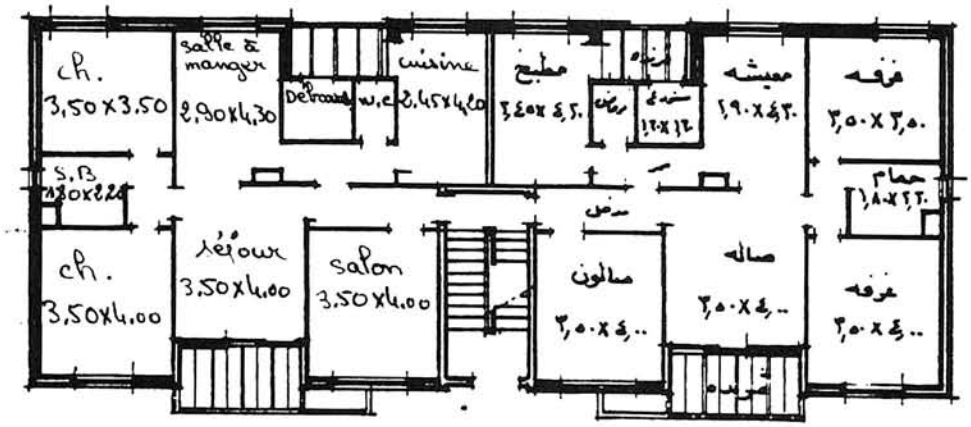
Projet d'habitat de Marka II:

Figure n°47

Plan général d'un immeuble de trois étages.







Source: Corporation de l'habitat .

leur espace intérieur, alors qu'une grande partie des ménages des trois projets attendent des autorisations de moficiation, pour améliorer leur logement. Ainsi, on a constaté que 14,2 % des ménages de **Qweismeh** voudraient rajouter de nouvelles pièces, 10,3 % voudraient un jardin privé et 20,6 % voudraient déplacer leur salle de bain.

Pour les appartements, on constate que 48 % des ménages d'**Al Hashemi** et 61 % de **Marka II** voudraient avoir des balcons. Si les appartements n'en possédaient pas, c'était pour des raisons d'ordre économique, afin d'en diminuer les coûts de la construction.

En ce qui concerne la situation des propriétaires des logements dans ces projets, on constate que : 84 % des logements de **Qweismeh**, 76,4 % de ceux d'**Al Hashemi** et 94 % de **Marka II** sont occupés par leur propriétaire, cependant certains préfèrent changer de logement : 34 % à **Qweismeh**, 41,7 % à **Al Hashemi** et 41 % à **Marka II**, pour des raisons d'environnement social et à cause de la taille des logements.

Pour ce qui est des services publics, 78 % des ménages de **Qweismeh**, 32 % de ceux d'**Al Hashemi** et 59 % de **Marka II** se plaignent des problèmes engendrés par les débordements des fosses septiques, qui ne sont pas connecter avec le tout à l'égout. Beaucoup de ménages se chargent eux-mêmes de leur réparation. Le problème des canalisations se posent dans les trois projets, surtout en hiver du fait de la pénétration de l'eau pluviale. L'autorité de l'eau et des égouts, travaille actuellement dans ces quartiers, afin de faire le nécessaire pour les eaux usées. Tandis que 22 % des ménages d'**Al Hashemi Al Shamali** sont insatisfait de l'électricité en raison de la faiblesse de courant.

En ce qui concerne la maintenance, la majorité des ménages de **Qweismeh**, **Al Hashemi** et **Marka II**, se plaignent des finitions et du manque d'entretien. Respectivement 19 %, 45 % et 38 % des ménages ont dû améliorer leurs portes et leurs fenêtres, et que 20 %, 36 % et 15 % ont changé leurs installations sanitaires, l'**M.A.E.**, qui devrait en principe se charger de la maintenance, ne répond pas, ou alors, très tardivement, aux demandes des bénéficiaires de ces projets.

La taille moyenne des logements dans les trois projets est de 75 m², on remarque donc un surpeuplement dans les logements : en moyenne 8,3 personnes par logement à **Qweismeh**, 7,2 à **Al Hashemi** et 6,3 à **Marka II**. Le taux d'occupation des pièces est respectivement de 2,4 personnes, 2,2 et 2,1, et le nombre de personnes dormant dans une chambre de 13 m² est de 3,5, 3,5 et 3,1 respectivement pour les trois projets.

Cette tendance de sur-occupation va de paire avec la croissance des familles habitant les trois projets.

Pour ce qui est de la qualité des logements, l'habitat à **Qweismeh** est généralement "*acceptable*", il est de "*moyenne*" qualité à **Marka II**, mais de qualité "*médiocre*" à **Al Hashemi**. L'accumulation de matériel et d'objets dans les escaliers, le manque d'issues de secours rendent la sécurité précaire, de plus, aucun de ces trois projets ne possèdent d'installations de chauffage.

I. 1.3.1.1. 2 - **L'environnement de l'habitat.**

L'environnement des trois projets est de mauvaise qualité, d'où l'insatisfaction des habitants. L'espace libre est mal aménagé. La densité de la population par hectare est de 393 habitants à **Qweismeh**, 945 habitants à **Al Hashemi** et de 261 habitants à **Marka II**.

Une négligence générale de l'environnement règne dans ces trois sites : Dépôts d'ordures, objets encombrants, matériel de construction sont déposés dans les espaces libres.

Les sites de **Qweismeh** et de **Marka II** subissent la nuisance des centres industriels voisins. Les résidents ont pourtant pris quelques mesures pour améliorer leur environnement :

- Les trottoirs sont bien tenus.
- Des arbres ont été plantés.
- Des balançoires pour les enfants ont été installées.

L' **M.A.E.** ne fait pas grand-chose pour l'environnement ni les familles d'**Al Hashemi** qui sont d'un niveau éducatif très modeste.

Les cinquante immeubles en béton sur un site de deux hectares sont implantés là ; sans trottoirs, sans allées, les enfants jouent dans les escaliers, faute d'espaces de jeux aménagés à leur intention.

Les relations de voisinage sont médiocres. Les familles sont de milieux sociaux différents et peu de contacts amicaux se lient entre adultes.

En ce qui concerne la tranquillité : 49% des ménages de **Qweismeh,** 41% d'**Al Hashemi** et 64% de **Marka II** considèrent que leur environnement est calme. Pourtant, 24% des ménages d'**Al Hashemi** réclament un poste de police dans le secteur. L'insécurité est signalée, du fait des querelles entre voisins. La juxtaposition des immeubles d'habitations est un obstacle important à la vie privée. Les services et les commerces manquent.

La localisation des projets des sites de **Qweismeh** et de **Marka II** se situant loin du centre d'**Amman**, il est considéré comme indispensable de posséder une voiture pour se rendre sur son lieu de travail. 34% des ménages de **Qweismeh** en possède une et 42% à **Marka II**. A **AL Hashemi** qui se trouve plus près du centre ville, 19% des ménages seulement en ont une.

A **Marka II**, deux immeubles servent d'école sans avoir été modifiés. A **Qweismeh**, l'école primaire est située au-dessus d'un commerce ! (1)

(1) Tewfik (M). The quality if public housing in Amman, Jordan -p.36- Revue Open house inemational -Vol. 16, n° 1, 1991- L'auteur a écrit sur le même sujet dans plusieurs revues. Notamment dans celles d'**Open house international**, mais à différentes dates. Le même article fut présenté dans un colloque sur les politiques d'habitat en **Jordanie** entre le 6 et le 7/10/1986 en langue arabe.

I. 1.3.1.2 - **Le projet d'Abu Nuseir.**

La deuxième étude de cas marquant les années 80 est le projet d'**Abu Nuseir**, qui fut l'aboutissement d'une longue procédure.

Le plan triennal 1973-1975 prévoyait la maîtrise de la croissance urbaine à la périphérie d'**Amman**. Un plan d'extension de la capitale fut proposé au conseil suprême de la planification, (**Madjless Al Ala'a Litandime**) en 1974 par un comité technique du ministère des affaires municipales et rurales et de l'environnement. Cette proposition s'articulait en quatre phases pour l'expansion d'**Amman** avec trois centres urbains : **Sahab** au Sud-Est, **Na'ur** au Sud-Ouest et **Abu Nuseir** au Nord.

Le conseil suprême de la planification a revu la proposition et réduit les quatre phases en deux, pour répondre aux besoins les plus pressants, à savoir, construire des logements pour les fonctionnaires de l'état. Cette initiative n'a pas stoppé la spéculation et l'extension anarchique de la construction continue, du fait de l'arrivée massive des capitaux, transférés par les jordaniens de l'étranger. Les revenus modestes se sont retrouvés totalement incapables de posséder un logement convenable.

En 1975, un autre comité ministériel fut chargé d'étudier les potentialités des trois sites proposés. Le site d'**Abu Nuseir** fut retenu. Au principe de sa conception, le projet était destiné à abriter les fonctionnaires des différents services de l'Etat travaillant à **Amman**. Nous verrons que ce ne sera pas le cas. Les principaux critères adoptés étaient :

- Eviter toute expansion urbaine sur les terres arables.
- Permettre la création d'un centre urbain pour alléger la pression sur les infrastructures à **Amman**.
- Etre accessible à un marché de l'emploi.

Le gouvernement a donc exproprié 250 hectares, au lieu des 700 prévus, d'une valeur de 3,4 millions de D.J., sur une topographie mouvementée.

Pendant cette même année 1975, le ministère des affaires municipales et rurales et de l'environnement, a proposé la création d'une banlieue modèle ou cité-jardin sur le site acheté à **Abu Nuseir**. La proposition fut rejetée par l'autorité locale qui considérait qu'une telle cité attirerait la classe privilégiée, sans résoudre les problèmes de logement pour les revenus limités, qui souffraient de la pénurie d'habitat.

L'**M.A.E.** fut alors chargé de toute la planification du projet, destiné à loger 34 000 habitants sur 250 ha.

Le plan quinquennal 1981-1985 prévoyait de construire 6500 unités d'habitat sur les 250 ha. expropriés. (Figures n°48 et 49). L'**M.A.E.** n'a pu en construire que 3650 sur une superficie de 150 ha., soit 56% de ce qui était prévu. Seize modèles différents variant de l'appartement à la maison individuelle, d'une superficie allant de 86 m² à 144m², furent construits, (Tableau n°51), dans une première phase, alors que trois étaient prévues, (Figure n°48). Pour la conception architectural des logements de ce projet voir figures n°50 à 53.

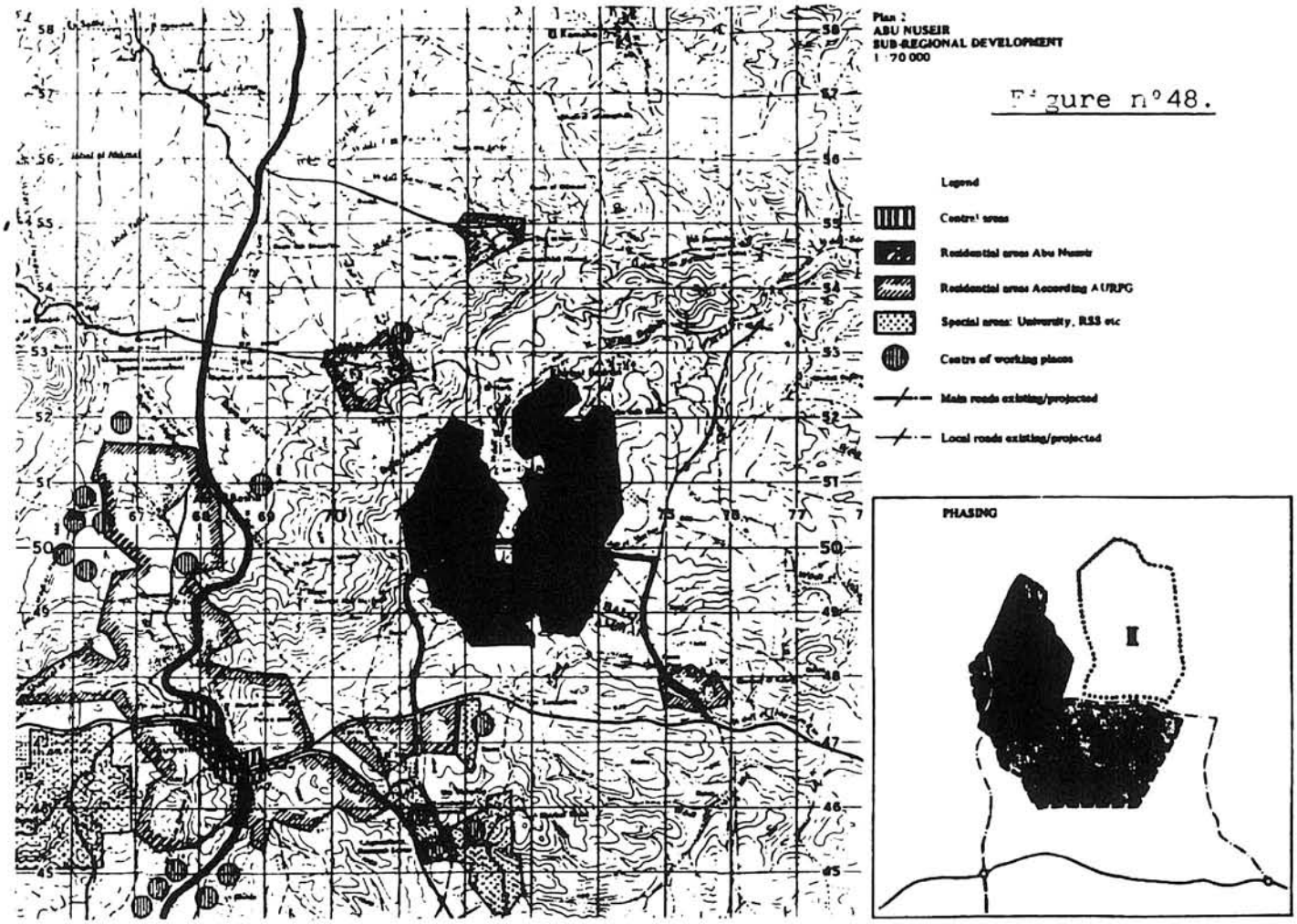
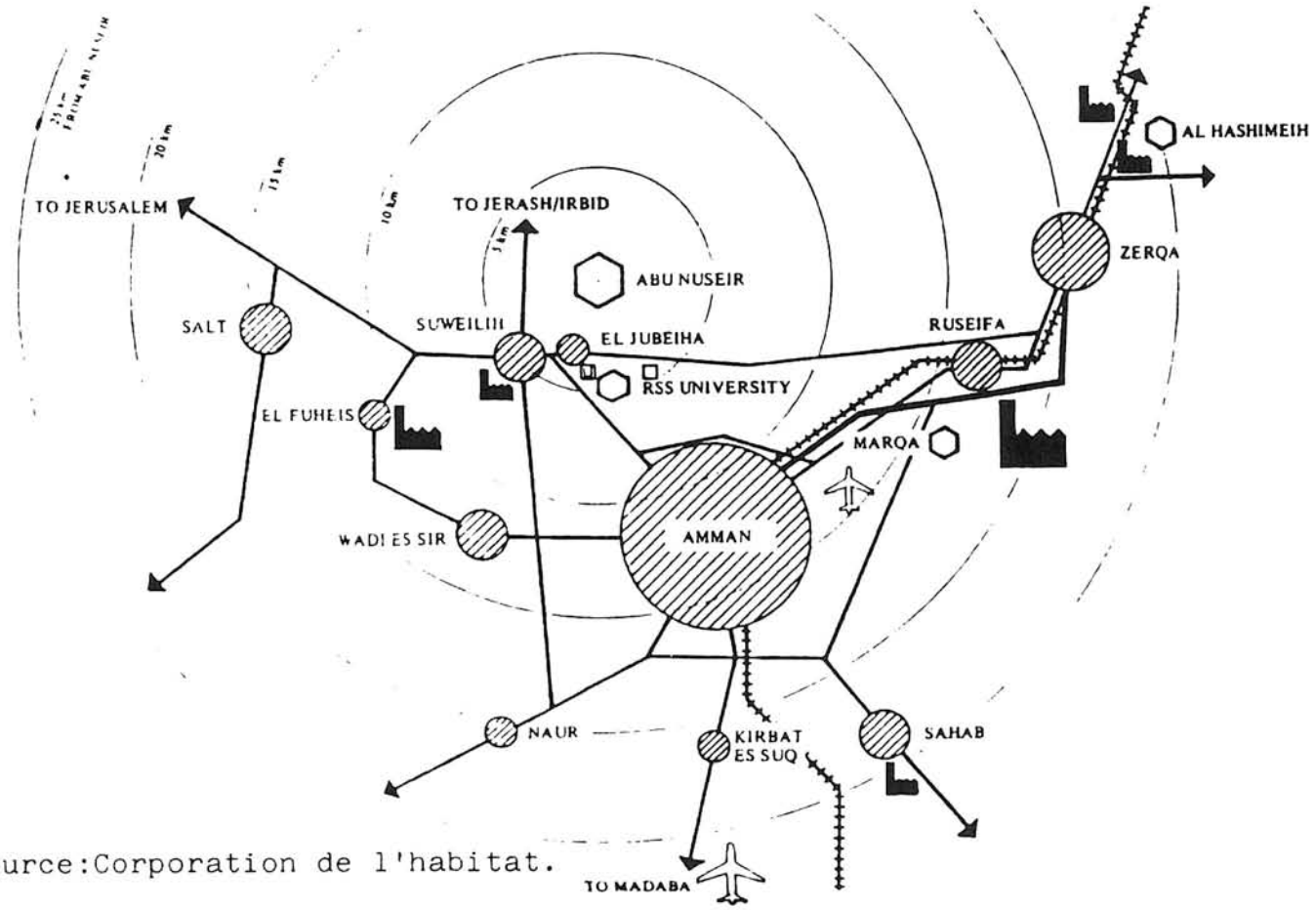


Figure n°48.

Plan de localisation du projet d'Abu Nuseir .



Source:Corporation de l'habitat.

Orojet d'Abu Nuseir

Figure n°49

Source:Corporation
de la habitat.Nusair Atef.

I. 1.3.1.2. 1 - **Coût onéreux du projet et attribution des logements.**

Le projet d'**Abu Nuseir** fut chèrement réalisé, sur des terrains accidentés ayant 15 à 20% de déclivité, facteur déterminant en ce qui concerne son coût, afin de réaliser l'infrastructure nécessaire au projet, construction de murs de soutien, égouts, chauffage, routes, électricité, eau et lignes téléphoniques, ainsi que les équipements adéquat à ce site, écoles, dispensaires, centres commerciaux et station d'épuration.

L'exécution a débuté le 30 juin 1981 et s'est terminée en 1985, pour la première phase du projet. Le coût s'est élevé à 51 847 636 millions de D.J. au lieu des 45 millions de D.J. prévus, cela avec des retards et beaucoup de problèmes rencontrés, pour cette réalisation, par les compagnies étrangères (françaises et chinoises) faute de financement. Ainsi, le gouvernement fut contraint, voire obligé, de soutenir le projet de 30 millions de D.J., ce qui est considérable, afin de terminer la première phase de 3650 unités d'habitation sur 100 ha. . Les 150 ha. seront vendus, après division en lotissements à la population (figure n° 48).

En 1986, la partie achevée est exposée à la vente pour les fonctionnaires. Une fine minorité des ménages, possédant des revenus confortables ont été séduits par le projet. A cette date, le bénéficiaire devait verser 10% du coût de l'unité, le reste réparti sur vingt ans avec un taux d'intérêt de 5,5% par an.

La réalisation complète de la première phase des 3650 unités, a laisser l'**M.A.E.** perplexe. Comment commercialiser des unités d'habitation à des prix aussi élevés pour des ménages dont les revenus sont limités ?

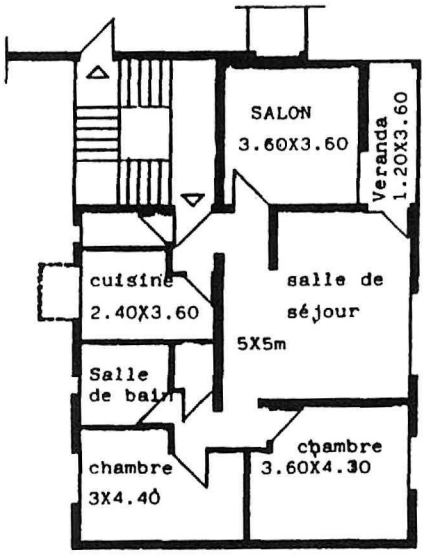
Un an après, l'**M.A.E.** décidait d'ouvrir le projet à toutes les couches sociales : fonctionnaires des services publics et privés sans versement initial de 10%, avec des mensualités s'étalant jusqu'à trente ans, avec le même taux d'intérêts, (tableau n°51). Le projet fut alors envahi par les ménages travaillant dans le secteur privé . Certains ont acheté des appartements ou autres types de logements dans un but purement économique. Beaucoup possèdent plusieurs résidences malgré les règlements de l'**M.A.E.**, interdisant l'attribution de logements aux ménages possédant déjà des résidences.

I. 1.3.1.2. 2 - **Conception du projet.**

La conception du projet fut entreprise en 1978 par l'**M.A.E.** avec des compagnies nationales et des consultants suisses. Les objectifs généraux des nouveaux sites étaient les suivants :

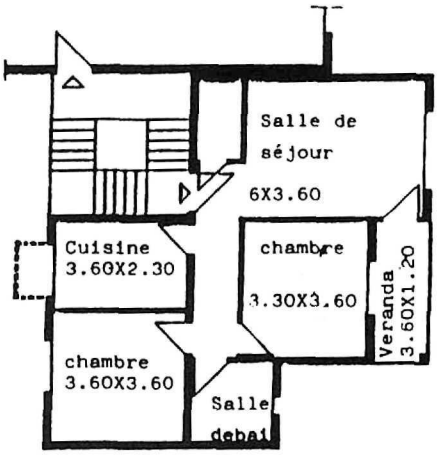
- Améliorer le marché du logement dans la région d'**Amman**, surtout pour les bas et moyens revenus.
- Concentrer les logements dans une zone d'activité pour éviter toute croissance incontrôlée d'**Amman**.
- Créér une "nouvelle communauté" avec son caractère propre.
- Optimiser une économie de construction.

Figure n°50.



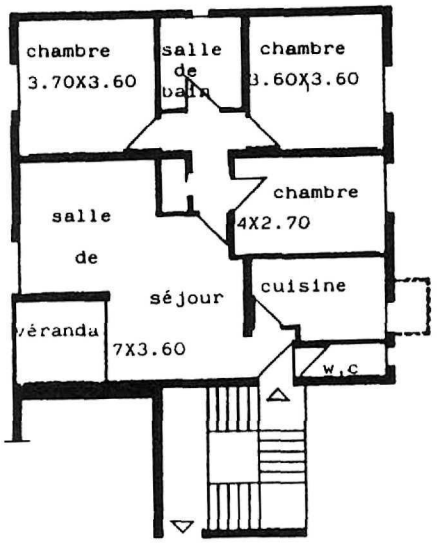
Type A/42

Appartement du type de A/42 d'une superficie de 111:5m²



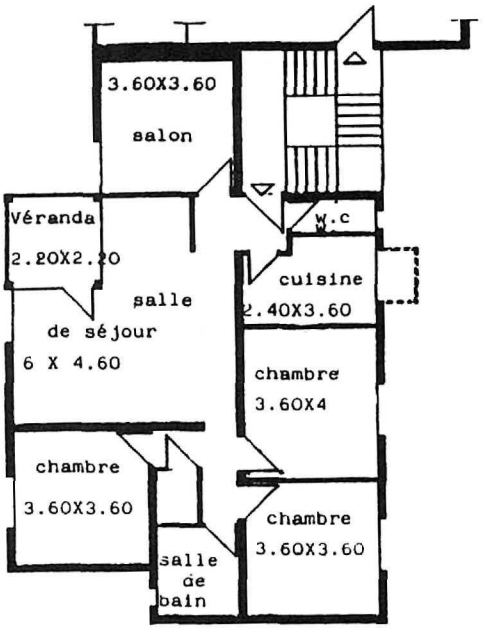
Type A/32

Appartement d'un superficie de 86m².



Type A/41

Appartement d'un superficie de 112m².

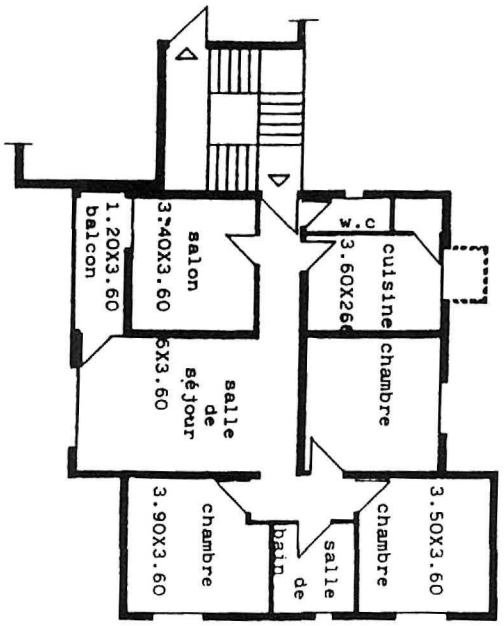


TypeA/54

Appartement d'un superficie de 137m².

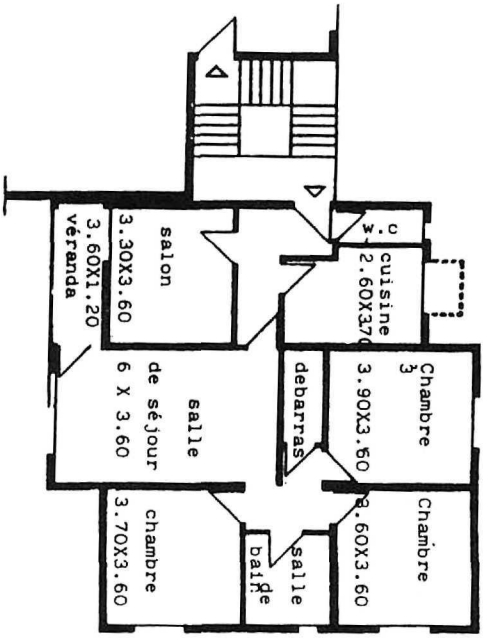
Source:Corporation de l'habitat .

Figure n°51 .



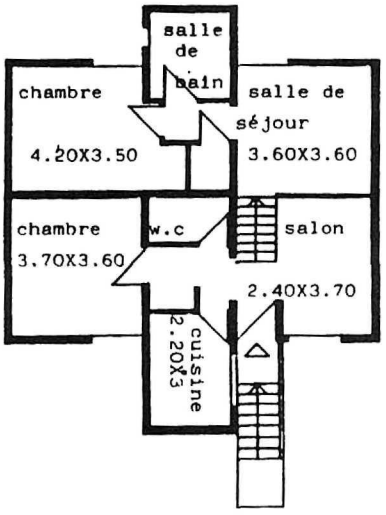
Type A/52

Appartement d'un superficie de 135m^2.



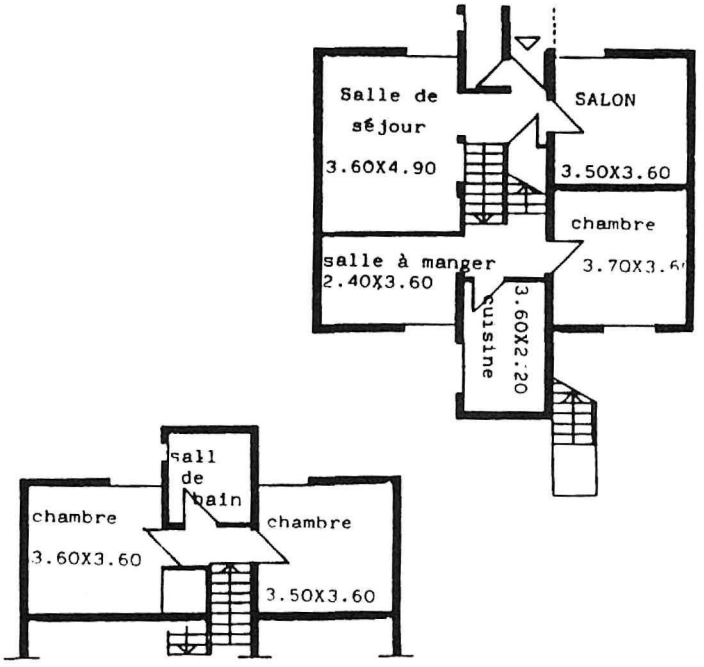
Type A/51

Appartement dans un immeuble de trois étages, d'un superficie de 135m^2.



B2/31

Villa au dessus du type B2/51 du type B2/31

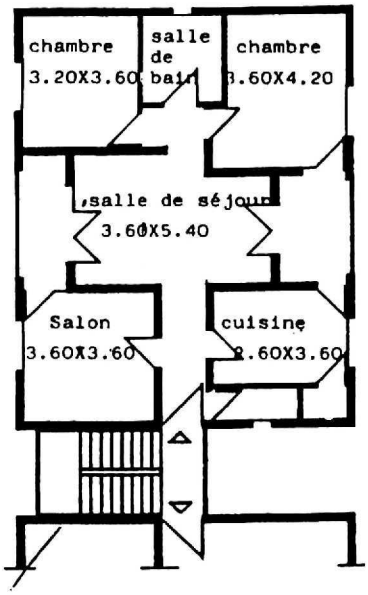


Type B2/51

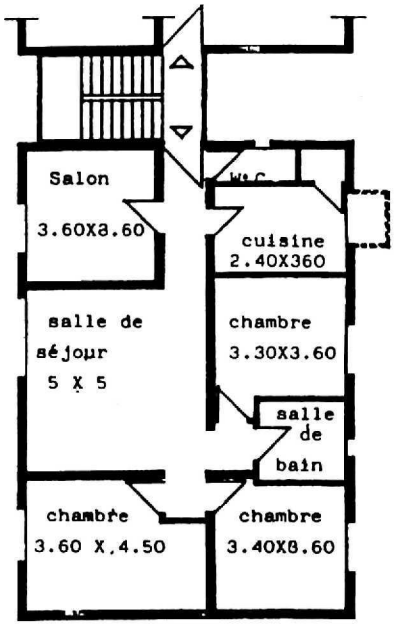
Villa de deux étages avec une villa au-dessus ,dune superficie de 133m^2.

Source:Corporation de l'habitat .

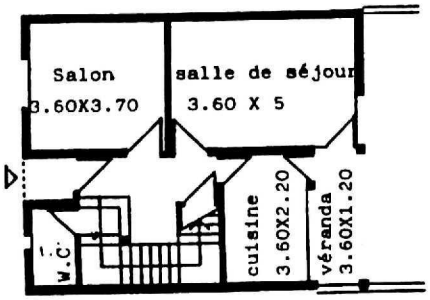
Figure n°52.

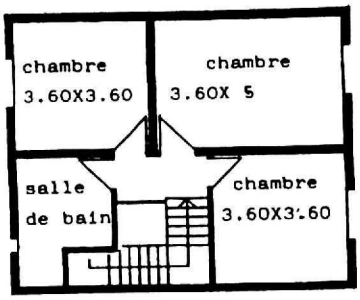


Type B1/41
Appartement d'une superficie de 112m^2



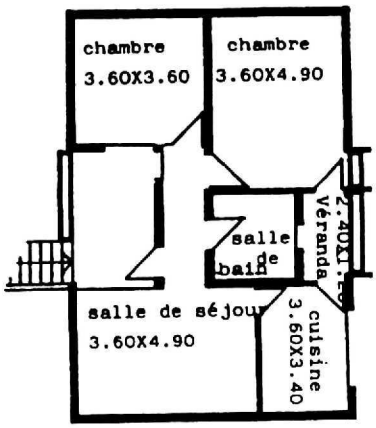
Type B1/51
Appartement d'une superficie de 125m^2





Type D2/51

Villa d'un étage du type D2/51 d'une superficie de 143.5 m^2.

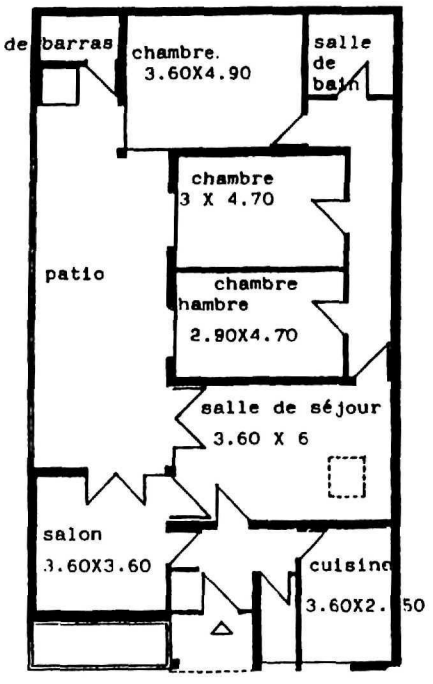


Type C1/31

Villa du type C1/31 d'une superficie de 91m^2.

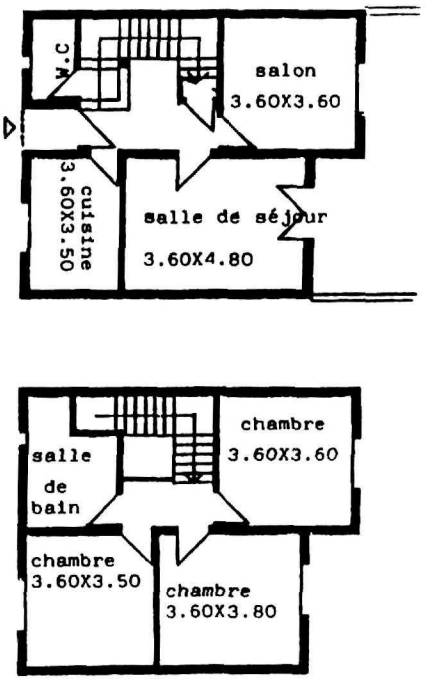
Source:Corporation de l'habitat.

Figure n°53.



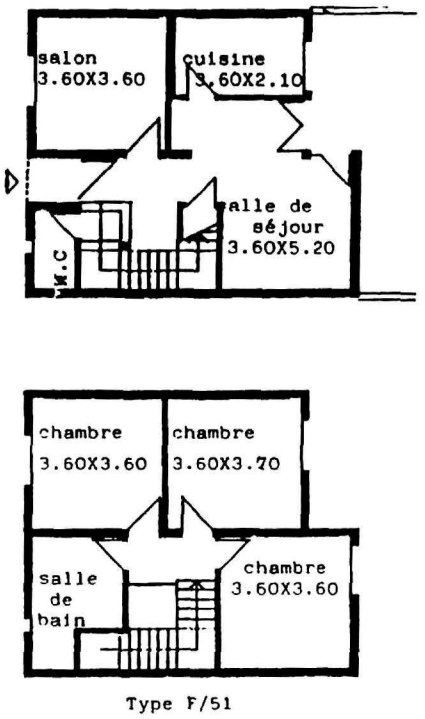
Type E/51

Villa d'une superficie de 140m^2.



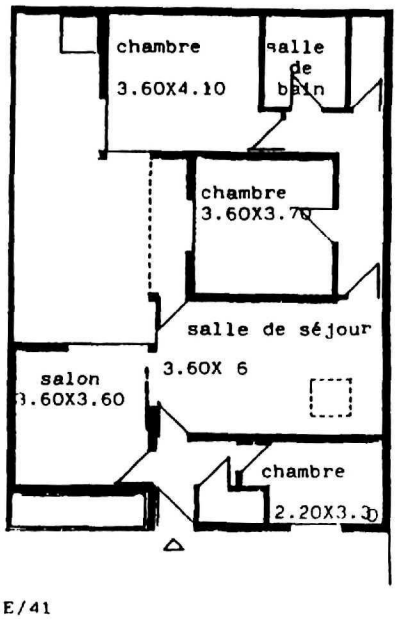
TypeD2/53

Villa d'un étage d'une superficie de 133m^2.



Type F/51

Villa d'un étage d'une superficie de 133m^2.



Type E/41

Villa d'une superficie de 115 m^2.

Source:Corporation de l'habitat .

- Garder une flexibilité de plans et de construction.
- Créer une structure urbaine vivante.
- Stopper la croissance hétérogène d'**Amman** et promouvoir le concept de banlieues structurées.
- Introduire des systèmes de logements préfabriqués adaptés.

La plupart de ces objectifs n'ont pas été atteints, au contraire, le projet d'**Abu Nuseir** a contribué à la croissance urbaine d'**Amman**, au lieu de la maîtriser. Les bas et les moyens revenus furent écartés de ce projet, étant très coûteux. En effet, les ménages doivent dépenser 50% de leurs revenus mensuels pour rembourser les mensualités en trente ans. C'est une somme considérable comparée aux autres pays du monde.

Différents types d'unités de logements, du projet d'ABU-NUSEIR : superficie, mensualité en 30 ans

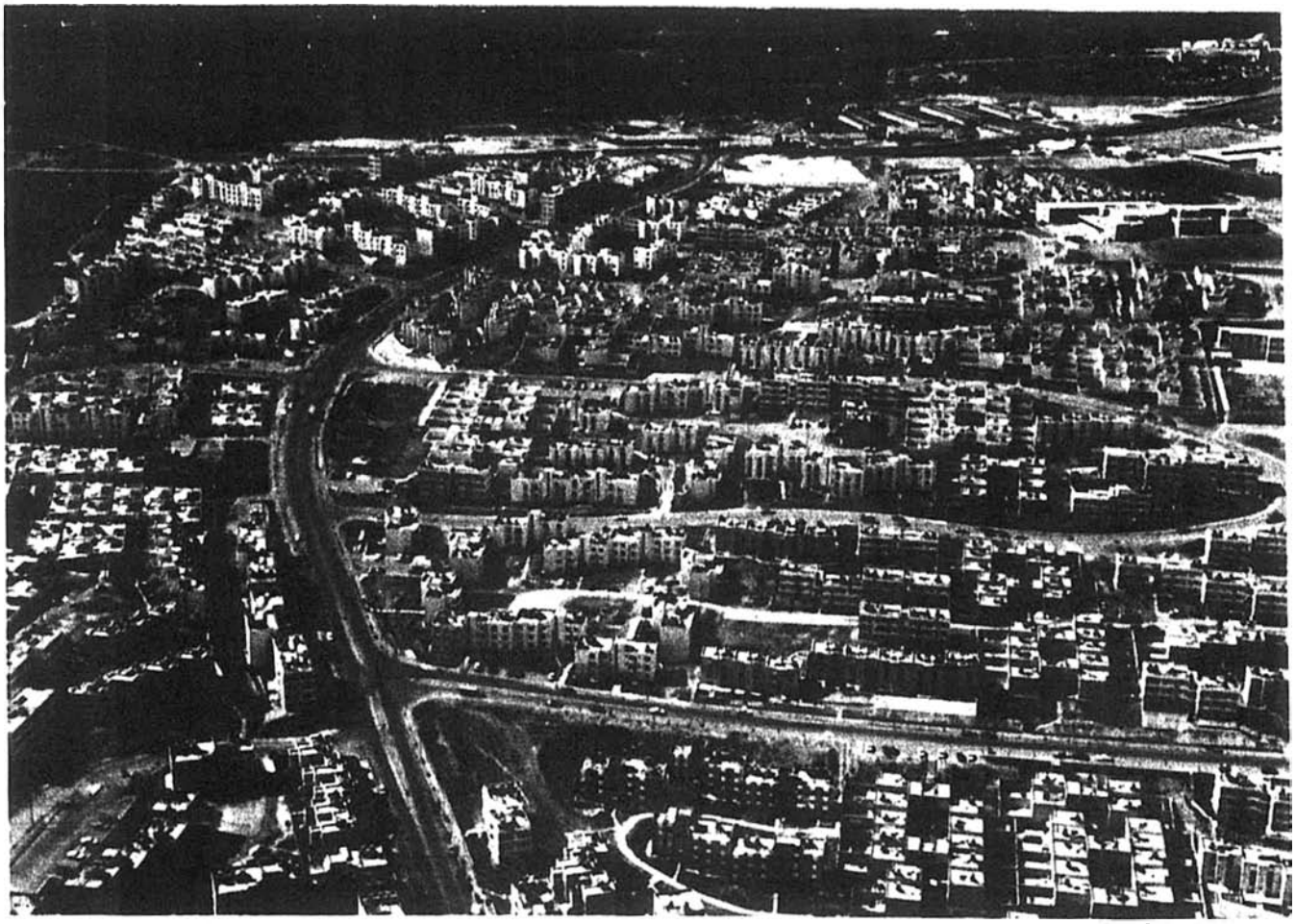
Tableau n° 51

Type	superficie	mensualité en DJ sans versement des 10 %	mensualité après versement des 10 % en DJ
A - 54	137	78,925	71,30
A - 52	132	76,65	68,985
A - 51	135	77,79	70,10
A - 41	112	65,295	58,765
A -32	86	49,965	44,970
B^1 - 51	125	72,675	65,410
B^1 - 41	112	65,295	58,765
B^2 - 51	133	90,845	81,760
B^2 - 31	93	65,295	58,765
C^1 - 31	91	63,595	57,235
C^2 - 51	144	103,905	93,515
C^2 - 52	133	96,525	86,870
D - 51	140	102,205	91,980
D - 41	115	84,35	75,630
E - 51	133	96,525	86,870

Source : Corporation de l'habitat. Amman - 15 février 1987.

Les unités d'habitat ont, par contre, été correctement réalisées, mais les styles architecturaux de certaines unités étaient inadaptés à la mentalité des ménages y résidant. Les ménages d'origine rurale ne peuvent vivre dans des appartements collectifs.

Le projet d'Abu Nuseir : vue générale



Cliché : Nusair Atef CL : n° 29

Abu Nuseir : vue générale.

D'après cette photo, on peut voir une grande partie du projet d'**Abu Nuseir**. On peut également constater la diversité des styles architecturaux, la route circulaire, le centre commercial et l'espace agricole qui entoure la cité. On remarque aussi les murs de soutien, vu la topographie. On remarque enfin l'inexistence d'espaces verts. Les bâtiments sont implantés sur des terrains nus sans véritable aménagement. Cependant, la qualité des bâtiments est correcte. Ils sont répartis entre les différentes rues qui coupent la topographie de la cité.

L'examen des allocations du projet rappelle les remarques suivantes :

- L'espace vacant du site constitue 59,2% de la superficie de la zone du projet, et l'espace libre entre les bâtiments a entraîné de nombreuses convoitises entre les nouveaux propriétaires.
- La superficie résidentielle (logement + jardin privé) compte 22,8%, ce qui semble peu pour un projet destiné à résoudre les gros problèmes de logements.
- Les routes couvrant 11,1% de la superficie sont insuffisantes.
- La création d'emplois sur place n'est pas évidente.
- Le mauvais fonctionnement du chauffage collectif, faute d'un organisme gérant le système de chauffage.
- L'utilisation du terrain montre une totale dépendance d'**Abu Nuseir** sur **Amman** et ses banlieues, surtout pour les services administratifs et l'emploi.
- Le remplissage progressif entre **Amman** et **Abu-Nuseir** est un phénomène inquiétant sur la terre agricole, vu la croissance urbaine à outrance.

L'un des avantages d'**Abu Nuseir** fut d'accroître le nombre de logements dans la région d'**Amman**. La guerre du Golfe a sauvé le projet de l'impasse du fait de l'arrivée de plus de 350 000 immigrés Jordaniens, Palestiniens du **Koweit** et de l'**Arabie Saoudite**, ce qui a encouragé les opérations de spéculation sur les logements d'Abu Nuseir, vu la pénurie de logements dans la capitale et les villes satellites, mais la distance et l'autonomie de la localité ne peuvent résoudre les problèmes de la capitale.

L'M.A.E. définit ce projet comme une *"vtlle nouvelle"*. Cette terminologie est inexacte du fait de l'inexistence d'industries ou d'entreprises créatrices d'emplois, dans ou proche du site. **Abu Nuseir** demeure avant tout une cité dortoir.

I. 1.4. - **Similarité du problème dans d'autres pays.**

A travers la première étude de cas, on constate que l'habitat social fourni par l'**M.A.E.** ne répond pas aux besoins des ménages modestes.

Les expériences dans les pays européens, notamment la **France**, en matière d'habitat social, montrent que les efforts quantitatifs depuis les années 50 se sont faits au détriment de la qualité des logements, en particulier des immeubles à caractères sociaux : insuffisance des surfaces, isolation phonique et thermique défectueuses, désordre de toute nature affectant rapidement les bâtiments eux-mêmes. L'environnement et le cadre de vie ont également souffert de cette politique : la pauvreté architecturale de ces constructions a rarement été compensée par un environnement agréable, par suite de l'absence, ou de l'insuffisance d'espaces verts ou d'aires récréatives, d'équipements collectifs ou de centres d'animation véritables.

Evolution du nombre de logements, collectifs-individuels, construits depuis 1950 en France.

Tableau n°52

Année	Nombre de logements achevés
1950	68 000
1955	210 000
1960	316 000
1965	412 000
1970	456 200
1975	514 300
1976	448 900
1977	450 300
1978	443 600

Source : Pagès (M). "La maîtrise de la croissance urbaine". (p.82)
Edition P.U.F. Paris 1980

"La densification" excessive, liée à cette forme d'urbanisation s'est accompagnée parallèlement du dépeuplement des centres urbains, dont la loi du 1/09/1948 portant blocage des loyers assume en grande partie la responsabilité (1). Le même cas se retrouve à **Amman** avec les maisons construites dans les années 50 et 60. *"Les revenus souvent ridicules qu'ils tirent de leurs immeubles n'ont guère incité les propriétaires d'immeubles anciens à entreprendre des travaux confortatifs, de sorte que les locataires occupants ont dû changer de logement, ou sacrifier leur confort à une rente de situation de moins en moins justifiée"*, (2).La plupart des locataires occupants des logements anciens à **Amman** choisissent de sacrifier leur confort pour une question pécuniaire. D'autres locataires occupants de grandes villas ne tiennent pas à en sortir, du fait qu'ils bénéficient de la location des années 60, ce qui représente une somme désuète par rapport à leurs salaires.

Par ailleurs, si, pendant une longue période, le logement collectif l'a largement emporté sur la construction individuelle en France, celle-ci s'est progressivement imposée pour devenir dominante à partir de 1977.

"Ces constructions individuelles ont souvent été édifiées à l'intérieur de périmètres réservés à cet effet : **ZUP**, *mais surtout* **ZAC** *ou lotissements. Beaucoup, cependant, ont été implantées au hasard des goûts ou des intérêts de leurs propriétaires, émaillant ainsi l'espace rural d'une multitude de maisons isolées. Cette situation coûteuse pour la collectivité, du fait notamment de l'extension illimitée des réseaux d'adduction d'eau,*

(1) Pagès(M). "La maîtrise de la croissance urbaine". OP-Cit. p. 81

(2) Ibid p. 81

d'électricité, de collecte des ordures ménagères, etc. conduit à une dégradation des paysages que l'oeil ne peut plus parcourir sans "accrocher" une ou plusieurs "tâches en désaccord avec son environnement" (1). Le même phénomène se retrouve à **Amman** dans la partie Ouest de la ville, comme je l'ai déjà signalé dans le chapitre : "Contraste socio-économique de l'habitat actuel d'**Amman**".

Malgré le mauvais style architectural, cette dispersion des habitations, cette multiplication de maisons dans l'espace rural posent des problèmes aux paysans qui tentent d'améliorer leur rendement, et correspondent au type même de l'urbanisme anarchique.

Ces raisons ont poussé les pouvoirs publics français à changer leur politique d'habitat :

1°) Promouvoir un habitat de qualité, que ce soit des logements anciens ou alors des constructions neuves.

2°) Réduire les inégalités sociales en facilitant l'accession à la propriété, grâce à l'aide personnalisée au logement.

Cependant, la construction quantitative des H.L.M. dans les banlieues des villes françaises, intégrant une population non autochtone, a conduit à un véritable problème urbain de ces banlieues. Le gouvernement a donc décidé de prendre des mesures, en créant un poste de : Ministre de la ville adjacent au Ministère de l'urbanisme et du logement, dans le but de réhabiliter ces banlieues, afin qu'elles soient adaptées à la vie moderne de façon plus humaine.

Dans la deuxième étude de cas, on constate que le concept de "*ville nouvelle*" ou "*cité-jardin*" qui s'est développé en Occident pour alléger les problèmes des grandes villes de pays en voie de développement de façon bien incongrue.

De nombreuses villes dans les pays arabes souffrent de surpopulation et détérioration du centre ville et cela à cause de la croissance rapide de leur population. L'absence de planification rigoureuse dans la plupart des pays arabes a conduit au manque de politique rationnelle pour les villes nouvelles.

Au **Caire,** le gouvernement égyptien a adopté, au début des années 70, le concept de villes nouvelles, pour tenter de résoudre les graves problèmes de logement au **Grand Caire** dans le but de :

- Eviter d'empiéter sur les terres arables et diriger l'expansion urbaine vers les zones non-agricoles.
- Réduire les déséquilibres de densité.
- Diriger l'exode rurale vers de nouveaux centres urbains.

Douze nouveaux ensembles ont été conçus dans le cadre d'un plan de structuration, comme des centres indépendants pour accueillir 2 500 000 personnes aux revenus modestes jusqu'à l'an 2000. Ces nouveaux ensembles ont commencé à être construits dans la périphérie du Caire en 1987.

(1) Pagès(M). OP cit. p. 81

Sept autres villes nouvelles, construites au début des années 80 pour accueillir 2 240 000 habitants, ont réussi à créer des emplois mais n'ont pas attiré suffisamment de gens des banlieues à s'y installer.

Cependant, les terres agricoles de la banlieue du **Caire** restent envahies par l'urbanisation non réglementée selon deux axes :Nord/Sud (**Chubra El Kheima** au Nord, **Ma'adi** au Sud) et Nord/Est, Sud/Ouest (avec la fantastique poussée de la route des Pyramides) et cela au trois quarts des terres agricoles (1).

En **Syrie**, la corporation générale de l'habitat fut créée par le décret républicain n°683 de l'année 1961, elle a contribué à fournir 43.100 logements depuis 1971 date du troisième plan quinquennal 1971-1975 (2). C'est peu, vu la croissance démographique qui est de 3,8% avec une population de 12.400.000 habitants (3).

Cependant, la rareté des logements à **Damas** destinés aux couches sociales à catégories moyennes et inférieures, a conduit à une poussée urbanistique vers les terres agricoles loin du centre urbain selon deux axes : l'Est et le Sud. Bien entendu, c'est le phénomène de l'habitat non réglementé à **Damas**.

I. 1.5. - **Défaillance d'une politique d'habitat.**

Le développement urbain en Jordanie s'est toujours concentré dans la région d'**Amman**, en l'absence d'une stratégie équilibrée de développement régional et du fait du manque d'expérience des planifications. Le concept de "ville nouvelle" n'est pas intégré dans une politique régionale globale et montre les limites de la planification nationale.

La réalisation des projets d'habitat sociaux, par l'**M.A.E.** n'a pas contribué à résoudre les problèmes urbains rencontrés dans nos villes, la localisation des projets sociaux dans des zones arides ou semi-aride, (comme le cas des trois projets présentés) à la périphérie d'**Amman** n'a contribué qu'à faire de ces projets des ghettos. Leur conception ressemble aux prototypes de construction des banlieues européennes dans les années 50, dépourvues de tout aspect esthétique et d'aménagement des terrains résidentiels non bâtis.

(1) - Khouri-Dagher (N). "L'urbanisation spontanée autour de Caire : logiques économiques contre logiques politiques et sociales" p.281 et p. 282. Politiques urbaines dans le monde arabe. Edition, Maison de l'Orient méditerranéen (C.N.R.S. Université Lyon II).Lyon 1984.

(2) - Al Aed (A) et Al Aishan (S). "Le rôle de la corporation générale de l'habitat est d'assurer un logement à la population dans la république arabe syrienne".
Document préparé à l'occasion d'une conférence, au mois de Mars 1991 à Amman, sur la restructuration des zones d'habitat spontanés.

(3) - Economie du Monde Arabe et Musulman. p.153. Edition EMAM.Paris1992. -7-

Ayant eu l'occasion de visiter la plupart de projets réalisés par l'**M.A.E.** dans le pays, nous y avons observé le même phénomène : les projets sont localisés dans les périphéries des villes jordaniennes, loin du centre ville et ne sont pas équipés de services publics, (écoles, dispensaires, espaces verts,etc.). Une conception "bizarre" du logement social, car beaucoup de projets sont vides de leurs habitants, à cause de ce manque ou parce que le style architectural ne convenait pas à la mentalité des ménages résidants. Les appartements réalisés à **Ma'an**, **Tafilah** ou **Adjloun**, voire même **Irbid** au Nord sont inoccupés et même abandonnés.

Comment peut-on faire vivre un ménage d'origine bédouine et semi-nomade dans un appartement ? Alors qu'il est habitué à vivre dans les grands espaces !!! En 1986, le nombre de logements vacants construits par l'**M.A.E.** est de 550 appartements et maisons individuelles, sur un total de 1721 unités, répartis entre les différentes villes du pays, leur coût fut de 5.928.991 D.J. soit 30,36% du coût total (1). Une telle politique d'habitat est désastreuse pour l'économie du pays, d'autant plus qu'en 1986, l'**M.A.E.** décida de démolir le premier projet social réalisé à **Irbid** en 1969, en indemnisant ou en proposant un logement aux propriétaires à la périphérie Sud de la ville. (Figure n°54).

En ce qui concerne le projet d'**Abu Nuseir**, il est peut-être encore trop tôt pour juger de son intérêt mais il est certain qu'**Abu Nuseir**, comme beaucoup de *"villes nouvelles"* dans le Tiers Monde a été conçue sans la moindre considération du cadre de vie.

Les problèmes posés par l'inefficacité de la planification se rapportent à l'économie urbaine : emplacement, site mal choisi entraînant un surplus de dépenses pour la construction de l'infrastructure surtout pour un ensemble peu peuplé comme **Abu Nuseir**, 110 personnes par hectare.

Abu Nuseir n'a pas réussi non plus à assurer des logements aux revenus bas et moyens puisqu'il a surtout attiré des populations aisées. Le projet étant tout à fait inadapté aux désirs des revenus modestes.

Le plus inquiétant est l'absence d'une stratégie globale d'aménagement du territoire. **Abu Nuseir** est l'exemple type de l'erreur de développement.

Le processus d'installation lui-même est discutable. Le projet a été trop long et a employé trop de partis, créant des problèmes administratifs accrus.

Cette première expérience en Jordanie reflète l'inefficacité de la politique de l'habitat. L'établissement des villes nouvelles exige des études et des programmes plus approfondis, surtout au niveau des coûts.

En fait, un projet comme **Abu Nuseir** est un luxe pour l'économie jordanienne à l'heure actuelle.

Les nouvelles installations urbaines doivent s'inscrire dans une stratégie nationale globale, surtout pour le développement des régions à faible densité dans le pays.

(1) Corporation de l'habitat. Document fourni par les services de la corporation.

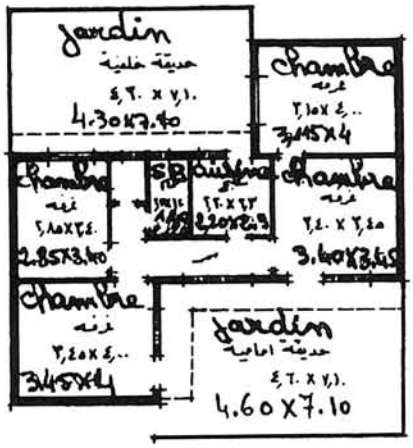
رقم اللوحة ٢

المملكة الأردنية الهاشمية
مؤسسة الإسكان
مشروع اسكان اربد

رقم المشروع ٤

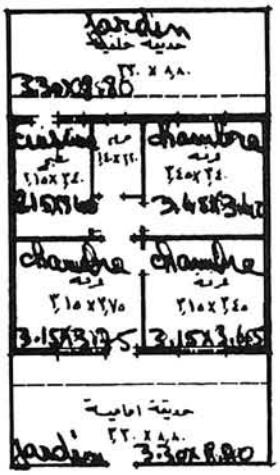
Figure n°54.

Projet d'habitat construit à Irbid en 1969 et démoli par l'M.A.E. en 1986 .



Superficie constructible 73,35m^2.

Type A .



Type B.

Superficie constructible de 53,91m^2.

Type C .

Superficie constructible de 53,38m^2.

Source : Corporation de l'habitat .

J'irai donc dans le même sens que M. Magdy Tewfik quand il écrit : *"Le gouvernement poursuit une politique unidirectionelle et conventionnelle de construction des logements tentant désespérément de combler le déficit de l'offre par rapport à la demande, surtout pour les revenus modestes"* (1).

En l'espace de 25 ans, l'**M.A.E.** n'a contribué qu'au gaspillage des finances publiques et n'a tiré aucune leçon de ses défaillances politiques en matière de logement.

Le seul espoir de conciliation dans le domaine du logement en **Jordanie** demeure la réalisation d'une unification de l'**M.A.E.** avec le **D.D.U.** dans un seul département public pour l'habitat. Il reste à prouver, dans un avenir prochain, que cette unification se glorifiera avec des résultats concrets.

I. 2. - DA'ARET AL TATWIR AL HADARI (Département de développement urbain - D.D.U.)

A la mi-année 1980, l'Etat décide de créer le département de développement urbain au sein des services municipaux d'**Amman**, département qui sera chargé de restructurer et de rénover les quartiers non réglementés, ainsi que de construire des logements pour les bas revenus à **Amman**.

Conscient de la gravité des phénomènes d'urbanisation non réglementée qui ont envahi la Jordanie, le plan triennal 1973-1975, ainsi que le plan quinquennal 1976-1980, mentionnent la nécessité d'équiper ces quartiers, par des services sanitaires et sociaux. Le dernier plan cité met l'accent sur le besoin d'utiliser les terrains gouvernementaux pour les vendre aux bas revenus par l'intermédiaire de l'**M.A.E.** et des coopératives. Les parcelles vendues ne devront pas dépasser 120m2 et le propriétaire aura dix-huit mois pour l'exploiter (2).

I. 2. 1- Les objectifs et la structure organisationnelle du D.D.U.

Le **D.D.U.** a adopté une double stratégie pour la fourniture de logements à prix raisonnable pour les revenus modestes :

- Projets de restructuration et de réhabilitation. Equipements en infrastructures de base pour les zones non réglementées en résolvant le problème foncier.
- Projets de trames assainies. Fourniture de parcelles assainies, vides ou avec un coeur d'habitation (une ou deux pièces et sanitaires) expansible.

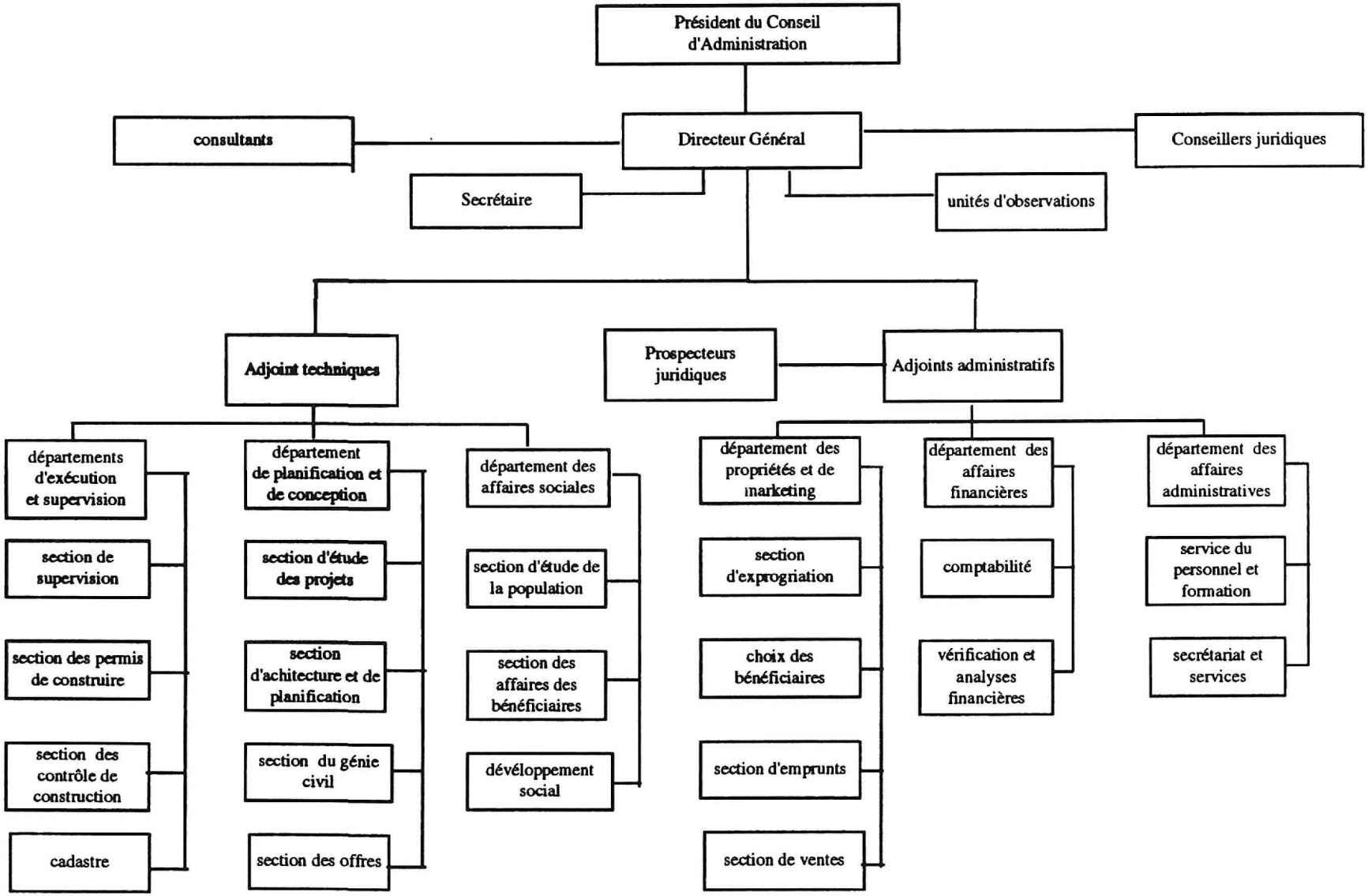
(1) Tewfik (M). The quality of public housing in Amman, Jordan. p. 30. Revue, Open house international. Volume 16 n°1.1991.

(2) Plan triennal 1973-1975. p. 301

Plan quinquennal 1976-1980. p.p.283,284 On remarque que depuis le plan triennal 1973-1975, l'M.A.E. dispose de moyens administratifs pour intervenir dans les quartiers non réglementés, ce qui l'a mit en conflit avec le D.D.U. depuis la création de ce dernier.

Figure n° 55

Structure administrative du département de développement urbain



Ces deux types de projets s'accompagnent du développement de programmes sociaux globaux.

Pour mener à bien ces objectifs, le **D.D.U.** emploie environ 220 personnes. Il se divise en six services : études, planification, contrôle, marketting, finances et administration. Deux directeurs adjoints suivent ces services avec le directeur général. Une unité séparée s'occupe de la programmation et du suivi des projets. (Figure n°55).Le **D.D.U.** est dirigé par un conseil d'administration constitué de 9 membres dont le directeur de l'**M.A.E.** On constate que le directeur général du **D.D.U** ne faisait pas partie des membres du conseil d'Administration de l'**M.A.E.** avant l'unification.

I. 2. 2. - **Les sources de financement des projets du D.D.U.**

Les finances des projets du **D.D.U.** s'appuient sur :

- La contribution du budget de l'Etat.
- Prêts de la banque mondiale pour la reconstruction et le développement. (B.I.R.D.).
- Prêts de la banque d'habitat jordanienne.
- Sources autonomes du **D.D.U.**

Sources de financement des projets du D.D.U. en milliers de DJ. 1980-1992

Tableau n°53

Projets / sources de financement	1er projet		2ème projet		3ième projet	
	valeur financière	%	valeur financière	%	valeur financière	%
Banque mondiale(B.I.R.D)	7146	32	10654	32	8700	28
Contribution du budget de l'état	5746	25	7753	24	6700	22
Prêts de banque d'habitat	7417	33	8687	26	9600	31
Sources autonomes (D.D.U.)	2340	10	5999	18	5700	19
Total	22649	100	33019	100	30700	100

Sources : Al Zagha Hisham Ammari Yacob et Nusair Atef. Le rôle des projets du D.D.U. dans le Grand Amman . p.12. Amman 1988.

I.2.2.1 - **La contribution du budget de l'état**

Le budget de l'Etat contribue à financer les dépenses non récupérables des projets du **D.D.U.** comme : les écoles, les centres sociaux, le mobilier servant à équiper les locaux cités, les équipements d'infrastructure (routes, réseaux d'eau et d'assainissement).

I.2.2.2 - **Prêts de la banque mondiale pour la construction et le développement (B.I.R.D).**

La participation de la banque mondiale dans les projets du **D.D.U**, (1er, 2ème et 3ème projets) s'est élevé à 26.470 millions de DJ, soit 30,66% de l'ensemble des coûts de ces projets. Cependant, les financements de la banque mondiale sont à la baisse du fait que le **D.D.U**. est à la recherche de financements nationaux et de financement provenant des pays arabes pétroliers.

I.2.2.3 - **Prêts de la Banque de l'habitat.**

La banque d'habitat est considérée comme la principale source de financement pour les projets d'habitat en **Jordanie.** Elle a participé au financement des trois projets, débloquant une somme de 25 704 millions de D.J., soit le tiers du coût des projets.

I.2.2.4 - **Sources autonomes.**

Les sources autonomes proviennent du bénéfice réalisé par la vente des unités d'habitat. On remarque d'après le tableau n°53 que ces sources se développent pour atteindre 20% des financements des projets.

I.2.3. - **Les procédures de concept des projets.**

Le **D.D.U**. a deux concepts pour réaliser ses projets : le premier, pour les quartiers spontanés et le deuxième pour élaborer des opérations de trames assainies, *sttes and services.*

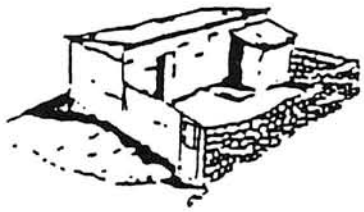
I.2.3.1. - **Procédures de concept de restructuration des quartiers spontanés non réglementés**

Les procédures du **D.D.U**. pour les quartiers spontanés sont les suivantes : (Figure n°56)

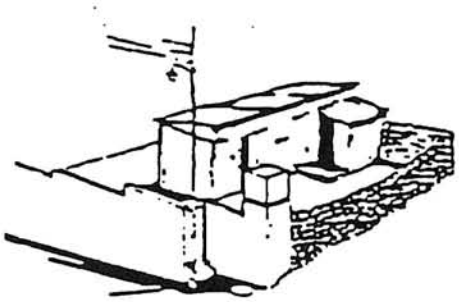
- Relever la situation sociale et économique des familles qui habitent sur place et entreprendre un travail topographique précis des terrains au moyen de cartes.
- Exproprier des terrains. Si le terrain appartient à l'Etat, c'est à dire **Miri**, l'expropriation est plus facile que si le terrain est privé. Il suffit de transférer le titre de propriété de l'Etat au nom du **D.D.U**. Si, par contre, le terrain est privé, le prix se discute entre le **D.D.U.** et le ou les propriétaires. La loi d'expropriation permet au **D.D.U**. d'exécuter le projet sans attendre la

Figure n°56 .

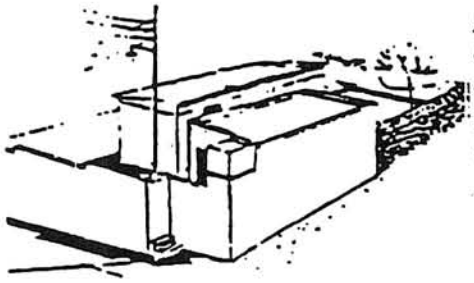
Procédure de restructuration de l'habitat non règlementé dans les quartier spontanés .



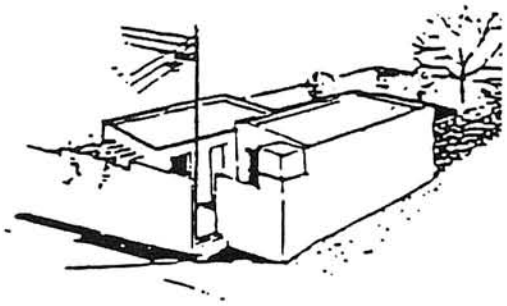
Un typique deux pièces à E-Wahdat avant la restructuration, qui montre à l'avidence le manque d'aménagement et des services de bases.



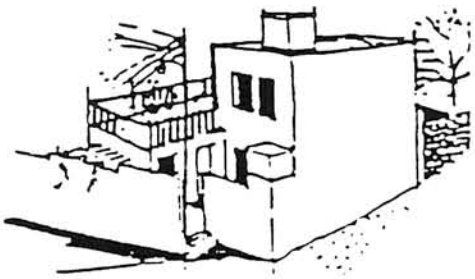
L'habitat précaire aprés renovation.L'aire de la parcelle est à peuprès de 100m².Devant, un mur est érigé,un sanitaire est construit par le D.D.U. La parcelle bénéficie alors, de toilettes,d'électricité et du tout-à-l'égout.



Avec le soutien du D.D.U,le bénéficiaire peut obtenir un prêt auprés de"Housing Bank" pour obtenir un permis de construire pour une pièce suplémentaire dans un coin de la parcelle,pendant ce temps,il pourra utiliser l'ancienne structure jusqu à ce que la nouvelle piéce soit terminée.



Afin d'obtenir un permis de construire pour une seconde pièce,le bénéficiaire devra démolir l'ancienne structure.



Le bénéficaire peut construire,si il le désire sur 60% de sa surface.Il peut également construire un second étage après l'approbation technique du D.D.U.

décision du tribunal si besoin est. Cela dépend du poids social et politique du propriétaire, qui a souvent raison et qui gagne presque toujours le procès.

- Planifier et concevoir les projets et les offres.

Les passages et les rues faites par la population auparavant deviennent, après expropriation et planification, des passages et des rues permettant la circulation automobile et l'installation d'équipements d'infrastructures (eau, électricité, égouts, etc...). Bien entendu, la planification dans ce type de quartiers oblige la destruction de certains murs et parfois d'une unité d'habitation toute entière, si cela est le cas, le **D.D.U.** propose une unité d'habitation dans un nouveau site.

Le **D.D.U.** applique les règlements d'urbanisme adapté aux quartiers spontanés, lequel accepte les petites superficies (50m² minimum). Le **D.D.U.** accepte que les bénéficiaires construisent sur 60% de la surface des parcelles accordées. Ils peuvent également construire sur deux étages pouvant atteindre 8m de hauteur ou sur 3 étages avec une hauteur de 12m, mais seulement pour les parcelles supérieures à 250m². Les constructions se font sans recul lateral, mais avec un recul de 2m avant et arrière. C'est par cet aspect d'action que le **D.D.U.** se distingue des autres départements d'Etat.

Après les études détaillées des plans d'infrastructures concernant le projet, le **D.D.U.** publie l'offre dans les journaux, afin que les compagnies nationales et internationales (selon les critères de la banque mondiale) puissent déposer leur candidature. La compagnie qui offre le plus bas prix prend en charge le projet, après l'accord de la commission des offres.

- Exécuter et superviser.

L'exécution des travaux concerne les principaux services : eau, électricité, égouts, routes, espaces verts, centres sociaux, centre à vocation professionnelle pour les femmes et des crèches. Des sanitaires sont mis en place dans chaque unité.

Pour la supervision des travaux, le **D.D.U.** nomme un ingénieur chargé de contrôler l'action de la compagnie qui a pris en charge le projet, en s'assurant que celle-ci applique les normes et les critères choisis pour le projet.

A part la supervision, le **D.D.U.** aide les bénéficiaires à améliorer et à agrandir leur habitat comme suit :

- Mettre sur pied des plans architecturaux et préparer les permis de construire pour les bénéficiaires qui le désirent, contre une petite taxe.
- Préparer les entrepreneurs travaillant au profit des bénéficiaires en supervisant leur action afin de s'assurer de la conformité de leurs travaux vis à vis des plans.
- Coordonner les actions avec les autres services de l'Etat afin d'équiper les bénéficiaires en eau, électricité, égouts et autres, contre une taxe réduite (1).

(1) Al Zagha Hisham, Ammari Yacob et Nusair Atef. OP cit. p.6à9.

I.2.3.2. - **Les procédures de concept des nouveaux sites.**

Pour abriter le surplus de population dans les quartiers spontanés et afin d'assurer des habitats aux "bas revenus", le **D.D.U**. a dû recourir à de nouveaux sites en dehors du périmètre urbain, loin du centre ville, afin de trouver des terrains bon marché. Mais,en définitive, les sites étant trop éloignés, les parcelles se vendent mal.

La catégorie de population pour laquelle le **D.D.U**. prétend travailler se situe sur l'échelle des revenus des ménages en Jordanie, entre 10 et 40%. C'est à dire entre 80 et 220 D.J., selon la définition du **D.D.U**. en 1982.

Cette catégorie constitue 53% de la population, selon les études de l'organisation des Nations Unies (ONU) en 1973 (1). Actuellement, elle constitue 68% de la population. Pour répondre à la demande considérable de cette population, exclue des projets d'habitat depuis 1969, le **D.D.U.** a choisi de construire trois sites proches d'**Amman** et de **Ruseifa**qui sont : **Marka**, **Qweismeh** et **Ruseifa** Nord.

Afin que la population à bas revenus puisse bénéficier de ces sites, le **D.D.U**. pose certaines conditions :

- Etre de nationalité jordanienne.
- Faire partie des bas revenus.
- Habiter dans la zone du projet.
- Etre chef de famille.
- Ne pas être propriétaire de logement ou de terrains.

Chaque site contient plusieurs équipements publics comme : centres médicaux, écoles, centres sociaux, Mosquées, centres de formation professionnelle, centres de défense civile (Pompiers, secours, etc.).

Le site ou le projet est organisé de façon suivante :

- Zones d'habitations
- Zones de commerces
- Equipements
- Parkings
- Espaces verts.

La zone d'habitat est répartie de la façon suivante :

- Parcelles mises aux enchères (Marketing plots) de type A
- Parcelles de type B (deux pièces avec sanitaire), de type C (une pièce avec sanitaire) et de type D (parcelle vacante assainie).

(1) Département général des statistiques. Population et développement en Jordanie, OP. cit p.321, Amman 1985. Ce document classe la population par catégories de revenu : 53% de bas revenu, 25% de revenu moyen, 15% de revenu au-dessus de la moyenne et 7% pou les revenus supérieurs. Avec la récession économique en Jordanie, les écarts entre les différents revenus se sont accentués. Les bas revenus dépassent actuellement les 68%, selon une récente étude faite à l'occasion de l'année internationale sur l'habitat et les sans-abris, en octobre 1988.

Ce concept était valable pour le premier projet. Le **D.D.U.** a modifié celui-ci, en concevant pour les parcelles de Marketing (vendues aux enchères) trois types A, B et C. Les superficies de celles-ci vont de 150 à 315 m2, parfois plus. Ces parcelles sont bien situées et constituent la façade du projet (Figure n°58), le but étant de pouvoir procurer une parcelle aménagée au plus grand nombre, grâce à un système de subventions croisées (*cross subsidy).*

Par ailleurs, le **D.D.U.** a varié le concept des parcelles en quatre modèles (le premier projet ne disposait que de deux types de parcelles pour les bénéficiaires, voir figure n°57) allant d'une parcelle vacante assainie à des parcelles d'une à deux pièces avec sanitaire de type D, E, F, G qui ont été aménagées pour les bénéficiaires, (Tableaux n°54,55 et figures n°59 à 62).

De cette façon, l'accès au logement des familles en-dessous du revenu médian, peut-être financièrement possible s'il est composé par l'accueil des familles qui, moyennant un lot plus large, seront prêtes à payer davantage.

I.2.4. - **Les projets d'habitat réalisés par le D.D.U.**

Depuis sa création au sein des services municipaux d'**Amman**, le **D.D.U.** a profité au départ de son action du soutien logistique du conseil d'administration des municipalités d'**Amman**, mais aussi :

- Du bénéfice des divers services municipaux spécialisés qui ont apporté une aide appréciable à l'action du **D.D.U.**
- De la facilité à obtenir des informations et des plans nécessaires à la compréhension des quartiers non réglementés.
- Du soutien de la municipalité d'**Amman** qui a épousé les règlements du **D.D.U.** concernant le construction et pour laquelle elle aida efficacement à la réalisation du premier projet (**U.D.P.1**).

L'action du **D.D.U.** de 1980 à 1986 au sein des services municipaux d'**Amman**, a fourni une excellente expérience à la réalisation des projets de restructuration.

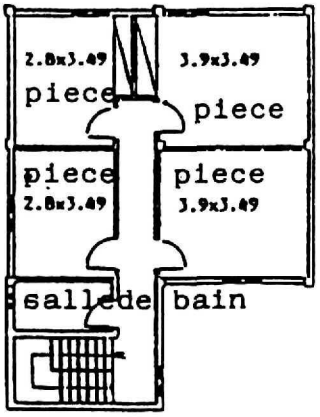
Jusqu'à présent, le **D.D.U.** a entrepris trois projets de restructuration urbaine importants en parallèle avec des opérations de trames assainies. Ces projets visaient à l'amélioration des conditions de logement des populations urbaines déshéritées, dans les différentes villes de Jordanie : **Amman**, **Irbid**, **Ruseifa**, **Zarqa** et **Aqaba** (Figures n°63 et 64).

I.2.4.1. - **Le premier projet de développement urbain (U.D.P.1)**

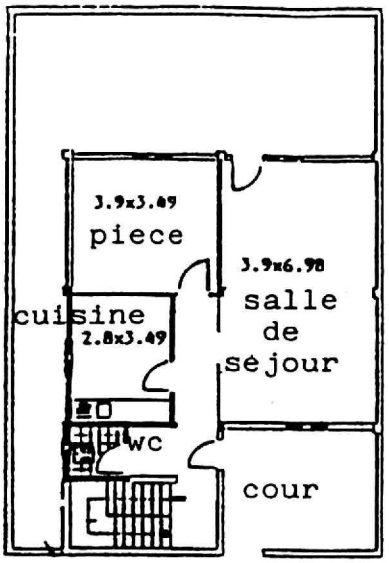
Le premier projet a été achevé en 1986-1987 comprenant quatre projets de restructuration de 1250 parcelles pouvant loger 12 800 personnes. La composante sites et services a permis la fourniture de 3000 parcelles assainies pour le logement de 20 450 personnes. (Figure n° 63).

Parcelle developpé par le bénéficiaire pour le 1er projet. Figure n°57.

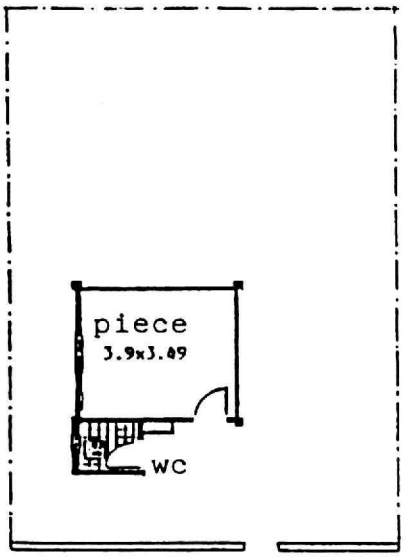
Noyau d'unité developpé



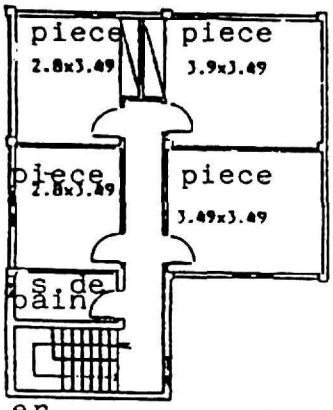
1er étage complété par le bénéficiaire.



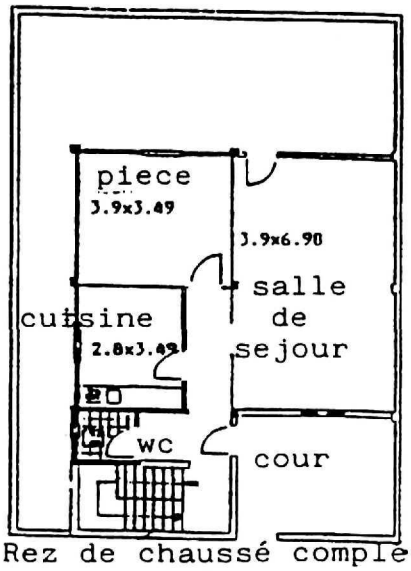
Rez de chaussé complété par le bénéficiaire.



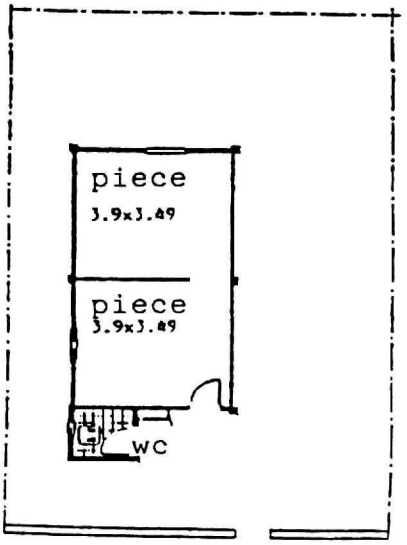
parcelle type -C



1er etage compléte par le bénéficiaire



Rez de chaussé compléte par le bénéficiaire



parcelle type-B

Source:Département de développement urbain.

Tableau n°54 : Modèles et superficie en m^2 des parcelles. Pour P.D.U.II.

Parcelles baties ou non.	Formes des parcelles 1/1000	Superficie à bâtir en m^2	Superficie des parcelles en m^2	Modeles des parcelles
				Parcelles commerciales
Parcelles non bâties	25.00 / 12.50	——	312.50	A
" " " " " " " " " " " "	17.50 / 9.75	——	153.125	B
" " " " " " " " " " " "	20.00 / 10.00	——	200.00	C
Parcelles destinées aux bénéficiaires				
Parcelles non bâties	20.00 / 10.00	——	200.00	D1 , D2
1 Pièce, cuisine sanitaire;	20.00 / 10.00	28.56 X 2	200.00	D3
parcelles non bâties	17.50 / 9.75	——	153.125	E1 , E2
1 Pièce, cuisine sanitaire;	17.50 / 9.75	29.90	153.125	E3
2 Pièces, cuisine sanitaire	17.50 / 9.75	44.	153.125	E4
parcelles non baties	17.50 / 7.50	——	131.25	F1 , F2
1 Piece, cuisine sanitaire	17.50 / 7.50	33.4	131.25	F3
2 Pièces, cuisine sanitaire	17.50 / 7.50	48.8	131.25	F4
Parcelles non bâties	15.00 / 7.50	——	112.50	G1 , G2
1 Pièce, cuisine sanitaire	15.00 / 7.50	29.1	112.50	G3
2 Pièces, cuisine sanitaire	15.00 / 7.50	44.0	112.50	G4

Plan standard du deuxieme projet du département de développement urbain .

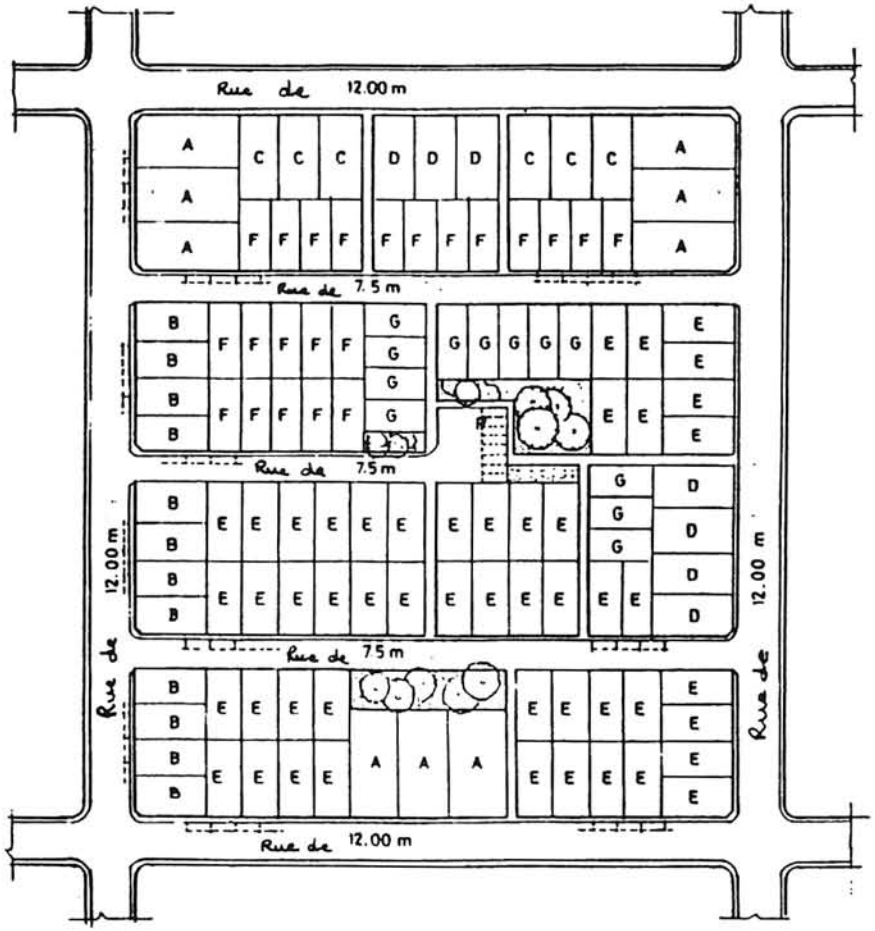


Figure n°58 .

Tableau n°55.

Type de parcelle	N° de par-celle	DIM. de parcelle	Superfici en M2	% du N°de parcelles	N°de famille par parcelle	N° DE familles désignées
A	9	12.5X25.0	312.50	7.64%	9	54
B	12	8.75X17.5	135.125	10.18%	24	24
C	6	10.0X20.0	200.00	5.02%	6	12
D	7	10.0X20.0	200.00	5.95	14	28
E	48	8.75X17.5	153.125	40.68	48	96
F	24	7.50X17.5	131.25	20.35	24	24
G	12	7.50X15	112.5	10.18	12	12
Total	118	–	–	100 %	137	250

-Superficie totale, 2.75 hectares.
-Superficie totale de la zone résidentielle.1.91 hectares
-pourcentage net de la surface utiliséé pour la zone résidentielle.69.45%
-Nombre de parcelles par hectare.42.9
-Nombre de familles par hectare.67.27
-Espace vaccant:877m^2
-Espace vaccant par parcelle.7.43m^2
-Nombre de places de parking.102
-Place de parking par famille:- initiale.0.74
- maximale.0.408
-Longueur de rue par parcelle.5.98m

Source :

مشروع التطوير الحضري ٢
URBAN DEVELOPMENT PROJECT II
site planning standards

Date: NOV 1984
Scale:
DRG. NO.: 2. 2

Plan et maquette de type D construit par le D.D.U. dans les projets de trames assainies

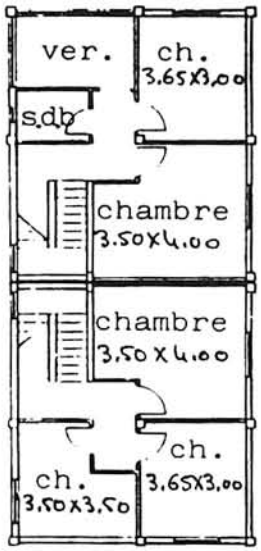
Figure N° 59 .

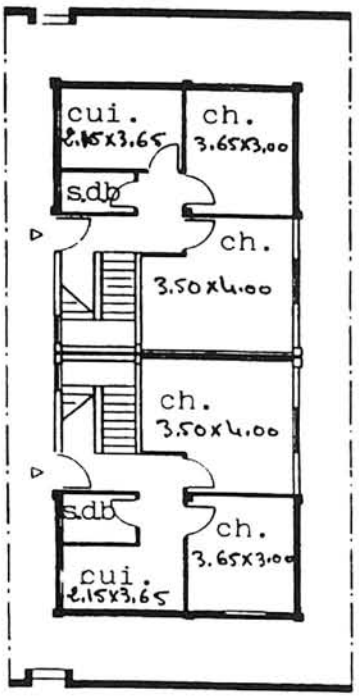
1-Noyau de la maison :- 1 piece;cuisine et sani-- taire.

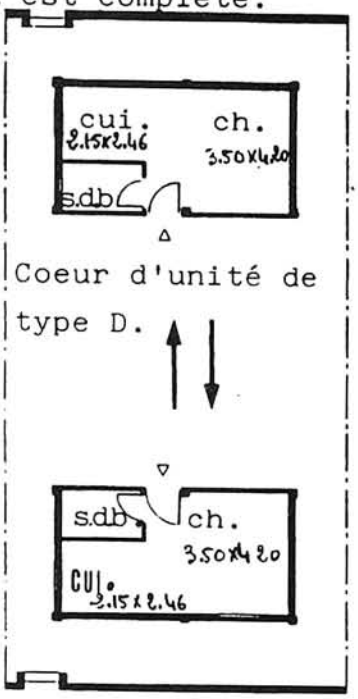
2-Rez de chaussé complété par le bénéficiaire .

3-1ere étage construit.La maison est complète.

Rez de chaussée après construction .







Premier etage apres extension par le béneficiaire .

Source:D.D.U.

Figure N°60 .

1-1er étagé construit

2-Lotissement complété par le bénéficiaire.

3-Noyau de la maison:1 piece; cuisine,sanitaire.

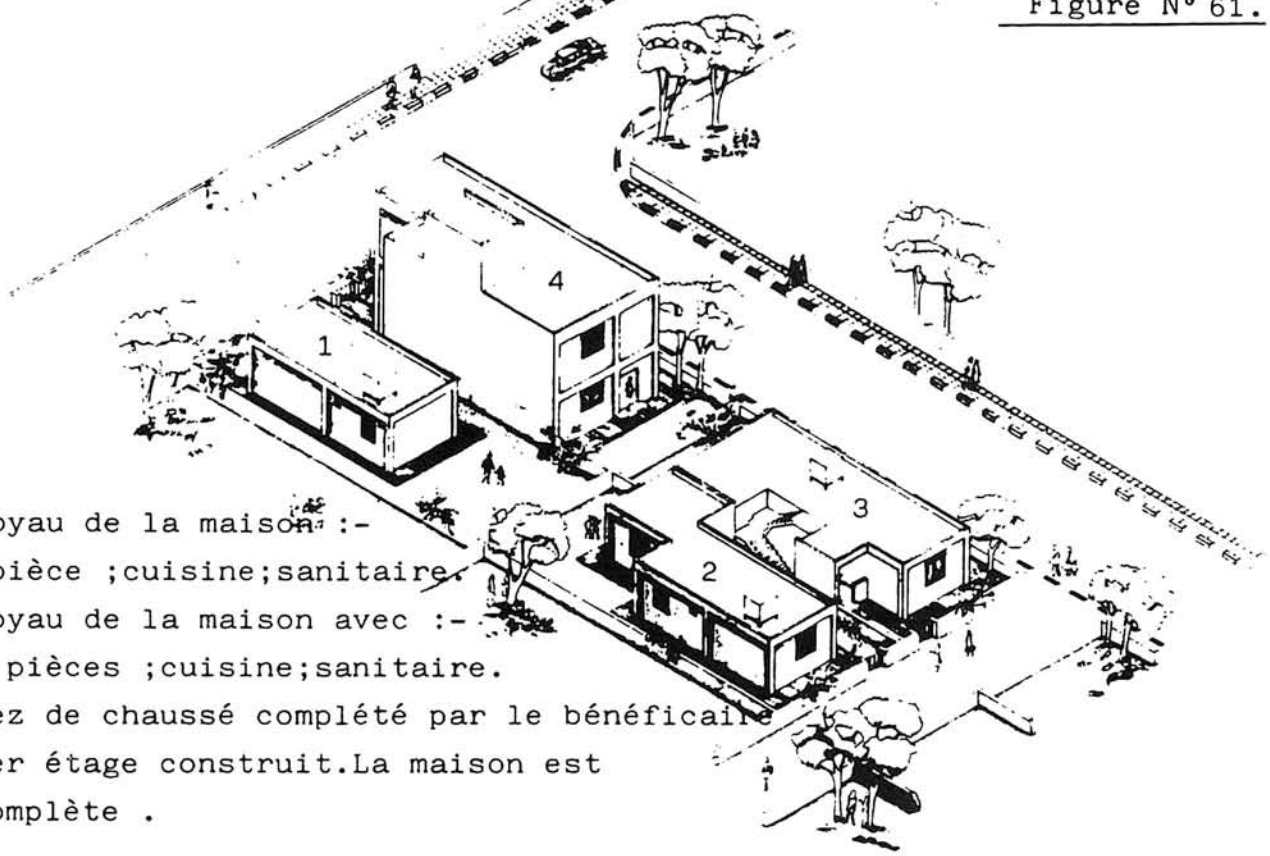
4-Noyau de la maison :2piéces,cuisine, et sanitaire .

Plan et maquette de type E construit par le D.D.U .dans les projets de trames assainies.

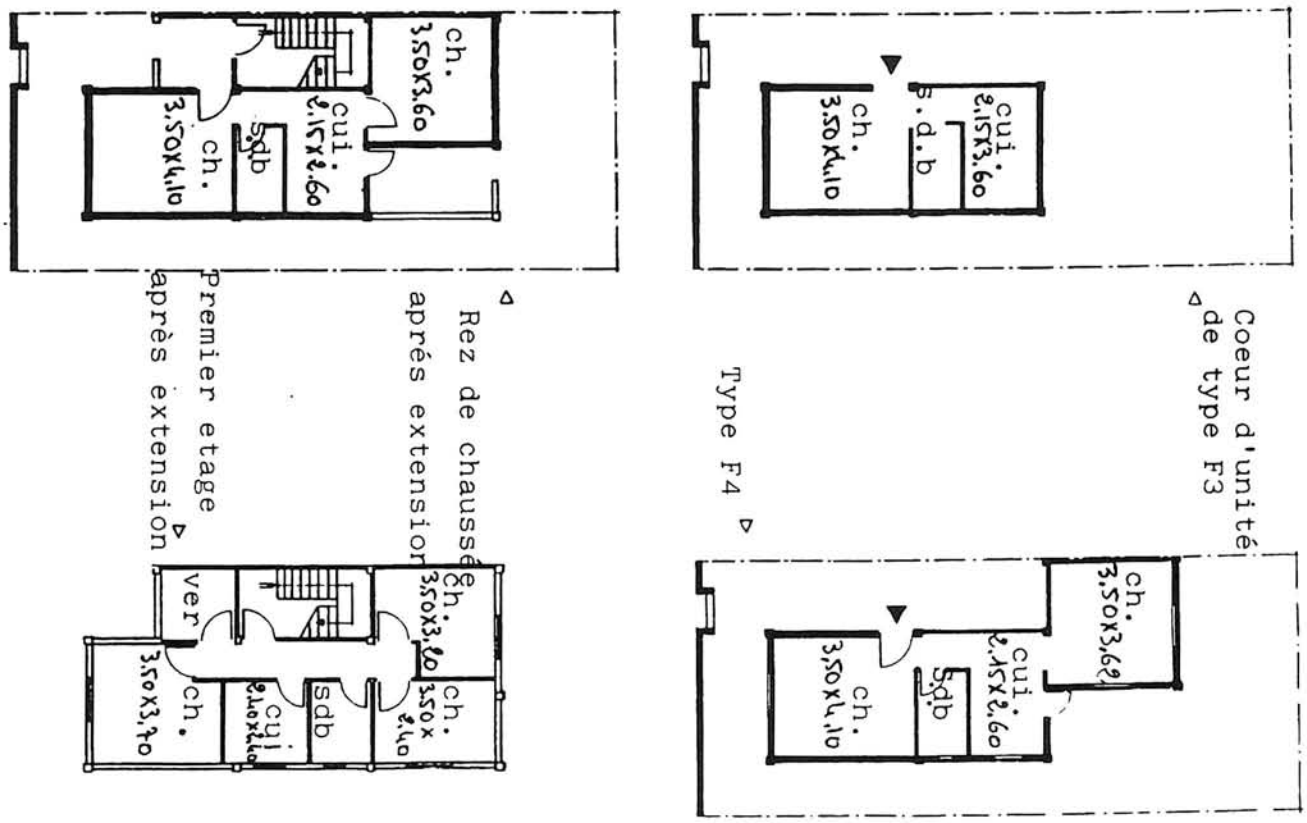
Source:D.D.U.

Plan et maquette de type F construit par le D.D.U. dans les projets de trames assaimies.

Figure N° 61.



1-Noyau de la maison :-
1pièce ;cuisine;sanitaire.
2-Noyau de la maison avec :-
2 pièces ;cuisine;sanitaire.
3-Rez de chaussé complété par le bénéficaire
4-1er étage construit.La maison est complète .

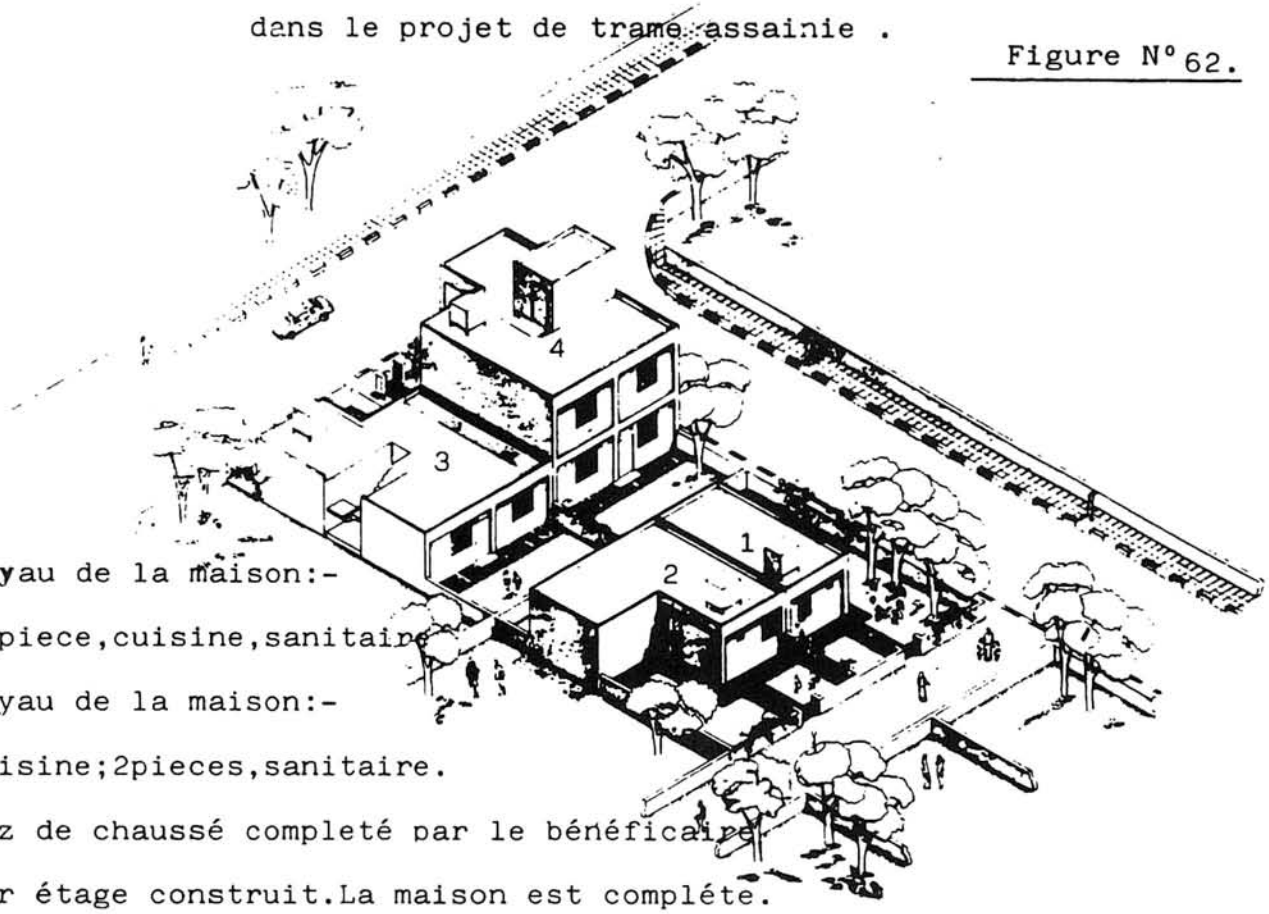


Source: D.D.U.

Plan et maquette de type G construit par le D.D.U.

dans le projet de trame assainie .

Figure N° 62.



1-Noyau de la maison:-

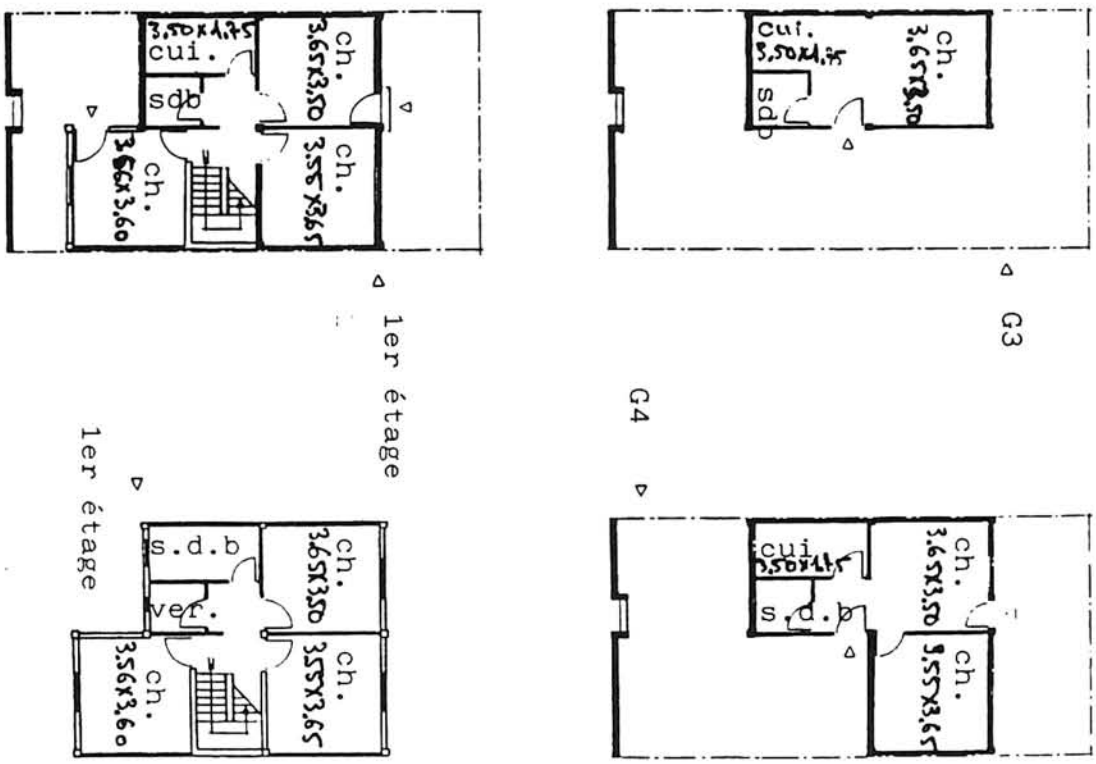
1 piece,cuisine,sanitaire

2-Noyau de la maison:-

cuisine;2pieces,sanitaire.

3-Rez de chaussé completé par le bénéficaire

4-1er étage construit.La maison est compléte.



Source: D.D.U.

I.2.4.2. - **Le deuxième projet de développement urbain (U.D.P.2)**

Il concernait également la région d'**Amman**. Les travaux ont commencé en 1986 et devaient être achevés en 1991. La partie d'aménagement et de restructuration de ce projet concernait 140 parcelles logeant 1370 personnes et la partie sites et services 4450 parcelles pour 33 000 personnes. (Figure n° 63).

I.2.4.3. - **Le troisième projet de développement urbain (U.D.P.3)**

Après avoir été placé sous la tutelle du ministère des travaux publics et de l'habitat en 1986, le **D.D.U.** a entrepris parallèlement au deuxième projet, un troisième projet de développement urbain au niveau national, concernant d'autres zones urbaines que **Amman** : **Zarqa**, **Akaba** et **Irbid**. Ce troisième programme comprend plusieurs projets, dont le **D.D.U.** se charge pour la conception et l'étude de faisabilité mais qu'il doit soumettre pour approbation à la banque de l'habitat. (Figure n°64).

Le troisième programme comprend des aménagements et des restructurations pour loger environ 8000 familles, 60% des projets sont déjà définis, ils comprennent six zones d'aménagement, totalisant 2975 parcelles pour 32 600 personnes et un projet de sites et services pour 630 parcelles logeant 3 800 personnes.

Le troisième projet de développement urbain doit être achevé en 1993-1994. Le **D.D.U.** prépare déjà des programmes pour continuer son action à l'avenir. L'accent est mis toutefois sur la recherche de sources de financement supplémentaires, nationales et arabes.

Le **D.D.U.** fut créé pour réaliser un urbanisme mettant fin aux pratiques illégales et permettant aux autorités locales et nationales d'être présentes là où elles ne pouvaient pas l'être auparavant. Le **D.D.U.** fut créé suite aux pressions exercées par les propriétaires fonciers présents au conseil d'administration de la municipalité d'**Amman**, ceux-ci ayant les bras longs dans l'activité commerciale et politique du pays. La croissance urbaine de la capitale a fait des terrains privés (agressés par la construction des logements non réglementés) un capital non négligeable pour les détenteurs fonciers. Le m² est monté en flèche, passant de 2 D.J.durant les années 1950-1960 à 20, voire même 50 D.J. dans les années 1980.

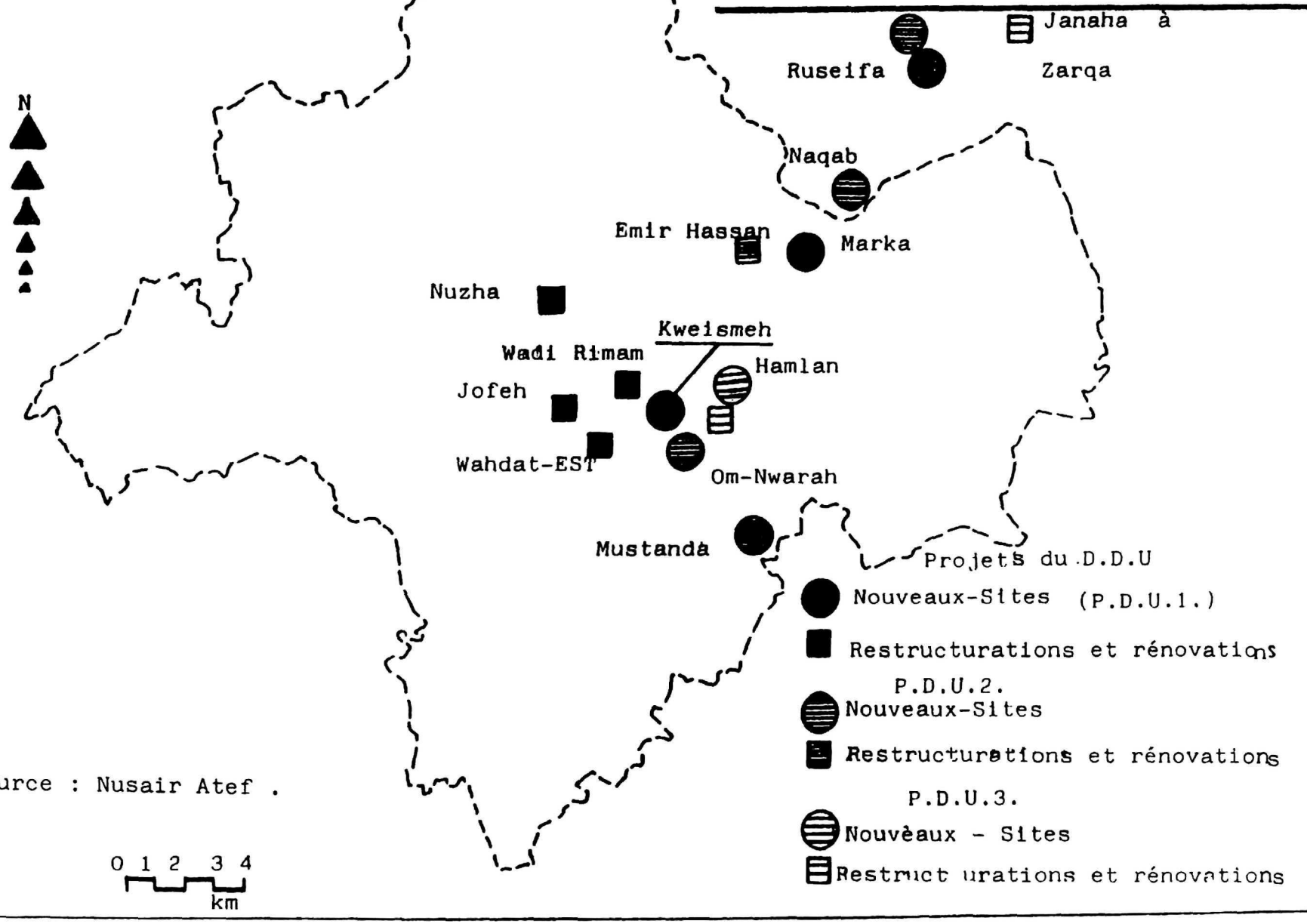
Le fait que les ménages exclus (réfugiés dans leur majorité) ont bâti leur "habitat" sur ces terrains a créé une situation de fait accompli. Se débarrasser d'eux n'est pas chose facile.

Le **D.D.U.** est un instrument intéressant et institutionnel, personne ne peut le remettre en doute ou refuser sa présence. Les objectifs déclarés du **D.D.U.** sont aussi au service des ménages pauvres ; qui osera dire le contraire ? Le **D.D.U.** représente la légalité constitutionnelle et a le droit de travailler comme il l'entend.

L'action du **D.D.U.** fut nécessaire pour résoudre certains problèmes qui se sont révélés coûteux. Mais une question nous vient à l'esprit : **Pourquoi la municipalité**

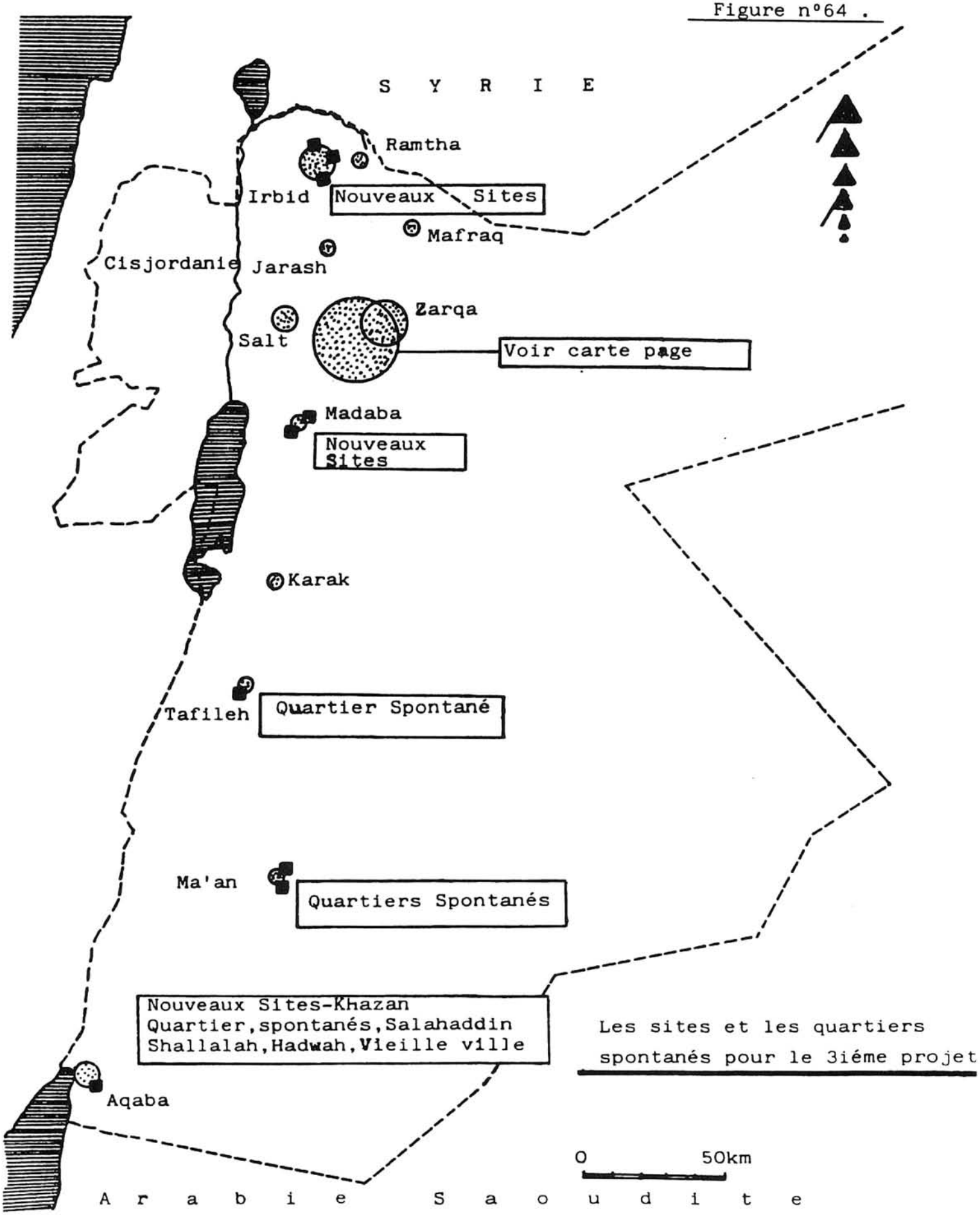
Figure n° 63.

Projets du département de développement urbain à Amman et sa banlieue.



Source : Nusair Atef .

Figure n°64 .



Les sites et les quartiers spontanés pour le 3iéme projet

Source: Nusair Atef .

d'Amman n'a-t-elle pas pris en charge la restructuratoin et la rénovation des quartiers spontanés non réglementés, étant donné qu'ils se trouvent au centre du périmètre urbain d'Amman ? La réponse, à notre avis, est politique. Le **D.D.U**. a été créé afin d'intégrer les réfugiés palestiniens dans la société jordanienne à l'échelle nationale. Décision encouragée par la banque mondiale, vu les recommandations faites par le **D.D.U.** . Nous constatons dans le rapport n°6739 JO de 1987 de la banque mondiale, un paragraphe ayant pour titre : Assurances and recommandation , où il est écrit *"At least 60% of plots allocated for households blew the 40th percentile of households income range and distributed evenly, as far as possible, aver the 10th to 40th percentile range jordanien citizens with no other East Bank land or home ownership".*Traduction de ce paragraphe : "60% des lotissements doivent revenir aux familles dont le revenu est au-dessous de 40% sur l'échelle des revenus en **Jordanie** et distribués autant que possible à égalité aux résidents jordaniens dont le revenu se situe entre 10 et 40% sur l'échelle des revenus et ne possédant ni terrain, ni maisons en **Jordanie Orientale**".

Notre interprétation de ce paragraphe est que les 60% des lotissements vont aux résidents en **Jordanie** qui ne possèdent ni maisons, ni terrains, c'est à dire aux palestiniens présents en **Jordanie**. En effet, la majorité des jordaniens autochtones possèdent des terres et des habitations. Le revenu des réfugiés palestiniens se trouve souvent au-dessous de 40% sur l'échelle du revenu national, c'est à dire au-dessous de 160 D.J. par mois, selon M. **Bassam Atari**, ancien directeur adjoint de la banque de l'habitat. **La banque mondiale ne veut-elle pas par là créer une patrie de rechange pour les palestiniens en Jordanie ? Etant entendu que la banque mondiale est l'instrument redoutable de la politique extérieure des Etats-Unis dans le monde.**

En travaillant étroitement avec les consultants et les experts de la banque mondiale, nous avons pu nous apercevoir que les sites choisis se trouvent dans leur majorité près des camps de réfugiés palestiniens. Les critères du choix des sites et des quartiers spontanés ne sont pas toujours respectés et, souvent, les choix par les services compétents sont refusés ou acceptés par des décisions arbitraires au sein du pouvoir public présentées au conseil de l'administration du **D.D.U**.

I.2.4.4. - **Étude de cas.**

Dans ce qui va suivre, nous allons étudier deux cas : un projet de restructuration de **Wehdat Est** et un autre projet de trames assainies, le site de **Marka.**

I.2.4.4.1 - **Le projet de restructuration de WEHDAT EST**

Ce quartier sous intégré se trouve pratiquement au centre ville, à proximité du camp palestinien d'**Al Wehdat** (créé après la guerre de juin 67) qui porte le même nom. Il fut le symbole de la résistance palestinienne durant la crise de septembre noir en 1970.

Wehdat Est est un quartier bidonville, peuplé de 4020 habitants qui sont en grande majorité des réfugiés palestiniens. Ce quartier, avant restructuration, ne disposait ni d'équipements, ni d'infrastructures (eau potable, électricité, égouts, etc.) et s'étendait sur une superficie de 9,1 hectares. On trouvait, comme dans tous les quartiers non réglementés d'**Amman** et de sa banlieue, des vendeurs d'électricité qui installaient leurs moteurs électriques sans autorisation et vendaient le Kilowatt à des prix exorbitants, sans parler des coupures, vu l'installation précaire et dangereuse pour la population. L'eau se vendait dans des camions citernes à des prix aussi exagérés. Cette population était condamnée à payer son inconfort au prix le plus fort, dépassant largement le prix payé par les citadins, vivant légalement sur leur terre.

La taille moyenne d'une famille était de sept personnes dont la moitié des enfants de moins de quinze ans. Seuls 13% des ménages avaient plus d'une ou deux pièces. La moyenne d'occupation par pièce était de 4,2 personnes. 90% des ménages n'avaient qu'un seul revenu, provenant notamment du secteur informel.

I.2.4.4.1-1 - **Eléments de la restructuration (Figure n°65)**

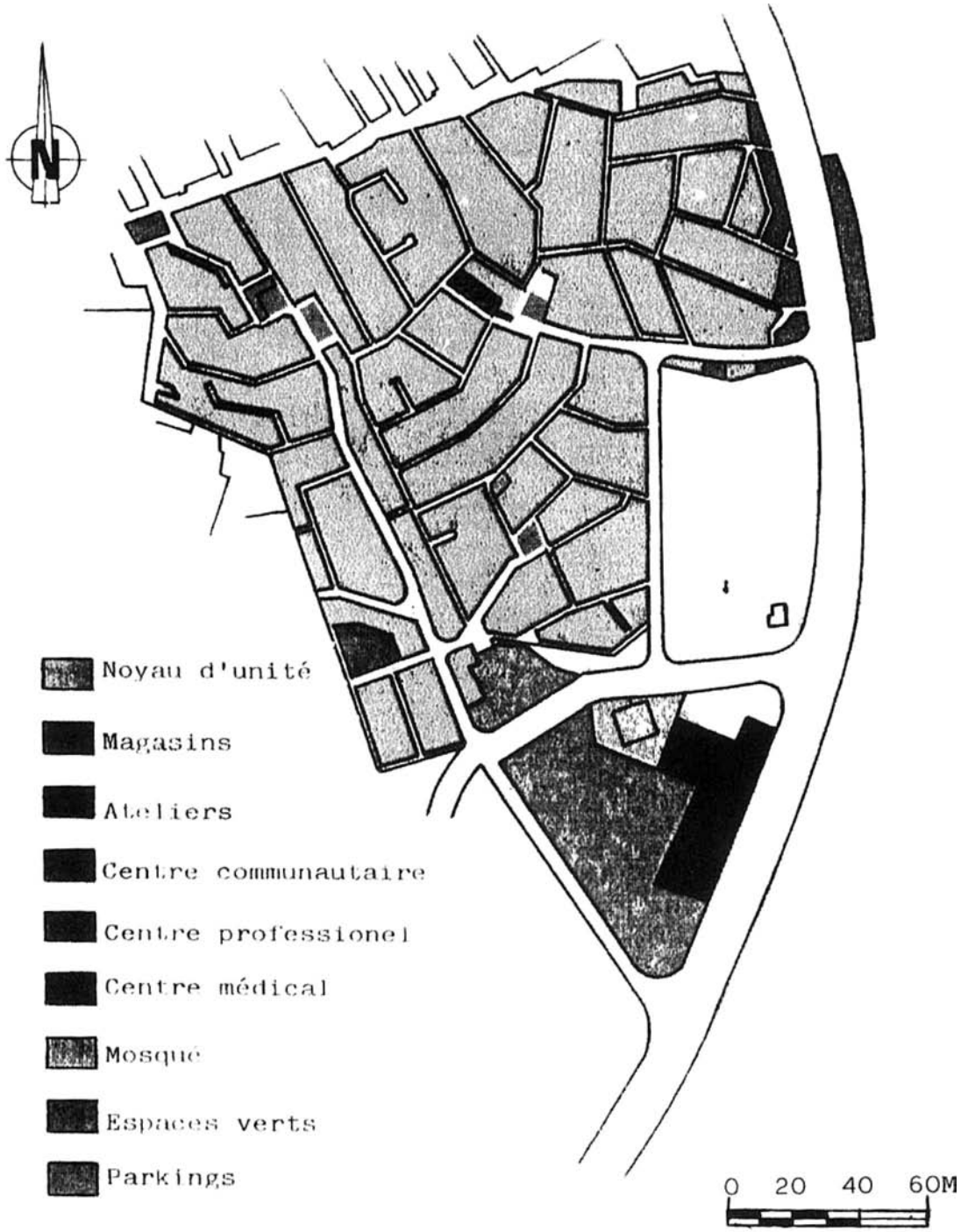
- Le plan de construction était simple prenant en compte les traditions arabo-mulsulmanes.
- Chaque unité d'habitation a été équipée de sanitaires et d'un mur de devanture puis reliée à un système d'assainissement et d'électricité.
- Des routes et des ruelles ont facilité l'accès aux logements (clichés n°30 et 31).
- Le prix de l'unité d'habitation comprenait tout cet équipement ainsi que le prix du terrain.
- Le projet a assuré, en plus des logements, les équipements nécessaires ; des centres de formation pour les femmes, des dispensaires, des commerces et un centre d'aide sociale.
- Etablissement d'un système de construction et de propriété.
- La productivité de la main-d'oeuvre a été améliorée par l'emploi des résidents, y compris les femmes (1).

La réhabilitation sociale n'a pas été négligée, un centre communautaire créé à Wehdat Est par le **D.D.U**. offre divers services : écoles maternelles, cours d'alphabétisation pour adultes, projection de films et conférences pédagogiques.

(1) La répartition des terrains de **Wehdat ESt** après restructuration se décompose comme suit : 6,5 hectares de terrains résidentiels, 0,74 hectare de terrains commerciaux, 0,13 hectare de terrains réservés aux services publics et 1,73 hectare pour les routes, jardins, etc.

Wehdat-Est : Quartier non réglementé apres rénovation et restructuration .

Figure n° 65.



Source : Département de developpement urbain .

Wehdat -Est Avant.

Cl : Nusair (A) N° 30

Wehdat -Est Après.

Cl : Nusair (A) N° 31

Le centre de formation des femmes, construit par le **D.D.U.** sur le site, accueille un grand nombre d'entre elles. Elles apprennent la couture, la dactylographie, le tricot, etc. (Clichés N° 32).

I.2.4.4.1-2 - **Réaction de la population.**

Voyant qu'ils avaient une occasion d'améliorer leur niveau de vie et de posséder leur logement, les habitants de **Wehdat Est** se sont mis à travailler davantage. Les aspects les plus positifs de ce programme tiennent au fait que le **D.D.U.** a systématisé la recherche de solutions financières non seulement destinées à l'amélioration du cadre bâti mais aussi à augmenter les ressources disponibles des ménages. Les hommes se sont mis à la recherche d'emplois plus rémunérateurs et les femmes vendaient leurs bijoux. Les familles empruntaient aux proches et aux amis afin d'accroître leur épargne et de construire un logement.

Le secret de la restructuration rapide de Wehdat Est est que les habitants n'ont pas été déplacés pendant les travaux. Ils ont trouvé un moyen original pour accomplir leur tâche. Avec l'aide de voisins, les anciennes structures étaient transportées à l'autre bout de la parcelle assainie. Dans l'espace ainsi libre, on construisait la première pièce dans laquelle la famille vivait pendant l'achèvement du reste de la maison.

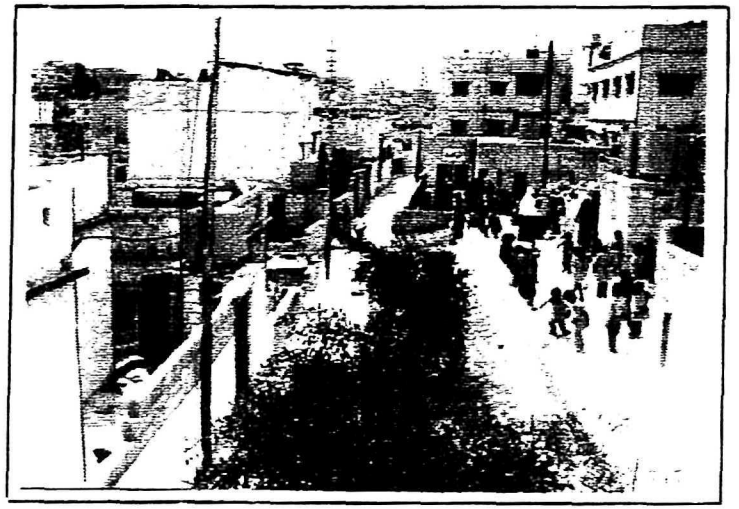
Alors que beaucoup de ménages ont du mal à repayer le coût du terrain viabilisé, d'autres n'ont pas vraiment besoin d'emprunter. Nombreux ménages ont des ressources qui ne leur permettent pas d'accéder aux prêts et les services sociaux du **D.D.U.** organisent pour ceux-ci une sorte de caisse d'épargne plus informelle. Par contre, beaucoup de ménages en difficulté organisent leur échéancier comme ils l'entendent.

Toutefois, à **Wehdat**, certains ménages n'ont pas du tout bénéficié des aides pour l'amélioration de l'habitat. Quelques maisons de tôle sont encore disséminées au milieu des habitations en dur qui le plus souvent sont entourées de verdure.

Cependant, le quartier de Wehdat Est perd toutes les caractéristiques du bidonville.

Les programmes financiers de restructuration du **D.D.U.** ne changent pas beaucoup des autres programmes financés par la banque mondiale. Il sous-tend l'idée principale du recouvrement total des coûts. Pour les premiers sites choisis (**U.D.P.1**), le **D.D.U.** va couvrir de nouveaux 70% des investissements totaux, le reste devra être obtenu de façon indirecte, à titre d'exemple, à travers des charges d'utilisation. Le tissu urbain sera ensuite redécoupé pour pouvoir plus tard assurer une viabilisation. De pareilles réalisations peuvent se comparer en **Egypte** (à proximité d'**Helwan**) et voir que les modèles réalisés sont plus bas dans ce dernier pays. Cela s'explique parce que les ménages sont peu solvables, ce qui constitue un certain handicap, si l'on veut vraiment appliquer le principe de recouvrement des coûts. Le coût de restructuration et de rénovation du projet de **Wehdat Est** s'est élevé à 1.980.560 D.J. (Tableau n°56). Le prix moyen de l'unité s'élève à 2 700 D.J.

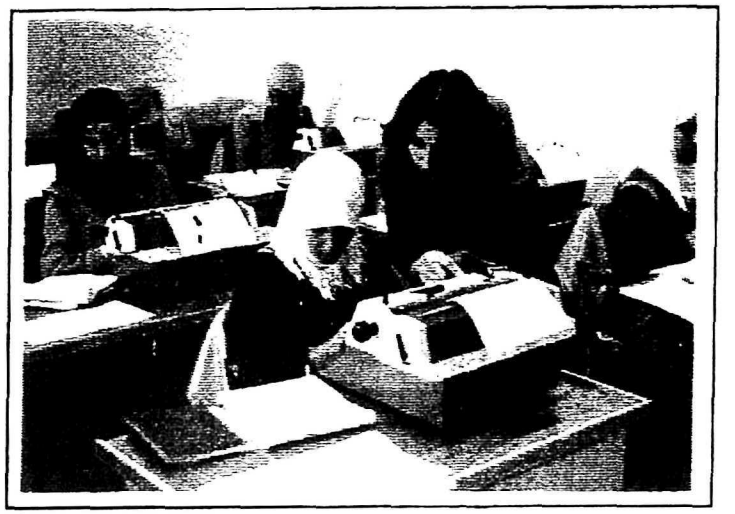
L'action du D.D.U.dans les quartiers restructurés : Wehdat-Est . Clichés n°32.



Vue à l'interieur de Wehdat-Est.

Enfants jouant prés du centre communautaire.

Centre de formation professionnel
classe de couture .



Centre de formation professionnel
classe de dactylographie .

Programme d'innoculation au centre
communautaire .

Tableau N° 56

Structure du coût des unités à Wehdat-EST

Type de construction	Norme des types de construction lotissement	superficie utilisable en m2	Nombre d'unités	coût de l'unité en DJ.	coût total en DJ.	Nombre d'unités vendues	Total des ventes en DJ.	Nombre d'unités non vendues	coût total des unités non vendue en DJ.	% d'unité non vendue	Note
unitéd'habitat et de commerce A		—	— —	— —	— —	— —	— —	— —	— —	— —	prêt pour l'achat des materiaux de constructions 40,140 DJ.
B	construction	120 101 101	5 1 1	3802 9539 9538	19010 9539 9538	5 — —	20358 — —	— 1 1	— 9539 9538	— 100 100	
	construction	80	4	2412	9648	3	11682	1	2412	25	
D	construction	122 124 37	496 6 6	2672 1856 557	1325312 11136 3342	467	1330987	41	109552	8	
construction Lotissement H	Habitation Commerce	143 108	1 10	2831 2142	2831 21420	— 10	— 35358	1 —	2831 —	100 —	
Magasins	Magasins	48	58	2413	139954	28	128335	30	72390	52	
construction Lotissement Atelier	Atelier	133 499	24 3	6404 7476	153696 22428	20 —	201028 —	4 3	25616 22428	17 100	
Parcelle commercial	P.C	22	1	494	494	—	—	1	494	100	
TOTAL		—	616	—	1728348	533	1728748	83	254800	15	
Equipements sociaux		—				—	—				
Ecole		—				—	—				
centre médical		750	1	63678	63678	1	63678				
Défense civil		—	—	—	—	—	—				
Centre professionnel		250	1	41176	41176	1	41176				
Centre social		250	1	30205	30205	1	350205				
Mosquée		—	—	—	—	—	—				
Autre		—	—	117153	117153	—	117153				
Total		1250	3	252212	252212	3	252212				
grand Total		—	619	—	1,980560	536	1980960	83	254800	15%	

Source : Département de développement urbain

La restructuration de **Wehdat Est** eut des conséquences non négligeables sur le bien-être de la population. Une amélioration importante de l'environnement de l'espace habitable a joué sur la santé des familles, faisant chuter la mortalité infantile de 68% en 1981 à 55% en 1985. La population devient stable et recherche confort et sécurité, après la période d'incertitude où elle ne possédait ni maisons, ni terre. 75% des ménages ont bâti leur logement de façon plus moderne après 1982, c'est à dire après avoir eu la certitude de pouvoir bénéficier d'un terrain à leur nom à **Wehdat Est. Devenir propriétaire a rendu la population plus responsable et dorénavant elle accepte : ordres et lois. Le réfugié d'hier devient le citoyen d'aujourd'hui ; n'est-ce pas là une bonne manière pour inciter les palestiniens à rester définitivement en Jordanie ?**

I.2.4.4.2. - **Le projet de trames assainies, le site de Marka.**

La restructuration des quartiers spontanés d'**Amman** ont poussé les ménages pauvres à quitter ces quartiers pour aller vivre plus loin du centre ville, dans la banlieue Est d'**Amman** et **Zarqa**, dans des sites de trames assainies, conçues en principe pour abriter les ménages à bas revenus (Figures n°66).

L'accès aux logements de ces ménages peut être financièrement possible, grâce au système de subventions croisées *(cross-substdy)*.

Ainsi à **Marka**, 22,2 hectares ont été aménagés en vue d'accueillir 5 500 personnes dans 727 unités, réparties entre unités d'habitation, unités de commerce, ateliers et équipements (Tableau n°59). Le projet a débuté en 1983 et s'est achevé en 1987. Les opérations de trames assainies situées à l'Est du centre d'**Amman** ont pu absorber un important pourcentage du surplus des populations vivant dans les quartiers non réglementés d'**Amman** (Tableau n°57).

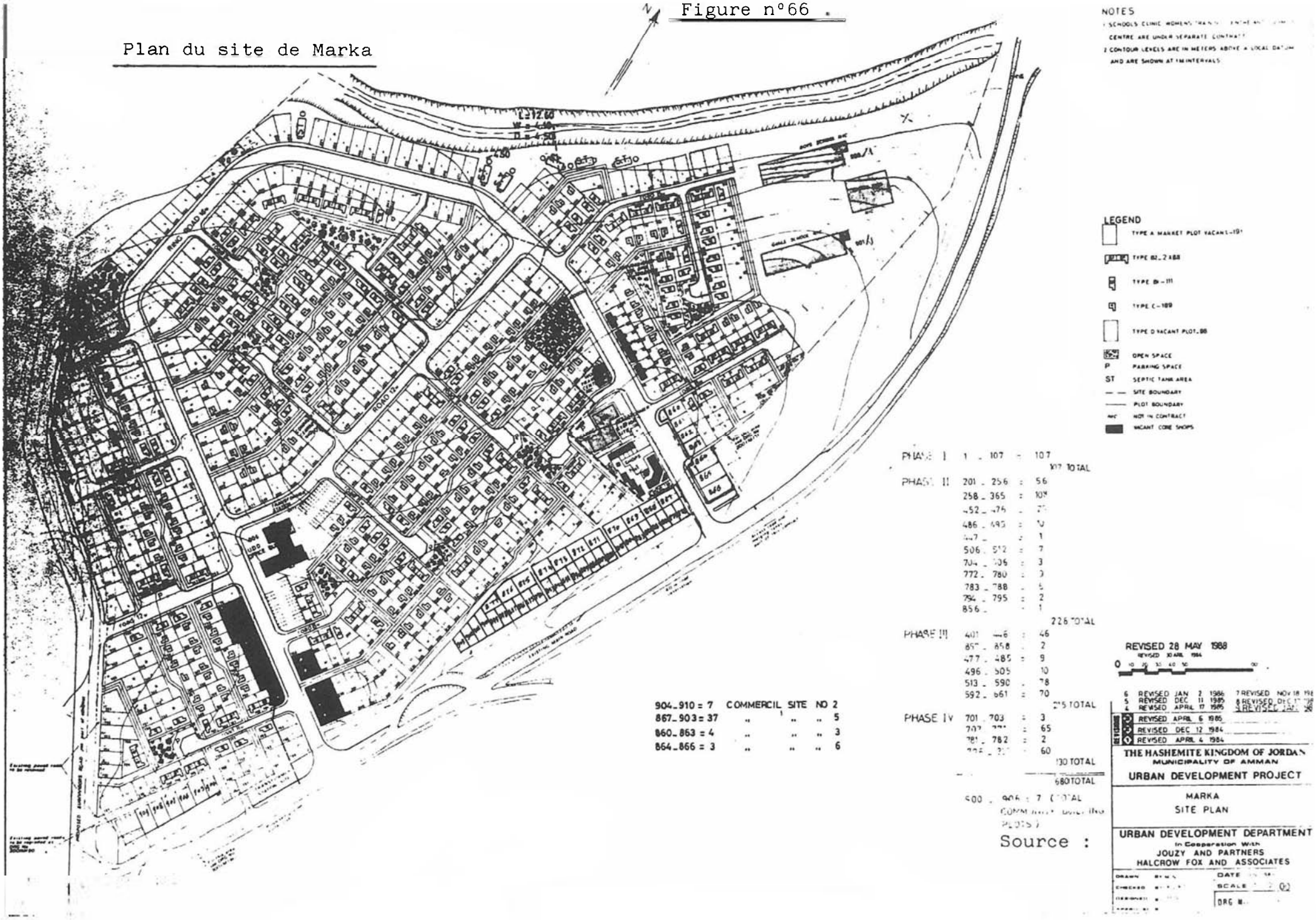
Tableau n°57 :**Ancien lieu de résidence des bénéficiaires du premier projet en %.**

lieu de résidence des familles après transfert / Lieu des anciennes résidences	Marka	Ruseifa	Qweismeh	Total
	Nombre de familles	Nombre de familles	Nombre de familles	Nombre de familles
Abu Alenda	—	—	73	73
Bader	32	—	116	148
Nasser	50	—	132	182
Basman	232	141	163	536
Yarmouk	96	61	504	661
Centre ville	35	—	—	35
A'en Al Gazal	89	43	—	132
Grand total	532	245	988	1767

Source : Zagha Hisham, Amari Yacob, et Nusair Atef. OP cit. p.18.

Figure n°66

Plan du site de Marka



Source :

Ancien lieu de résidence des bénéficiaires du premier projet en % .

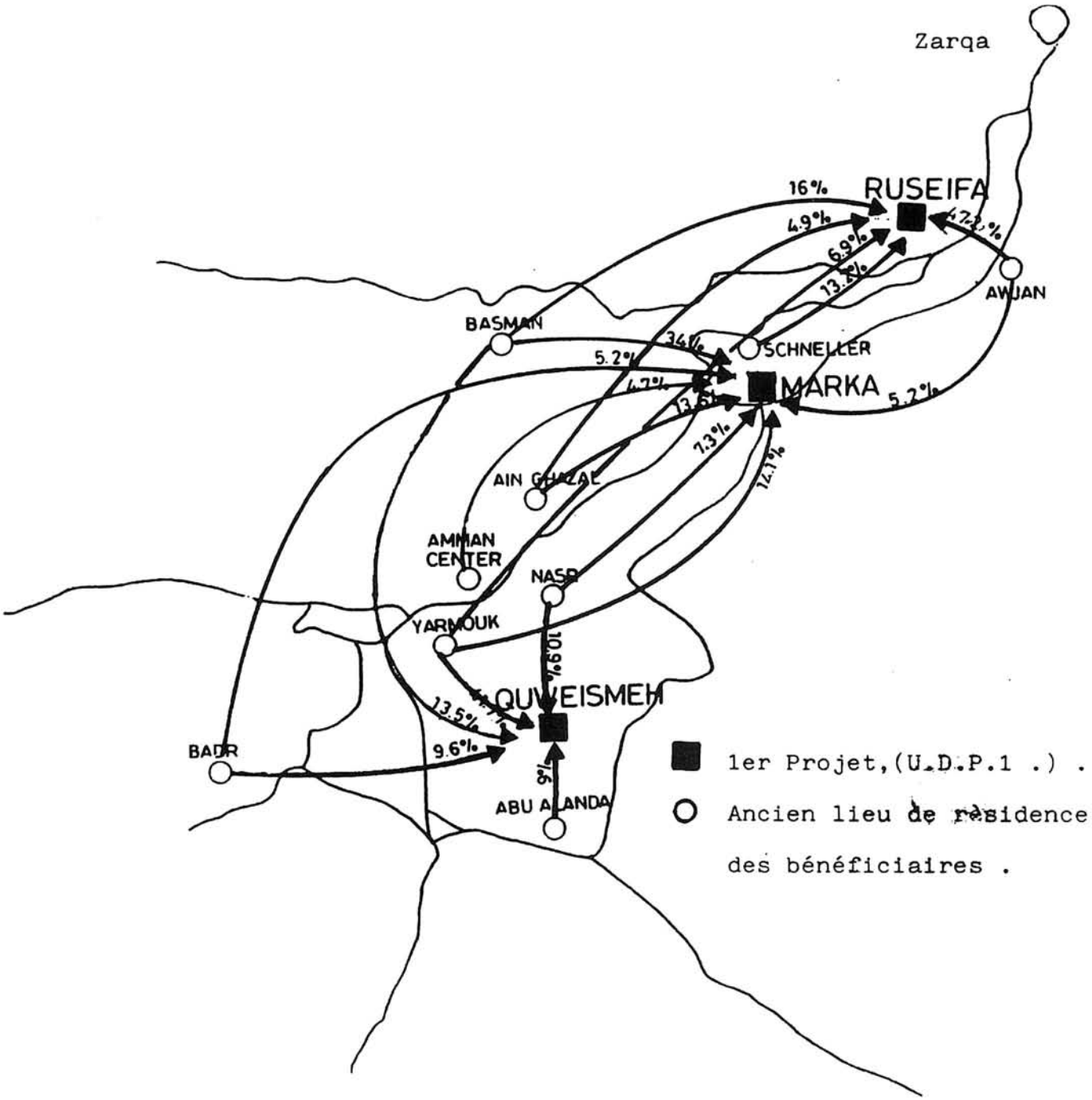


Figure n°67 .

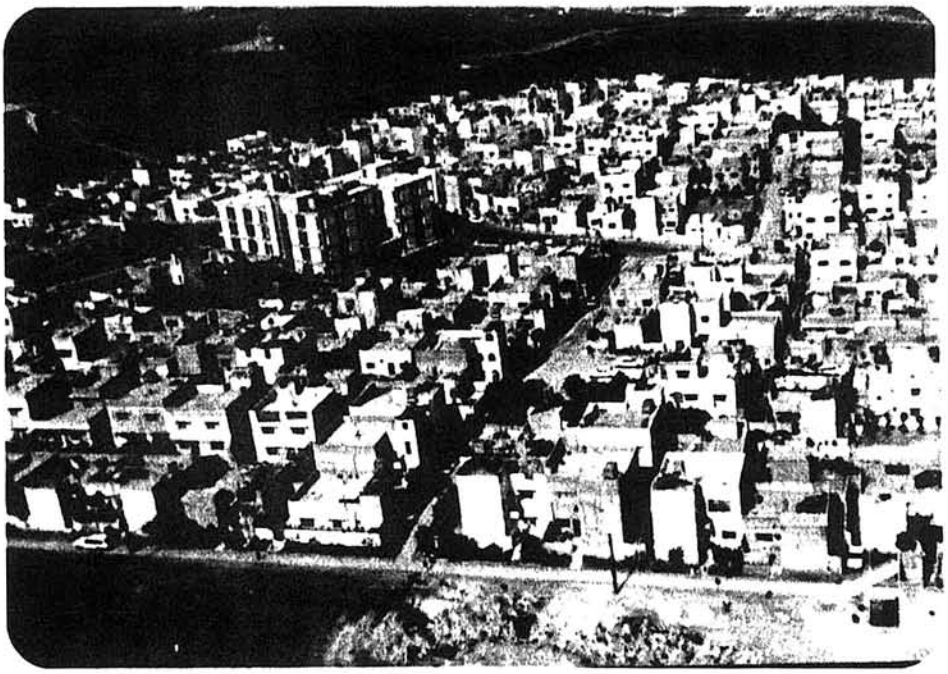
D'après le tableau précédent, on constate que 1767 familles, soit 15 000 habitants environ, ont dû être refoulées vers de nouveaux sites par les opérations de restructurations de leurs anciennes résidences (Figure n°67).

Les parcelles destinées au système de subventions croisées représentent 18,7% de le totalité des parcelles et peuvent atteindre jusqu'à 300 m², parfois plus.

Les habitants obtiennent une parcelle vide avec un noyau d'habitation (une pièce et des toilettes) qu'ils peuvent agrandir. Ensuite, selon qu'il exécutent l'auto-construction ou non, ils feront un emprunt à la banque d'habitat pour l'achat des matériaux de construction. Le coût du projet de **Marka** s'est élevé à 4.885.455 DJ (Tableau n° 59). Le prix moyen de l'unité d'habitation est de 3800 DJ. Le paiement mensuel pour le bénificiaire sera de 38 DJ sur 18 ans.

Sur le plan architectural et urbain, les réalisations ont toutes les raisons de la réussite, puisque la trame urbaine est variée et que la manière dont sont conçus les lots, n'a rien à envier aux quartiers privés.

Nouveau site de Marka



Cliché : Nusair Atef

CL : 33

Comparaison entre les catégories de revenu selon des différentes sources.

Tableau n°58 :

% des catégories de familles sur l'échelle des revenus.	Taille de la famille.	Catégorie des revenus en D.J. selon les différentes sources.		
		Département général des statistiques*	S.S.R 1973 **	C O.P. 1981 ***
1 — 10	9 .4	— 40 D.J.	— 60 D.J.	— 68 D.J.
2 — 10	9 .55	41 — 55	61 — 84	69 — 80
3 — 10	5 .47	56 — 77	85 — 100	81 — 100
4 — 10	8 .25	78 — 100	101 — 112	101 — 124
5 — 10	8 .09	101 — 127	113 — 125	125 — 148
6 — 10	7 .37	128 — 146	126 — 145	149 — 173
7 — 10	7 .02	147 — 181	146 — 176	174 — 197
8 — 10	6 .43	182 — 228	177 — 192	198 — 260
9 — 10	5 .44	229 — 360	193 — 275	261 — 350
10—10	4 .36	360 et +	+ 275	+ 350

Source : Nusair Atef, Al Khalaïleh (Y) et Al Taher (A). OP cit. p.9.

* Etudes du département général des statistiques sur les dépenses des familles 1986—1987.

** Etudes sur le revenu, faites par la société scientifique royale en 1973.

*** Etudes faites par la corporation d'orientation professionnelle en 1981.

Cependant, une seule ombre au tableau : l'augmentation des coûts du m², qui est due en grande partie à la bureaucratisation du système.

La moyenne des revenus des ménages se trouvant à **Marka** est de 200 D.J., alors que le revenu moyen en Jordanie se situe autour de 120 D.J. (Tableau n°58).

D'après ce tableau, on peut constater que la catégorie, pour laquelle le **D.D.U.** travaille, se situe entre 35 et 80% sur l'échelle des revenus et non entre 10 et 40% comme il le prétend. Ces pourcentages correspondent en chiffre absolu selon les sources, entre 40 et 124 D.J. respectivement et non entre 80 et 200 D.J. Le **D.D.U.** travaille donc pour 5% seulement des bas revenus et des revenus moyens et pour 5% des revenus moyens de catégorie supérieure.

La majorité des études faites sur le revenu en **Jordanie** confirme qu'une bonne partie de la population jordanienne vit actuellement au-dessous du seuil de pauvreté relative, c'est donc pour ce type de catégories sociales qu'il faut travailler davantage, pour leur assurer des logements convenables selon leurs moyens financiers, chose qui n'est pas facile mais qui n'est pas impossible si l'on travaille avec les matériaux existants sur notre sol.

L'argumentation avancée n'est pas sans fondement ; *"mais elle n'est accompag-*

Tableau N° 59

Structure du coût du projet de Marka

Type de construction	Norme des types de construction lotissement	superficie utilisable en m2	Nombre d'unités	coût de l'unité en DJ.	coût total en DJ.	Nombre d'unités vendues	Total des ventes en DJ.	Nombre d'unités non vendues	coût total des unités non vendue en DJ.	% d'unité non vendue	Note
unitéd'habitat et de commerce		—	—	—	—	—	—	—	—	—	prêt pour l'achat des materiaux de constructions 333,891 DJ
A		178	174	2337	406638	174	647163	—	—	—	
B	Lotissement	150	1	15014	15014	—	—	1	15014	100	
	Deux pièces	155	198	5045	998910	197	994939	2	10090	1	
C	1 pièce	154	189	4176	789264	188	731456	1	4176	0,5	
D	Lotissement	158	97	2217	215049	97	223000	—	—	—	
H construction	Habitat	113	8	3724	29792	8	45058	—	—		
lotissement	et commerce	173	13	2267	29471	12	73204	1	2267	7	
commerce	Magasins	31	22	1152	25344	20	66671	2	2304	9	
Atelier	Construction	63	10	2675	26750	10	47677		—	—	
	Lotissement	1108	3	14528	43584	—	—	3	43584	100	
Lot. de commerce	Lotissement	1383	6	18131	108786	4	6277	2	36262	33	
TOTAL		—	721	—	2088602	710	2835445	12	113697	4	
Equipements sociaux		—	—	—	—			—	—	—	
Ecole		9509	2	48905	961810	2	961810	—	—	—	
Centre médical		1316	1	100844	100844	1	100844	—	—	—	
Centre de défense civil		—	—	—	—	—		—	—	—	
Centre professionnel		423	1	38420	38420	1	38420	—	—	—	
Centre social		448	1	24252	24252	1	24252	—	—	—	
Mosquée		1186	1	14697	14697	1	14697	—	—	—	
Autres		3931	—	1056829	1056829	—	1055829	—	—	—	
Total		16813	6	1715947	2196852	6	2196852	—	—	—	
Grand Total		—	727	—	4.885455	717	5032297	12	113697	4	

Source : Département de développement urbain

née d'aucune réflexion approfondie sur la nature plus générale des problèmes posés par l'habitat, ni a fortiori de la recherche d'une politique alternative. Le débat n'en reste pas moins ouvert, dans la mesure où les couches sociales constitutives d'une petite bourgeoisie urbaine, dont le support ne saurait être négligé par les classes dirigeantes locales, ont su déployer leurs propres stratégies urbaines, greffées ou non sur d'autres formes d'aides extérieures et génératrices de phénomènes de spéculation foncière et immobilière. En témoigne le sort survenu à certaines réalisations conduites par la banque mondiale, dans un tout autre contexte initial, puisque destinées aux catégories sociales les plus pauvres (qu'il s'agisse de réhabilitation de quartiers d'habitat précaire ou d'opérations de trames assainies "sites et services") mais progressivement "récupérées une petite bourgeoisie naissante, dans le contexte de la récupération des coûts voulu par la banque mondiale". (1)

I.2.5. - **Une nouvelle politique d'habitat : un relatif déblocage.**

L'avenir des projets semble assuré, à moins que les coûts de fonctionnement du **D.D.U.**, réputés en augmentation, ne grèvent pas trop le budget d'investissement et la souplesse de l'institution. Un autre danger menace ce programme : l'opposition parfois manifestée par d'autres institutions, comme l'**MAE** et le cadastre.

Devant les problèmes de querelles instutitionnelles et personnelles entre directeurs généraux, le conseil d'Etat, conscient de ces erreurs, a approuvé le 24.12.1988, les recommandations de l'unité nationale de la stratégie de l'habitat (**N.H.S.**), concernant l'organisation des départements d'Etat, travaillant pour l'habitat, à savoir : la corporation de l'habitat, le **D.D.U.** et la **N.H.S.** .

Ces recommandations du N.H.S. sont les suivantes :

- Le rattachement de ces institutions au ministère des travaux publics et de l'habitat.
- L'unification de leur conseil d'administration, en renforçant la représentation du secteur privé.

A ce jour, le **D.D.U.** est rattaché au ministère des travaux publics et de l'habitat. Le départ de l'ancien directeur général en 1990 (lequel a freiné avec acharnement la procédure d'unification) a donné l'occasion au gouvernement de nommer un nouveau directeur général, celui de l'**M.A.E.**

L'assimilation des deux départements reposera désormais sur lui et on peut dire d'ores et déjà que l'unification est chose faite, mais à ce jour, l'assimilation de leur appareil est à l'étude. Plusieurs scénarios de fusionnement ont été imaginés afin d'assurer le bon fonctionnement du plus grand département d'Etat jamais réalisé en **Jordanie** sur l'habitat et qui a pris pour nom : la corporation générale de l'habitat et le développement urbain (**Al Mouassassah Al A'amaha Li Al Eskane wa Al Tatwir Al Hadari**).

(1) Coquery (M). Revue Hérodote. La coopération française face aux problèmes de l'urbanisation dans les pays du Tiers Monde. p.152 et 153. Revue de géographie et de géopolitique. Octobre Décembre 1983. Edition, La découverte/ Maspero. Paris 1983.

Cette unification fut nettement désirée, tant par l'ancien ministre des travaux publics et de l'habitat, que par le conseil d'Etat qui a approuvé le principe de cette unification, dans sa session tenue à **Amman** le 30.11.1985.

La **Jordanie** se dirige vers un changement, un peu plus favorable aux bas revenus, qui, jusqu'à maintenant, étaient exclus du marché foncier et immobilier, vu leur faible solvabilité.

Ces mesures n'avaient que peu de chance de réussite dans les années 73-82, qui avaient écarté du marché foncier et immobilier les ménages à revenu modeste, mais depuis le revirement économique que traverse le pays, la sévérité budgétaire amène inévitablement une révision des standards à la baisse.

Dans ce cheminement, l'U.S.A.I.D. et la banque mondiale jouent un rôle de tout premier ordre, mais ces mesures sont peut-être trop imposées pour être mises en place avec une réelle efficacité. D'autre part la volonté de changer une partie des missions du secteur public sur les voies privées de la promotion foncière et immobilière n'est pas un gage de réussite, surtout en ce qui concerne les objectifs sociaux.

Parallèlement, si toutes les forces mobilisées en vue de la restructuration des quartiers populaires sont soutenues par un véritable train de mesures favorables à l'accès au logement des plus défavorisés, cela pourra aider à l'unification de la structure urbaine, par trop éclatée.

L'avenir de cette institution (La corporation générale de l'habitat et le développement urbain) est d'avoir la capacité d'amasser des moyens financiers importants pour réaliser des logements de qualité à des prix raisonnables pour loger les ménages à revenu modeste qui souffrent de la pénurie dans ce secteur, mais aussi d'avoir la capacité d'innover leur politique en matière de restructuration urbaine : travailler à ce que l'ancien tissu urbain s'adapte à la vie contemporaine, pour réaliser un environnement agréable afin de protéger la santé physique et mentale des futures générations.

Désormais, l'innovation et le succès de la nouvelle politique d'habitat en **Jordanie** repose sur la capacité de cette institution à se mettre en oeuvre avec les autres institutions concernées pour l'aménagement du territoire.

I.3. - **Mouassassat al eskane al askari (La corporation de l'habitat militaire).**

D'origine bédouine, l'armée jordanienne a hérité des traditions de la célèbre légion arabe qui en fut le noyau. Sa contribution effective à l'édification du royaume, sa loyauté prouvée en des circonstances difficiles (Crise de septembre 1970) en font un instrument politique sur lequel croit pouvoir compter le roi **Hussein.**

Les effectifs qui servent en effet sous les couleurs du drapeau jordanien sont relativement faibles, comme le nombre de matériel, défaut qui ne compense pas leur qualité. L'armée jordanienne est une armée où l'enrôlement y est volontaire. Le service militaire se fait en deux ans. Le budget de la défense constitue 20 à 25% du budget général.

L'armée bénéficie donc d'un régime qui la favorise beaucoup par rapport aux autres corps de l'Etat : approvisionnement, éducation et logement. Ces faveurs n'étouffent pourtant pas les revendications qui ont été les leurs. Ces mutineries, limitées à quelques unités, ont eu pour cause principale des revendications à caractère social (relèvement des soldes). Mais il y eut également des manifestations d'indiscipline beaucoup plus graves puisqu'elles ont visé la personne du roi elle-même. Ce sont les tentatives de coup d'état ou les complots d'Avril 1957, Mars 1959, Novembre 1962 et plus récemment Février 1974.

Le fait que l'armée demeure le seul rempart contre des menaces subversives pouvant venir de l'intérieur, pose la question de fidélité réelle aux institutions. Le recrutement de ses officiers s'est notablement modifié ces dernières années. Si la sélection reste sévère quand au niveau des connaissances, elle se fait également à partir de critères de sécurité très stricts.

L'avancement est en fonction à la fois des capacités manifestées et du loyalisme éprouvé. Quant à la troupe, dont le recrutement reste populaire, des conditions de vie fortes satisfaisantes et un attachement naturel à la personne du roi la rende peu disponible pour une aventure factieuse. Cependant, l'Etat-Major sait, à l'occasion, se faire entendre et peut obtenir du souverain qu'il soit tenu compte de ces exigences.

Après le *"révolte du sucre"* de février 1974, l'Etat décidait en 1979 de créer la corporation de l'habitat militaire afin de répondre aux revendications de l'armée.

La corporation est composée de deux caisses d'habitat. La caisse d'habitat pour les officiers de l'armée uniquement (fondée en 1969, après le coup d'état de Novembre 1962) et non pour ceux de la police et la défense civile. L'autre caisse concerne la troupe de l'armée régulière, la police et la défense civile ainsi que les services de renseignements.

Pour obtenir des prêts de la première caisse, l'officier doit remplir les conditions suivantes :

- Justifier de douze ans de service dans l'armée.
- Justifier de cinq ans de participation à la caisse d'habitat.

Si les conditions sont remplies, l'officier peut bénéficier d'un prêt longue durée sur trente ans sans intérêts. L'attribution des prêts se font en fonction de l'ancienneté et du grade.

La caisse des officiers ne bénéficie pas de soutien de la part du gouvernement, c'est une caisse autonome.

L'autre caisse concerne la troupe de l'armée régulière. Les conditions à remplir sont :

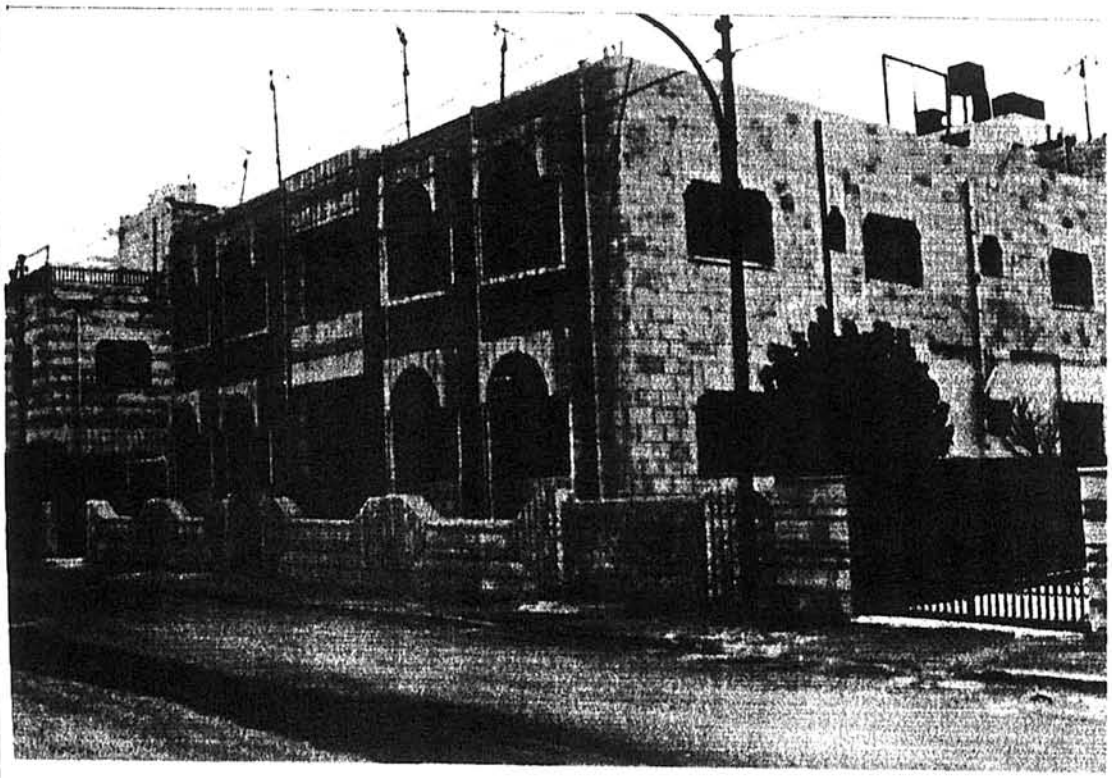
- Justifier de seize ans de service dans l'armée.
- Participer à la caisse d'habitat mais l'attribution se fait en fonction de l'ancienneté au service.

Le soldat peut ainsi recevoir un prêt de 5000 D.J. remboursable en trente ans sans intérêts.Les finances de cette caisse sont assurées par la corporation. Elles proviennent de la participation prélevée sur le salaire des soldats. Mais cette caisse bénéficie d'un sou-

tien gouvernemental qui atteint 36 millions de D.J. en 1989, selon le directeur général de la corporation, le général **Dheneibat Ismaël**. Selon lui, l'activité de la corporation peut se résumer ainsi depuis sa création :

La corporation a construit, depuis la création de la caisse des officiers en 1969, 165 maisons individuelles à **Amman** dans le quartier Prince **Rashed** appelé aussi **Hanouti**, 280 maisons individuelles à **Mardj Al Hamam** près d'**Amman**. A **Irbid**, la corporation a construit dans les camps militaires qui se trouvent à l'Est de la ville, 80 maisons individuelles, 20 maisons individuelles aussi, au camp militaire du **Roi Talal**, 76 maisons pour la première phase A et 179 maisons pour la deuxième phase B à **Amman**., ainsi que 176 maisons à **Tabarbour** près d'**Amman** en 1987.

Habitats d'officiers de l'armée à Mardj Al Hamam .



Cliché : Nusair Atef CL : n° 34

Bien entendu, ces constructions sont destinées uniquement aux officiers de l'armée, la construction était assurée par la caisse des officiers. En général, ce sont des maisons de bonne qualité ayant fière allure mais elles sont loin du centre ville et de tous services, mais avec l'expansion urbaine d'**Amman**, d'**Irbid** et de **Zarqa**, les services se sont considérablement rapprochés.

En 1987, la corporation de l'habitat militaire a acheté, de la part de la corpora-

tion d'habitat, 399 maisons individuelles et appartements pour les officiers et sous-officiers du projet d'**Abu Nuseir** déjà cité précédemment.

Les bénéficiaires de ces achats (pour la plupart des officiers) payent leur maison sans intérêts, ce qui leur revient à un prix très avantageux (50% du prix du logement environ) par rapport aux autres bénéficiaires (civils) qui doivent payer les intérêts 5,5%, plus les mensualités et cela pendant trente ans.

Les prêts attribués par la corporation depuis 1969 aux officiers étaient au nombre de 388 jusqu'en 1988. La valeur de ces prêts ont atteint 4 192 000 D.J. jusqu'en 1988.

Pour les troupes, les prêts attribués sont répartis depuis le 1.06.1979 comme suit :

- 3896 soldats ont bénéficié de 3000 D.J.
- 5254 soldats ont bénéficié de 4500 D.J.
- 2317 soldats ont bénéficié de 5000 D.J.

Le plan quinquennal 1986-1990 avait prévu que la corporation de l'habitat militaire construirait 1000 unités d'habitats dans les différentes régions du royaume, d'un coût de 45 millions de D.J., ce qui ne fut pas le cas. L'argent fut redistribué sous forme de prêts. Le nombre de soldats bénéficiaires d'un prêt jusqu'au 8.02.1988 fut de 11 467 soldats. La somme de ces prêts a atteint 46 916 millions de D.J. (1). Selon le dernier directeur de la corporation, le général **Dheneibat**, la corporation a décidé de ne plus construire de logements, elle fournira seulement des prêts destinés à l'achat et à la construction, sans intérêts.

Répartition des prêts accordés aux bénéficiaires par la corporation de l'habitat militaire, pour l'achat d'habitat jusqu'en 1988 des autres institutions.

Tableau n°60 :

Noms des corporations	Nombre de bénéficiaires	%
Département de développement urbain **D.D.U.**		
- nouveaux sites	219	24,97
- quartiers spontanés	38	
Corporation de l'habitat	563	54,71
Autorité de la vallée du Jourdain	158	15,35
Corporation des prêts agricoles	18	1,75
Autorité régionale d'Aqaba	15	1,46
Municipalité d'**Amman**	14	1,36
Corporation de la sécurité sociale	4	0,40
Total	1029	100

Source : D.D.U.

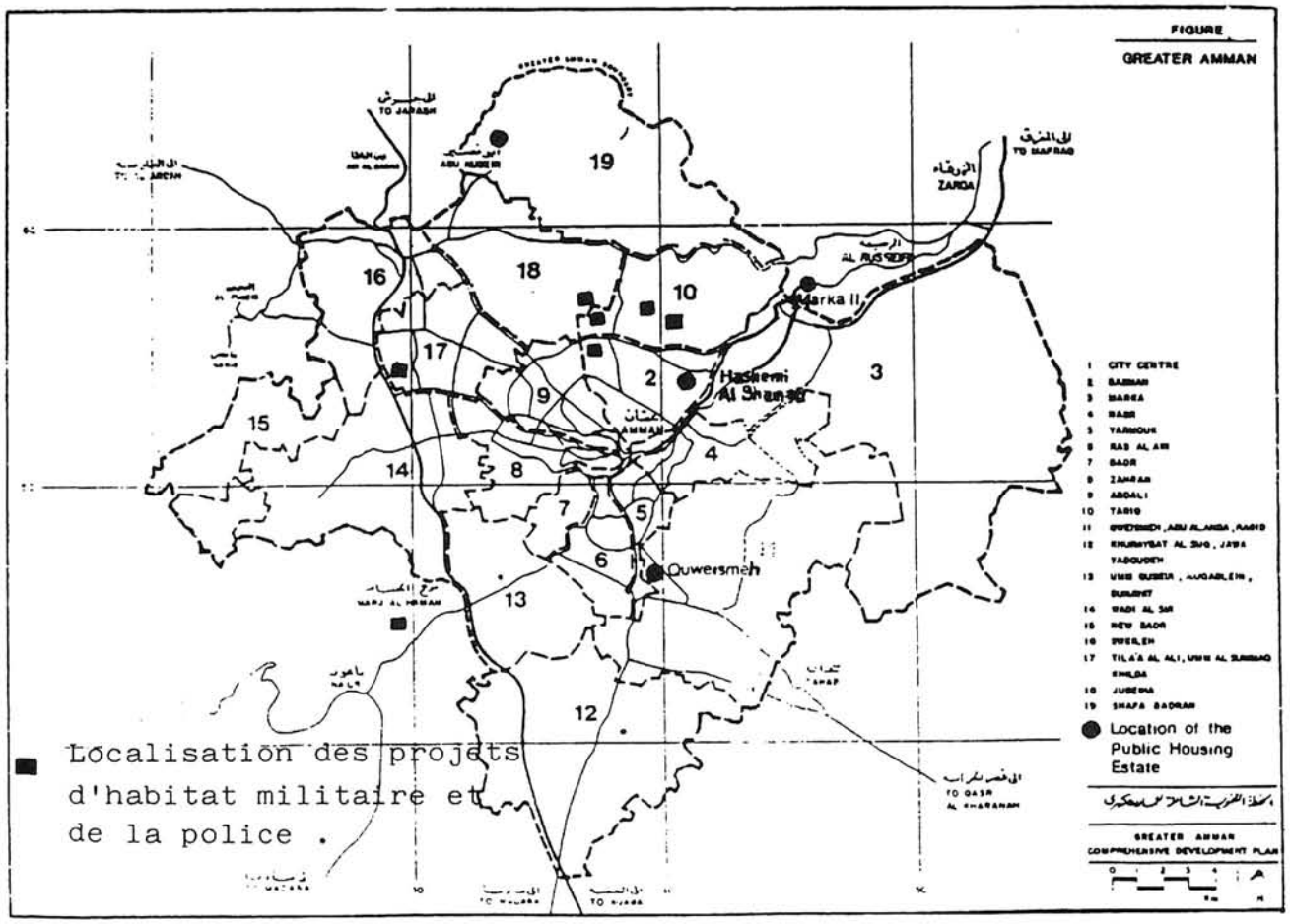
(1) La corporation de l'habitat militaire. 1988.

Selon cette dernière, le nombre a augmenté de 1800 pour les officiers et de 13 500 pour les soldats, à la fin de l'année 1989.

La majorité des officiers et des soldats sont d'origine nomade et semi-nomade, et les logements ne leur conviennent donc pas, ils préfèrent construire à leur guise. Souvent, ils construisent dans leur village d'origine, sur leur terre, afin de reprendre l'activité agricole une fois à la retraite, car ,pour des raisons de sécurité, un nombre important d'officiers et de sous-officiers sont mis à la retraite par le gouvernement, malgré leur jeune âge et leur expérience dans la vie active de l'armée. Parfois, une partie du prêt est utilisé à un tout autre usage que la construction d'un logement.

Localisation des projets de la corporation d'habitat militaire et de la police à Amman et sa banlieue.

Figure n°68



Source: Nusair (A) et comprehensive dévelopment plan - Report 4.

L'autoconstruction des logements à la campagne par les militaires leur coûte moins cher. La corporation de l'habitat militaire a donc réalisé à **Amman** et sa banlieue 876 unités d'habitations environ, sans parler de l'achat du projet d'**Abu Nuseir** qui fut réalisé par l'**M.A.E.**

L'armée restera longtemps l'enfant chéri du gouvernement afin d'assurer la sécurité intérieure principalement et extérieure dans une région explosive.

I.4. - Comparaison des charges entre les différents acteurs de la promotion de l'habitat du secteur public que les bénificiaires ont à supporter.

A l'occasion de la visite du premier ministre au **D.D.U.** en 1988, un comité fut formé, à sa demande, en août de la même année, composé de différents services d'Etat, afin de comparer les différentes charges que devront subir les bénéficiaires. Les résultats de ces comparaisons sont les suivants : (Tableau n° 61 et 62)

I.4.1. - La corporation de l'habitat.

Les bénéficiaires de ces projets ont à supporter les charges suivantes :

- La totalité des coûts de l'infrastructure (réseaux d'eau, égouts, routes, etc.) et 33% du coût des réseaux d'électricité. Par contre, les bénéficiaires ne prennent pas en charge les réseaux des télécommunications.
- La totalité du coût des terrains destinés aux unités de l'habitat (routes, espaces verts, etc.). Contrairement au **D.D.U.**, le coût du terrain est calculé selon le prix d'achat et non celui du marché.
- Les bénéficiaires doivent verser 10% du coût total de l'unité et rembourser les emprunts en vingt ans avec un taux d'intérêts accumulé de 5,5% dont 0,5% pour couvrir les dépenses administratives de l'appareil central, 0,5% pour l'assurance vie.

I.4.2. - L'autorité de la vallée du Jourdain

Les bénéficiaires des projets de la vallée du Jourdain sont très avantagés par rapport aux bénéficiaires des autres projets.

Les bénéficiaires ne prennent pas en charge les équipements de l'infrastructure à l'intérieur des sites. Il faut dire qu'ils sont peu existants.

Les bénéficiaires payent un prix symbolique pour leur parcelle d'habitation.

Les remboursements des prêts se font à long terme avec un taux d'intérêts allant de 5 à 7% selon le revenu.

I.4.3. - **La corporation de l'habitat militaire.**

Les bénéficiaires des projets de la corporation de l'habitat militaire subissent moins de charges que les autres bénéficiaires (**D.D.U.** et **M.A.E.**).

- Les bénéficiaires prennent en charge la totalité du coût de l'infrastructure dans les sites.
- Les parcelles habitables sont offertes par la corporation.
- Remboursement des emprunts sans intérêts sur trente ans.
- Ils ne subissent pas les charges de l'appareil central, ni celui de l'appareil qui supervise les travaux dansleschantiers.

I.4.4. - **Département de développement urbain.**

Les bénéficiaires à "bas revenu" prennent en charge les éléments suivants :

- 20% du coût sur les réseaux d'évacuation des eaux pluviales.
- 20% du coût des infrastructures des réseaux des télécommunications.
- 33% du coût des réseaux d'électricité, ainsi que la totalité du coût de l'éclairage public dans les sites.
- 50% du coût pour le goudronnage des routes dépassant dix mètres de large.
- La totalité du coût des terrains attribués (habitat, espaces verts, etc...). Les bénéficiaires versent 10% du prix de l'unité et remboursent les emprunts sur quinze ans maximum, avec un taux d'intérêts annuel accumulé de 8,5%.
- Ils supportent la totalité des charges de l'appareil administratif du **D.D.U.**, ainsi que le coût des conceptions des projets et leurs supervisions. Les charges des unités d'habitat forment les deux tiers du coût du projet. (Le tableau n°60 résume les différentes charges entre les différentes parties du secteur public et les différents services publics).

Nous avons vu que l'effort financier du secteur public dans le domaine du logement est éparpillé, sans véritable stratégie et que, malgré ses efforts, il n'a pu fournir que 10% des logements alors que la demande est estimée, selon la stratégie nationale de l'habitat (**N.H.S.**), à 23 000 unités nouvelles annuelles.

Comment avec une telle demande ne faut-il pas rassembler les efforts, pour réaliser des besoins si pressants dans une situation de crise ?

Plus que jamais, la Jordanie a besoin d'une seule et véritable politique nationale d'habitat, claire et prévoyante, afin de l'appliquer sur l'ensemble de son territoire.

Tableau N° 61

Comparaison des structures des différentes parties du secteur public de l'habitat et les différents services publics que les bénéficiaires ont a supporté

Élément des charges Les différents secteurs	Terrains destinés aux routes	Terrains destinés aux espaces verts	Terrains inutilisables	% des taux d'intérêt	Dépenses administratives et générale
Corporation de l'habitat	100 % du prix d'achat	100 % du prix d'achat	100 % du prix d'achat	5 %	0,5 % des taux d'intérêt destinés à couvrir les dépenses de l'appareil administratif
	le prix des terrains des unités d'habitat sont calculés selon le prix d'achat				
Autorité de la vallée du Jourdain	pas de charge	pas de charge	pas de charge	5 à 7 % selon les revenus	pas de charge
	Le prix des terrains des unités d'habitat sont calculés selon le prix d'achat				
Corporation de l'habitat militaire	pas de charge	pas de charge	pas de charge	sans intérêt	pas de charge
	les parcelles des unités d'habitat sont offertes				
Département de développement Urbain	100 % du prix du marché	100 % du prix du marché	100 % du prix du marché	8,5 % les revenus	100 % du coût.
	Prix des terrains des unités d'habitat calculés selon le prix du marché				
A l'extérieur des projets cités et à l'intérieur des zones planifiées dans les limites municipales et rurales.	pas de charges pour son terrain, mais la municipalité peut s'approprier 35 % à des fins d'utilité public.	pas de charge	pas de charge	—	—

Tableau N° 62

Éléments des charges Les différents acteurs.	services des eaux	services des égouts	services de voiries	services des télécommunications	services des évacuations de l'eau pluviale	service d'électricité
Corporation de l'habitat	100 % du coût du réseau, + 50 DJ de taxe	100 % du coût du réseau	100 % du coût	pas de charge du coût du réseau mais totalité de la taxe	100 % du coût du réseau	33 % du coût du réseau, + 50 DJ de taxe
Autorité de la vallée du Jourdain	pas de charge	pas de charge	pas de charge du coût du réseau, mais totalité de la taxe	pas de charge	pas de charge	pas de charge
Corporation de l'habitat militaire	100 % du coût du réseau, plus 50 DJ de taxe	100 % du coût du réseau	100 % du coût	—	100 % du coût du réseau	100 % du coût du réseau, plus 50 DJ de taxe
Département de développement urbain	100 % du coût du réseau, plus 29 DJ de taxe	100 % du coût du réseau, plus 20 DJ de taxe	100 % du coût à l'exception des routes de plus de 10 m de large où les charges sont à 50 % du coût	33 % du coût du réseau plus la totalité de la taxe	33 % du coût du réseau	33 % du coût du réseau, plus 35 DJ de taxe
A l'extérieur des projets cités et à l'intérieur des zones planifiées dans les limites municipales et rurales	50 % de taxe	une taxe d'une valeur égale à 25 % de la valeur immobilière	50 % du coût	135 DJ de taxe	pas de charge	35 DJ de taxe

II. Le secteur privé.

Jusqu'aux années 1966, l'essentiel de la production de l'habitat en Jordanie reposait sur l'initiative individuelle, depuis les maisons autoconstruites, jusqu'aux luxueuses villas.

La promotion immobilière privée a donc été largement bénéficiaire des opérations lancées par l'Etat, tant du point de vue de sa participation à la rénovation urbaine que de la création de nouvelles opportunités d'investissement pour l'ensemble de la construction privée en faveur de l'expansion économique. **Cette situation favorable trouve sa transcription en chiffre : en 1988, la part du secteur privé dans la production immobilière résidentielle atteint 88% de la production des unités d'habitat, alors que le secteur public n'a pu fournir que 10% et les coopératives de l'habitat 2%** (1).

Mais, depuis, la diminution en part relative du secteur privé dans la production du logement a été constante ; cette inversion de la tendance répond au double effet des tensions inflationnistes à savoir :

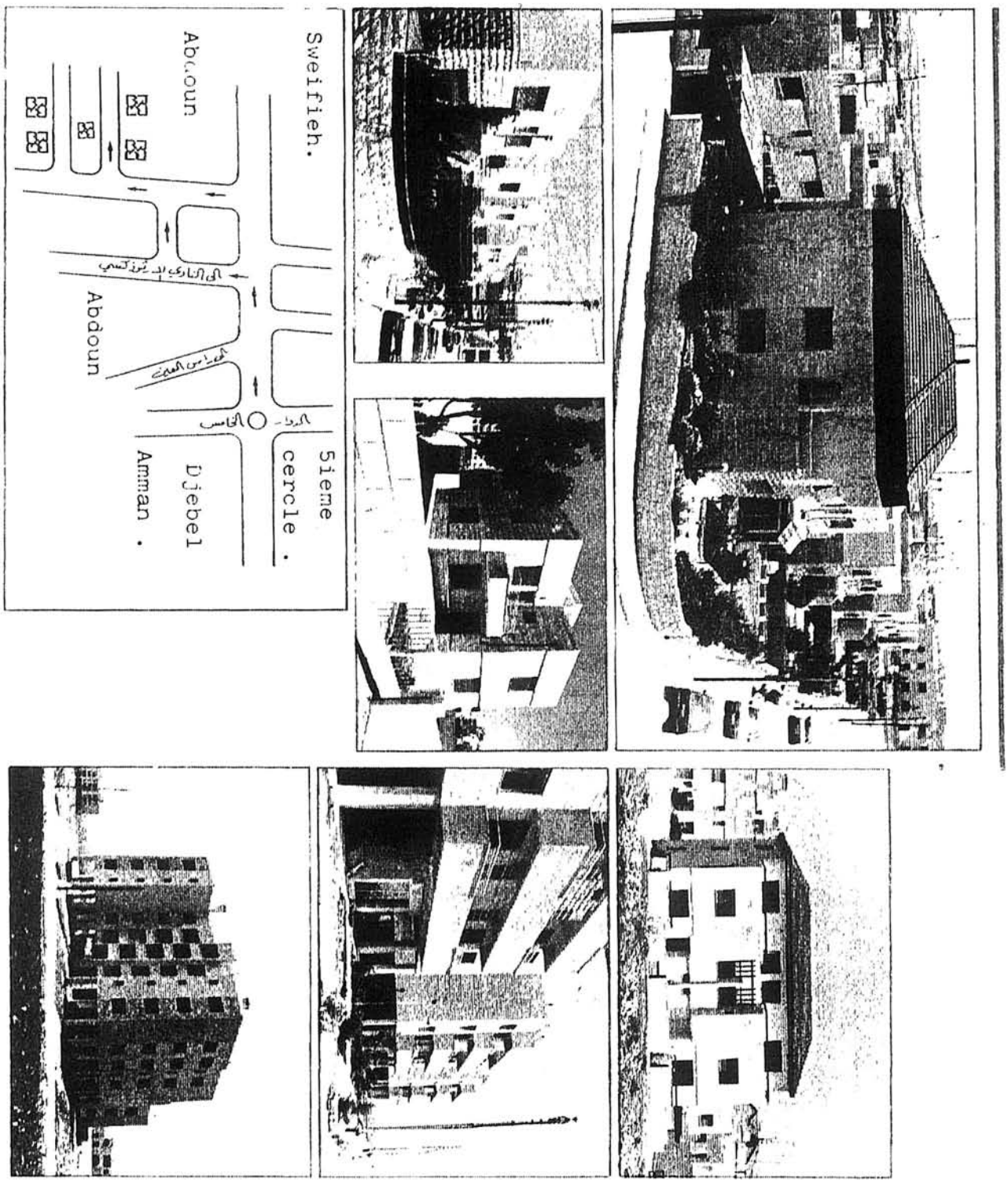
- L'extension croissante des interventions publiques dans la production des logements pour les catégories sociales à moyens revenus et au-dessous de la moyenne joue comme instrument de stimulation de l'activité économique et de lutte contre l'inflation.
- L'anticipation et la répercussion des diverses hausses (valeurs foncières, coût des constructions et taux d'intérêts) intervenues depuis 1973 (date de la création de la banque d'habitat) par la promotion privée, selon une logique de fixation des prix commandés par la maximisation des marges de profit, plus que par l'état du marché.

La conjonction de ces deux mouvements ont pour conséquence d'orienter les investissements (surtout le secteur privé) vers les *"hauts de gamme"*, comme les cadres expatriés dans les pays arabes pétroliers. Il est apparu, alors, une surabondance de ces types de logements situés à l'écart des grands ensembles, dans les zones A et B, où les faibles densités sont imposées par les plans d'occupation des sols. Le recensement de 1979 nous démontre que 12% à 15% des unités de *"haut de gamme"* sont vacantes, alors que la catégorie sociale à bas revenus manque de logements. Seulement pour **Amman** et sa banlieue, 5 000 unités de logements grand luxe sont vacants (Clichés n°35). (2).

(1) Journal Al Distour. La constitution. p.15. Amman, le 2/11/1988. La construction individuelle domine jusqu'à l'heure actuelle. La construction du secteur privé et public a atteint 80% en 1990 .

(2) Le département générale des stastistiques estime que les logements vacants, hauts de gamme, en 1985 à 20% a **Amman.** OP. Cit. page 498.

Différents types d'habitat de gamme à Abdoun à l'Ouest d'Amman .



Clichés n°35 .

Depuis le troisième plan triennal 1973-1975, la production immobilière s'est développée de façon significative, allant de 18,7 million de D.J. durant ce même plan, à 305 millions de D.J. durant le premier plan quinquennal 1976-1980, pour passer à 782 millions de D.J. pendant le deuxième plan quinquennal 1981-1985, soit une augmentation de 71%, 267% et 169% de ce qui était prévu par ces plans. Pour sa part, le secteur privé a contribué, durant ces plans, de la façon suivante : 94,1%, 89,2% et 88,1% de l'ensemble des investissements (1).

La production immobilière avant le plan quinquennal 1976-1980 reposait essentiellement sur l'autoconstruction avec la participation des petits promoteurs couvrant des opérations de faibles envergures.

L'impact du boom économique du plan quinquennal 1976-1980 a encouragé la création des grandes sociétés de financement des projets d'habitat et de promotion foncière et immobilière. Nous avons recensé plus de cinquante sociétés de tailles différentes, dont nous citerons les plus importantes.

Leur création est apparue à la fin du boom économique, c'est à dire au début de la récession économique en 1982, ce qui a créé un déséquilibre entre l'offre et la demande, du fait que la production fut orientée uniquement vers la couche sociale à haut revenu qui était saturée par la production immobilière de ces sociétés.

Le secteur privé dont nous allons parler est composé à la fois de sociétés de financement, de sociétés de construction immobilière et de l'autoconstruction.

II.1. - **La Banque de l'Habitat**

En raison de la limite financière gouvernementale pour le secteur de l'habitat et l'insuffisance de financement disponible à longue durée, il fut nécessaire de trouver des sociétés de financement spécialisées dans les avoirs des dépôts d'épargne, provenant de différentes sources, pour les réinvestir ensuite dans le secteur de l'habitat, afin de résoudre au plus vite la crise du logement. C'est dans cette perspective que le plan triennal 1973-1975 a appelé à la création d'une banque spécialisée dans le financement de l'habitat en **Jordanie.**

La banque de l'habitat fut donc créée, selon la loi particulière n°41 de 1973 pour répondre aux objectifs suivants :

- Activer la production foncière et immobilière de l'habitat et du commerce, soit en les agrandissant, soit en les complétant.
- Encourager l'épargne pour l'habitat.
- Encourager la création des coopératives et des caisses pour l'habitat, ainsi que les coopératives d'épargne et de crédit destinées à la même tâche.

(1) Plan quinquennal. 1986-1990. OP cit. p.320.

- Encourager l'établissement des normes standards et unifiées pour les constructions et leurs matériaux, en vue de créer une industrie de matériaux préfabriqués et modulaires pour les immeubles afin d'arriver à en réduire leur coût.

La banque de l'habitat fut créée avec un capital de un demi million de D.J., puis s'est développée pour atteindre en 1974 deux millions de D.J.. Devant son succès, la banque a décidé d'augmenter son capital à douze millions de D.J., en 1975, pour qu'elle soit plus adéquat avec la taille de l'épargne que la banque a pu amasser. A la fin de l'année 1977, le capital déclaré de la banque atteint les dix-huit millions de D.J., dont douze millions de D.J. sont propulsés de la façon suivante;en million de D.J. :

Les différents types d'action de la Banque d'habitat.

Tableau n°63

Type d'action	Nombres d'actions en valeur nominative	Attribution en %
Actions normales	1 000 000	8
Actions particulières	6 000 000	50
Actions extras	5 000 000	42
Total	12 000 000	100

Source : Atari Bassame, le financement de l'habitat en Jordanie. p.9. Document présenté à l'occasion d'un colloque sur les politiques de l'habitat en Jordanie. En langue arabe. Amman, le 6,7/10/1986.

Il est bon de rappeler que les actions normales sont partagées entre l'Etat et la banque centrale de façon égale. En ce qui concerne les actions particulières, elles sont réparties ainsi : trois millions d'actions pour le gouvernement **Koweitien**, un million d'actions pour le gouvernement de **Qatar**, un million d'actions pour le gouvernement d'**Oman** et un million d'actions pour le gouvernement d'**Iran**. Les actions extras sont réparties entre les particuliers et les entreprises du secteur privé en **Jordanie** et de certains pays arabes.

Pour concrétiser sa politique, la banque de l'habitat rivalise avec acharnement avec les grandes sociétés de financement en **Jordanie** afin d'attirer les dépôts d'épargne. Ainsi, sa part des dépôts financiers déposée dans ses banques s'est accrue pour atteindre 378,5 millions de D.J. en 1988, soit 18% de l'ensemble des dépôts financiers en Jordanie, alors qu'elle était de 7% en 1975, 17% fin 1980 et 15% en 1988 (Tableau n°64) (1).

(1) Atari Bassam. OP cit. p. 10.

La banque de l'habitat rivalise avec dix-huit banques commerciales et neuf sociétés de financement dans le domaine des dépôts et d'épargne (1).

Evolution des dépôts financiers à la banque de l'habitat et autres banques regroupées.

Tableau n°64 :

Années	ensemble des dépôts				dépôts d'épargne			
	crédit disponible		taux de croissance annuelle en %		crédit disponible		taux de croissance annuelle en %	
	Banque de l'habitat	Autres banque	Banque de l'habitat	Autres banque	Banque de l'habitat	Autres banque	Banque de l'habitat	Autres banque
1984	246,2	1356,9	16	14	94,6	140,2	15	5
1985	264,5	1482,7	7	9	99,6	139,1	5	0,8
1986	294,2	1652,0	11	11	111,5	144,2	12	4
1987	338,3	1804,1	15	9	129,7	153,7	16	7
1988	378,5	1967,6	12	9	149,5	160,4	15	4

Source : Banque de l'habitat. Rapport annuel n°15, en langue arabe. p. 12. Amman, 1988.

La banque de l'habitat a gagné la confiance des jordaniens. 13% de la population transactionne avec elle en 1985. Le taux d'intérêt demande peut aller de 4,5% pour les organismes gouvernementaux travaillant pour l'habitat, à 8,5% pour les bénéficiaires du **D.D.U.** et à 10% pour les hauts revenus.

Pour renforcer sa politique en matière de financement de l'habitat, les emprunts et les facilités de crédit, la banque a établi les fondements suivants :

- La banque ne finance pas l'achat des terrains pour ne pas aider à la spéculation mais, à partir de 1988, elle les financera.
- Etablir des normes standard afin de définir les sommes empruntées et les délais de remboursement.
- Établir un budget des emprunts chaque année, selon ses moyens afin de répondre aux besoins de l'habitat.
- La banque se fie aux revenus de l'emprunteur et à ses possibilités de rembourser et ne s'appuie pas de manière absolue aux garanties bancaires. La banque n'a pas pour habitude de vendre les fonds mis en gages.
- Le revenu est pris en compte pour calculer le taux d'intérêts, chaque catégorie sociale a un taux d'intérêts différent, afin d'appliquer la théorie de ***Cross-Subsidy***
- La banque ne finance pas la totalité des fonds, afin d'obliger l'emprunteur à épargner. Le financement n'exède pas les 75% du coût total de la construction.

(1) Atari (B) - Op - Cit -. p. 10.

L'action de la banque d'habitat en matière de financement en ce qui concerne les bas revenus est basée sur des critères très sévères qui sont appliqués en accord avec le **D.D.U.**. Ainsi, pour attribuer une unité d'habitat à un ménage, le **D.D.U.** fixe un plafond de vingt-sept fois le revenu mensuel du bénéficiaire. Par exemple, un ménage ayant un revenu mensuel de 100 D.J. pourra obtenir une parcelle assainie, non bâtie, de type G1, G2 au **D.D.U.** selon le lieu du projet, en versant 10% au préalable, c'est à dire 300 D.J.. L'emprunt auprès de la banque d'habitat sera donc de 2700 D.J.. Ensuite, pour calculer la mensualité que devra payer le bénéficiaire à la banque d'habitat, le **D.D.U.** multiplie l'emprunt par un facteur de 9.847/1000. Le remboursement mensuel à la banque d'habitat par le bénéficiaire sera égal à 26,6 D.J. en quinze ans avec un taux d'intérêts de 8,5%. De ce fait, les mensualités remboursables dépassent les 33% du revenu mensuel des ménages modestes, si l'on prend en compte les autres charges du logement : eau, électricité,etc...

Les 2 700 D.J. seront donc très insuffisants pour la construction du logement sur la parcelle achetée. Le bénéficiaire devra faire face à d'autres dépenses :

- Dépenses concernant son logement en location.
- Dépenses concernant les emprunts pour la construction de son logement.
- Autres dépenses familiales.

Après cette énumération des dépenses, le bénéficiaire est confronté à plusieurs problèmes, car la banque de l'habitat ne lui donne pas le soutien nécessaire pour y faire face. Il faudrait que d'autres institutions financières en collaboration avec la banque d'habitat attribuent des sommes plus importantes aux bénéficiaires ayant des revenus modestes, car la dépense est faramineuse, ce qui les oblige, le plus souvent, à se désister, mais il y a également d'autres motifs de désistements comme :

- L'obtention de l'emprunt qui nécessite une bonne solvabilité, en présentant deux cautionnaires qui seront ou fonctionnaires de l'Etat ou de respectables commerçants.
- Le taux d'intérêts qui est considéré comme trop élevé. Ainsi, 40% des bénéficiaires d'une unité d'habitat vendue par le **D.D.U.** considèrent que le taux d'intérêts est trop élevé et contraire au règlement islamique (1).

Mais, malgré ces sévères critères de la banque d'habitat, 60 à 80% ds bénéficiaires des projets du **D.D.U.** selon le site choisi ont dû avoir recours à cette banque pour bénéficier des emprunts, faute de n'avoir aucune autre solution. En définitive, seulement 26% des unités d'habitations ont pu faire l'objet de prêts bancaires pour la période 1980 - 1985. Par conséquent les ressources mobilisées pour l'aquisition d'un terrain et le paiement de la construction se répartissent comme suit : 87% proviennent de l'épargne, 19% de la vente des bijoux, 12% de la vente de propriété et 50% de remises.

1) Voir le rapport établi par Nusair (A), Khalaïleh(Y) et Al Taher (A). OP cit. p.22 à 44.

Le crédit disponible et la facilité de crédit que la banque a accordé jusqu'en 1988 ont atteint 828 millions de D.J. en 1988. Le tableau n°65 nous éclaire sur l'activité de la banque de l'habitat depuis 1974.

En tout état de cause, la banque de l'habitat reste la plus importante des institutions bancaires concernant le financement des logements en Jordanie.

Principales indications de l'activité d'emprunt et facilité de crédit que la banque a accordé pour la période 1974-1988.

Tableau n°65 :

Années / Indications	1974-1984 Chiffres accumulés	1985	1986	1987	1988	Total
1. sommes des emprunts accordés en Millions DJ						
A. emprunts pour l'habitat *	289,4	33,1	43,9	37,3	49,2	452,9
B. emprunts pour le développement	32,1	19,6	3,5	26,3	35,5	117,0
C. facilités de crédit accordé pour l'habitat et différents développements	124,5	44,8	33,6	28,0	27,2	258,1
Total des sommes accordées	446,0	97,5	81,0	91,6	111,9	828,0
2. Nombres d'emprunts accordés	27619	3383	3342	2760	2752	39.856
3. Nombres d'unités que la banque a financé						
A. Pour la construction de l'habitat agrandissement/complété	52286	3674	6718	2428	2273	67379
B. Achat de l'habitat ou sa maintenance. **	3960	1646	2069	1274	1598	10547
C. Achat de terrains et construction	—	—	—	—	30	30
Total des unités que la banque a financé	56246	5320	8787	3702	3901	77956
4. Superficie que la banque a financé en milliers de M²						
A. Pour la construction des logements agrandissements/complété	6596	521	757	395	412	8681
B. Achat d'habitat ou sa maintenance **	509	225	264	193	243	1434
C. Achat de terrains et construction	—	—	—	—	7	7
Total des superficies que la banque a financé en Milliers de M²	7105	746	1021	588	662	10122
5. Pourcentage que la banque a financé en construction, agrandissement, et complété, par rapport à l'ensemble des superficie permises en jordanie	33 %	24 %	33 %	19 %	27 %***	31 %

Source : Rapport annuel N° 15 de la banque de l'habitat p14, **Amman** 1988. En langue arabe.

* Ces chiffres impliquent les empreints accordés à la corporation de l'habitat soit des sources de la banque de l'habitat soit financé par acompte de la banque centrale jordanienne

**. Unité dont la banque a financé son achat ou sa maintenance et qu'elle a peut-être participé à sa construction.

***. Les % concernent uniquement les trois premiers mois de 1988.

II .2 - **L 'autoconstruction**

La construction individuelle représente depuis 25 ans l'écrasante majorité des nouveaux logements, comme le reconnaît la stratégie nationale de l'habitat dans ses rapports.

Sur l'ensemble des logements construits en 1980 et 1986 , la construction individuelle représente 77 %, les 23 % restant, sont l'œuvre d'organismes publics ou de promoteurs privés et cela concerne aussi bien les zones urbaines que rurales.

Pourcentage de construction individuelle d'unité d'habitat par an.

Tableau n°66

ZONE	AVANT 1980	1980 - 1986
Grand Amman	60%	78%
Autres zones urbaines	57%	69%
Zones rurales	66%	80%
Total	61%	77*

Source : David Simes. Owner Builder Housing in Jordan . Page 125 Habitat I.N.T.L VOL 14 n° 1 Great Britain 1990.

* Selon le plan quinquennal 81-85, le secteur privé a contribué durant ce même plan dans la construction des logements, a 88,1% de l'ensemble des investissements de plan. Selon le journal Al Destour, (La constitution), le secteur privé a contribué en 1988, à 88 % dans la construction des logements.

En 1990, selon les sources de la corporation de l'habitat basées sur les études de la stratégie nationale de l'habitat, la construction des logements sera repartie de la façon suivante :

Secteur public	12%.
Société des promoteurs immobiliers	6% *
Constructions individuelles	82% **

*les sociétés de promoteurs immobiliers n'a pu réalisé que 2% dans le meilleur de leur production.

** Les coopératives d'habitat rentrent dans le pourcentage des constructions individuelles qui représentent seulement 2%.

Le constructeur individuel est défini par le **N.H.S**, comme : l'individu qui construit sa propre habitation familiale. Il achète le terrain et finance la construction avec l'aide soit, d'un architecte, ou, le plus souvent de simples ouvriers. Il participe parfois aux travaux avec d'autres membres de sa famille. Il traite avec divers acteurs pour le financement et les autorisations ainsi qu'avec les fournisseurs et les transporteurs de matériaux de construction puis avec les ouvriers ou plus particulièrement avec le maître d'oeuvre, **Muallim**. Il s'agit dans les 2/3 des cas d'un chef de famille, travaillant à son compte, alors que le tiers restant est salarié. Son revenu mensuel moyen se situe autour de 210 DJ. Il a, dans 20 % des

cas, une petite expérience dans la construction.

La construction individuelle concerne tous les niveaux de revenus, y compris les plus élevés.

Le type de logement construit individuellement est généralement de bonne qualité. Pour 70% ce sont des constructions neuves et pour 30%, des extensions verticales. La superficie moyenne des logements est de 143 m2.

les raisons qui ont amené les ménages jordaniens à la construction individuelle sont les suivantes :

- D'abord et avant tout, le coût moins élevé par rapport aux promoteurs, 30% de moins.
- La construction progressive en adaptation aux revenus.
- La flexibilité de la construction permettant des ajouts ultérieurs pour d'autres membres de la famille ou pour la location.
- Le degré de satisfaction pour les résultats obtenus et la supervision personnelle.
- La possibilité de traiter avec des gens de confiance.

Selon l'enquête du N.H.S., la plupart des constructions individuelles sont légalement correctes. Les plans sont signés par un architecte ou dans un bureau d'étude dans 15 % des cas. Le permis de construire est obtenu à la municipalité dans 88% des cas et le site est inspecté une fois au moins. Seul, deux cas sur 52 ont eu un problème d'inspection.

Malgré les possibilités offertes par le système bancaire jordanien, 14% des ménages seulement ont emprunté pour financer leur logement tandis que 47% ont utilisé leur épargne. 43% des ménages avaient une autre source en plus de leur épargne : vente de bijoux, prêts envers la famille, rapatriement de fonds de l'étranger. Ces avantages financiers ne sont pas étonnant puisque le constructeur individuel évite de passer par tous les circuits coûteux contrairement aux promoteurs.

Il semble ironique que la construction individuelle revienne moins chère, alors que théoriquement, la construction commerciale, du fait de son équipement moderne et de ses achats de matériaux en gros devrait être moins coûteux .

les acteurs de la promotion de l'habitat public et privé, accordent peu d'importance au phénomène de la construction individuelle. l'Etat continuent de mettre l'accent sur les projets publics et encouragent les promoteurs privés déjà cités .

la construction individuelle des logements à **Amman**, est un phénomène dominant. cette forme de construction a fourni 80% des logement entre 1980-1985 (1). Les 20% restant ont été construit par le secteur public, les coopératives et les gros promoteurs .

(1) Greater Amman comprehensive development plan. Report 4 Pages 6-9. Amman, 1987, en langue arabe.

Les programmes ambitieux pour encourager les promoteurs n'ont pas accru leur part dans la production des logements qui est resté autour de 2% et n'ont pas résolu le problème pour les revenus modestes.

Le processus de construction individuelle se fait en toute légalité, mais de façon informelle, dans le sens économique, c'est dire avec de petits moyens techniques et peu de moyens financiers.

La meilleure politique à suivre à l'égard de la construction individuelle est **"le laisser faire"** Il vaut mieux ne pas créer de complications, qui pourraient décourager la construction individuelle sur tout chez les ménages à revenu modeste. **Il faut reconnaître qu'un très grand nombre de logement est ainsi construit sans intervention, ni dépenses de l'Etat. Celui-ci, devrait pourtant intervenir pour faciliter la construction individuelle pour les revenus modestes, à travers l'accession au terrain et aux crédits, comme le souligne l'étude du N. H. S.** Cela ne signifie pas que la construction individuelle est le seul moyen de se loger pour les revenus modestes. Il reste une large place pour les petits promoteurs dans ce domaine de même que pour les actions publiques si les fonds sont disponibles (1)

II.3 - **Les caisses et les coopératives de l'habitat.**

Parallèlement au secteur public et privé, il fut nécessaire de créer des caisses, destinées aux couches sociales que la construction publique et privée ne satisfont pas, soit par la conception de l'espace bâti, soit par le prix qu'ils trouvent trop élevé . Ainsi, on a vu apparaître des caisses d'épargne destinées à la construction des logements pour les fonctionnaires du secteur public et privé comme : La caisse de l'habitat des officiers de la sécurité générale, la caisse des fonctionnaires du ministères de l'éducation, la caisse des fonctionnaires de l'Université jordanienne d'**Amman**, la caisse d'épargne de la compagnie d'éléctricité, la caisse d'épargne de la raffinerie de pétrole jordanienne, et le programme des emprunts des fonctionnaires de la banque centrale Jordanienne.

Ainsi le nombre de ces prêts accordés par ces coopératives et ces caisses, jusqu'à la fin 1985 fut de 1950 prêts, ce qui correspond à financer 1950 unités d'habitat. Le crédit disponible de ces prêts, a atteint 18,3 millions de D J fin 1985. (2).

Quant aux coopératives de l'habitat, elles sont au nombre de 76 avec 6280 membres qui sont repartis dans plusieurs villes, comme le montre le tableau n°67.(3).

(1) David Sims- OP -cit. P. P. 133-134. L'étude de M. David Sims a été présenté sous forme de document à l'occasion d'un colloque, en collaboration avec l' U. S. A. I. D , sous le titre : Conference to insure Housing for those Limited inicome (Assurer des logements pour les revenus limités) . Ce colloque s'est déroulé à Amman entre le 21 et le 24 mai 1988 . Ces documents ont été republié dans la rev ue de l'habitat international en 1990
(2) Atari Bassam- OP- cit- P 21
(3) The jordan cooperative Institut. Statistical Yearbook. Pages 32-33. Amman, 1988.
Souvent, certaines coopératives sont mises en liquidation, soit pour raisonsfinancières, soit pour raisons sociales. Ainsi, on a dénombré 7 coopératives de l'habitat ayant déposé leur bilan en 1988.

Les coopératives en Jordanie sont anciennes . Elles sont apparues durant la période coloniale dans les années trente en Palestine et en Jordanie-Orientale et se sont développer de façon rapide à partir de 1959, date ou les coopératives se regroupent en union centrale.

Les sociétés coopératives, sont apparues, comme un des meilleurs moyens d'aider le pays à franchir la période de transition dans le domaine de l'agriculture, qui était l'activité fondamentale du pays au temps de l'émirat et premier objet de l'amélioration.

"Celles-ci ne sont pas exclusivement agricoles. Un des traits, caractéristique peut-être, de la Jordanie moderne est d'avoir distingué dans les sociétés coopératives, non seulement une méthode d'aide occasionnelle et efficace, mais une nouvelle structure sociale qui pouvait jouer un rôle important dans la fusion générale dont les divers éléments de la population avaient le plus grand besoin. Les profond désir du roi ***Abdallah*** *était d'amener ces groupes disparates à devenir un peuple, un peuple jordanien.Le roi* ***Hussein*** *est dans les mêmes pensées. C'est au peuple jordanien qu'il a dédié ses mémoires. On connait sa phrase souvent mise en épigraphe des publications officielles : "Construisons ce pays et servons cette nation" (1).*

Répartition des coopératives en Jordanie 1988

tableau n°67

Villes	Coopératives	Membres
Amman	50	4372
Irbid	8	445
Salt	3	114
Ma'an	1	63
Shuneh-Sud	1	21
Jarash	2	116
Madaba	1	44
Deir Alla	1	48
Aqaba	4	280
Mazar Sud	1	21
Zarqa	4	756
Total	76	6280

Source : Jordan coopérative Institut Staticial Yearbook- Amman 1988

(1) Goichon (A.M). Tome II. p.263. Pour avoir plus de détails sur l'ensemble des coopératives, nous conseillons aux lecteurs intéressés de se reporter à l'ouvrage de Mme.Goichon, où elle consacre tout un sous-chapitre à ces coopératives et où elle donne le rôle de chacune dans l'évolution sociale et économique.

Les coopératives de l'habitat se caractérisent de la façon suivante :

- Les coopératives sont instituées par des membres que le problème de l'habitat a rassemblé.
- La plupart des membres appartiennent à la catégorie sociale de revenu limité comme : les ingénieurs, les médecins, les avocats et les pharmaciens.
- Le type d'habitat que propose les coopératives est tout autre chose que ce que propose le secteur public, le membre choisi et décide selon ses moyens financiers de quel type et de quelle taille sera son habitat, le lieu de celui-ci et quels équipements il aimerait avoir.

II. 3.1. - **Les sources de financements des coopératives.**

Les sources proviennent de la cotisation de ses membres, ainsi que les emprunts provenant de la banque d'habitat ou d'autres banques nationales, par des emprunts à long terme (Tableau n°68).

Sources financières des coopératives de l'habitat en D.J. en 1987.

Tableau n°68 :

Villes	Source de financement à long terme				Sources financières courantes			
	Capital des actions	réserves	emprunts à long terme	autres sources	l'épargne des membres	les Banques créancières	les engagement des entrepreneurs	autres sources
Amman	4583439	223721	6549272	519198	18660283	1281289	112231	804319
Irbid	131140	25424	44627	47095	779842	------	7390	236866
Salt	154589	9341	------	12357	249655	------	------	1906
Ma'an	11274	583	------	807	------	------	------	661
Zarka	892634	2330	------	4278	26828	310	------	98555
Mafraq	3250	------	------	523	------	------	------	80
Shuneh-Sud	3200	221	------	190	------	------	------	897
Jarash	74265	300	------	1630	90181	------	------	739
Madaba	5759	215	------	12	66	------	------	325
Deir-Alla	13050	------	------	354	45005	------	------	145
Aqaba	691317	19492	39943	56410	687577	------	------	15670
Mazar-Sud	3635	169	62223	735	------	------	------	20592
Total	6.570.552	281.796	6.696.065	643.589	20.539.437	1.281.599	119.621	1.180.755

source : The jordan cooperative institut. OP cit. p.47.

Le tableau n°67 nous éclaire sur le nombre de coopératives dans chaque principale ville et on peut constater que la majorité de celles-ci se concentrent à **Amman,** qui rassemble la quasi totalité de l'activité économique et sociale du pays.

Il est donc normal que leur nombre en soit plus élevé, cinquante coopératives sur un total de soixante seize. Le choix du terrain par rapport à sa situation géographique, et son coût est très difficile, du fait de la spéculation foncière qui sévit sur le marché foncier d'**Amman** et autres grands centres urbains du pays. Les membres des coopératives se rassemblent pour unir leurs forces financières et pour vivre en une communauté homogène, tant par la mentalité que par la profession. Les coopératives ont réalisé jusqu'en 1987 soixante projets collectifs sur soixante huit inscrits, soit 1 530 unités (1).

Le tableau n° **69** nous éclaire sur l'utilisation des finances pour les projets de la construction de l'habitat. On peut, en effet, constater que 84% des projets sont concentrés à **Amman**, ensuite viennent **Irbid** et **Zarqa**. On peut également constater que la ville d'Aqaba devient une ville de plus en plus importante. La construction à caractère commercial de l'habitat s'y est développé de façon significative ces dernières années.

Utilisation des sources financières des coopératives de l'habitat en 1987, en D.J.

Tableau n°69 :

Coopératives / villes	Utilisation des ressources financières						autres renseignements					
	Avoir	projets des membres	paiment des entrepreneurs	débiteur	participation en action ds la JCO *	espèces	autres	coût financier	exèdent	déficit net	actions nominale	nombre des membres
Amman	1081575	16128419	7672808	57577394	14190	1236867	855054	22241	64150	44814	5464718	4400
Irbid	258	914972	160510	80862	621	99871	20201	4065	5562	425	460800	445
Salt	84	365449	—	1582	300	41695	16103	—	709	3344	168300	114
Maan	47	—	—	7550	20	5722	—	—	97	—	134000	78
Zarqa	2236	861070	—	71340	210	83079	2070	—	—	4930	1996000	756
Mafraq	—	—	—	—	—	3866	50	—	63	—	32000	32
Shuneh sud	—	—	—	—	50	4687	—	—	229	—	32000	32
Jarash	30	69563	—	68339	180	29434	25	—	456	—	177000	116
Madaba	—	—	—	—	40	8979	—	—	2642	—	16000	32
Deir Alla	30	44231	—	333	—	15077	—	—	1117	—	93000	71
Aqaba	36817	803572	487989	2833	1890	161781	21577	62	3340	287	691000	272
Mazar Sud	103	51027	—	—	370	2915	33071	—	132	—	3635	21
Total	1121180	19232303	8321307	5990233	17871	1693976	948160	26368	78497	53800	9268453	6369

Source : The jordan coopérative institut. OP cit. p.48.

* Jordan cooperative organisation.

(1) Greater **Amman** comprehensive development plan. Report 4 Pages 6-9. **Amman** , 1987, en langue arabe.

II.3.2. - **Etude de cas : La coopérative de logement de Dahiat Al Rashid.**

En 1972, trente huit employés du ministère de l'éducation ont créé une coopérative appelée "coopérative de logement **Al Rashid**. Le groupe a choisi un site dans la "zone d'expansion Nord" d'**Amman**. Les membres du groupe ont obtenu des prêts individuels de la banque d'habitat, les premiers que cette banque d'habitat offrait à une coopérative. La division du terrain avait déjà été faite et approuvée par les autorités.

Le terrain d'une superficie de 3,8 hectares était divisé en 38 parcelles de 700 à 750 m². Ainsi, 2,8 hectares, 74% étaient alloués à la construction, un hectare soit 20% pour les routes et 6% à usage commercial.

Les travaux de construction ont commencé en 1973, selon la taille et les moyens de chaque famille. Les critères retenus pour l'octroiement des prêts de la banque de l'habitat se sont fait en fonction des revenus des familles, encourageant de nombreuses femmes à travailler, ce qui a changé la situation sociale de la communauté.

Le plan de chaque maison prévoyait un escalier pour permettre la construction d'un ou deux étages supplémentaires à l'avenir. La salle de séjour était séparée du salon des invités pour respecter la vie privée des familles.

A cette date, la réglementation jordanienne exige que les façades des maisons dans les zones A et B soient en pierre. Ainsi, les murs extérieurs étaient faits d'un mélange de pierre et de béton d'une épaisseur de 300 mm. Des blocs de ciment ont été utilisés pour les répartitions. L'obligation d'utiliser la pierre pour les façades a donné un aspect architectural harmonieux.

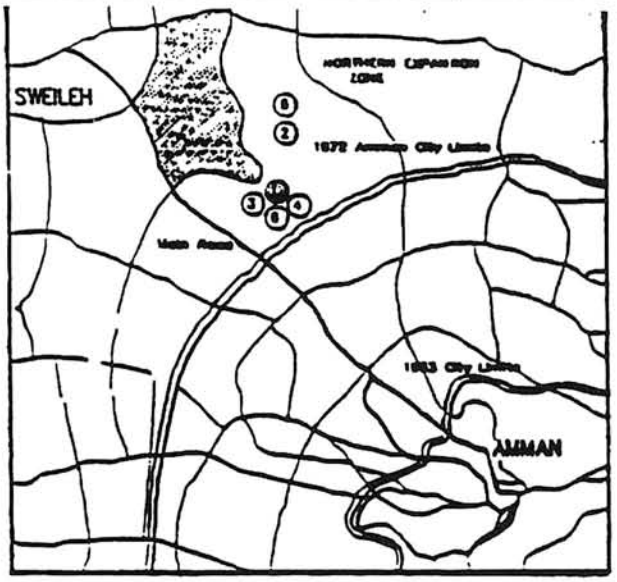
Après la préparation des documents, chaque membre du groupe choisit un entrepreneur, ce qui fait que plusieurs entrepreneurs, ingénieurs et architectes ont participé au chantier. Le rôle du bureau d'étude pendant la construction était limité. Ainsi, cette opération, coopérative au départ, a fini par donner lieu à une société de familles séparées, chaque résident ayant son entrée, son jardin et son mur d'enceinte. Une nouvelle situation d'isolement socio-culturel s'est établie, confirmée par certains facteurs économiques. Certains propriétaires construisaient un étage supplémentaire, d'autres installaient un commerce dans une des pièces... si bien que les habitants ne partageaient plus que les rues et l'atmosphère générale du site.

En 1974, d'autres projets ont été entrepris dans les région voisines :

- Le fond pour l'habitat des employés de l'université de Jordanie (192 logements en1974 et 500 aujourd'hui).
- Le groupe coopératif pour le logement des dentistes (cinq immeubles de six étages, soit 70 appartements en 1975).
- Le groupe coopératif pour le logement des journalistes (67 logements en 1976).
- L'habitat pour la société royale scientifique et la banque centrale (immeuble de six étages, 100 appartements en 1976).

- L'habitat **Al Rawda** et la banque islamique d'investissement (100 appartements et vingt maisons en 1981).

Figure n° 69: **Emplacement du site d'Al Rasheed par rapport aux autres sites des coopératives d'habitat.**



1 Al-Rashéed Housing Group
2 The University of Jordan Housing
3 The Dentists Housing Group
4 The Journalists Housing Group
5 The Royal Scientific Society and The Central Bank Housing Group
6 Al-Rawda Housing Estate - The Islamic Bank

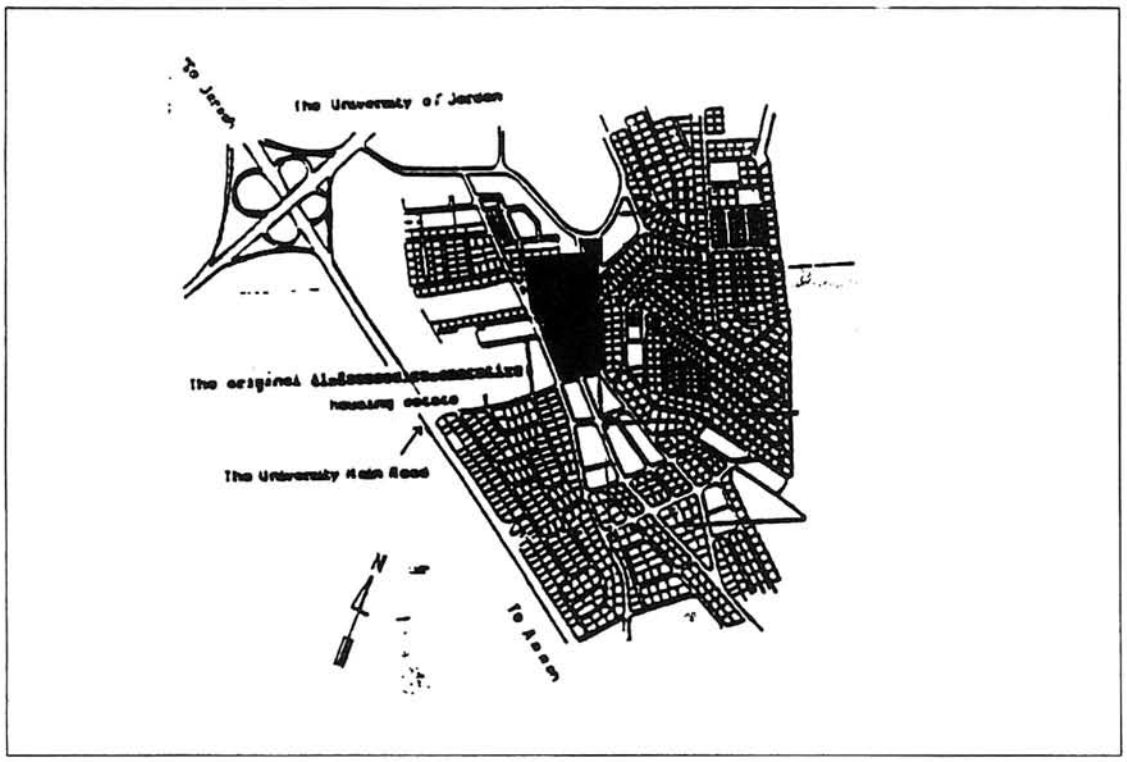
Tous ces projets ont été développés en forme de banlieues aux environs d'**Amman**, appelées le quartier **Al Rashid** où les prix des terrains ont augmenté de façon comparable à certains quartiers d'Amman, du fait d'une forte demande. En 1987, **Al Rashid** a été inclu dans le **Grand Amman** et devrait être développé davantage dans les prochaines années.

Ainsi, le prix des terrains et l'évolution socio-économique ont eu des conséquences importantes sur **Al Rashid**. Au départ, le projet couvrait une superficie de 3,8 hectares pour une population de 250 habitants. Depuis des dizaines d'hectares ont été transformés pour la construction et les routes, devenant ainsi une étendue urbaine.

Ce mode de développement visant une occupation maximum du terrain s'est fait sans tenir compte de la nature du site et des besoin sociaux de la communauté.

Des investissements importants ont été faits pour la construction de maisons et d'immeubles destinés à la location ou la vente, créant un développement architectural incontrôlé, aggravé encore par les changements de règlements de construction.

Fig 70 : **Plan d'origine d'Al Rasheed et son extension**



L'évolution d'**Al Rashid** en 1988 montre la nécessité de faire une politique d'urbanisation urgente pour les transports, les services publics, la planification et l'architecture.

L'aspect actuel d'**Al Rashid** ressemble aux autres banlieues d'**Amman**. La plupart des constructions de 1974-1975 d'un ou deux étages sont devenues des immeubles de quatre à six étages et apparaissent étranges et mal conçus. Les rez de chaussée du début ont été transformé pour la plupart en supermarchés, magasins, coiffeurs, agences de taxis ou autres.

Des écoles privées ont été créées dans des anciens immeubles d'habitation. On voit une disparité étrange dans les styles de construction, du classique au moderne, avec des décorations de toutes sortes, des toits de forme bizarre et de couleurs différentes. Les petits jardins ont disparu, les garages transformés en commerces ont diminué les places de stationnement, alors que le nombre de voitures augmentait, encombrant les rues larges de dix à douze mètres, prévues au départ pour une zone de petites villas.

L'absence d'espace libre a des conséquences négatives sur la qualité de l'habitat et de l'environnement. Il est presque impossible d'aménager des espaces libres du fait des prix élevés des terrains et de l'absence de réglementation adéquat et rigoureuse. Le règlement actuel prévoit que les 10 à 13% de superficie réservée aux écoles et aux espaces verts peuvent être transformés en diverses constructions au bout de trois ans si l'école n'est

pas construite. Cette situation exige une nouvelle réglementation d'urgence pour restaurer la vie de la communauté.

L'idée de logement coopératif a réussi au départ à fournir des logements, mais n'a pu créer une structure urbaine saine. Des mesures doivent être prises pour ajuster la situation actuelle et réglementer les projets futurs.

Une politique de planification doit être faite pour continuer à encourager la construction de logement individuel mais sans gêner le bien-être de la communauté. Des études globales doivent être entreprises pour répondre aux besoins dans le cadre d'un plan contrôlé.

Les règles de construction ne devraient pas encourager les gens à ajouter des étages à leur habitation ni à transformer les parties habitables en commerces. Ces dérapages incontrôlés sont un grave préjudice à la situation sociale, culturelle, psychologique et économique de la communauté; la privant des services de transports d'éducation, de santé... nécessaires.

Les urbanistes et les architectes devraient se montrer plus responsables dans leurs plans, pour créer des environnements corrects répondant aux aspirations de la population.

Cependant, les coopératives restent un bon moyen pour beaucoup de jordaniens, c'est le recours adéquat pour réaliser un bon habitat dans une ambiance sociale agréable.

II.4. - **Société financière et immobilière : R.I.F.C.O.**

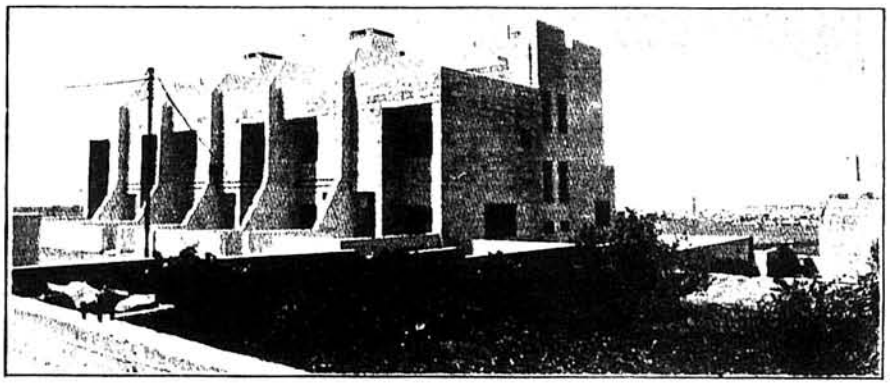
Cette société fut créée en 1960 sous le nom de société d'épargne et d'investissement avec un capital de 100 000 D.J.. En 1966, elle change de nom, pour devenir société financière et immobilière à responsabilité limitée -**RIFCO**- ayant un capital de 200 000 D.J. en 1972. La société s'organisa à la fin des années soixante, pour les objectifs suivants :

- Inciter la population à épargner pour l'habitat.
- Accorder des prêts pour financer la construction de l'habitat et du commerce.
- L'achat de terrains à planifier et ensuite à vendre.
- Construire des projets d'habitat pour relancer le marché immobilier.

Durant le plan quinquennal 1976-1980, la société a créé dix huit agences dans l'ensemble du pays, ainsi, le nombre de déposeurs a augmenté pour atteindre 86 000 déposeurs, fin 1985. Le crédit disponible a atteint 15 millions de D.J. (1). D'autre part, le nombre des emprunts accordés pour les clients de la société ont atteint 1 350 prêts d'une valeur supérieure à vingt millions de D.J. Il convient d'indiquer que les superficies des terrains que la société a développé ou planifié à **Amman**, **Zarqa**, **Irbid** et **Madaba** sont estimées à douze hectares, pour la période 1978-1985. En même temps, la société a con-

(1) Atari (B). OP cit. p.19.

struit pour la même période 1 381 unités d'habitat, dont 960 à **Amman**, d'une superficie de 119 000 m2 et d'un montant de 22,5 millions de D.J. (1).



Source : villa construite par la société RIFCO à **Irbid** . Cl . 36.

Quoiqu'on dise, la société **RIFCO** ne construit que pour les couches sociales à haut revenu. En effet, le bénéficiaire de cette société doit verser 25% du prix demandé. La somme restante sera remboursée sur quinze ans (2). Devant l'immobilisme qui touche l'économie jordanienne depuis 1982, la société **RIFCO** comme beaucoup de ses confrères à céder certaines de ses exigences pour toucher les couches sociales à revenu peu élevé. Ainsi, elle a réduit le montant du premier versement et elle a rallongé le remboursement du crédit sur trente ans.

II.5. - Société immobilière et d'investissement AKARCO

Cette société fut fondée en 1982 avec un capital de cinq millions de D.J. répartis sur cinq millions d'actions. L'action de l'**AKARCO** se résume sur l'investissement dans les projets de construction : habitats, commerces et équipements.

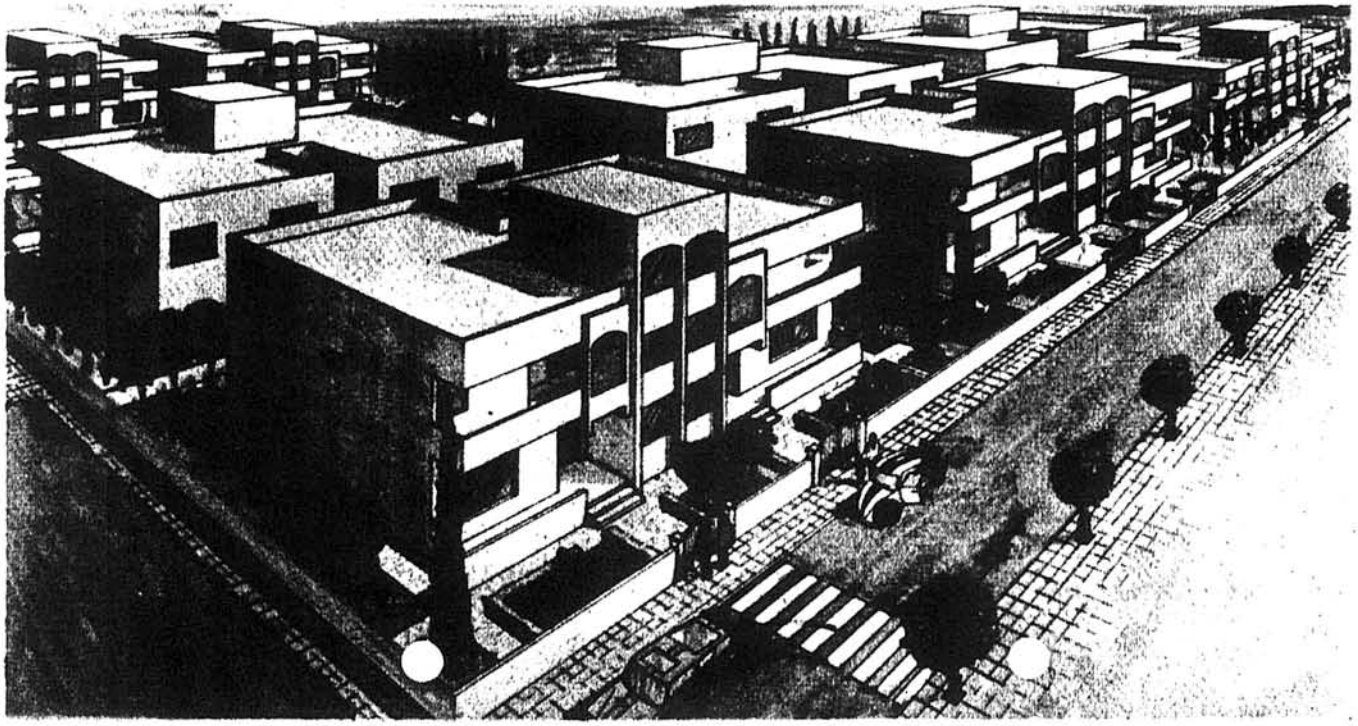
La société **AKARCO** a construit un immeuble de dix unités ainsi que trente huit villas de luxes à **Amman**, le coût du projet a atteint 1,8 million de D.J., elle a également construit un centre commercial au centre d'Amman de dix sept étages et d'une superficie de 28 400 m2.

II.6. - Société DARCO pour l'investissement et de l'habitat.

Cette société fut fondée en 1982 avec un capital de deux millions de D.J. L'objectif de cette société est de permettre aux bénéficiaires d'ouvrir un compte d'épargne, d'accorder des prêts et des acomptes pour financer la construction de l'habitat et de l'immobilier. Elle construit également des projets d'habitat pour les vendre ensuite, à crédit.

(1) Atari (B). OP cit. p.19

(2) Ibid. p.19.



Source: villas de luxes construites par la société Akarco Fig 71

Elle a réalisé sept projets d'habitat qui contiennent 140 unités de logements, le coût de ses projets a atteint 2 320 000 D.J.

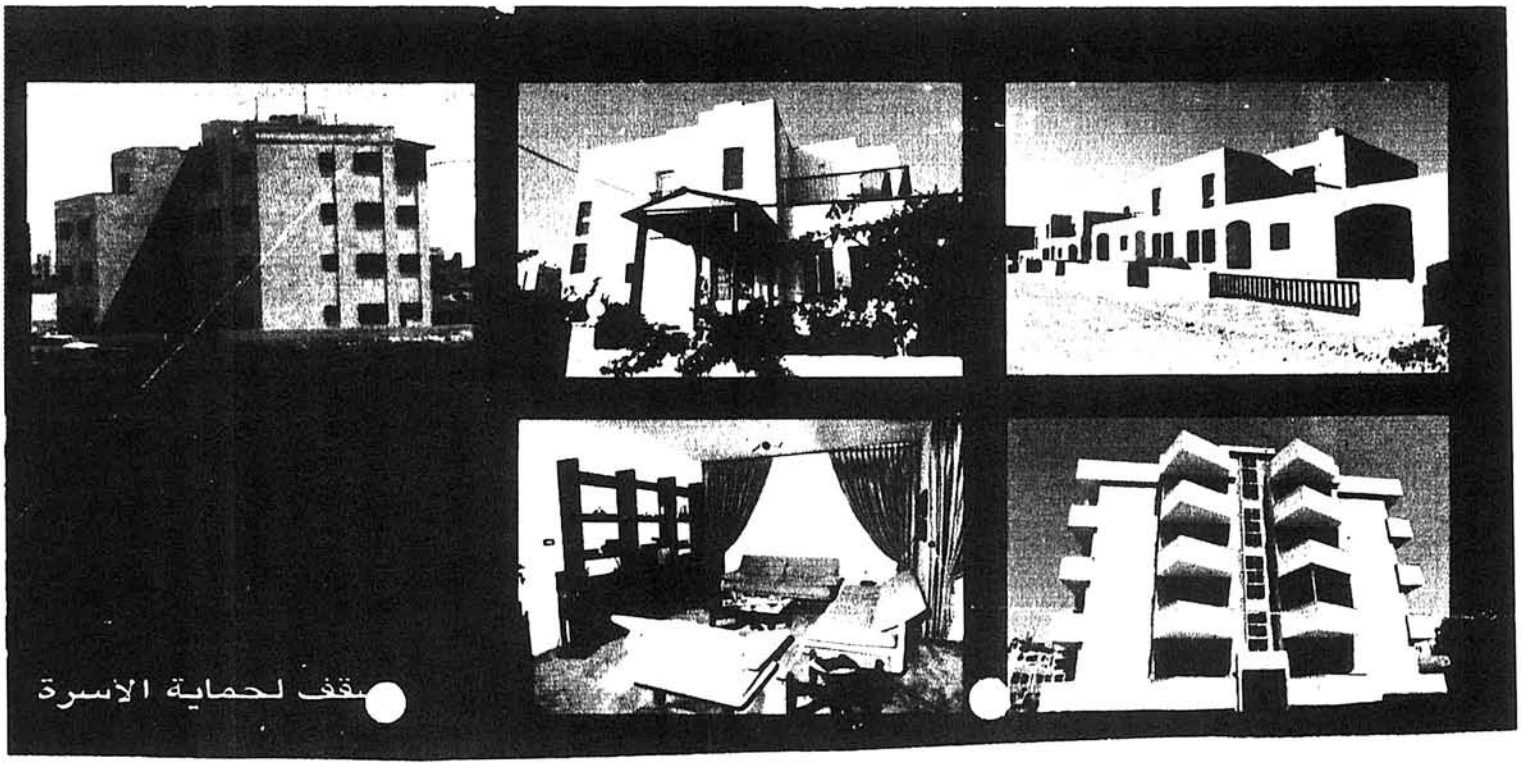
Les objectifs de la **DARCO** sont de construire des logements pour les bas-revenus, à la manière du **D.D.U.**. Ainsi, **DARCO** réalise actuellement des projets d'habitat à **Djebel Al Naser** et à **Henekin** d'un coût total estimé à 200 000 D.J.La société a également financé la réalisation de deux projets immobiliers d'un coût total estimé à 336.000 DJ. Il convient d'indiquer que la société a accordé des prêts pour l'habitat d'une valeur de 1,1 million de D.J. environ.

II.7. - **La société jordanienne et du golfe pour l'investissement immobilier.**

Elle fut fondée en 1982 avec un capital de six millions de D.J., plus tard, ce capital fut réduit à trois millions de D.J. Ces objectifs furent d'investir dans les projets de construction et les services.

La société réalisa, avec les partenaires concernés, une *"ville nouvelle"* à **Aqaba**, pour les 3000 ouvriers travaillant dans la ville. Ce projet fut soutenu par l'autorité de la région d'**Aqaba**. Elle réalisa aussi, pour la même ville et pour sa banlieue, des projets commerciaux. En même temps, la société a réalisé deux projets d'habitat à **Amman** de trente-quatre unités, pour les revenus moyens.

Différents types d'habitats construits par la société D'ARCO à Amman



Source : Brochure DARCO Cl : N° 37

II.8. - La société BEIT AL MAL, d'épargne et d'investissement pour l'habitat : Beitena.

Beitena fut fondé en 1983 avec un capital de trois millions de D.J. Les objectifs de la société se résument : développer l'épargne, les opérations financières et les facilités de crédit, les investissements de l'habitat et de l'immobilier commercial, toutes ces opérations se conformant aux règles législatives de l'Islam. La société attribue également des acomptes pour la construction des logements et de l'immobilier. **Beitena** a réalisé 208 unités d'habitat à **Amman** principalement.

Le prix de ces appartements s'évaluent en 1987, comme le montre le tableau n° 70. La guerre du golfe et l'afflux des réfugiés (notamment les palestiniens) à certainement augmenté le prix de ces appartements, soixante pour cent approximativement , du fait de leur conception architecturale, de leurs équipements et de leur situation géographique, souvent proche du centre ville et sur des terrains aérés.

Prix des appartements de la societé Beitena en 1987.

Tableau n°70

appartements	Prix en D.J.	Premier versement en D.J./25% du prix	Mensualité en D.J.
1 chambre à coucher	12 000-16 000	3 000-4 000	100-134
2 chambres à coucher	22 000-25 000	5 500-6 250	184-208
3 chambres à coucher	29 750-32 000	7 500-8 000	250-267

Source : Brochure Beitena.

Les crédits se font sans intérêts, selon les règles islamiques et cela sans restrictions concernant le délai de remboursement, mais il convient de signaler que **Beitena** comme la banque islamique détourne les règles de l'Islam en leur faveur en calculant le taux d'intérêts dans le prix de l'unité.

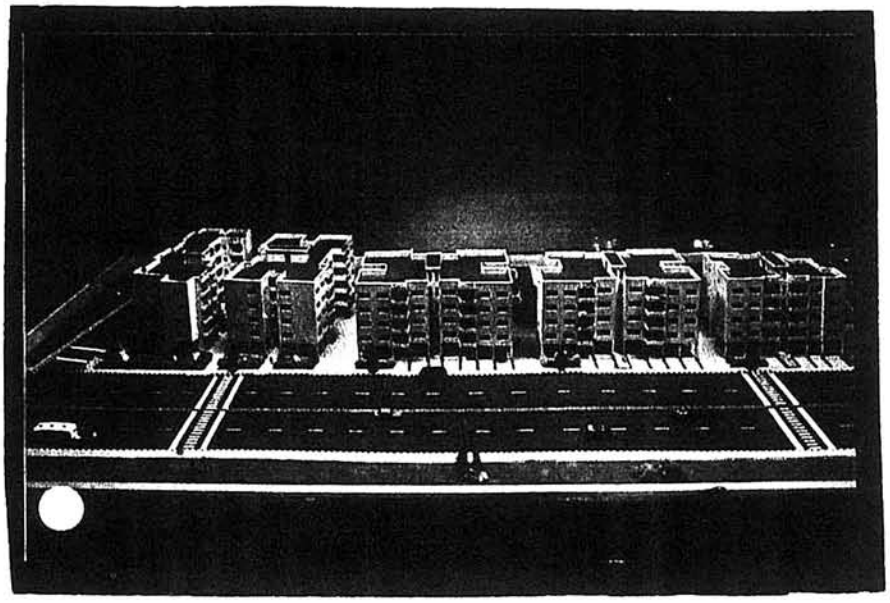


Figure n° 72 Conception de l'habitat de **Beitena** à **Amman.**

La conception de l'habitat construit par **Beitena** est destiné aux couches sociales à revenu très élevé, supérieur à 90% sur l'échelle des revenus. Les immeubles sont équipés d'ascenseurs, d'interphones, de parking et de chauffage.

Les sociétés de financement et de promotion immobilière restent loin des couches sociales à moyens et bas revenus. Le gouvernement ne tient pas à ce que ces sociétés travaillent pour les couches sociales défavorisées car il contribue, par les taxes exigibles que les sociétés en question doivent verser, à augmenter le prix de l'habitat. L'ensemble des taxes payées par les sociétés privées pour une unité d'habitat atteint 17% de son coût, comme le montre l'exemple suivant pour une parcelle constructible de 407 m^2, pour construire un immeuble d'une superficie de 740 m^2 :

1) A l'achat de la parcelle, la société doit payer une taxe de 6% de sa valeur. Le vendeur doit aussi verser 4% de la valeur de la parcelle. L'ensemble des taxes versées au cadastre est de 1340 D.J.
2) Taxe du permis de construire pour les municipalités : 740D.J.
3) Taxe cadastrale pour les municipalités : 77D.J.
4) Taxe cadastrale pour le département du cadastre : 967 D.J.
5) Taxe d'enregistrement et d'impôt sur la vente qui atteint 10% de la valeur de l'unité vendue, comme le point 1. Taxe répétée deux fois, mais, cette fois, elle atteint plus que le premier point : 11 543 D.J. mais donne droit à un titre de propriété.
6) Taxe de gage de l'unité de l'habitat qui atteint 16% du montant total du crédit payé au cadastre, c'est à dire 1 662 D.J.

L'ensemble de ces taxes atteint 16 329 D.J.

La taxe par m2 est de 22 D.J. et le coût du m² est de 130 D.J.. La taxe totale à payer pour le coût de l'unité est de 22/130 = 16,9%.(1)

Les grandes sociétés de promotion demandent au gouvernement de réduire ces taxes et d'accepter de cadastrer les parcelles à petites superficies dans les zones A, fief de la bourgeoisie urbaine. Elles demandent également au gouvernement de leur confier des projets d'habitat au lieu de leur faire concurrence comme ce fut le cas pour le projet d'**Abu Nuseir** (2).

Le seul intérêt des promoteurs est le profit à court terme, en négligeant dans leur programme les revenus modestes que sont forcés de construire tant bien que mal leurs habitations, selon leurs moyens financiers.

A l'issu de ce chapitre, nous pouvons constater que malgré l'effort du secteur public, le secteur privé, en particulier la construction individuelle, reste dominante. Elle représente environ 80% de la construction en habitat.

A l'échelle du **Grand Amman**, les projets d'habitat réalisés par le secteur public sont insuffisants car la plupart des projets réalisés furent réalisés malgré lui, au profit des couches sociales favorisées, notamment le projet d'**Abu Nuseir**. Le secteur privé a, lui aussi, investi dans la construction au service des couches sociales les plus aisées d'**Amman**, construction orientée principalement vers l'Ouest (Figure n°73 et tableau n°71) les couches sociales modestes (plus de 68% des ménages) restent loin de pouvoir acquérir un logement et cela en raison de leurs coûts élevés.

(1) Journal Al Destour. Le 2.01.1988. p.15
(2) Ibid. p.15

Tableau N° 71 : Projets d'habitat réalisés à Amman entre 1969-1987 par le secteur public et privé.

Noms des projets	Superficié en hectare	Nombre d'unité
A- Projets de la corporation de l'habitat		
1- Cité Al Hussein	9.6	—
2- Qweismeh	3.2	168
3- Habitat pour douaniers	3.1	132
4- Emir Hashem	5.6	302
5- Marka (instituteurs)	3.7	186
6- Habitat pour les juges	3.6	66
7- Habitat pour les Journalistes	2.8	67
8- Al Hachemi Al Shamali	5.6	300
9- Abu Nuseir	10.7	3698
B- Projets d'habitat pour la police		
10- Habitat pour la police (Al Rajib)	—	72
11- Habitat pour la police (Amman)	—	79
12- Habitat pour les officiers (Tabarbour)	—	66
C- Projets de la corporation de l'habitat militaire		
13- Emir Rashed	20.0	165
14- Habitat des forces armées. A	—	76
15- Habitat des forces armées. B	—	179
16- Habitat des forces armées (Tabarbour)	—	176
17- Mardj Al Hammam	—	280
D- Projets d'habitat D.D.U		
18- Site de Marka	22.2	680
19- Qweismeh	37.0	1510
E- Projets du secteur privé et des coopératives		
20- Pour les médecins	3	25
21- Aber Al Sharq	0.5	40
22- Habitat pour les dentistes	1.4	41
23- Habitat pour les ingénieurs	0.7	70
24- Syndicat des artiste	2.2	—
25- Ingénieurs Yarmouk	2.5	71
26- RIFCO (Sweifieh)	3.1	210
27- RIFCO (Djebel Al Akhdar)	5.3	570
28- RIFCO (Djebel Al zouhour)	1.3	149
29- Habitat pour les fonctionnaires de l'autorité des resources naturelles	5.4	19
30- Habitat pour les fonctionnaires de la télévision	—	67
31- Habitat pour les pharmaciens	16.5	160
32- Pour les fonctionnaires du ministère de l'interieur	7.9	74
33- Pour les fonctionnaires du gouvernement d'Amman	5.2	10
34- Ministère des finances	14.0	79
35- Ministère de l'agriculture	5.1	20
36- Municipalité d'Amman	—	700
37- Pour la société Royale des sciences	6.3	67
38- Habitat des avocats	9.1	40
39- Emigrés du Koweit	—	78
40- Ingénieurs agricoles	0.5	42
41- Banque centrale	0.7	67
42- Al Khadra'a	3.0	34
43- Yarmouk	10.7	388
44- Université	3.0	25
45- Ingénieurs	—	114

Source: **Greater Amman**, comprehensive development plan - Report 4 - Op. Cit. p - 10.

Aménager le **Grand Amman** de façon cohérente donnant un terrain constructible selon des normes non ségrégatives à chaque famille, sans faire systématiquement de découpage social, est le rôle de l'Etat. Les règles générales d'urbanisme sont inadaptées et il y a donc urgence de les changer. Le **Grand Amman** est divisé en deux zones : les ménages de revenu à catégories supérieures sont à l'Ouest et les ménages de revenu à catégories inférieures qui représentent la majorité des ménages en Jordanie sont situés à l'Est du **Grand Amman**, par les opérations de restructuration et d'aménagement, ainsi que par les opérations de trames assainies, conduites par le Département de développement urbain (**D.D.U.**).

Projets d'habitat réalisés à Amman entre 1969 et 1987 par le secteur public et privé .

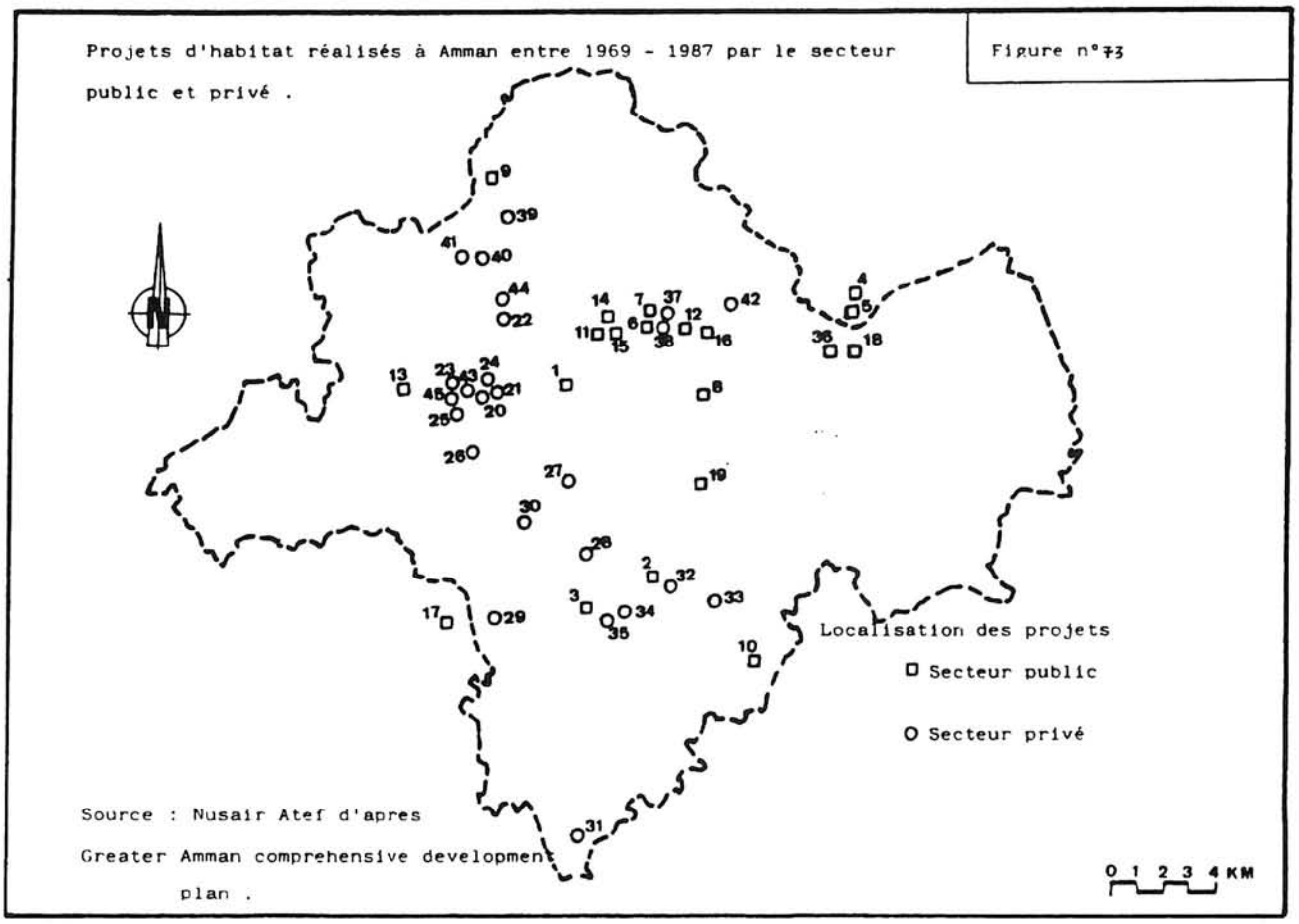


figure n° 73

Au moment où la **Jordanie** traverse une grave crise économique et géo-politique due à l'arrivée des 400 000 émigrés d'origine palestienne (suite à la Guerre du golfe), elle doit faire face à l'un des plus grands mouvements de population de son histoire, (L'équivalent de six millions de personnes à l'échelle de la France). Un grand nombre de

logements devra être construit afin de loger ces milliers de personnes.Il faudra également leur donner un travail, les éduquer, les soigner, afin qu'ils aient des conditions de vie normale. Pour cela, une aide extérieure devra être donnée à la **Jordanie** pour qu'elle puisse faire face à tous ces problèmes.

Il apparaît donc que les résultats en termes quantitatif et qualitatif des politiques d'habitat mises en place depuis 1966 sont insuffisantes et nécessitent une modification profonde.

Aujourd'hui plus que jamais, les pauvres n'ont plus les moyens d'acquérir un logement convenable. **L'Etat doit réaliser parallèlement au secteur privé, une politique d'habitat sociale de bonne qualité dans un environnement agréable sur l'ensemble du territoire national, mais cela a besoin tout d'abord d'une bonne politique d'aménagement régional afin de préserver un bon équilibre entre les régions qui composent le royaume pour éviter une forte concentration de la population dans la capitale.**

Chapitre VII

Propositions et recommandations pour une meilleure politique d'habitat en Jordanie.

Le secteur de l'habitat présente plusieurs caractéristiques essentielles qui lui confèrent une forte spécificité et une grande sensibilité économique et politique dans l'ensemble du champ des politiques urbaines spécifiques. Il met en jeu des masses financières considérables : ainsi, par exemple, les encours de crédit au logement représentent plus du tiers du total des encours à l'économie ; quoique le secteur de l'habitat ai subi les effets de la crise économique depuis 1986, la croissance annuelle dans ce secteur plafonne à 2,1% au lieu des 12,6% prévu , alors que le taux d'accroissement de la population urbaine atteint 3,9 % entre 1980 et 1985. Par ailleurs, la part moyenne des dépenses de logement dans le budget des ménages est toujours supérieure à 30% et avoisine souvent 50%. Rien d'étonnant alors à ce que l'habitat soit ressenti comme prioritaire par l'ensemble des citoyens, avant même les services collectifs classiques des politiques urbaines traditionnelles. On peut, certes, soutenir qu'une bonne politique d'habitat dépend largement d'une bonne politique d'urbanisme, mais l'appréciation de la première l'emporte largement dans l'esprit des citadins.

La politique d'habitat pose, au premier chef, la question de la coordination avec le secteur privé (promoteurs, ménages, banques). En conséquence, la politique de l'habitat doit être souvent l'objet d'une attention soutenue de la part des pouvoirs publics, et elle exige la conciliation entre plusieurs objectifs souvent de portée nationale : objectif économique (activité du secteur du bâtiment, lutte contre l'inflation souvent très forte dans ce secteur), objectif social (permettre à tous les citoyens d'être logés dans des conditions économiques satisfaisantes), objectif de qualité (qualité des logements, de leur localisation, contribution à la lutte pour les économies d'énergie), objectif politique (répondre aux besoins et aux aspirations des citoyens et à leur évolution).

L'expérience jordanienne en matière de politique d'habitat est de fraîche date, notamment pour les catégories de ménages à revenu inférieur à la moyenne, bien que le pays ait amassé d'importants moyens financiers pour la construction de l'habitat, ce n'est pas pour autant qu'il a résolu leurs problèmes et cela en raison de :

1) L'absence d'une véritable politique nationale et globale de l'habitat qui oblige les acteurs de la promotion de l'habitat à se conformer à ses orientations et à ses programmes.
2) L'insuffisance de cadres compétants, afin de réaliser les plans et les politiques d'habitat, les déterminer, les contrôler et les poursuivre.
3) L'impossibilité de développer le cadre institutionnel de l'appareil de financement, afin de pouvoir amasser plus d'épargne, notamment les petites et les orienter vers l'investissement dans le secteur de l'habitat pour fournir plus de financement pour construire des habitats économiques.
4) La participation de lois et des législations de construction en vigueur, dans la spéculation foncière, la hausse du coût de la construction à un degré qui

dépasse la possibilité financière de la population, même celle à moyen revenu.

5) L'insuffisance de terrains aptent à la construction, pour réaliser les projets d'habitat collectif à des prix raisonnables, en particulier à l'intérieur des zones urbaines et dans les zones occupées de services publics.
6) L'insuffisance de l'investissement orienté pour la construction des types d'habitat économique ou à coût réduit.
7) L'insuffisance et même la quasi inexistence d'informations statistiques précises sur la situation de l'habitat et la détermination de la variabilité de l'habitat constituent un obstacle à la recherche et à l'appréciation globale du secteur de l'habitat.
8) L'absence d'une constitution de construction standard appropriée et un code d'urbanisme.
9) La baisse des revenus des ménages d'une part et leur croissance d'autre part, a augmenté le nombre de personnes à subvenir.
10) La hausse des prix des matériaux de construction et la rémunération des ouvriers qualifiés comparées aux revenus des catégories sociales à bas revenus.
11) L'incapacité de la technologie locale de construction à répondre à la demande croissante concernant l'habitat économique.
12) L'inconsidération de l'aspect esthétique dans les plans de construction et de conception architecturale de l'habitat populaire, dépourvu d'invention et de couleur locale.
13) La médiocrité de la main-d'oeuvre locale et leur désintéressement à proposer un bon type de construction ou d'appliquer les rudiments du métier.
14) Passer outre, sur la participation populaire dans les opérations de construction et les déficiences des responsabilités uniquement sur les planificateurs, les ingénieurs et les politiciens.

I. Propositions pour une meilleure politique d'habitat.

Dans ce qui va suivre, nous essaierons de donner quelques propositions qui aideront à la réalisation d'une politique d'habitat sur l'ensemble du territoire national.

Tout d'abord, il faut rappeler que certaines idées ont été lancées depuis les années soixante dix afin de maîtriser les problèmes engendrés par la crise de l'habitat, vu les nombreux séismes démographiques qui ont secoué la **Jordanie**. Ainsi, le plan triennal 1973-1975 a proposé au gouvernement la création d'un conseil supérieur de l'habitat, dirigé à la fois par le secteur privé et par le secteur public, ce conseil n'a pas vraiment vu le jour, pourtant ses objectifs furent nécessaires pour harmoniser l'action entre les différents acteurs de la promotion : on trouve parmi ces objectifs :

- Mettre en oeuvre une politique de l'habitat pour l'ensemble du royaume, l'appliquer et la superviser.
- Superviser les travaux de la corporation de l'habitat, la banque de l'habitat et les coopératives d'épargne et de crédit puis les coordonner entre elles.
- Autoriser et contrôler la création des coopératives d'épargne et de crédit pour l'habitat.

L'inexistence effective de ce conseil au sein de l'appareil de l'Etat a rendu inéluctable le doublement, l'inconsistance et l'incohérence des compétences des missions des différents acteurs, il a incité aussi certains acteurs de la promotion publique, davantage encore le secteur privé, à orienter les investissements vers les couches sociales à haut revenu, de telle sorte qu'il est apparu une surabondance d'un certain type d'habitat de haute gamme, au détriment de l'habitat social.

Vu la situation de l'habitat en **Jordanie** actuellement, qui est en situation de crise, nous proposons la revification de l'idée et la création effective de ce conseil. Les membres devront être représentatifs de l'ensemble des acteurs de la promotion d'habitat des deux secteurs en pensant toujours que l'autoconstruction est largement majoritaire dans le pays et qu'elle doit être représentée de façon réelle dans ce conseil. Les membres devront avoir beaucoup d'expérience tant dans le domaine économique que social dont la démographie et l'habitat font partie. Ils devront avoir de l'expérience et de la sagesse pour pouvoir accomplir les objectifs suivants :

- Mettre en œuvre une politique d'habitat pour l'ensemble du royaume.
- Reétudier et compléter les études de la stratégie nationale de l'habitat pour pouvoir donner des informations plus précises au niveau régional et municipal, afin de mieux maîtriser le problème de l'habitat et localiser ainsi la situation géographique de la crise.
- Amasser et canaliser les ressources financières provenant des deux secteurs dans le programme établi après une étude approfondie par des techniciens des deux secteurs et selon la demande de chaque catégorie sociale.
- Redistribuer après avoir établi un plan quinquennal parallèle aux plans quinquennaux de l'Etat, les rôles à chaque acteur de la promotion de l'habitat, afin de réaliser des projets de logement standard correspondant à l'aspiration et à la mentalité des groupes sociaux bénéficiaires tant par le style architectural que par la localisation des projets et leurs coûts.
- Organiser des concours entre urbanistes ainsi qu'entre architectes pour qu'il en ressorte des idées urbaines et architecturales nouvelles que l'on puissent exploiter pour la réalisation des projets d'habitat.

Parallèlement à l'action du conseil supérieur de l'habitat, nous pensons **qu'il**

est nécessaire de décentraliser l'action dans ce domaine à savoir qu'il faut absolument donner les moyens législatifs et financiers aux gouvernorats et aux municipalités pour qu'ils puissent déterminer leurs besoins en logement et en équipement , selon la demande des catégories sociales de leur population. Cela pourra aider à la stabilité de la population et jouer un rôle important pour l'équilibre démographique entre les régions. Cela pourra devenir également un stimulateur d'emploi parallèle à l'action gouvernementale sur le plan économique. C'est dire s'il faut absolument décentraliser l'économie et cesser de concen trer l'industrie dans la région d'**Amman** qui détient plus de 90 % des industries employant plus de cinq personnes. Décentraliser en même temps les équipements publics. Ainsi, *"l'aptitude qu'ont les petites villes situées loin d'**Amman** à maintenir leur position dans le réseau jordanien a été particulièrement limitée par la nature même du développement économique du pays. En l'absence d'une base industrielle, le rôle de ces agglomérations a été déterminé par leur aptitude à accéder aux fonds publics et, ainsi, à fournir à la population de leur arrière-pays les services et les infrastructures indispensables. La base d'imposition en vigueur dans ces villes est faible, compte tenu des revenus de la population qui y réside, en comparaison de celle de la conurbation d'**Amman**; en même temps elles n'ont accédé que très marginalement aux fonds étrangers canalisés par **Amman** à destination de projets de développement économique à l'exception toutefois de quelques centres à fonction militaire ou présentant un intérêt stratégique particulier. La capacité de ces petites villes à fournir la population locale en services et en infrastructures s'est donc progressivement réduite relativement à **Amman**. Cette évolution est confirmée par l'analyse des statistiques portant sur les recettes et les dépenses municipales : en 1982, par exemple, la riche agglomération satellite de **Wadi-Sir** a encaissé 1 013 000 dinars jordaniens de revenus municipaux (soit 41,52DJ. par habitant).Tandis que **Ramtha**, simple centre-marché, n'en percevait que 298.000 DJ (soit 10.98DJ par habitant). On peut ainsi penser que la plupart des petites villes jordaniennes situées hors de la région urbaine d'**Amman** continueront, dans l'avenir, à s'inscrire dans une spirale économique descendante. L'élément essentiel qui détermine le développement cumulatif ou le sous-développement des petites villes jordaniennes demeure leur situation géographique par rapport au "coeur de l'économie nationale" (1).*

Le pouvoir public a fait un pas dans le sens de la décentralisation, surtout en ce qui concerne les équipements, en créant des universités à **Irbid** au Nord du pays et à **Karak** au Sud. Le secteur privé va dans le même sens, en créant lui aussi des universités privées dans les différents gouvernorats du pays, cela ne suffit malheureusement pas, il faut aller de l'avant sur d'autres plans.

(1) Findlay (A) et Seccombe (J). OP cit p.569

La décentralisation doit être accompagnée par une politique d'infrastructure inter-régionale (routes, autoroutes, voies ferrées, aéroports, etc.) afin de faciliter les communications et les transports entre les régions de façon permanente et aider à l'implantation d'usines sous-traitantes créatrices d'emplois dans les différents gouvernorats. L'impact de ces actions sera accompagné par une politique d'habitat national décentralisée sur l'ensemble du pays, en freinant la concentration industrielle des gouvernorats d'**Amman** et de **Zarqa**. Pour cela, il faut promouvoir une nouvelle politique industrielle en stimulant et en encourageant la décentralisation selon l'article 21 de la loi n°53 de 1972 qui ne fut que très insuffisamment appliquée. En effet : *"La croissance industrielle qui se réalise reste, par nature, dépendante et extravertie, elle est difficilement conciliable avec un aménagement rationnel de l'espace. La poursuite de l'exode rural et de l'urbanisation accentue la dépendance alimentaire de la* ***Jordanie.*** *La perpétuation des mouvements migratoires massifs vers les pays du Golfe procure des ressources importantes, mais difficilement canalisées vers des affectations productives. Surtout ces départs privent l'économie, tout particulièrement l'industrie, de la main-d'oeuvre qualifiée nécessaire à son développement. Il en résulte une utilisation de plus en plus systématique de techniques très capitalistes et le recours à un nombre croissant de travailleurs étrangers.(1).*

L'inflation sévit à un rythme rapide. Elle résulte à la fois de l'inflation mondiale importée du haut niveau des dépenses publiques et des remises des émigrés. Difficilement maîtrisable dans une économie d'intermédiaire, elle réduit les capacités compétitives de la ***Jordanie*** *sur les marchés étrangers. Elle est d'autre part un facteur d'aggravation des inégalités de revenus et d'accentuation de tensions sociales" (2).*

Nous proposons la création de villes nouvelles par rapport au potentiel économique des régions hydrauliques (Figures n°74 et 75 et tableaux n° 72-73et74)

Les zones de sources perennes peuvent donner un démarrage à une économie agricole, accompagnée d'implantation industrielle relative à l'agriculture ainsi qu'à des usines sous-traitantes.

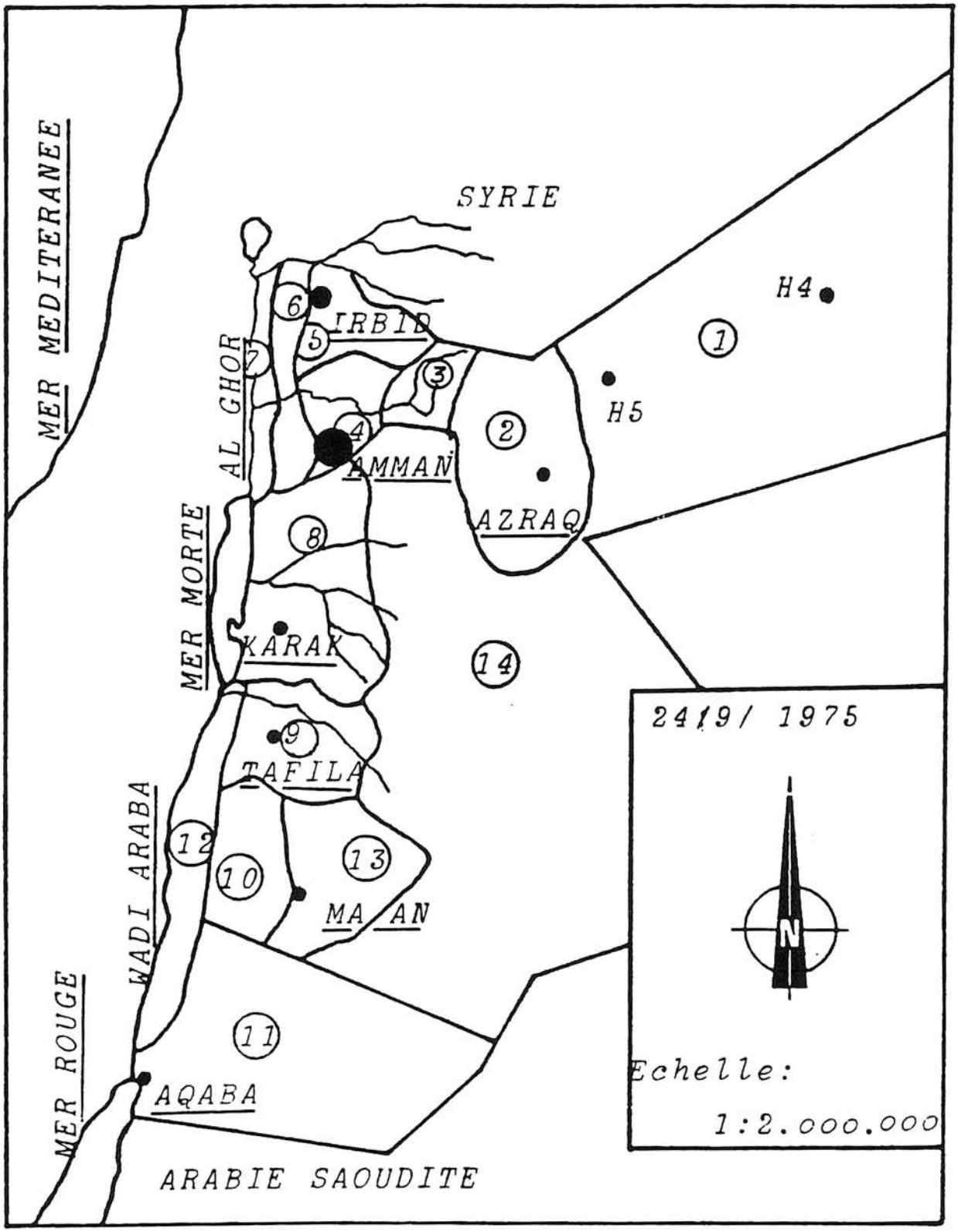
Les zones hydrauliques n°1, 2, 8, 9, 10, 12, 13 et 14 où la densité de population est très faible comme nous l'avons vu dans les précédents chapitres, peuvent être des zones potentielles à la création de villes nouvelles à multifonction : agricole, industrielle, touristique du fait de la présence des vestiges historiques et naturels et des villes relais vu la situation géographique entre plusieurs frontières des pays du **Proche** et **Moyen Orient**. Il sera donc nécessaire de développer une infrastructure routière, voies ferrées, etc. entre les pays qui entourent la **Jordanie**.

(1) Rivier (F). OP cit. p. 143

(2)Rivier (F). OP cit. p. 143

Zones de sources pérennes

Figugre n°74 .



Source : D'apres le plan quinquennal de 1976-1980.

Tableau n° 72

L'eau souterraine disponible et exploitée annuellement dans les différentes zones de Jordanie Orientale.

Numéro et noms des zones	Zone 1 Al Hamad (Al Risha)	Zone 2 Zone Al Azraque	Zone 3 Zone Wadi Al Dhilaile	Zone 4 Zone d'Amman & Zarqa	Zone 5 Zone du district d'Irbid
Potentiel d'alimentation en eau par Millions de m³	—	25 à 30	10 à 12	35 à 45	110
Quantité exploitée en Millions de m³	—	10 à 20	12	—	—
Étude concernant les eaux.	Projet Arabe, pour étudier cette zone, sous l'autorité de la ligue arabe; avec la participation de : Irak, Syrie - A. Saoudite.	qualité et quantité étudiées plan d'exploitation fini.	zone étudiée. Plan d'exploitation existant pour l'ensemble de la zone.	zone insuffisamment étudiée, pour en connaître la quantité	zone qui fut étudiée; plusieurs puits ont été creusés afin de déterminer la qualité et la quantité de l'eau ainsi que l'écoulement souterrain et le calcul des évaporations.
Information préliminaire disponible, concernant les eaux.	pas d'estimation concernant la disponibilité de l'eau; eau se trouvant entre 150 et 200 mètres; la qualité de l'eau varie de moyenne à mauvaise.	eau de bonne qualité quantité existante dans la partie nord-est jusqu'à la frontière syrienne; l'Azraque du Sud; l'eau varie de moyenne à mauvaise	zone souffrant de l'exploitation, pompage de l'eau atteignant 16 millions de m³	dans cette zone, il y a deux zones souterraines la zone haute s'alimentant d'eau de pluie et la zone basse, en cours d'épuisement, l'eau est de bonne qualité	eau se trouvant entre 150 - 300 m; la profondeur s'accroît à partir des hauteurs d'Adjloun; l'eau dans la zone nord-est, près de Ramtha est très bonne, mais inconnue une partie de l'eau se trouvant en Syrie.
Observations	plusieurs puits ont été creusés; le travail continue.	plusieurs puits ont été creusés par l'Etat et la population; cette zone fournit la ville d'Irbid de 1,5 millions de m³	plusieurs puits appartenant à l'Etat et aux privés; cette zone fournit Irbid de 2,7 millions de m³	plusieurs puits appartenant à l'Etat et aux privés; d'autres puits, sont en cours de préparation.	les autorités vont faire d'autres études plus détaillées et creuser plus de puits.

Source :D'après le plan quinquennal de 1976 - 1980 ,pp.127-128 .

Tableau n° 73

Eau souterraine disponible et exploitée annuellement dans les différentes zones de Jordanie Orientale.

Numéro et noms des zones	Zone 6 Hauteurs parallèles à AL GHOR de Salt à Umm Queils	Zone 7 AL GHOR	Zone 8 Haoûd Al Mujib	Zone 9 Haoûd Al Hasa	Zone 10 Al Shoubak, Raas Al Nakabe
Potentiel d'alimentation en eau par millions en m3	50-60	160	35-45	20-30	15-20
quantitée d'exploitation millions en m3	30	50	30-40	10-15	15-15
Etude concernant les eaux	Etudes préliminaires faites - puits expérimentaux au nombre de 12 ont été créés- 9 d'entre eux sont productifs	Zone qui a été étudiée de façon présice, afin de connaître la qualité et la quantité	Etudes préliminaires faite-projet d'exploitation réalisée pour Al Katraneh et Al Saltaneh	Zone étudiée, donc on connaît le potentiel d'eau en alimentation sa réserve en eau nécessite plus d'étude	étude faite sur la zone du point de vue alimentation et exploitation
Informations préliminaires diponibles concernant les les eaux.	Eau douce confirmée dans les hauteur. Eau plus profonde à partir du nord de la zone.	Eau douce située dans les hauteurs proche de la vallée. La profondeur de l'eau varie entre 5 et 90 m. L'eau est abondante mais la qualité se dégrade d'est en ouest quand les puits se trouvent à une importante profondeur.	Quantité et qualité restent bonnes. L'eau se trouve entre 50 et 100 m.	Eau en bonne qualité et quantité; profondeur se situant entre 30 et 100 m.	Eau abondante située entre 50 et 100 m Eau plus frofonde vers l'est.
Observations	Etudes faites mais restant insuffisantes	projet en étude, concernant la partie sud de cette zone	plusieurs puits construits, dont la plupart ont été ornés de succès	eau existante mais ne suffit pas pour le développent des mines de phosphates dans la zone.	

Source : Plan quinquennal de 1976 - 1980 .op.cit ;pp.127-128 .

Tableau n° 74

Eau souterraine disponible et exploitée annuellement dans les différentes zones de Jordanie Orientale.

Numéro et noms des zones	Zone 11 Iquelime-Aqaba	Zone 12 AL GHOR sud et Wadi-Araba	Zone 13 Al Djafeur-Ma'an	Zone 14 Désert Est
Potentiel d'alimentation en eau par millions en m3	50-70	-	6	-
quantitée d'exploitation millions en m3	45-55	-	6	-
Etude concernant les eaux	Zone bien étudiée. 20 puits ont été créusés, on a pu déterminer les réserves souterraines.	Zone nécessitant une recherche plus détaillée. Les autorités l'étudient avec le concours des Roumains et des Français.	Zone étudiée partiellement	Zone étudiée. Les autorités des ressources naturelles veulent l'étudier avec la participation de l'Arabie Saoudite.
Informations préliminaires diponibles concernant les les eaux.	Quantité et qualité entre 75 et 150 m de profondeur, dans la zone de Quneitra et de 20 à 90 m dans la zone de Al Yatem, Faith, et Al Moudawara.	Eau en bonne qualité dans sa partie sud, sa quantité est inconnue, mais très proche de la surface, 20 à 80 m sa qualité est moyenne à mauvaise. Eau plus abondante au nord.	Eau située entre 15 et 25 m. L'eau est de bonne qualité dans la zone de Ma'an et peu en quantité	Eau pouvant être située à 150 m. La qualité est de 1000 pour un million.
Observations	L'eau de la zone Al Disi est concacrée pour Aqaba à des fins agricoles, touristiques et industrielles.	-	Plusieurs puits ont été creusés, pour la consommation des ménages et pour l'agriculture.	

Sourec : D'après le plan quinquennal de 1976-1980, PP. 127 -128 (Traduction de l'Arabe)

L'impact de cette action sera encore plus bénéfique si la région connaît dans les années à venir une stabilité politique et une coopération entre les pays qui composent la région du **Proche** et **Moyen Orient**. Dans ces perspectives, nous proposons la création de quelques villes nouvelles (Figure n°75) ayant une population allant de 10 000 à 20 000 habitants pour chacune des zones 1 et 2, adjacentes aux "villes" anciennes comme **Azraq** et **H4** en renouvelant l'ancien tissu urbain de ces "villes". L'eau dans cette région étant de bonne qualité et en quantité suffisante. Nous proposons également la création de villes nouvelles dans les zones 8, 9, 10, 11, 12 et 14 et développer davantage les villes existantes telles que : **Ma'an**, **Tafilah**, **Aqaba**. Dans ces zones, les pouvoirs publics qui détiennent les terres des steppes désertiques peuvent les louer aux ménages venant s'installer dans ces villes nouvelles pour une somme modique afin qu'ils y développent l'activité agricole, celle-ci étant choisie par rapport au climat de chaque région et par rapport aux besoins du pays et des pays limitrophes. Il peut s'agir d'une agriculture d'orge, de blé, d'arbres fruitiers (figuiers, grenadiers, figuiers de Barbarie etc.) Ainsi que d'autres semences dont nous nous dispenserons de citer les noms, faute de compétences dans ce domaine. De ce fait le développement agricole dans cette région donnera lieu à une protection de l'environnement et rendra le climat plus clément. Une fois la population installée et l'agriculture développée, le pouvoir public devra récompenser les nouveaux agriculteurs en leur attribuant les terres afin que la population s'y maintienne et qu'elle s'accroisse.

En ce qui concerne la zone n°12, le pouvoir public doit revoir son projet de construction déjà émis, est-ce à dire, construire un canal entre la **Mer Rouge** et la **Mer Morte** pour agrandir le port d'**Aqaba**, allonger les plages afin d'attirer plus d'attractions touristiques et possibilité de créer des usines hydrauliques pour l'électricité, dont l'impact sur le développement économique et agricole sera considérable. Cela créera des villes nouvelles dans la vallée du **Wadi-Araba** pour abriter la population nomade et semi-nomade dans cette région. **Cette perspective ne sera possible que si un climat de paix règne sur la région.**

La création de ces villes nouvelles est tout à fait nécessaire à la répartition de la population et à l'équilibre régional sur l'ensemble du pays. Réduire la croissance démographique et urbaine dans les grandes villes, notamment **Amman** est une nécessité afin de préserver l'équilibre entre les régions agricoles et désertiques.

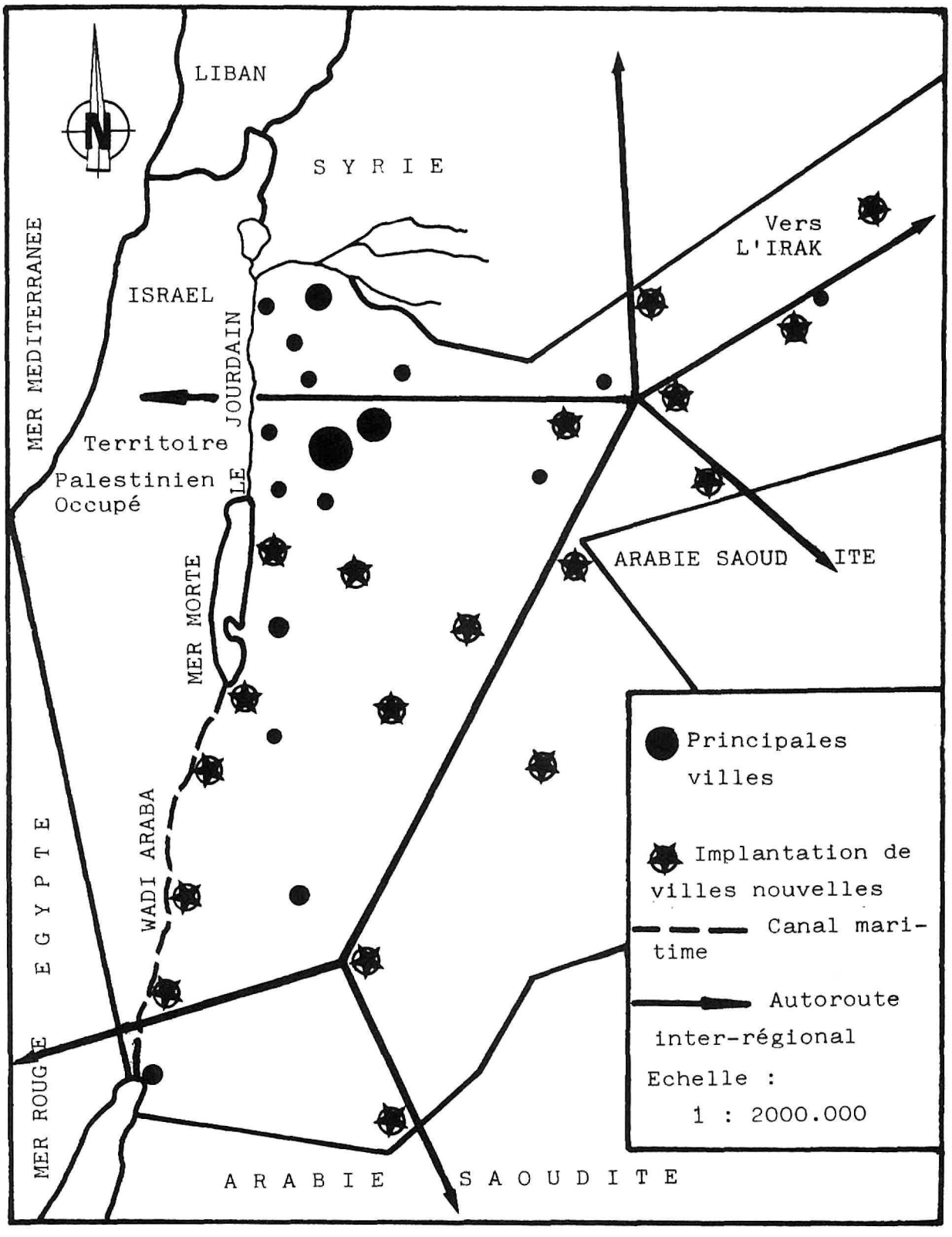
Dans la perspective de paix au Proche et Moyen Orient, nous élaborons un autre scénario d'aménagement inter- régional dont la plaque tournante de la région sera la Confédération Jordanie-Israël-Palestine (Figure n°76).

L'aménagement régional sera basé essentiellement sur l'infrastructure : chemins de fer, autoroutes, aéroports, canaux maritimes...

Une mise en place d'une voie ferrée intercontinentale (entre l'Europe, l'Asie, le Moyen-Orient et l'Afrique) où le train adapté à ce chemin de fer sera de type train à grande

Scénario d 'implantation des villes nouvelles et des infrastructures routières et maritimes, en Jordanie .

Figure n°75 .

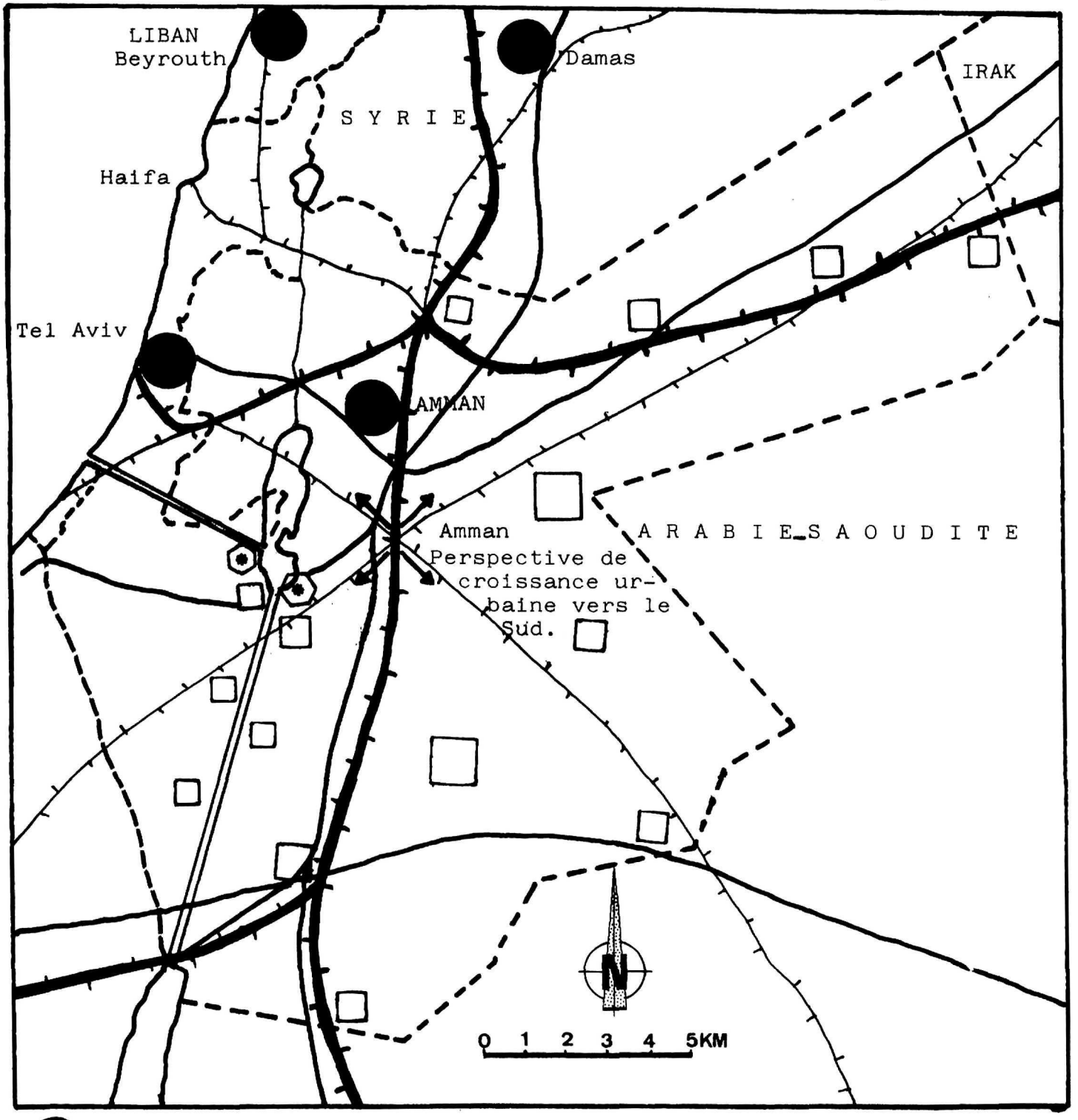


Source : Nusair Atef

Scénario d'aménagement inter-régional dans le cas ou la confédération,en vue de la conférence de paix aboutirait,regrouperait les trois Etats suivants: Jordanie , Israël , Palestine .

Scénario présenté par : Nusair Atef .

Figure n°76 .



Aéroport international

Usine hydraulique pour la production d'éctricité et pour la désalination de l'eau de mer .

Canal maritime .

Chemin de fer interconti-nental .

Autoroute

Chemin de fer inter régio-nal .

Ville nouvelle .

vitesse à l'image du T.G.V., reliera ainsi différents pays en très peu de temps et facilitera la communication, le transport et accroîtra les échanges commerciaux et touristiques entre les pays industrialisés et les pays arabes situés au **Proche** et **Moyen-Orient**. En même temps, cela renforcera la coopération et les contacts entre les pays arabes situés au **Proche** et **Moyen-Orient**. Parallèlement au chemin de fer intercontinental, nous proposons un chemin de fer inter-régional afin que les pays du **Proche** et **Moyen-Orient** développent davantage les échanges commerciaux et touristiques.

Les constructions d'autoroutes iront de paire avec les voies ferrées intercontinentales et inter-régionales.

En ce qui concerne les aéroports, nous souhaitons qu'il y ait la mise en place d'un accord qui définisse la fonction de chacun d'eux. Les plus grands, comme celui de **Ryad** par exemple, pourraient servir d'aéroports intercontinentaux, alors que les plus petits serviraient d'aéroports inter-régionaux.

Nous proposons également la construction de deux canaux. Proposition déjà émise par l'Etat jordanien et l'Etat israëlien. Ces canaux pourront servir au transport maritime ainsi qu'à une attraction touristique.De même, ces canaux pourraient servir à la production d'électricité, à l'irrigation de l'agriculture et à l'alimentation en eau potable des villes nouvelles. Mais cela devra être technologiquement maîtrisé afin de protéger les zones à risques situées au-dessous du niveau de la mer, principalement autour de la Mer Morte, dans la région du **Wadi Araba** au Sud.

Toutes ces infrastructures seront accompagnées par une politique d'implantation de villes nouvelles autour des intersections routières et maritimes et des voies ferrées, afin de pouvoir réaliser un équilibre régional à l'intérieur de la **Jordanie** notamment. **Le schéma ici est de réalisation rapide et indique seulement les grandes orientations d'aménagement inter-régional. Celles-ci nécessitent en effet beaucoup plus de détails, c'est un travail particulier que nous élaborerons dans nos perspectives d'aménagement durant les années à venir.**

Les steppes désertiques non loin d'être improductives montreront que ces régions peuvent être peuplées et mises en valeur à tous les niveaux, si on se donne les moyens de les exploiter.

Ainsi, la future confédération pourra jouer un rôle de plate-forme dans le développement régional à l'échelle du Proche et Moyen-Orient, à condition que les hommes de bonne volonté et de sagesse puissent profiter de cette rare opportunité (arabes, israëliens à la même table) qui, à notre avis ne se représentera pas deux fois.

Nous avons dit que l'habitat comprend davantage que le domicile ou le logement. Il est toute l'aire que fréquente l'habitant, qu'il y circule, y travaille, s'y divertisse, y mange, s'y repose ou y dorme. En ce sens, l'habitat est le sujet de l'urbanisme et de l'aménagement du territoire. C'est dans ce sens que nous percevons le problème de l'habitat : planifier et aménager le territoire et le cadre urbain judicieusement dans un environnement de santé économique et social est notre conception du problème de l'habitat. Pour cette rai-

son, l'expérience sociale des pays industrialisés dans l'aménagement du territoire et dans le cadre de la restructuration urbaine peut nous être utile, si nous prenons en considération les aspirations de la population pour qu'elles soient adaptées à leur mentalité, leurs moyens et leurs besoins.

Pour rendre ces propositions crédibles nous pensons qu'il faut une maîtrise de la croissance urbaine de nos villes et cela ne peut se faire qu'en adoptant des outils et des mesures techniques adéquat comme :

- Réaliser un schéma directeur d'aménagement et d'urbanisme (**S.D.A.U.**), pour chaque ville. Le **S.D.A.U**. est nécessaire pour nos villes afin de fixer les orientations fondamentales de l'aménagement des territoires intéressés, notamment en ce qui concerne l'extension des agglomérations et, de ce fait, il peut déterminer la destination générale des sols, le tracer des grands équipements d'infrastructure, l'organisation générale des transports, la localisation des services et des activités les plus importantes ainsi que les zones préférentielles d'extension et de rénovation.

Pour son exécution, il peut être complété pour certaines de ses parties par des schémas de secteur qui en détaillent et en précisent le contenu.

Le contenu du schéma directeur d'aménagement et d'urbanisme se compose d'un rapport et de documents graphiques.

1) Le rapport présente :

- L'analyse de la situation existante et les principales perspectives de développement démographique et économique du territoire considéré.
- Le parti d'aménagement adopté et sa justification, compte tenu notamment des perspectives démographiques et économiques de l'équilibre qu'il convient de préserver entre le développement urbain et l'aménagement rural et de l'utilisation optimale des grands équipements existants ou prévus.
- L'échéancier de réalisation.
- L'analyse de l'état initial de l'environnement et les mesures par lesquelles le schéma prend en compte le souci de sa préservation.

2) Les documents graphiques, généralement au 1/50 000, mais pouvant aller parfois jusqu'au 1/20 000 font apparaître :

- La destination générale des sols.
- Les zones d'extension des agglomérations ainsi que les secteurs de restructuration et de rénovation.
- Les principaux espaces libres ou boisés à maintenir ou à créer.
- Les principaux sites urbains ou naturels à protéger.
- La localisation des principales activités et des équipements publics,ou d'intérêts général, les plus importants.
- L'organisation générale de la circulation et des transports et, le cas échéant, de moyens de transport en site propre.
- Les éléments essentiels des réseaux d'eau et d'assainissement, ainsi que le système d'élimination des déchets.
- Eventuellement, les périmètres des zones devant faire l'objet de schémas de

secteur.

Ces documents doivent faire ressortir les effets prévus de la première phase de réalisation, à moyen terme, dans dix ans. On y incorpore également des bilans chiffrés indiquant, par exemple, le coût d'un équipement public de la rénovation d'un secteur, etc.

La procédure sera conduite sous l'autorité du gouvernement, par le directeur de la planification urbaine et rurale de chaque gouvernorat lorsque le territoire concerné est situé à l'intérieur d'un même gouvernorat. Lorsque le territoire du S.D.A.U. intéresse plusieurs districts ou plusieurs gouvernorats, elle sera conduite par un fonctionnaire du Ministère des Affaires municipales et rurales et de l'environnement,

- soit par un gouverneur, si toutes les communes intéressées sont dans le même gouvernorat.
- soit de l'un des gouverneurs des gouvernorats intéressés dans le cas contraire. Ce gouverneur et ce fonctionnaire seront désignés par le ministre chargé des affaires municipales et rurales et de l'environnement et le ministère de l'intérieur.

Nous devons mentionner que le plan directeur élaboré par les grandes municipalités et le ministre des affaires municipales et rurales et de l'environnement est inadapté et nécessite un profond changement. L'établissement d'un plan d'occupation des sols (P.O.S.) sera élaboré, orienté et adapté à la vie urbaine actuelle parallèlement au S.D.A.U.

Le plan d'occupation des sols est un document d'urbanisme qui fixe les règles générales d'utilisation des sols pour l'ensemble d'un territoire communal et, exceptionnellement, pour plusieurs communes ou pour une partie de la commune. Il peut comporter notamment l'interdiction de construire.

Le P.O.S. sera élaboré conjointement par les services de l'Etat et la (ou les) commune(s) intéressée(s) ou éventuellement le district ; **Madjless Al Khadamate Al Moushtarakha** (conseil des services intercommunaux) qui regroupe plusieurs communes. Ce conseil est en vigueur en **Jordanie,** mais il faut lui donner davantage de responsabilité dans le domaine urbain. Le champ d'application du P.O.S. doit être établi pour :

- Les communes ou parties de communes comprises dans une agglomération de plus de cinq mille habitants.
- Les communes qui ont subi des destructions importantes par suite de cataclysmes ou d'événements graves.
- Les zones de rénovation urbaine sauf si leur réalisation est poursuivie sous le régime des zones d'aménagement concertées.
- Les zones de résorption de l'habitat insallubre lorsqu'elles ont pour objet la construction de logements.
- Les communes situées à l'intérieur de la zone périphérique d'un parc national.

Dans les autres communes, un plan peut être établi à la demande ou après avis

du ou des conseils municipaux intéressés, notamment lorsque l'établissement de ce document se justifie :

- soit par l'accroissement démographique ou l'évolution économique ou touristique.
- soit par l'implantation d'un ouvrage important.
- soit par la sauvegarde et la mise en valeur d'un site naturel ou construit.

Le plan d'occupation des sols est un outil juridique qui peut servir aux objectifs suivants :

- Délimiter les zones urbaines en prenant notamment en considération la valeur agronomique des sols et l'existence des zones de terrains produisant des denrées de qualité supérieure ou comportant des équipements spéciaux.
- Déterminer des zones d'affectation des sols selon l'usage principal qui doit être fait, ou la nature des activités dominantes qui peuvent y être exercées.
- Fixer pour chaque zone ou partie de zone en fonction notamment de la capacité des équipements collectifs existants ou en cours de réalisation et de la nature des constructions à édifier, ou des coefficients d'occupation des sols qui déterminent éventuellement pour chaque nature de construction, la densité de construction admise.
- Délimiter les zones ou parties de zones dans lesquelles la reconstruction sur place ou l'aménagement de bâtiments existants pourra pour des motifs d'urbanisme ou d'architecture, être imposé ou autorisé avec une densité au plus égale à celle qui était initialement bâtie.
- Préciser le tracer et les caractéristiques des voies de circulation à conserver, à modifier ou à créer, y compris les rues, les sentiers piétonniers et les pistes cyclables.
- Délimiter les quartiers, rues, monuments, sites et secteurs à protéger ou à mettre en valeur pour des motifs d'ordre esthétique, historique ou écologique.
- Délimiter les secteurs dans lesquels la délivrance du permis de construire peut être subordonnée à la démolition de tout ou partie des bâtiments existants sur le terrain où l'implantation de la construction est envisagée.
- Fixer les emplacements réservés aux voies et aux ouvrages publics, aux installations d'intérêt général ainsi qu'aux espaces verts.
- Localiser dans les zones urbaines les terrains cultivés à protéger et inconstructibles, quels que soient les équipements éventuels qui les desservent.
- Définir les règles concernant le droit d'implantation des constructions, leur destination, leur nature, leur aspect extérieur, leur dimensions et l'aménagement de leurs abords.

Le P.O.S. est donc nécessaire pour la poursuite de la logique urbaine, afin de déterminer et de localiser les tumeurs urbaines et ouvrir la voie à une zone d'aménagement concerté Z.A.C.,La Z.A.C. selon la définition française *"est l'espace inclu dans le périmètre à l'intérieur duquel une collectivité publique ou un établissement public y ayant vocation décide d'intervenir pour réaliser ou faire réaliser l'aménagement et l'équipement des terrains, notamment de ceux que cette collectivité ou cet établissement public a acquis ou acquérra en vue de les céder ou de les concéder ultérieurement à des utilisateurs publics ou privés"*. On oppose ce type d'urbanisme opérationnel aux formes d'urbanisation possible et notamment à l'urbanisation spontanée.

Restructurer ou rénover le tissu urbain existant dans nos villes est un objectif majeur pour les années à venir. A multiples reprises, nous avons mentionné l'importance de ces thèmes. Nos moyens financiers ne nous permettent pas de rénover ni de restructurer systématiquement, il faut travailler avec le tissu urbain, l'adapter à la vie contemporaine, le protéger si nécessaire, le restructurer ou le rénover si cela ne vaut pas la peine de le garder, comme dans certains quartiers non réglementés à **Amman**. **Le travail urbain doit être permanent; adapter le tissu urbain au tissu social est le soucis quotidien des urbanistes, ce dont nous sommes conscients. D'ailleurs, de telles propositions pourront faire l'objet d'une ou plusieurs thèses**.

II. Recommandations sur les charges des projets d'habitat.

Dans ce qui va suivre, nous faisons des recommandations afin d'améliorer le travail de la construction du logement et en faire profiter les bénéficiaires des projets d'habitat. D'ailleurs, certaines de celles-ci ont été faites par un comité de fonctionnaires, composé de différents acteurs de la promotion de l'habitat du secteur public. Ces recommandations sont divisées comme suit :

II.1- L'infrastructure :

- Les réseaux d'eau.

Les bénéficiaires prennent en charge 50% du coût des réseaux à l'intérieur du site, contre une réduction de la taxe exigible que les bénéficiaires doivent verser. Les bénéficiaires payent seulement le prix du compteur d'eau (la caution est de vingt D.J.) à condition que l'autorité de l'eau prenne en charge le reste du coût.

- Les équipements des réseaux d'assainissement.

Les bénéficiaires prennent en charge 50% du coût total des réseaux dans le site, contre une réduction de la taxe de connection avec le réseau qui est estimé à 25% de la valeur immobilière.

- Les équipements de la voirie.

Les bénéficiaires prennent en charge la totalité du coût dans le site, si celui-ci

est situé à l'extérieur du périmètre municipal planifié. Si le site est situé à l'intérieur des zones urbaines, le comité donne deux options :

- ou les bénéficiaires prennent en charge 50% du coût total et la municipalité prend le reste.
- ou les bénéficiaires prennent la totalité des charges à condition qu'ils soient exonérés des taxes d'habitation pendant cinq ans.

- Les équipements des télécommunications.

La corporation des télécommunications prend la totalité du coût des réseaux, à condition que les bénéficiaires payent la totalité des taxes demandées si ils désirent s'abonner.

- Evacuation des eaux pluviales.

Si le projet d'habitat est situé à l'intérieur du périmètre urbain planifié, la municipalité prendra en charge le coût total, si c'est le contraire, les bénéficiaires prendront en charge le coût total.

- Les réseaux d'électricité.

C'est aux compagnies d'électricité et à l'autorité de l'électricité de prendre en charge la totalité du coût du réseau, par contre, les municipalités prennent en charge les équipements d'éclairage public. Les bénéficiaires payent les taxes exigées pour être connectés avec le réseau électrique.

II.2. - Le problème foncier.

Parmi les politiques proposées en matière de terrains résidentiels, on cite :

- Les terrains gouvernementaux.

Ils doivent être attribués à la corporation de l'habitat et au **D.D.U.** gratuitement, afin qu'ils les répercutent sur les bénéficiaires.

- Les terrains de la voirie et les espaces verts.

Les bénéficiaires prennent en charges la totalité du coût de leur parcelle habitable, ainsi que 33% de la valeur de leur parcelle afin de couvrir les dépenses des espaces verts et de la voirie.

- Autoriser la redivision des terrains vacants et viabiliser, selon la loi sur les lotissements de l'année 1984 afin d'y inclure les catégories C, D et E.
- Adopter des programmes pour remplir les terrains résidentiels vacants à l'intérieur du périmètre urbain.
- Adopter un calendrier afin de réaliser les travaux d'infrastructures.
- Modifier le projet de réaménagement du Nord d'**Amman**.
- Développer et améliorer l'aménagement des terrains étatiques, à **Ruseifa** en y incluant les zones de catégories **D** et **E** et leur fournir les services essentiels, quitte à récupérer les frais d'extension de tels services,des bénéficiaires.
- **Geler provisoirement toute extension des limites actuelles de**

l'aménagement des villes et des villages en attendant de réaliser une étude globale sur les besoins réels de chaque commune du royaume et autoriser uniquement l'extension de l'aménagement aux quartiers sous développés prioritaires en fonction des besoins réels et aux zones urbaines C, D et E ou les projets de restructuration urbaine.

- Modifier les dispositions de l'aménagement vers une plus grande souplesse dans le développement des terrains résidentiels pour les catégories défavorisées.

- Etablir une taxe foncière sur les terrains résidentiels vacants selon la valeur actuelle, afin d'inciter les propriétaires à construire sur ces terrains ce qui barrera la route à la spéculation foncière à l'intérieur du périmètre urbain.

II.3. - Les emprunts et les taux d'intérêts.

Le comité propose dans ses recommandations,de charger la banque centrale avec les autres parties concernées, de mettre en place des prescriptions qui délimiterons comment orienter les facilités de crédit afin qu'elles concordent avec les recommandations nationales de l'habitat en soutenant celui des bas revenus. Ainsi, le taux d'intérêts doit prendre en compte la situation, économique des bénéficiaires des différentes catégories, comme l'a souhaité le premier ministre, le 28 mai 1980 dans les recommandations adressées au précédent conseil national de la planification à savoir :

Le taux d'intérêts doit être uniforme dans le secteur de l'habitat, et il sera réparti selon la catégorie sociale de la façon suivante :

- Catégorie sociale à bas revenus 5%
- Catégorie sociale inférieure à la moyenne 6%
- Catégorie sociale à revenus moyens 7%
- Catégorie sociale supérieure à la moyenne 7%

II.4. - Les équipements publics.

Les équipements doivent être financés par le budget de l'Etat en coordination avec les différents ministères et départements de l' Etat, dans les sites des projets de la **M.A.E.** et du **D.D.U.** afin de réaliser les équipements dans les délais prévus par les projets mentionnés.

Les bénéficiaires prennent en charge les salaires de l'équipe travaillant directement sur les chantiers de conception et de supervision. Par contre, le budget de l'Etat prendra en charge les dépenses de l'appareil central.

II.5. - Les logement vacants.

Mettre en location les logements vacants de certaines villes (qui initialement étaient destinées à la vente) en particulier **Tafileh**, **Ma'an**, **Mafraq** et **Adjlun**. **En effet, grand nombre d'appartements ou de maisons individuelles construits par le secteur public ou para-public, dans ces villes, sont vides. Ils sont inadaptés à la mentalité rurale et bédouine de la majorité de la population vivant dans ces régions et ne sont pas en mesure de satisfaire leur besoin, vu leur conception architecturale**. Par contre, ils pourraient servir à la population active venant d'autres régions urbaines. Une amorce dans ce sens est d'ailleurs engagée par la corporation de l'habitat et nous recommandons de développer ce patrimoine national, afin que cela ne devienne, avec le temps des cités fantômes.

A l'issu de ce chapitre, nous pensons que les propositions et les recommandations peuvent être améliorées dans un cadre d'étude particulier pour mettre en oeuvre une politique d'habitat claire et prévoyante.

Il est grand temps que le pouvoir public jordanien réalise que ses efforts financiers et les aides envers tel ou tel acteur de la promotion de l'habitat du secteur public est un gaspillage. Il est devenu nécessaire et urgent, vu l'expérience des politiques de l'habitat en **Jordanie**, de réaliser une seule et unique politique d'habitat qui fixera les orientations et les objectifs et redistribuera le rôle aux acteurs de la promotion de l'habitat tant privé que public, au service de toutes les catégories sociales. Cela ne pourra se faire en **Jordanie,** vue sa situation géopolitique et économique, que par la création d'un conseil supérieur de l'habitat, qui veillera à la réalisation de cette politique.

Conclusion Générale

Finalité même de l'urbanisme, l'habitat reflète l'attitude des pouvoirs publics face à l'évolution de l'homme et aux problèmes de la croissance urbaine. A cet égard, une évolution profonde s'est dessinée au cours de ce siècle parmi la population nomade et semi-nomade que composait à l'origine la totalité de la population jordanienne.

Nous avons vu comment cette population a évolué dans le temps et l'espace. La modification des mentalités bédouines avec le passage durant l'époque ottomane, à l'agriculture, puis le rôle de l'armée et de la pacification sous le mandat britannique et grâce à elle, à l'éducation et l'insertion des bédouins au sein de l'Etat central.

Au fur et à mesure de leur évolution culturelle, l'habitat se transforme et change d'allure, à l'intérieur comme à l'extérieur car il s'adapte aux nouvelles conditions de vie. Evolution rapide de la bédouinisation à la sédentarisation, puis à l'urbanisation avec une croissance considérable, 36,7% en 1952 à 72% environ aujourd'hui. Phénomène extraordinaire par sa rapidité et ses conséquences.

La création de **l'Emirat de Transjordanie** en 1921, son extension territoriale en 1925 et 1949, sa progressive consolidation jusqu'à la reconnaissance juridique tant sur le plan interne qu'international, ont introduit d'importants changements, au sein des populations à l'intérieur des nouvelles frontières.

D'autre part, la situation géopolitique, après la Première Guerre Mondiale, se complique avec le dépeçage du **Proche-Orient** par la création de petits Etats tampons qui ne restent pas sans répercussion sur l'instabilité politique et démographique de la **Jordanie**. L'Etat israëlien, contrairement à l'Etat jordanien, fut créé en 1948 au détriment du peuple palestinien, qui s'est vu chassé et dispersé dans différents pays limitrophes.

Les conséquences sur l'évolution de l'urbanisation et sur l'habitat furent considérables, par l'arrivée de vagues successives de palestiniens de plus en plus importantes. La forte croissance de la population jordanienne (4% par an dont 51% ont moins de quinze ans) s'est élevée de 587 000 habitants en 1952 à 3 111 000 habitants en 1989, et a posé de graves problèmes d'emplois, d'équipements urbains et d'habitat. On constate donc que l'évolution de la politique de l'habitat en Jordanie est liée à la situation géopolitique régionale autant qu'à l'évolution socio-économique du pays au sens strict.

La Jordanie se voit donc, du jour au lendemain, encombrée par l'arrivée de milliers de réfugiés. La dernière vague est venue (suite à la guerre du Golfe) aggraver davantage encore le problème de l'habitat et déjouer les plans nationaux de développement

socio-économiques, la dernière vague est estimée par les services gouvernementaux entre quatre et cinq cent mille réfugiés.

Les problèmes accumulés depuis 1948 ont eu pour conséquence l'entassement des familles dans des logements sous dimensionnés, vétustes, insalubres dangereux, affectant la santé physique et morale des gens, ce qui a donné lieu à une grave crise de l'habitat.

Pour cela, les gouvernements successifs ont été contraints d'adopter une "politique de l'habitat, privilégiant la construction neuve, notamment les petits immeubles collectifs, à la périphérie des villes.

L'ampleur des besoins nés de la reconstruction et de la croissance démographique de la population a, pendant vingt cinq ans, obligé le pouvoir public à aborder le problème du logement sous un angle quantitatif non suffisant, qui était, rappelons le, de 35 324 unités (1). Cet effort s'est fait au détriment de la qualité des logements, en particulier des immeubles à caractère social : Insuffisance des surfaces, désordre de toutes natures affectant rapidement les bâtiments eux-mêmes. De plus, la construction d'immeubles collectifs était inadaptée à la mentalité d'une population bédouine, nomade et semi-nomade, surtout dans les villes provinciales comme Ma'an, Tafileh, Karak, etc. L'environnement et le cadre de vie ont également souffert de cette politique : la pauvreté architecturale de ces constructions a rarement été compensée par un environnement agréable, par suite de l'absence ou d'insuffisance d'espaces verts ou d'aires de loisirs, d'équipements collectifs ou par de véritables centres d'animation.

Cette politique fut conduite par le corporation de l'habitat à partir de 1966 (corporation créée pour subvenir aux besoins de logements des fonctionnaires) qui transige pour satisfaire les fonctionnaires de l'Etat à moyen revenu et supérieur à la moyenne. De son côté, l'autorité de la vallée du Jourdain, créée en 1977, a sa propre politique d'habitat sur le territoire dont elle contrôle l'aménagement, afin de le développer pour l'agriculture et d'en accroître la population. La corporation de l'habitat militaire, depuis 1979, vise à répondre aux revendications de l'armée, en matière de logement. Par ailleurs, le département de développement urbain, créé en 1980, s'est lancé dans une entreprise de restructuration, de rénovation et d'opérations de trames assainies, *sites and services*, afin qu'une grande partie des réfugiés palestiniens puisse s'y installer.

Pour sa part, le secteur privé a produit, jusqu'en 1966, l'essentiel de l'habitat en Jordanie depuis les maisons autoconstruites jusqu'aux villas luxueuses, construites avec la participation de petites promoteurs.

L'impact du boom économique du plan quinquennal 1976-1980 a encouragé la création des grandes sociétés de financement et de promotion foncière et immobilière. En

(1) Le nombre d'unités donnés est réparti de la façon suivante : 14 487 unités pour la corporation de l'habitat, 2 188 unités pour l'Autorité de la vallée du Jourdain, 697 unités pour la corporation de l'habitat militaire. Pour le D.D.U., 7 904 unités nouvelles dont 164 unités en prévision ou en cours de réalisation. 1 642 unités restructurées dans les quartiers spontanés et il reste 6 456 unités en prévision ou en cours de réalisation. 1950 unités pour les caisses d'épargne et de crédit.

1988, la part du secteur privénotammentl'autoconstruction) dans la production immobilière résidentielles a atteint 88% de l'ensemble de la production, alors que le secteur public, dans son ensemble, n'a pu fournir que 10% et les coopératives de l'habitat 2% seulement.

Les deux secteurs : privé et public, ont inve sti dans les projets d'habitat des sommes qui ont dépassé la prévision des plans de développement nationaux. A titre d'exemple, le plan quinquennal 1981-1985 y a consacré 782 millions de D.J. soit 33% de l'ensemble des investissements du plan. Cependant, on n'a remarqué aucune coordination entre les différents acteurs, publics et privés, faute d'avoir un organisme qui coordonne les deux secteurs.

Ainsi, on a vu apparaître un surplus notoire de l'habitat luxueux. Le meilleur exemple est de voir le nombre grandissant de ces habitats dans les quartiers *"chtcs"* de la capitale où l'on peut trouver 10% de logements vacants, et dont le prix dépasse actuellement les trente mille dinars.

Par ailleurs, on sait que 35% de la population n'est pas touché par l'investissement des projets d'habitat et que 68% de la population est considérée comme bas revenus, dont 30 à 40% des ménages vivant au-dessous du seuil de pauvreté relative, 100 D.J. par mois. C'est pourquoi les problèmes de logement nécessitent une intervention rapide de la part de l'Etat, en vue de mettre en oeuvre un plan global concernant l'ensemble de l'habitat dans le royaume.

D'autre part, l'absence de schémas directeurs d'aménagement et d'urbanisme et le non respect des règles générales d'urbanisme et des plans d'occupation du sol orientés et appliqués au service des hauts revenus, incitent à la spéculation foncière. Par conséquent, la couche sociale à bas revenus est privée de toute possibilité d'acquisition des terrains constructibles. Les pauvres ont été ainsi repoussés vers des périphéries de plus en plus lointaines et mal desservies, la distance qui les sépare des lieux où ils peuvent espérer du travail devient si grande, qu'il est vital pour eux, maintenant, de se rapprocher même en acceptant des conditions d'existence bien inférieures à celles qui régnaient dans les "bidonvilles". La tendance est à une surdensification d'espaces de dimensions de plus en plus petites car soumise à une pression croissante des promoteurs et de l'Etat.

On constate donc, qu'il n'existe pas une politique d'ensemble de l'habitat, mais plutôt des politiques de l'habitat, chacun travaillant pour ses propres ambitions, au détriment d'une véritable stratégie nationale de l'habitat. Alors, il est devenu urgent de réaliser une politique d'habitat claire et prévoyante et l'appliquer sur l'ensemble du territoire national au service de toutes les couches sociales qui composent le pays.

Les besoins en habitat pour l'horizon 2005.

Il ne fait aucun doute que l'évolution des besoins dans le cadre d'une politique réaliste de l'habitat va en dernier ressort résulter de l'adéquation entre l'évolution normative et l'évolution de l'ensemble des moyens financiers, humains, matériels, techniques et autres, qu'il est possible dans une situation politique, économique et sociale donnée, d'affecter au secteur de l'habitat, dans le cadre de priorités sociales et économiques définies par le modèle de développement mis en oeuvre.

Pourtant, il importe, dès à présent, et sans apprécier les potentialités et les possibilités réelles du pays, d'effectuer des hypothèses sur les besoins effectifs pour répondre à l'objectif : loger dans les conditions décentes et selon les normes minimales du confort moderne assignées à l'Etat comme une tâche essentielle pour l'amélioration du niveau de vie de la population, des bas revenus notamment.

Il reste entendu que cette évaluation normative, aussi justifiée soit-elle, demeurera subordonnée aux possibilités économiques et sociales et aux propriétés déterminées dans le cadre de la planification globale du développement et ne constituera, en dernier ressort, qu'une hypothèse de travail parmi tant d'autres, dont le seul mérite, sera d'estimer les efforts à déployer pour résorber, à terme, la crise de l'habitat dans le cadre d'une analyse politique, économique, sociale et culturelle pré-déterminée.

Toutes projections, même lorsqu'elles reposent sur des données, sur des caractéristiques, sur des tendances résultant d'analyses appliquées à une période écoulée, même lorsque les normes et les critères appliqués ont subi avec succès l'examen lors de leur utilisation pour l'explication d'un bilan représentatif de la période étudiée, intégrant des options privilégiant tel ou tel élément, indicateur, critère ou norme, lesquels rejettent, plus ou moins consciemment, à un schéma d'analyse pour ne pas dire à un système de référence.

Les préalables en question qui vont sous-tendre les projections descriptives des besoins en matière d'habitation vont s'articuler lorsqu'il s'est agi de la problématique des normes disponibles pour la définition d'une politique de l'habitat, autour des deux axes de recherche que sont les problèmes démographiques et leur poids dans la détermination des besoins et les préalables politiques, économiques, sociaux et techniques, lesquels vont

résulter des modes et des conditions d'utilisation optimale du patrimoine immobilier d'habitation à réaliser en relation notamment avec le rythme de croissance démographique retenu et la taille moyenne des ménages souhaitée.

Dans cette perspective, l'unité de la stratégie de l'habitat qui travaillait au sein des services du ministère du plan a réalisé des études sur le besoin en habitat pour l'horizon 2006, dont le rapport n°5 en estime le besoin pour la période 1986-1991 à 19 100 unités annuelles 22 850 unités annuelles pour la période 2000-2006. Cependant, le rapport n°4 fait état d'autres chiffres plus élevés :

33 500 unités à construire par an pour la période 1986-1991 et de 42 100 unités annuelles pour la période 2000-2006.

Ces chiffres sont fournis au niveau national et non au niveau local, les chiffres donnés par l'unité de la stratégie de l'habitat sont contradictoires et manquent de sérieux. Devant cette attitude, le **D.D.U.** a fourni ses propres chiffres au conseil d'administration,selon une étude plus sérieuse, afin de faciliter la programmation et d'en localiser les priorités basée sur :

- la situation démographique et financière des familles.
- la situation du parc immobilier et son vieillissement.
- l'exode rural.

Mais il a sous-estimé l'impact de la situation géopolitique qui est invisible. Les chiffres fournis jusqu'à l'horizon 2005 sont répartis par période comme suit :

Projection de la population et besoin en habitat jusqu'en 2005.

Tableau n°75

Période / Zones	1985 - population	1990 unité	1990 - population	1995 unité	1995 - population	2000 unité	2000 - population	2005 unité
Grand Amman	1.249.122	43.087	1.547715	50.868	1.877.606	58.804	2.230.007	66.116
Autres zones urbaines	884.035	22.995	1.049832	26.736	1.238.503	31.973	1.440.771	35.482
Zones rurales	1.374.264	38.237	1.672.002	48.022	2.597.547	60.374	2.474.971	75.987
Total	3.507.421	104.319	4.269.549	125.626	5.150.355	151.151	6.152.246	177585

Source : D.D.U.

La projection fut basée sur le recensement de 1979.

La projection de la population et ses besoins en habitat faite par le **D.D.U.** fut approuvée par l'unité de la stratégie de l'habitat, ainsi que par le conseil d'administration du **D.D.U.**

Nous pouvons constater qu'il reste un effort considérable à faire dans le

domaine de l'habitat, d'autant plus que le secteur public ainsi que les caisses d'épargne et de crédit sont loin, même très loin de satisfaire la demande. 35 324 unités, seulement, furent construites depuis leur création, ce qui est très peu.

Mais, à présent et mises à part les propositions et les recommandations que nous avons élaborés, l'unification des deux principaux acteurs de l'habitat et à savoir la Corporation de l'habitat et le département de développement urbain, ainsi que l'arrêt des constructions de logements par l'autorité de la vallée du Jourdain et la corporation de l'habitat militaire, modifierons sûrement les données et changerons le rôle du secteur public, qui reposera désormais sur la corporation générale de l'habitat et le développement urbain. La réussite dépend de la capacité de ceux-ci à amasser et à canaliser d'importants moyens financiers provenant des ressources nationales comme la banque de l'habitat, la corporation de l'habitat militaire, l'autorité de la vallée du Jourdain ainsi que les caisses d'épargne et les coopératives d'habitat.

L'ampleur des besoins en matière de logement, dans les années à venir, nécessitera la participation active du secteur privé, dans une atmosphère de coopération et de bonne volonté, afin de pouvoir construire pour les différentes couches sociales, en particulier la catégorie sociale à bas revenus.

La Jordanie étant un pays en voie de développement, pauvre en ressources naturelles et à forte croissance démographique, elle ne pourra, à elle seule, sans aides financières extérieures, des pays arabes pétroliers principalement, pour voir aux besoins de l'habitat.

Bibliographie

La complexité de la situation géo-politique du Proche et du Moyen-Orient et les problèmes qui en découlent ont un poids considérable sur la **Jordanie**. Depuis sa création; *"La **Jordanie** a le dangereux privilège d'être celui des pays arabes auquel se pose avec le plus d'acuité le problème palestinien. Le **Liban** lui-même,pourtant secoué par une guerre où cette question tient sa place, n'est pas soumis à une réalité aussi effective. Celle-ci tient d'abord à l'existence des frontières communes avec **Israël**, à la présence de centaine de milliers de réfugiés palestiniens à l'Est du **Jourdain** et à la perte de la **Cisjordanie**. ... Etat de création récente et artificielle, ne risque-t-elle pas en effet de servir de "Partie de rechange" à des palestiniens à la recherche d'un Etat, si celui-ci ne peut normamlement trouver sa place à Gaza et à l'Ouest du Jourdain?" (1)*

J'espère que les négociations de paix entre les **pays arabes** et **Israël** aboutiront à des résultats concrets afin d'éloigner le spectre de guerre et remettront les capacités intellectuelles, techniques et financières des deux communantés au service d'un développement régional. Les différents facteurs, cités ci-dessus, qui ont amené à la création de l'Etat **Jordanie**n, ainsi que l'évolution démographique considérable des principales villes, en particulier **Amman** et les problèmes qui en découlent, notamment dans le cadre de cette recherche, sont intrinsèquement liés. Rendre compte de ces facteurs et de leurs liaisons dans une recherche à petite échelle, n'est pas chose aiséé, surtout quand on sait, que la bibliographie qui touche l'habitat en **Jordanie** est peu abondant. Nous avons été obligé, afin de regrouper des informations précises concernant le sujet, de dépouiller un nombre important d'ouvrages, rapports, revues, journaux, touchant la **Jordanie** dans son ensemble.

La liste qui suit, ne constitue nullement une bibliographie exhaustive sur le sujet. Elle rassemble simplement les principaux ouvrages consulté et ceux qui ont été cités dans le présent travail.

Nous avons conçu la présente bibliographie en fonction de ces appréciations, en trois rubriques, avec, des sous-rubriques et un classement alphabétique à l'intérieur de chacune d'elle.

I-Bibliographie à caractère méthodologique.

1-Ouvrages

2-Rapports

II-Sources de données générales.

1-Ouvrages

2-Mémoires et thèses

3-Documents officiels et rapports

4-Articles

III-Bibliographie d'intérêt général (ouvrages et revues) sur la **Jordanie** et le **Proche-Orient.**

(1)-Rondot (ph)- OP.cit p.99

I-Bibliographie à caratère méthodologique.

I-1-Ouvrages.

-Bakounda (M), Bani Sadr (A.H.), Bataillon (C), Bikoko (E), Brisseau-Loaiza (J), Burgel (G), Ceaux (I), Coing (H), Coquery (M), Deler (J.P), Doumenge (J.P), Dupaigne (I), Durand-Lasserve (A), Flouriot (I), Girault (c), Godblum (C), Guerrero (R), Hater (G), Harvey (D), Kengne (F), Lamicq (H), Lasserre (G), Lesbet (D), Madelin (G), Massiah (G), Messamah (K), Osmont (A), Penouil (M), Rochefort (M), Rolland (F), Rouffignat (I), Samson (A), Sautter (G), Scheier (G), Tribillon (J-F), Urbina (R), Vennetier (P). La croissance périphérique des villes au tiers monde : le rôle de la promotion foncière et immobilière. Table ronde organisée par le centre d'étude de géographie tropicales (C.N.R.S). Bordeaux 1977.

-Boubli (B). Collection que sais-je ? Logement Edition P.U.F Paris 1985.

-Caillot (R). L'enquête participation : Méthodologie de l'aménagement - Edition économie et humanisme - Les Editions ouvrières - Paris 1972.

-Castells (M) - La question urbaine-librairie François Maspero - Paris 1981.

-Chaline (C). Les villes du Monde arabe. Editon Masson- Paris-Milan -Barcelone - Mexico - 1990.

-Chevallier(D) et Abdel Hakim (S), Abdel Nour (A), Abdesselem (A), Ben Achour (A), Bammate (N.O), Berardi (B), Bourgey (A), David (J.C), Ecochard (M), Edde (H), Gascon (B), Gemayel (Y), Labaki (B), Lisle (E), Mardambey (F), Nasr (S), Rafec (A.K), Tafek (R), Vdovitch (A), Wirth (E). Colloque - L'espace social de la ville arabe - Edition G.P Maisonneuve et Larousse - Paris - 1979.

- Havel (J-E) - Collection que sais-je ? Habitat et logement Edition P.U.F. - Paris - 1957.

- Lamy (B) - Propriétaires fonciers des zones urbanisables - Edition centre de sociologie urbaine - Paris - 1974 -

- Lojkine (J) - La politique urbaine dans la région parisienne 1945 - 1972 - Edition Mouton - Paris La Haye - 1972 -

- Mauret (E) - Pour un équilibre des villes et des campagnes : Aménagement, urbanisme, paysage. Edition Dunod - Paris - Bruxelles - Montréal - 1974.

- Merlin (P) - Morphologie urbaine et parcellaire. Editon presses universitaires de vincennes. Université - Paris VIII - 1988.

- Metral (J) et Mutin (G) - Table ronde C.N.R.S tenue à Lyon du 17 au 20 - 11 -1982. Politiques urbaines dans le monde arabe. Edition Maison de l'Orient méditerranéen (C.N.R.S Université Lyon 2) - 1984.

- Pagès (M) - Collection que sais-je ?. La maîtrise de la croissance urbaine - Edition P.U.F. - Paris 1980.

- Santos (M) - Les villes du tiers-Monde. Edition M.th- Genin 1971

- Santos (M) - L'espace partagé : les deux circuits de l'économie urbaine des pays sous développés - Edition M.th - Genin - Paris 1975.

- Topalov (Chri). Les promoteurs immobiliers. Contribution à l'analyse de la production capitaliste du logement en France. Edition Mouton - Paris, La Haye - 1974.

- Vieille (P) - Marché des terrains et société urbaine - Recherche sur la ville de Tehéran - Edition Antropos - Paris - 1970.

I- 2 - Rapports

- Massot (A) - Formation des prix des logements rehabilités dans l'agglomeration Parisienne - Edition I.A.U.R.I.F. Paris 1979.

- Rapports de la commission de développement des responsabilités locales. Vivre ensemble.

- Deux tomes - Edition la documentation française - Paris - 1976.

II - Source de données générales.

II - 1 - Ouvrages.

- Al Madi (M) et Mousa (S), **Tarikh Al Urdun Fi Al garene Al Ishrine** (l'histoire de la **Jordanie** dans le XXe siècle). Edition, **Al Mouhtasabe. Amman** 1959.

- Ashkenazi (I). Tribus semi nomades de la palestine du Nord. Edition libraire Orientaliste. Paul Geuthner. Paris 1938.

- Barakat (D.J). **Male Wa Iquetesade** (argent et économie) **Souk Amman Al Mali fi Al Mizane** (La bourse d'**Amman** dans la balance). Edition, **Dar Al Sha'abe - Amman** 1986.

- Beaugé (G), Bourgey (A), Gorokhoff (P H), Longuenesse (F), Naney (M), Nasr (S), Roussillon (A), Saleh (I), Migrations et changements sociaux dans l'Orient arabe - Edition - Centre d'étude et de recherche sur le Moyen - Orient contemporain (C.E.R.M.O.C) Beyrouth 1985.

- Ben Elizar (E) et Schieff (z)- La guerre Israëlo - Arabe. Edition Juillard 1967.

- Bocco (R)- Petites villes citadinité en **Jordanie** : quelques pistes de reflexion sur l'urbanisation en zone pastorale. Centre d'études et de recherche URBAMA. Tome I - Fascicule de recherche n° 16 Tours 1986.

- Boulanger (R) - Les guides bleus = **Jordanie**. Edition Hachette. 1979.

- Bourgey (A), Bertrand (J. P), Boudjikanian (A), Fargues (P), Honnoyer (I), Labaki (B), Nasr (S), Picaudou (N), Rivier (F), Sader (M) et Seurat (M) : L'industrialisation et changement sociaux dans l'Orient arabe - Edition (C.E.R.M.O.C) Beyrouth 1982.

- Boustani (R) et Fargues (Ph). Atlas du monde arabe. Géopolitique et société. Edition. Bordas Paris 1990.

- Chelhod (J) - Problèmes d'éthnologie **Jordanienne** - Nomadisme et sédentarisation - Revue objets et Mondes. Tome VII -Fascicule. 2 - Eté 1967.

- Chelhod (J) - Le droit dans la société Bédouine : recherche éthonologiques sur le "Orf ou droit coutumier des bédouins" Edition Marcelle Rivière et Cie - Paris 1971.

- De Planhol (X) Les fondements géographiques de l'histoire de l'Islam. Edition Flammarion Paris 1971.

- Fargues (Ph) - Réserves de Main - d'oeuvre et rente pétrolière, étude démographique des migrations de travail vers les pays arabes du golfe - Edition (C.E.R.M.O.C) Beyrouth 1980.

-Findlay (A) et Seccombe (I) - Developpement et sous-developpement dans les petites villes de **Jordanie**. Tome II. Fascicule de Recherche n° 17.Edition . Centre d'études et de Recherche URBAMA Tours 1986.

- Glubb (J.B) - Britain and the Arab. A study of fifty years 1908 - 1958. Edition, Hodder and Stoughton - London 1959.

- Glubl (J.B) - Soldat avec les arabes. Edition Plon - Paris 1958.

- Goichon (A.M). **Jordanie** réelle. Edition Desclée de Brouwer. Tome I - Limoges 1967.

- Goichon (A.M) - L'eau : problème vital de la région du Jourdain. Edition, centre pour l'étude des problèmes du monde musulman contemporain. Bruxelles 1964.

- Goichon (A.M) - **Jordanie** Réelle - Edition G.P. Maisonneuve et Larose Tome II.- Paris 1972.

- Hacker (J.M) - Modern **Amman** : A Social Study. Edition Durham 1960.

- Harris (G.L) Jordan, its people, its society, its culture. Edition Human relations area Files - New Haven 1958.

- Hilal (DJ)- **Al dhifah Al gharpiah : Al Tarkibe Al Idjtimai wa al Iqtisadi (Cisjordanie** : Structure sociale et économique 1948 -1974) Edition centre de recherche palestinien. **Beyrouth**1974.

- Hussein de **Jordanie**. Ma guerre avec Israël. Edition Albin Michel - Paris 1968.

- Hussein de **Jordanie** Mon métier de Roi - Edition R - Laffont. Collection. Un homme et son métier. Paris 1975.

- Jaussen (P.A) - coutumes des arabes au pays de Moab. Edition Adrien Maisonneuve - Paris 1948.

- La grande encyclopédie du monde - Volume VI - Edition Atlas - Paris 1986.

- Lancaster (H.G) - **Athar Al Urdun** (l'archélologie **Jordanie**nne) traduction de l'anglais par Mousa (S). Publié par le ministère d'archéologie et du Tourisme - Imprimerie nationale **Amman** 1971.

- Lannois (Ph) - L'Orient desorienté - Le Moyen - Orient au XXe siècle - Edition Atlas - Paris 1980.

- Laure..s Henry - Le grand jeu; Orient arabe et rivalité internationale depuis 1945 - Edition, Armand colin - Paris - 1991.

- Le Million. La **Jordanie** n° 60/61 Edition Atlas - Paris 1966.

- Les dossiers de l'histoire - Liban - Israël - Chypre n°9 - Edition de l'université et de l'enseignement moderne. S.A. Paris 1976.

- Les temps modernes. Dossier. Le conflit Israëlo -arabe n°253 bis Edition Denoël. Paris 1967.

- Lyautey (P) - La **Jordanie** nouvelle. Edition Juillard. Paris 1966.

- Mazur (M) - Economic grouthand development in Jordan - Edition -croom Helm - London 1979.

- Municipalité du grand **Amman**. **Amman**, capitale de **Jordanie** 1988. Imprimerie **Al Tadge** -1988.

- Politiques urbaines dans le monde arabe - Edition, Maison de l'Orient méditerranéen - Lyon 1984.

- Rivier (F) - Croissance industrielle dans une économie assistée : le cas **Jordanie**n - Edition (C.E.R.M.O.C.) **Beyrouth** 1980.

- Rondot (Ph) - La **Jordanie**. Collection que sais-je ?. Edition P.U.F. Paris 1980.

- Vitikiotis (P.J.). Politics and the military in Jordan - 1921 -1957. Edition Praeger - New-York -1967.

- Weir Shelagh - the bédouin - Edition World of Islam Festival publishing compagny - L.T.D 1976.

II - 2 - Mémoires et thèses.

- Ahmad (A) - L'impact de la structure urbaine d'Irbid sur l'espace agricole peri-urbain - Mémoire de D.E.A - en géographie-Soutenue à Paris VIII 1985.

- Ahmad (A). Peuplement et politique urbaine à Irbid dans son cadre géo-politique. Mémoir de Maîtrise en urbanisme, soutenue à Paris VIII 1984.

- El Sayed (A) La dynamique de la répartition spatiale de la population dans l'agglomération d'**Amman**. Mémoire de D.E.A. en urbanisme Université Paris XII. Val de Marne 1987.

- Hambouz (H) - Jerash - **gerasa** : Problème de planification et de conservation archéologique - Mémoire de D.E.A - Université Paris XII - Val de Marne - 1985.

- Jaffar (A) - Comptabilité énergetique urbaine : le cas de l'agglomeration d'**Amman**. Thèse de doctorat en urbanisme et aménagement - Université - Paris XII Val de Marne - 1990.

- Juma (F) - Dynamique urbaine et la ville moderne d'**Amman**. Thèse de 3ème cycle en géographie. Université Paris VIII 1984.

II - 3 - Documents officiels et rappots.

- Al Aed (A) et Al Rishan (S). Le rôle de la corporation générale de l'habitat afin d'assurer un logement à la population, dans la république arabe Syrienne - **Amman** - Mars 1992.

- **Al Arkame al Kiasiaha Litakalife Al Maishah fi Mudons** : **Amman**, **Zarqa, Irbid et Aqaba,** Wa Limoudfi Al Hukoumah (Indice des prix de la vie dans les villes; **Amman**, **Zarqa, Irbid** et **Aqaba** pour les fonctionnaires de l'Etat). **Amman** 1977.

- **Al Estratigiaha Al Amha Li Al Eskane Fi Al Urdun : Taquerire Ligenate Al Istismar wa Al Tamwile**. (Stratégie générale de l'habitat en **Jordanie**. Rapport d'investissement et de financement). **Amman** 1987.

- Al Rifaï (T) et Kanan (R). **Byout Amman** Al Ula (Les premières maisons d'**Amman**) Edition. University d'**Amman** -**Amman** 1987.

-**Al Khita Al Tanmawiah Al Shamelah Li Amman Al Kubra** (plan de developement du grand **Amman**). Rapport n° 4. Edition. Municipality of **Amman Amman** 1987.

- Banque d'habitat et U.S.A.I.D - Colloque organisé à **Amman** entre les 21 et 24 Mai 1988, sur l'habitat pour les bas revenu).

- **Da'our Mouassassat Al Eskane Fi Khita Al Eskane** (Le rôle de la corporation de l'habitat dans le secteur de l'habitat, **Amman** 1981.

- Département général des statistiques. **Al Taïdad Al a'am lil masakene Wa al Sukane** (recenssement général de la population) - **Amman** 1980.

- Département général des statistiques. Unité d'analyse et de recherche démographique. **Al Sukane Wa Al Tanmiah Fi Al Urdun** (Population et développement en **Jordanie**) - **Amman** 1985.

- Department of Housing and urban development. Housing in Jordan . Washington. D.C. 20410. December 1965.

- Department of statistics - Jordan démographic Survey 1981 **Amman**.1983

-Greater **Amman.** Comprehensive Development Plan. Main Report. Volume II **Amman**. 1986.

-Greater **Amman**.Comprehensive Development Plan. Preliminary Report. Volume III **Amman**. 1986.

- Département de développement urbain. le projet d'**Aqaba**, le site d'**Al Khazan** - **Amman**. **Amman** 1991.

- Greater **Amman** Playing Symosium and city planning exhibition. Orgnized by greater **Amman** municipality in cooperation with Arab Towns organisation. Ministry of planning and Jordan university. Entre les 21 et 23 Novembre 1988 à **Amman**.

- Housing Bank Rapport annuel n° 7 **Amman** 1977

- Housing Bank Rapport annuel n° 8 **Amman** 1981

- Housing Bank Rapport annuel n° 9 **Amman** 1982

- Housing Bank Rapport annuel n° 15 **Amman** 1988

- Housing corporation. The role of Housing corportion in the housing sector - **Amman** 1981.

- Japan Internationnal corporation agency. Integrated Regional development study of Northeen Jordan Volumes -1-2-3-4-5-6-7- Tokyo Mars.1980.

- Jordan Cooperative organization. Statistical yearbook **Amman** - 1988.

- La corporation de l'habitat. Brochure sur le projet de **Salt, Zarqa. Amman** 1991.

- La corporation de l'habitat. Brochure sur le projet de **Betrawi. Amman** 1991.

- La corporation de l'habitat. Quatrième congrès des émigrés **jordanien**s. **Amman** 11-14 juillet 1988.

- La corporation de l'habitat. **Kawanin wa Injazate** (lois et réalisations). Document préparé à l'occasion du premier congrès des émigrés **jordanien**s. **Amman** 1988.

- Ministère de l'information. La vallée du Jourdain. Edition 1978.

- Ministère de l'information. Service sanitaire en **Jordanie**. **Amman** 1978.

- Ministère de l'information. **Al Urdun, Al Kitabe, Al Sanawai**, la **Jordanie**, le livre annuel. **Amman** 1977.

- Ministère de l'information. L'enseignement en **Jordanie**. **Amman** 1976.

- Ministère du plan : three years development plan. 1973-1975.

- Ministère du plan. **Khitat al Tanmiah al iqutisadiah wa al idjtimaiah** (plans de développement économiques et sociaux) :

  - 1973-1975
  - 1976-1980
  - 1981-1985
  - 1986-1990.

- Nusair (A). **Ab'hathe awalia bihadafe Tahdide Manateq Hadaria wa sakania mustkaqbaliah Limodon Muhafadate al shamal** (étude préliminaire pour identifier les sites pour les nouveaux projets de restructuration et de trames assainies sur la rive Nord du Jourdain).Edition. U. D. D. **Amman** 1989.

- Nusair (A). Al Khalaïleh (Y) et Al Taher (A) **Fi'at al Dakhel min Khilal mashari Daret al Tatwir al Hadari** : **Al Mashrouh al thani** (catégorie de revenus d'après les projets du département de développement urbain : deuxième projet d'habitat). Edition D.D.U. **Amman** 1989.

- Nusair (A) et Jodallah (G). **Da'arate al Tatwir al hadari** : **Al wakee wa Tasawrate al mustakbal**, (D.D.U. : Réalité et perspective) **Amman** 1990)

- Publication à l'occasion d'un colloque sur les politiques d'habitat en **Jordanie** à **Amman**, organisée entre les 6 et 7 octobre 1986 :

1- Atari (B). **Tamwile Al Eskane Fi al Urdun** (Le financement de l'habitat en **Jordanie**). **Amman** 1986.

2- Al Nabelsi (H). **Al Eskane fi al Urdun** : **Ara'a wa tatalou'at** (l'habitat en **Jordanie** : opinion et perspective). **Amman** 1986.

3- Medenat (S). **Istratigiat Al Eskane li al Ukoud Al Kademeh** (stratégie d'habitat pour les années à venir). **Amman** 1986.

4- Tewfik (M). **Azmete al Eskane wa inikaseha ala al Biha'a al imraniah** (crise d'habitat et ses répercutions sur l'environnement habitable). **Amman** 1986.

- Publication de l'université de **Jordanie**. **Iraq al Emir, al Bardoun**. Le concept architectural du village **jordanien**. **Iraq Al Emir, Al Bardoun.Amman** 1988.

- The general secretariat of the national population commission quaterly population n°2. **Amman** 1990.

- The hashemite Kingdom of Jordan. Department of statistics. Annual agricultural statistics 1986. August **Amman** 1987.

- The hashemite Kingdom of Jordan. Department of statistics. Jordan demographic survey. Principal report . 1981, **Amman** 1983.

- The hashemite Kingdom of Jordan. Ministry of planing. The financial Burden of the jordanian returnees on the Economy (Preliminaty report). September 1991.

- The hashemite Kingdom of Jordan. Ministry of municipal and rural affairs and the environment. Urban development department. Health and population in squatter areas of **Amman** : A reassessment after four years of upgrading. **Amman** 1986.

- The hashemite Kingdom of Jordan. Urban development department. U.D.P.1. Completion report. **Amman** June 1988.

- The hashemite Kingdom of Jordan. D.D.U. Second projet. U.D.P.2. Brochure publiée à l'occasion de la réalisation du projet de l'U.D.P.2 entre 1986 et 1990. **Amman**. En langue arabe.

- The hashemite Kingdom of Jordan. D.D.U. Site selection U.D.P.2 working paper 3. **Amman** 1984.

- The hashemite Kingdom of Jordan. D.D.U. Second plan development projet : Feasibility report. **Amman** 1984.

- The hashemite Kingdom of Jordan. National urban programme feasibility study : Summary report. **Amman** 1986.

- The hashemite Kingdom of Jordan. Ministry of planning, shelter unit. National housing strategy : Residential land policies. Technical memorandum n°19. **Amman** 1987.

- The hashemite Kingdom of Jordan. Ministry of planning, shelter unit. National housing strategy : Residential land analysis. Technical memorandum n°10. **Amman** 1987.

- The hashemite Kingdom of Jordan. Ministry of planning, shelter unit, national housing strategy : Housing and residential land policies. Technical memorandum n°15. **Amman** 1987.

- The hashemite Kingdom of Jordan. Ministry of planning. Shelter unit et padco Inc. National Housing strategy. Draft final report : executive Summary. **Amman** 1987.

- The hashemite Kingdom of Jordan. Ministry of planning. Shelter unit. The impact of Housing investment on the jordanian economy. Technical memorandum n°16. **Amman** 1987.

- The hashemite Kingdom of Jordan. Ministry of municipal rurals affairs and the environment. D.D.U. 3. Programme feasability study supporting reports :

  - A : Institutional aspects

  - B : Projet identification

  - C : Technical Aspects. **Amman** 1986.

- The hashemite Kingdom of Jordan. Ministry of municipal, rural affairs and the environment. D.D.U. U.D.P. 3 : programme Feasibility study research papers n°:

  1 : Back round studies

  2 : Site evaluations

  4 : Social surveys.**Amman** 1986.

- The hashemite Kingdom of Jordan. Central bank of Jordan. Monthly statistical bulletin. Department of Research studies :

  - Volume 16 n°12. December 1980

  - Volume 23 n°11. November 1987

  - Volume 25 n° 5. May 1989

  - Volume 26 n° 3. March 1990

- The hashemite Kingdom of Jordan. Department of statistics :

  - Statistical Yearbook n° 17. **Amman** 1966

  - Statistical Yearbook n° 31. **Amman** 1980

  - Statistical Yearbook n° 31. **Amman** 1983

  - Statistical Yearbook n° 35. **Amman** 1984

  - Statistical Yearbook n° 37. **Amman** 1986

  - Statistical Yearbook n° 40. **Amman** 1989

- The hashemite Kingdom of Jordan. Department of statistics : Demographic analysis and research unit. Proceeding of symposium on population. Fertility and family health in Jordan. 28-30 August. **Amman** 1984.

- The hashemite Kingdom of Jordan. Ministry of planning. Shelter unit. Private sector Housing suppliers survey. Technical Memorandum n°9. **Amman** 1987.

- The hashemite Kingdom of Jordan. Ministry of planning. Shelter unit and Padco Inc. Revised Housing Needs and Associated investment in Jordan. 1986-2006. **Amman** 1987.

- The hashemite Kingdom of Jordan. Ministry of planning. Shelter unit and Padco Inc. Main issues. Technical Memorandum n°20. **Amman** 1987.

- The hashemite Kingdom of Jordan. Ministry of planning. Shelter unit and Padco Inc. Housing needs and associated investment in Jordan. 1985-2005. **Amman** 1986.

- The hashemite Kingdom of Jordan. Ministry of planning. Shelter unit and Padco Inc. National Housing strategy inception report. Technical memorandum n°1. **Amman** 1986.

- The hashemite Kingdom of Jordan. Ministry of planning. Shelter unit and Padco Inc. Existing Housing situation in Jordan. Technical memorandum n°7. **Amman** 1986.

- The hashemite Kingdom of Jordan. Ministry of planning. Shelter unit and Padco Inc. Housing Delivery Systems. Technical memorandum n°8. **Amman** 1986.

- The hashemite Kingdom of Jordan. Ministry of planning. Shelter unit and Padco Inc.Housing affordability. **Amman** 1986.

- The hashemite Kingdom of Jordan. Ministry of planning. Shelter unit and Padco Inc.Rural housing study. Volume 1. Executive Summary final report. **Amman** 1987.

- The hashemite Kingdom of Jordan. Ministry of municipal and rural affairs the environment. D.D.U.. Staff appraisal report : Second urban development project. **Amman** 1985.

- The hashemite Kingdom of Jordan. Ministry of municipal and rural affairs the environment. D.D.U. Agreement Amendin Loan Agreement. Between Hashemite Kingdom of Jordan and international bank for reconstruction and development. Loans n°1893 et n°2587. J O. 1988.

- The hashemite Kingdom of Jordan. Ministry of interior. **Amman** Metropolitan Area. Draft outline development plan. **Amman**. West Wadi seer. Document n°3 et4. Décembre 1963.

- The hashemite Kingdom of Jordan. Ministry of municipal rural affairs the environment. D.D.U., U.D.D. Manuel Cost estimating. **Amman** 1987.

- The jordan cooperative Institute. Statistical Yearbook. **Amman** 1988.

- United states Agency for international development (U.S.A.I.D.). Housing guaranty program : Jordan low. Cost Housing policy support program. Sector approval document. Project paper. **Amman** 1988.

- Zagha (H), Amari (Y) et Nusair (A). **Dawer Masharie Da'arete Al Tatwir Al Hadri fi Madinate Amman Al Kubre. (Al Asemah)**. Le rôle des projets du D.D.U. dans la ville du Grand **Amman** (La capitale). **Amman** 1988.

II.4. Revues et articles.

- Al-Faqih (S). Al Rasheed co-operative housing estat : fifteen years of age (1973-1988). Revue open house international, Volume 14 n°2. 1989.

- Al-Faqih (S). The traditionnal "**Souf**" house. Revue open house international, Volume 16 n°1. 1991.

- Al Hammad (M.A). Major arab cities. Their growth and problems. Revue cities, Volume 5 n°4. 1988.

- Brown (A). **Amman**. A thriving city.

- Buchanan (B). Al Ragib Action Area plan.

- Jones (S). Low income housing.

Crookston. **Salt** : Conservation and technology transfer. Crookston. planing in Jordan. Revue the planner, Volume 76 n°27. Editor Anthony Fyson. 13th July 1990, London.

- Chelhod (J). Problèmes d'ethnologie **jordanienne**. Nomadisme et sédentarisation. Revue objet et Monde, Tome VII, Fascicule 2. Eté 1967.

- Charmant (A). Devezeaux De Lavergne (J.G.) et Ladoux (N). Journal le Monde, la **Jordanie** étranglée. 31/10/1990.

- Chikoff (I). "On cherche à nous punir" : **Ryad** a annoncé l'expulsion de diplomates **jordanien**s et l'arrêt de ses livraisons de pétrole à **Amman**. Mais pour le prince **Hassan. Ibn Talal** "une solution est encore possible", le Figaro. 24/09/1990.

- Chikoff (I). La **Jordanie** : la colère des "frères de sang". Le Figaro. 8/02/1991.

- Chikoff (I). Washington menace **Amman** : les Etats-Unis pourraient couper toute aide économique à la **Jordanie**. Le Figaro. 9-10/1991.

- Chikoff (I). **Jordanie** : Les pressions du "Lobby de Bagdad". Le Figaro.12/02/1991.

- Chipeaux (F). La **Jordanie** prend des mesures de rationnement. Le Monde. 9/10/1990.

- Duclos (L.J). **Jordanie**, équilibre interne et environnement arabe. Maghreb. Machreg n°76. Paris 1977.

- Dufourg (J.P). Notes et reflexions sur l'agriculture **jordanien**ne. Revue de géographie de Lyon. Volume XXXIV n°3. Lyon 1959.

- Durand (A). Lasserve et Tribillon (J.F). La production foncière et immobilière dans les villes des pays en développement. p.16. Revue Hérodote n°31. Edition, La Découverte/Maspero. Paris 1983.

- Gueyras (J). La **Jordanie** vit dans la hantise d'un complot Israëlo-Américain : Diplomatiquement isolée et menacée d'asphyxie économique. Le Monde. 12/02/1991.

- Hisham (Z).Urban projects as a strategy for economic development : the case of Jordan Harward graduate school of Design and the world bank. Cambridge. September 1989.

- Journal. **Sawt al Sha'ab** (la voix du peuple). **Amman** 20/03/1990.

- Journal **Al Destour** (la constitution). **Amman** 2/11/1987.

- Journal **Al Destour** (la constitution). **Amman** 2/01/1988.

- Khadim (M.B). **Amman** and urban conservation on overview. Revue Third world planing. Review volume 11 n°3. Editor Gerald Dix. Liverpool university press. 1989.

- Khadim (M.B) and Rajjal (Y). **Amman**. Revue city profile. Volume 5 n°4. U.S.A. 1988.

- Khayed Abu Sabha. The distribution of population age structure in the city of **Amman** (Jordan). Le cahier d'Urbama n°4. Tours 1990.

- Krauze (J). Washington accuse **Amman** d'allégeance à Badgad. Le Monde. 12/02/1991.

- Lacoste (Y). L'implosion urbaine ?. Revue Hérodote n°31. Paris 1983.

- Lavergne (M) et Deboulet (A). **Amman**. Supplément à la lettre 24. Observatoire urbain du Caire contemporain. C.E.D.E.J. 1990.

- Layne (L.L). Tribu et citoyenneté en **Jordanie** rurale. Revue Maghreb-Machrek n°114. La documentation française. Paris 1986.

- Le Monde. Dossiers et documents : bilan économique et social : Numéro spécial de dossier et document du Monde.

  Janvier 1988 édité en janvier 1989.

  Janvier 1989 édité en janvier 1990.

  Janvier 1990 édité en janvier 1991.

  Janvier 1991 édité en janvier 1992.

- Le Monde. Le congrès américains adopte un projet de loi réduisant les aides à la **Jordanie**. 25/03/1991.

- Loew (G). Les villes de **Jordanie** orientale. Revue de géographie de Lyon. Volume 50 n°4. Lyon 1975.

- Nusair (A). **Amaret Al Turabe Bikased Takhfide Al Kulfa a l'ashabe al Dakhel al Mahdoud.** (Logement en terre battue pour les personnes à revenu limité). Revue **Al Mouhandess Al Urduni** (l'ingénieur **jordanien**) n°45. **Amman** 1990.

- Nusair (A). **Al Tatwir al Hadari qariben fi Medinat Irbid** (le département de développement urbain bientôt dans Irbid). Journal **Al Destour** (la constitution). **Amman** 16/02/1989.

- Nusair (A). **Waque'a Moudonana Al Urduniah wa Nasi jeha Al hadari** (Réalité de nos villes **jordanie**nnes et leurs tissus urbains). Journal **Al Destour** (la constitution). **Amman** 25/12/1989.

- Omer (M.A) El Graa and Adil Mustafa Ahmad. Regional assessment of Human settlements policies in arab countries. Revue Habitat international. Volume 3 n°314. Great Britain 1978.

- Qaqish (S). Performance of low cost housing in Jordan sponsored by united nations. Revue Housing Science and its applications. Volume 7 n°3. United States 1983.

- Sims(D). Owner Builder Housing in Jordan. Revue habitat I.N.T.L. Volume 14 n°1. Great Britain 1991.

- Tewfik (M).The quality of public Housing in **Amman**, Jordan. Revue Open house international. Volume 15 n°1. 1990.

- Tewfik (M).The quality of public Housing in **Amman**, Jordan. Revue Open house international. Volume 16 n°1. 1991.

- Tewfik (M). Application of new town concepts in developing countries : the case of **Abu Nuseir. Amman** Revue - Ekistics n°s 346 - 347 - 1991

- Tukan (J). Architecture in development. Revue Mimar n°12. 1984.

- Willemaret (H.P). Dossier du Moyent-Orient arabe. Edition Marabout. 1969.

III. Bibliographie d'intérêt général (ouvrages et revues) sur la Jordanie et le Proche-Orient.

1- Ouvrages.

- Abbiche (Y), Abderahim (M), Ardlan (N), Bhanssi (A), Bianca (S), Burekhardh (I), Costo (B.M), Doury (A), Fathi (H), Iliesif (N), Michon (L), Mouslem (B.F), Nichabi (H), Shamilta (B), Sergent (R.B), Timimi (B.G). Al Medina Al Islamia (La ville musulmane), édition UNESCO 1983.

- Abdullah of Transjordan, King, Memoirs, trans. G. Khuri, édition P. Graves (London and New-York, 1950).

- Abel (P.F. M), Geographie de la Palestine. Edition Gabalda (J) et Cie.Tome 1 et II - Paris 1967.

- Al Faiz (E.A), **Al Nidhame Al Hashimi wa al Houkouk Al Filistinia** (Le régime hashémite et les droits nationaux du peuple palestinien) Edition Dar ben Khaldoun, Beirout, 1974.

- Al Radhy (Y.R) **Thaourate 1936 fi palestine : Diras'ah Askariah** (La révolution de 1936 en Palestine : étude militaire). Edition **Mouassassat al Abhate Al Arabia. Beyrouth** 1982.

- Aural (A) and covifeld (P). Palestine and transjordan who's who, Jerusalem 1946.

- Berghaud (E). "Les palestiniens". Bordas 1972.

- Carré (O) - "1970, la mémoire du siècle, septembre noir" refus arabe de la résistance palestinienne", Edition complexe, Bruxelles 1980.

- Carré (O). "Le mouvement national palestinien". Edition Gallimard; Julliard, Paris 1977.

- Colombe (M). "Orient arabe et non-engagement". Publications orientalistes de France. Tomes I et II, Paris 1973.

- Economie du Monde Arabe et Musulman. Edition Emam. Paris 1992.

- Fizli (N), Dib (E), Khoury (N). "Le conflit Irako-Iranien". Editions du monde arabe (E.M.A.). Paris 1981.

- France-pays arabes. "Spécial **Jordanie**" n°76. Edition Association de solidarité Franco-arabe (A.S.F.A.). Paris 1978.

- Garaudy (R). "L'affaire Israël, le sionisme politique. Edition Papyrus. Paris 1983.

- Garnier (J.P). "La fin de l'Empire Ottoman du Sultan rouge à Mustafa Kemal". Edition Plon. 1973.

- Hérodote. "Géopolitiques au Proche-Orient". n°29-30. Edition La Découverte/Maspéro. Paris 1983.

- Hoxha (E). "Reflexions sur le Moyen-Orient". Edition 8 nëntori, Tirana (Albanie) 1984.

- Ionides (M.G) and Blake (G.S). The water resources of Transjordan and their development (government of transjordan, London 1940).

- Laouste (H). "Les gouvernements de Damas, sous les mamlouks et les premiers ottomans". Traduction des annales d'Ibn Tuben et d'Ibn Gum'a. Edition Institut français, Damas 1952.

- Luke, Sir (H.C) and Keith-Roach (E). The hand-book of Palestine and Transjordan (London 1934).

- Mantran (R) et Sauvage (I). "Règlements fiscaux ootomans", les provinces syriennes, librairie d'Amérique et d'Orient, Adrien Maisonneuve, Paris 1951.

- Marmardji (O.P). "Textes géographiques arabes sur la Palestine". Edition Gabalda (I) et Cie, Paris 1951.

- Matar (D.J) et Hilal (A.A). **Al Nidhame Al Iglimi Al Arabi** : **Dir'asa fi Al Ilakate Al Siyasiya Al Arabia** (Le régime national arabe : étude des relations politiques arabes). Edition **Dar Al Mustaqbal Al Arabi**, Beirut, Le Caire 1983.

- Mohamad Awadh (A.A). **Mouqade'mah Fi Tarikh Falestin Al Hadith** 1831-1914 (Introduction à l'histoire moderne de la Palestine 1831-1914). Edition **Al Mouassassat Al Arabia Lidirasate wa Al Nasher, Beyrouth**1983.

- Morris (I). The hashemite Kings, Faber. London 1959.

- Pataï (R). The Kingdom of Jordan. Princeton 1958.

- Phillips (P.G). The hashemite Kingdom of Jordan, prole gomena to a technical assistance program. Chicago 1954.

- Problèmes politiques et sociaux. "La course aux armements au Proche-Orient n°318. La Documentation française. Septembre 1977.

- Salomon (R). "Les réfugiés". Collection "Que sais-je ?". Edition P.U.F. Paris 1963.

- Sanger (R.H). Where the Jordan Flows (Middle East institute) Washington 1965.

- Sayeghe (A). **Al Hashimioun wa al thahoura Al Arabia Al Koubra** (Les hashemites et la grande révolution arabe). Edition **Dar Al Talia,** Beyrouth1966.

- Tukan (B.U). A short history of Transjordan. London 1945.

- Walpole (G.F). Land Settlement en Transjordan (M.E. Supply centre Agricultural Report, n°6).

- Young (P). Bedouin command with the arab legion. London, William Kimber,1956.

2- Articles.

- Berque (J). Golfe : cette guerre n'est pas la nôtre. Le Figaro. 17/12/1990.

-Chipaux (F). Le roi Hussein de **Jordanie** est venu à Paris plaider pour une solution arabe. Le Monde. 6/11/1990.

- Deniau (J.F). Golfe : les ambiguïtés françaises. Le Figaro. 6/11/1991.

- Epstein (M). Mordechai (G) : "Il faut écraser Saddam". L'express. 17/01/1991.

- Gonin (J.M). **Jordanie** : Palestine d'abord. Revue L'express. 17/01/1991

- Jobert (M). La guerre : Informer ou haïr. Le Figaro. 6/02/1991.

- Khalid (W). Les contradictions inter-arabes. Le Figaro. 6/02/1991.

- Lorieux (C). Hussein veut croire au rôle de la France. Le Figaro. 6/02/1990.

- Na'im (M). La **Jordanie** au banc des accusés. Le Monde. 11/07/1992.

- Rousselin (P). Infiltration **jordanienne** à la frontrière israélienne. Le Figaro. 9-10/02/1991.

Annexe

Les projets réalisés par l 'M. A. E

1969-1988

Tableau n° 1

PROJETS D'HABITATS PAR LA M. A. E. DE 1969 - 1988

N° des projets	Nom des projets	Gouverno. et ville	Type de projet	Date d'exécution des projets	Date de réalisation des projets	Nombre d'unité	Superficie en M2	Coût des projets en DJ	Prix du M2 en DJ	Note
ANNEE 1969										
1	Fonction-naires du Ministère de l'interieur	Gouv. d'Amman à Amman	individuels	1/7/69	1/6/72	74	7400	144443	19,52	
2	Quartier d'Al Hussein/1	Amman	appartements	7/7/69	1/9/72	188	23889600	631929	26,45	
3	Irbid	Gouv. d'Irbid Irbid	individuels	1/12/69	1/4/72	98	564636	105616	18,71	Projets démoli en 1988
ANNEE 1970										
4	Fonction-naires de l'état	Gouv. d'Amman à Amman	villas	17/1/70	1/6/72	41	4100	85338	20,81	
5	Zarqa	Gouv. de Zarka à Zarka	individuels	21/04/70	1/5/73	180	8043.24	152191	18,92	
ANNEE 1971										
6	AL SALT	Gouv. de Balka à Salt.	individuels	16/10/71	1/8/73	35	2899,40	60280	20,79	
7	Al Qweismeh	Gouv. d'Amman à Amman	individuels	28/12/71	26/11/73	145	8927,56	161712	18,11	

Tableau n° 2

N° des projets	Nom des projets	Gouverno. et ville	Type de projet	Date d'exécution des projets	Date de réalisation des projets	Nombre d'unité	Superficie en M2	Coût des projets en DJ	Prix du M2 en DJ	Note
					ANNEE 1972					
8	Zarqa	Gouv. de Zarqa à Zarqa	individuels	1/1/72	1/6/73	50	3234	78496	24,27	
9	Madaba/1	Gouv d'Amman à Madaba	individuels	10/1/72	1/11/72	50	4115	95737	23,27	
10	Quartier d'Al Hussein/2	Amman	appartements	12/4/72	15/9/73	240	2279214	47600	20,88	
11	Ghor fifa	Gouv. de Karak à Ghor Al Safi	individuels	1/6/72	1/7/74	50	2185	37483	7,15	
12	Haïmeh	Tafileh	individuels	24/6/72	17/2/73	40	168160	35268	20,97	
13	Sanfa	Gouv. de Tafileh à Sanfa	individuels	15/7/72	1/12/72	20	84080	20065	23,86	
14	Dana	Gouv. de Tafileh à Dana	individuels	15/7/72	17/2/73	40	168160	31107	18,50	
15	Karak/1	Gouv. de Karak à Karak	individuels	11/12/72	7/4/74	36	3528	93922	26,62	
					ANNEE 1973					
16	Ramtha	Gouv. d'Ibid à Ramtha	individuels	24/3/73	1/5/75	44	397452	128263	32,77	
17	Aqaba /1	Gouv. de Ma'an à Aqaba	individuels	31/3/73	9/7/74	60	581220	161141	27,72	
18	Wadi Araba /1	Gouv. de Ma'an à Wadi Araba	individuels	27/5/73	25/8/75	15	65250	30000	45,98	
19	Wadi Araba /2	Wadi Araba	individuels	27/5/73	25/8/75	60	2700	111876	41,44	
20	Wadi Al Abiad	Gouv. de Karak à Al Hasa	individuels	29/9/73	7/5/74	28	165116	47588	28,82	

Tableau n° 3

21	Al Ghweir	Gouv.de Karak à Al Ghweir	individuels	24/3/73	1/5/75	28	165116	43985	26,64	
22	Al Wananat/1	Gouv d'Amman à Amman	Appartement	1/11/73	1/3/76	18	167351	40241	24,05	
23	Al Dhaithem al Khalaf Al Dlaile	Gouv.de Zarqa à Al Dlaile	individuels	10/12/73	15/5/75	40	23588	62458	26,48	
24	Al Othman Al Daile	Gouv.de Zarqa à Al Dlaile	individuels	10/12/73	15/5/75	40	23588	59404	25,18	
ANNEE 1974										
25	ALQweismeh	Gouv. d'Amman à Amman	individuels	5/2/74	1/10/75	22	1744	50000	-	
26	Al Hasa	Gouv. de Karak à Al Hasa	individuels	5/2/74	14/10/74	30	21507	72037	33,49	
27	Al Katranh Sud	Gouv. de Karak à Katranh Sud	individuels	22/2/74	7/11/74	26	153322	41324	26,95	
28	Al Katranh Nord	Gouv. de Karak à Katranh	individuels	23/2/74	26/11/74	32	188704	50640	26,84	
29	Ghor al Safi	Gouv. de Karak à Ghor al Safi	individuels	3/74	1/6/76	50	2466	65000	-	
30	Salt/2	Gouv. de Balka à Salt	individuels	20/4/74	10/1/76	40	275680	101000	36,64	
31	Manshiah al Bani Hassan	Gouv. de Mafraq à Al Bani Hassan	individuels	22/6/74	16/4/75	42	194040	64000	32,98	
32	Al Hashimi Nord	Gouv. d'Amman à Al Hashimi Nord	Appartement	24/7/74	11/4/76	300	21426	244568	11,41	

Tableau n° 4

N° des projets	Nom des projets	Gouverno. et ville	Type de projet	Date d'exécution des projets	Date de réalisation des projets	Nombre d'unité	Superficie en M2	Coût des projets en DJ	Prix du M2 en DJ	Note
ANNEE 1969										
33	Al Wananat/2	Gouv. d'Amman à Amman	appartements	5/1/75	1977	30	251870	111623	44,32	
34	Mardj Al Hamane	Gouv. d'Amman à'Amman	appartements	1975	1977	114	1360020	604147	44,42	
35	Aqaba	Gouv. de Ma'an à Aqaba	individuels	1975	1976	60	7560	288781	38,20	
36	Al Ardja	Gouv de Ma'an à Ma'an	individuels	1975	1976	32	171808	46657	27,16	
37	Ma'an-Ahali	Gouv de Ma'an à Ma'an	individuels	1975	1976	24	148560	55458	37,33	
38	Irbid	Gouv d'Irbid à Irbid	appartement	1975	1979	90	10944	482782	44,11	
39	Aqaba-Hetin chemin de fer	Ma'an -Aqaba	appartement	1975	1977	50	408844	175225	42,86	
ANNEE 1976										
40	Al Hashinia Khaw	Gouv de Zarqa à Khaw	individuels	1976	1979	1012	6749160	2484697	36,81	
41	Marka	Gouv d'Amman à Amman	appartements	1976	1980	1002	7156284	2284196	31,92	
42	Aqaba	Gouv de Ma'an à Aqaba	individuels	1976	1980	974	76778216	2449000	31,90	
43	Wadi Ram	Gouv. Ma'an à Wadi Ram	individuels	1976	1978	5	235	10445	44,44	

Tableau n° 5

ANNEE 1977										
44	AL Djbaïha	Gouv d'Amman à Amman	appartements	1977	1980	85	114325	770165	67,37	
45	Bedouins de Wadi Ram	Gouv. de Ma'an Wadi Ram	individuels	1977	1979	20	940	60000	63,83	
ANNEE 1978										
46	Tafilah/1	Tafilah	appartements	1978	1981	26	2290	191723	83,72	
47	Irbid/3	Irbid	appartements	1978	1980	36	437760	249606	57	
48	Salt Instituteurs	Balka	appartements	1978	1980	36	3888	267974	68,92	
49	Bédouins de Ma'an	Gouv. de Ma'an à Ghal Al Dissah	individuels	1978	1979	5	235	15333	65,25	

Tableau n° 6

Année 1979										
50	Zarqa Instituteurs	Zarqa	appartements	1979	1983	210	24390	1366546	-	
51	Madaba-Haneina/A	Gouv d'Amman à Madaba	individuels	1979	1983	70	6090	374514	61,50	
52	Madaba-Haneina/B	Gouv d'Amman à Madaba	individuels	1979	1981	60	5220	342022	65,52	
53	Wadi Mousa Ma'an	Gouv de Ma'an	individuels	1979	1980	52	2392	166090	69,44	
54	Russeifa/1 ouvriers	Gouv de Zarqa à Russeifa	individuels	1979	1983	504	39048	2287960	58,59	
55	Marka Instituteurs	Gouv. d'Amman à Marka	appartements	1979	-	186	19742	1912578	96,88	Unités vacantes 10
Année 1980										
56	Zaba-Farkouh Irbid	Gouv Irbid	appartements	1980	1984	390	45240	3273349	72,36	Unités vacantes 13
57	Al Kadisiah Karak	Karak	appartements	1980	1981	44	1848	132691	71,80	
58	Al Karak/2	Karak	appartements	1980	1983	92	9366	688408	71,50	

Tableau n° 7

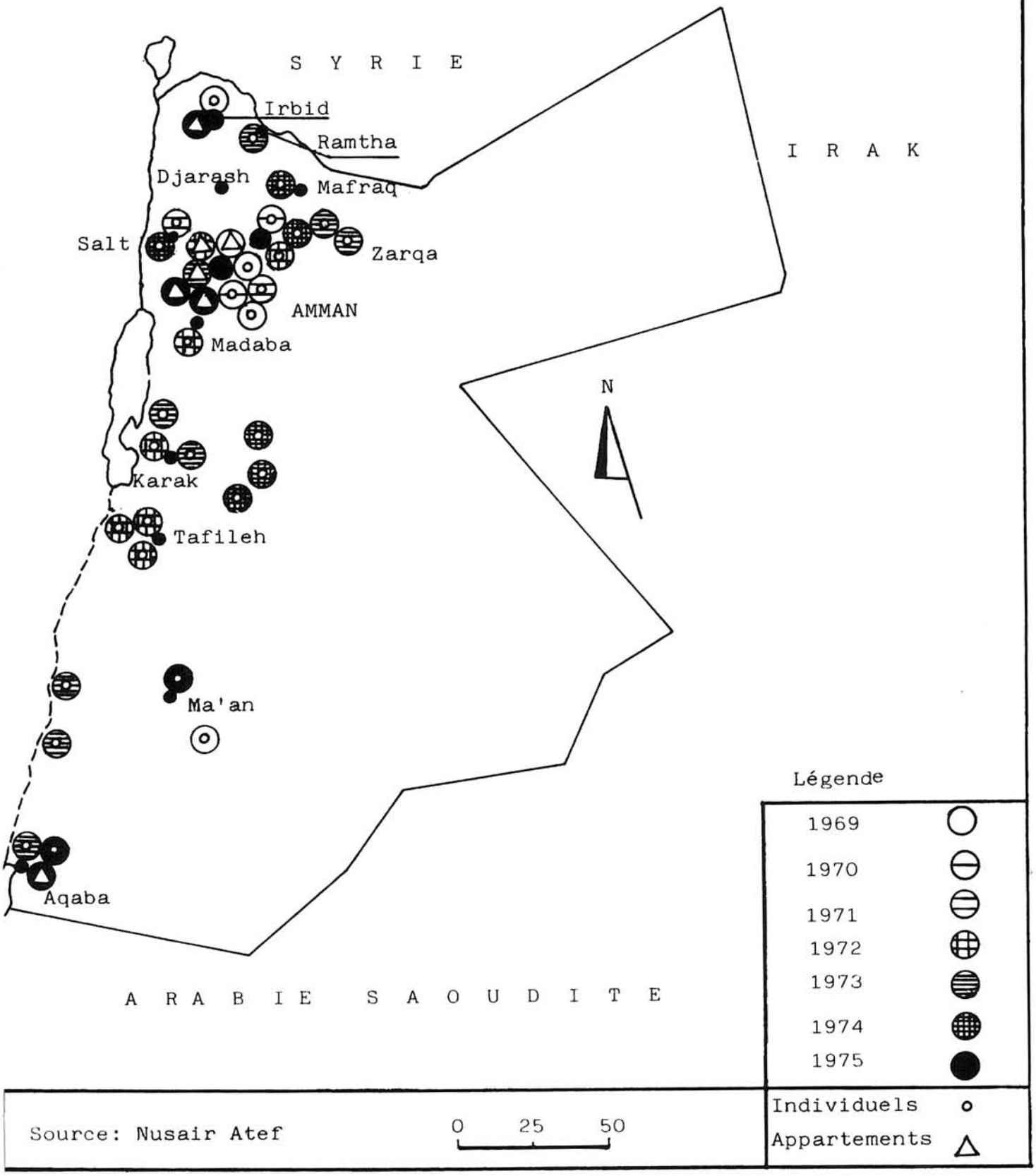
59	Aqaba Industriels	Gouv de Ma'an à Aqaba	appartements	1980	1984	1542	184692	12083921	65,43	
60	Al Badoul/1 Ma'an	Ma'an	individuels	1980	1983	100	4200	281488	67,02	
Année 1981										
61	Amman Journalistes	Amman	appartements	1981	1983	67	11390	1105935	97,10	
62	Sahab	Amman	appartements	1981	1984	258	24400	1785900	73,19	Unités vacantes 176
63	Al Muqablin	Amman	appartements	1981	1983	132	15972	1212877	75,94	
64	Om Queis	Gouv-d'Irbid Om Queis	Individuels	1981	1986	150	11800	1179026	99,92	
65	Amman	Amman	appartements	1981	1983	48	7680	610399	79,48	
66	Abu Nusair	Amman	Plusieurs Types d'habitats	1981	1986	3650	442180	51847636	110,47	Soutien gouvernemental pour le projet : de 30 millions de DJ
Année 1982										
67	Djarash	Gouv d'Irbid à Djarash	appartements	1982	1984	60	6480	517694	79,89	Unites vacantes 20
68	Ma'an Voies Ferrés	Ma'an	appartements	1982	1984	150	17010	1365411	80,27	
69	Mann Usine de Cristal	Ma'an	appartements	1982	1984	276	26472	2107800	79,62	Unites vacantes 131

Tableau n° 8

70	Mafraq	Mafraq	appartements	1982	1984	104	8840	786866	89,01	Unites vacantes 20
71	Ma'an les Juges	Amman	appartements	1982	1984	66	10560	1212045	114,78	
Année 1983										
72	Tafilah/2	Gouv de Tafilah à Wadi-Zeid	appartements et individuels	1983	1985	78	8640	811918	93,97	Unites vacantes 33
73	Ain-Djana Irbid	Irbid-Adjlun	appartements et individuels	1983	1985	51	5508	472017	85,70	Unites vacantes 32
74	Ruseifa/2	Gouv de Zarqa à Ruseifa	appartements et individuels	1983	1985	174	12876	1114627	86,57	Unites vacantes 6
Année 1984										
75	Ma'an-Voie Ferrée/2	Ma'an	appartements	1984	1986	102	11376	944180	83,00	Unites vacantes 71
76	Al Hisha Al Beida	Ma'an Al Hisha	individuels	1986	1987	42	2856	263593	82,12	
77	Al Badoul/2	Gouv de Ma'an à Al Badoul	individuels	1986	1987	22	1012	89468	88,41	
78	Dibin Amman	Amman	appartements et individuels	1988	1989	44	446062	366054	82,06	Unités vacantes 37

PROJETS D'HABITATS REALISÉES ENTRE 1969 - 1975 par L'M.A.E

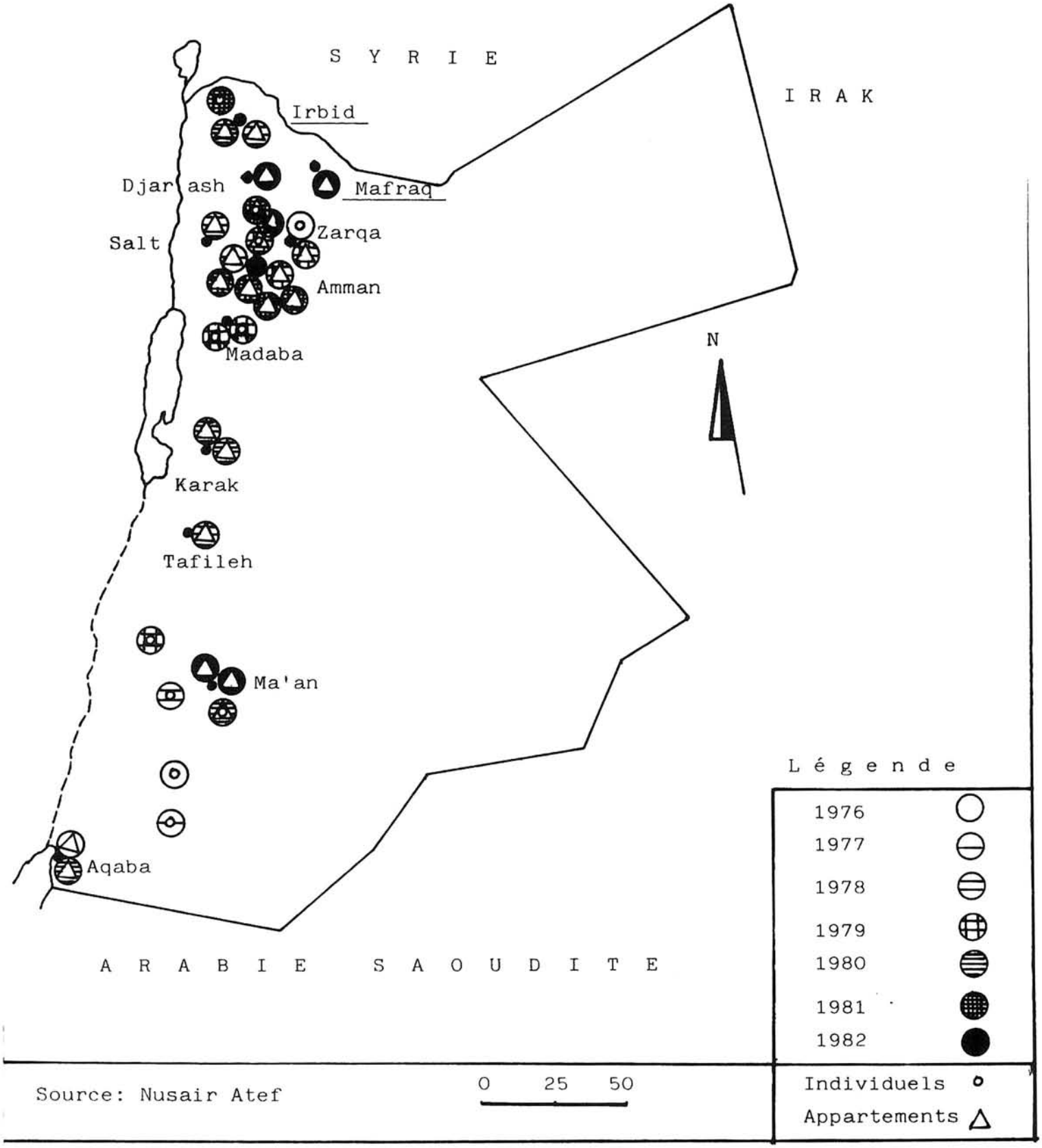
Figure n°1.



Source: Nusair Atef

PROJETS D'HABITATS REALISÉS ENTRE 1976 - 1982 PAR L'M.A.E.

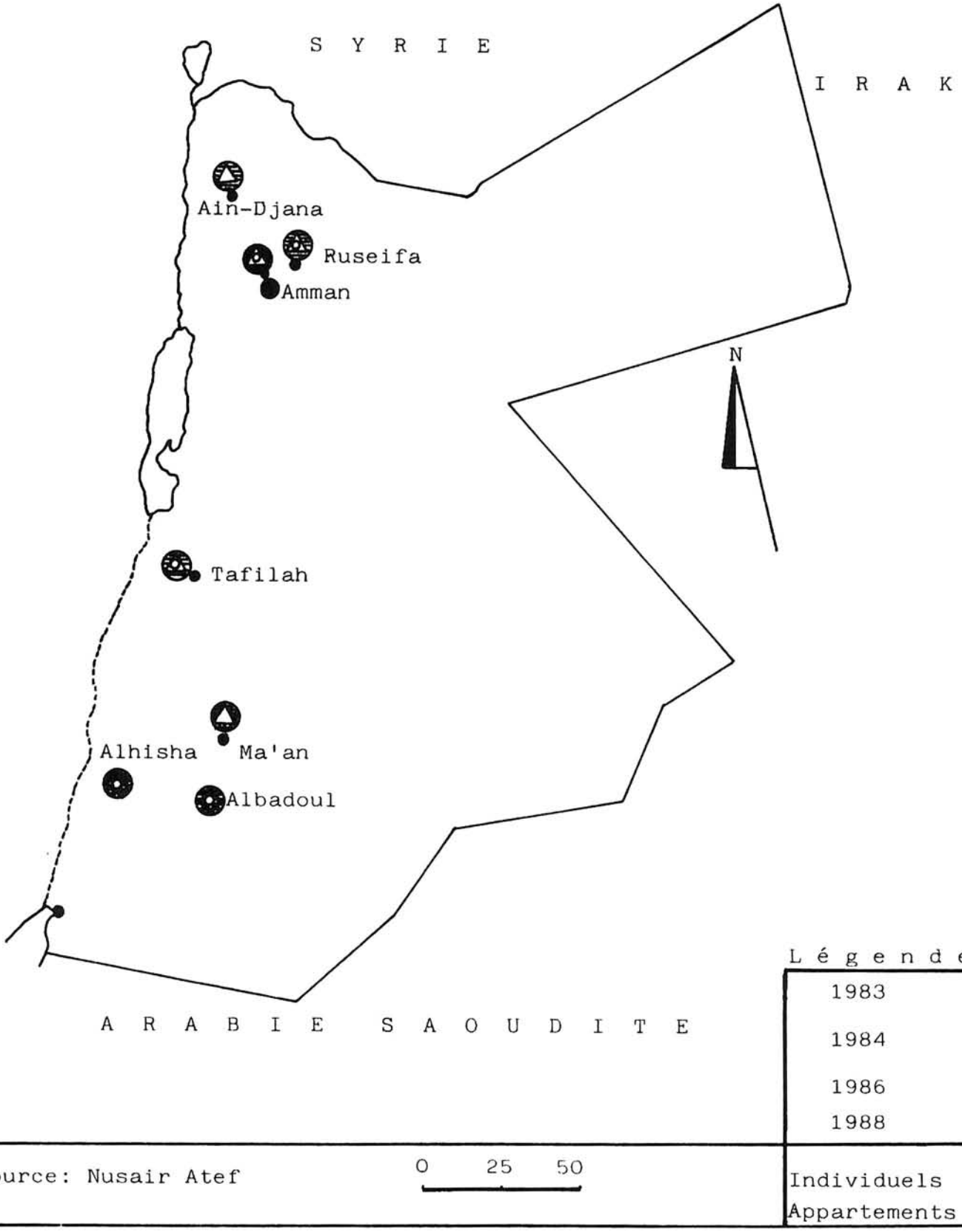
Figure n°2 .



Source: Nusair Atef

Projets d'habitats realiseés entre 1983 – 1988 par L'M.A.E.

Figure n°3 .



Source: Nusair Atef

0 25 50

INDEX

TABLEAUX

Tableau n1	page 5	Développement démographique et urbain d'**Amman** de 1948 à 1990.
Tableau n2	page 7	Population urbaine - 1952-1981 en %.
Tableau n3	page 8	Population urbaine dans différents pays arabes. 1974-1988.
Tableau n4	page 9	Les villes jordaniennes, classées par rang de taille (1979).
Tableau n5	page 26	Population jordanienne en 1992.
Tableau n6	page 28	Dépense courante du budget de l'Etat en livre palestinienne de 1924 à 1944.
Tableau n7	page 30	Tableau de l'évolution scolaire et différence entre la **Transjordanie** et la **Palestine.**
Tableau n8	page 31	Nombre d'éléves répartie entre les diférents cycles du secteur public et privé et l'**U.N.R.W.A.**
Tableau n9	page 38	Les divergences de vues, relative au Main-Plan.
Tableau n10	page 39	Estimation de la consommation d'eau en millions de m3 qui sera prélevée des reserves de 1985 à l'an 2000.
Tableau n11	page 52	Population par district en 1952.
Tableau n12	page 53	Aide budgétaire des pays suivants. (en millions de DJ.) pour les années 1949-1950-1966.
Tableau n13	page 53	Dépenses budgétaires de l'**Etat jordanien** (en million de DJ).
Tableau n14	page 58	Répartition des équipements entre la population urbaine et rurale en 1961.
Tableau n15	page 60	Densité de population par gouvernorat pour les années 1952 et 1961.
Tableau n16	page 63	Familles nombreuses et natalité élevées.
Tableau n17	page 64	Répartition de la population par gouvernorat de 1952 à 1967.
Tableau n18	page 66	Nombre de refugiés et de personnes déplacées se trouvant sur la rive orientale classés par lieu d'origine au 10-11-1967.
Tableau n19	page 70	Certaines indications économiques en **Jordanie** durant la période de 1970-1988 en million de DJ.
Tableau n20 et 21	page 71	Données globales sur la population résidente et sur la population migrante, autour de 1975.
Tableau n22	page 72	Evolution de la population active (1961-1985).
Tableau n23	page 76	Croissance et décroissance de la population par gourvernorat selon le lieu de résidence (rural, urbain) pour la période 1952-1979).

Tableau n24	page 82	Taux de croissance prévu 1981-1985.
Tableau n25	page 83	Taux réel de croissance.
Tableau n26	page 83	Population de la **Jordanie-Orientale** par gouvernorat et par sexe (1961-1979-1985).
Tableau n27	page 87	Taux de croissance par secteur économique entre les plans quinquennaux (1981-1985) et (1986-1990) en %.
Tableau n28	page 89	P.I.B. par secteur écono mique de 1986-1990 selon les prix fixés en 1985 en MDJ.
Tableau n29	page 91	Répartition du P.N.B. par habitant et par pays en dollars en 1990.
Tableau n30	page 99	Nombre de la population des principales villes entre 1985 et 1990.
Tableau n31	page 111	Répartition des activités économiques entre les principales agglomérations jordaniennes en 1982 (emplois dans les établissements de + de 5 salariés.
Tableau n32	page 116	Répartition d'occupation du sol de la superficie du grand **Amman** en 1987.
Tableau n33	page 124	Répartition des terrains résidentiels par zone d'habitat ainsi que par superficie bâti en 1985.
Tableau n34	page 128	Résumé des règlements standards de construction par zones résidentielles.
Tableau n35	page 130	Catégorie des ménages en fonction de leur revenu mensuel et selon leur lieu de résidence dans le grand **Amman.**
Tableau n36	page 132	Répartition des ménages par type de logement et par secteur en % en 1986.
Tableau n37	page 144	Quartiers spontanés à **Amman** en juin 1986.
Tableau n38	page 144	Nombres de pièces par habitation.
Tableau n39	page 146	Répartition des dépenses des ménages en %.
Tableau n40	page 163	Proprieté des terrains dans plusieurs zones résidentielles dans les quartiers d'occupation (sans titre) en %.
Tableau n41	page 172	Nombre de transactions immobilières dans les principaux départements fonciers du pays.
Tableau n42	page	Prix de vente des terrains dans quelques départements pour la période de 1980-1984 (en million de DJ.).
Tableau n43	page	Prix de vente des terrains en **Jordanie** pour la période de 1980-1984 (en million de DJ.).
Tableau n44	page 179	Prix du terrain sur le coût global du logement par m2 de la surface construite, dans les zones résidentielles de catégorie D.
Tableau n45	page 179	Effet du prix des terrains résidentiels sur le coût global des logements (zones résidentielles de catégorie D).
Tableau n46	page 183	Age du parc des logements à **Amman.**

Tableau n47	page 184	Différents types d'habitats traditionnels en **Jordanie** se lon le type de construction par gouvernorat pour l'année 1979.
Tableau n48	page 191	Prêts des organismes nationaux pour la période 1966-1980 en DJ.
Tableau n49	page 191	Sources de financement des projets de la corporation de l'habitat 1981-1985 en DJ.
Tableau n50	page 193	Evolution des constructions d'unités de logements, par gouvernorat, fait par l'**M.A.E.** de 1969 à 1988.
Tableau n51	page 208	Différents types d'unités de logements, du projet d'**Abu Nuseir** : superficie, mensualité en 30 ans.
Tableau n52	page 211	Evolution du nombre des logements, collectifs-individuels, construits depuis 1950 en **Jordanie.**
Tableau n53	page 218	Sources de financement des projets du **D.D.U.** en milliers de DJ. 1980-1991.
Tableau n54	page 225	Modèles et superficies en m2 des parcelles. Pour le P.D.U-II.
Tableau n55	page 226	Plan standard du 2ème projet du **D.D.U.**
Tableau n56	page 240	Structure du coût des unités à **Wehdad-Est.**
Tableau n57	page 241	Ancien lieu de résidence des bénéficiaires du 1er projet en %.
Tableau n58	page 245	Comparaison entre les catégories de revenu selon des différentes sources.
Tableau n59	page 246	Structure du coût du projet de **Marka.**
Tableau n60	page 251	Répartition des prêts accordés aux bénéficiaires par la corporation de l'habitat militaire, pour l'achat d'habitat jusqu'en 1988 des autres institutions.
Tableau n61	page 255	Comparaison des structures des différentes parties du secteur public de l'habitat et les différents services publics que les bénéficiaires ont à supporter.
Tableau n62 suite page 256		
Tableau n63	page 260	Les différents types d'action de la Banque d'habitat.
Tableau n64	page 261	Evolution des dépôts financiers à la banque de l'habitat et autres banques regroupées.
Tableau n65	page 263	Principales indications de l'activité d'emprunt et facilité de crédit que la banque a accordé pour la période 1974-1988.
Tableau n66	page 264	% de construction individuelle d'unité d'habitat par an.
Tableau n67	page 267	Répartition des coopératives en **Jordanie** en 1988.
Tableau n68	page 268	Sources financières des coopératives de l'habitat en DJ. en 1987.
Tableau n69	page 269	Utilisation des sources financières des coopératives de l'habitat en 1987, en DJ.

Tableau n70	page 277	Prix des appartements de la société Beitena en 1987.
Tableau n71	page 279	Projets d'habitat réalisés à **Amman** entre 1969-1987, par le secteur public et privé.
Tableau n72	page 288	L'eau souterraine disponible et exploitée annuellement dans les différentes zones de **Jordanie-Orientale.**
Tableau n73	page 289	"
Tableau n74	page 290	"
Tableau n75	page 306	Projection de la population et besoin en habitat jusqu'en 2005.

ANNEXE

Tableau n1	page 1	Projets d'habitats réalisés par la **M.A.E.** de 1969-1988.
Tableau n2	page 2	
Tableau n3	page 3	
Tableau n4	page 4	
Tableau n5	page 5	
Tableau n6	page 6	
Tableau n7	page 7	
Tableau n8	page 8	

FIGURES

Figure n1	page 9	les villes Jordaniennes en 1979
Figure n2	page 21	Répartition de la population selon le climat.
Figure n3	page 35	Régions agricoles de **Jordanie.**
Figure n4	page 36	Le bassin du **Jourdain.**
Figure n5	page 37	Principaux barrages.
Figure n6	page 40	Projet d'approvisionnement en eau de la région située au sud d'**Amman.**
Figure n7	page 41	Régions des sources d'eau.
Figure n8	page 42	Quantité de consommation de l'eau d'**Amman.**
Figure n9	page 44	L'habitat modeste et sa structure.
Figure n10	page 47	Plan de situation d'une maison bourgeoise.
Figure n11	page 48	Plan d'une maison de la bourgeoisie agricole.
Figure n12	page 55	Répartition de l'emploi industriel par **Mohafazat** et urbanisation en **Jordanie.**
Figure n13	page 61	Répartition de la population.
Figure n14	page 62	Pyramide des âges de la population jordanienne en 1961.
Figure n15	page 63	Evolution du nombre moyen d'enfants nés vivants et du nombre d'enfants survi vants selon l'âge de la mère.
Figure n16	page 74	Origine des résidents étrangers (**A- Arabie Saoudite**).
Figure n17	page 75	Origine des résidents étrangers (**B- Emirats du golfe** et **Oman**).
Figure n18	page 78	L'expansion urbaine d'**Irbid** et son agglomération.
Figure n19	page 80	**Amman** et les municipalités qui s'y sont integrées (pour devenir le grand **Amman**).
Figure n20	page 81	**Grand Amman** dans l'ensemble de la région **Amman-Balka**.
Figure n21	page 84	Pyramide d'âge selon le recenssement de 1979.
Figure n22	page 95	- L'émigration juive en **Israël.** - Les palestiniens dans le monde en 1990.
Figure n23	page 96	Aire d'action de l'U.N.R.W.A. selon la répartition des refugiés palestiniens en 1990 au **Proche-Orient.**

Figure n24	page 97	Croissance de la population jordanienne 1938-1990.
Figure n25	page 100	Répartition de la population urbaine en **Jordanie** en 1990.
Figure n26	page 106	Evolution et formes de l'espace urbain d'**Amman**: 1921-1987.
Figure n27	page 107	Evolution urbaine du grand **Amman** de 1956 à 1987.
Figure n28	page 110	Localisations industrielles dans la région d'**Amman** et perspectives 1979.
Figure n29	page 115	Evolution et formes de l'espace urbain d'**Amman** de 1946 à 1985.
Figure n30	page 117	Plan d'occupation des sols du grand **Amman.**
Figure n31	page 120	Topographie du grand **Amman** et zones agricoles.
Figure n32	page 125	Classification de l'habitat par rapport aux règles de construction 1987.
Figure n33	page 126	Répartition de la population du grand **Amman** en 1985.
Figure n34	page 127	Densité de la population du grand **Amman** en 1985.
Figure n35	page 131	Evolution de l'espace urbain par rapport aux projets industriels, commerciaux et de l'habitat.
Figure n36	page 133	Clichés des zones d'habitats A et B.
Figure n37	page 142	Types d'habitat spontanés à **Amman.**
Figure n38	page 150	Répartition des camps et des quartiers spontanés non règlementés dans le grand **Amman** et sa banlieue 1987.
Figure n39	page 151	Clichés des zones d'habitats C et D.
Figure n40	page 161	Répartition et orientation des différentes couches sociales.
Figure n41	page 165	Grands projets agréés.
Figure n42	page 166	Grands projets à **Irbid.**

Figure n43	page 171	Valeur foncière des terrains à batir dans le grand **Amman** en 1985.
Figure n44	page 189	Structure administrative de la corporation de l'habitat.
Figure n45	page 195	Projet d'habitat d'**Al Hashemi Al Shamali.**
Figure n46	page 196	Projet d'habitat de **Qweismeh**: plan général d'une maison.
Figure n47	page 197	Projet d'habitat d'habitat de **Marka II** - plan général d'un immeuble de trois étages.
Figure n48	page 201	Plan de localisation du projet d'**Abu Nuseir**.
Figure n49	page 202	Projet d'**Abu Nuseir**.
Figure n50	page 204	Plan -
Figure n51	page 205	Plan -
Figure n52	page 206	Plan -
Figure n53	page 207	Plan -
Figure n54	page 215	Projet d'habitat construit à Irbid en 1969 et démoli par l'**M.A.E.** en 1986.
Figure n55	page 217	Structure administrative du département de developpement urbain.
Figure n56	page 220	procédure de restructuration de l'habitat non règlementé dans les quartiers spontanés.
Figure n57	page 224	Parcelle developpée par les bénéficiaires pour le 1er projet du **D.D.U.**
Figure n58	page 226	Plan standard du deuxième projet du **D.D.U.**
Figure n59	page 227	Plan et maquette de type D construit par le **D.D.U.** dans les projets de trames assainies.
Figure n60	page 228	Plan et maquette de type E construit par le **D.D.U.** dans les projet de trames assainies.
Figure n61	page 229	Plan et maquette de type F construit par le **D.D.U.** dans les projets de trames assainies.
Figure n62	page 230	Plan et maquette de type G construit par le **D.D.U.** dans les projets de tames assainies.
Figure n63	page 232	Projet du **D.D.U.** à **Amman** et sa banlieue.

Figure n64	page 233	Les sites et les quartiers spontanés pour le 3ème projet.
Figure n65	page 236	**Wehdat-Est**- quartier non règlementé après rénovation et restructuration.
Figure n66	page 242	Plan du site de **Marka**.
Figure n67	page 243	Ancien lieu de résidence des bénéficiaires du 1er projet en %.
Figure n68	page 252	Localisation des projets de la corporation d'habitat militaire et de la police à **Amman** et sa banlieue.
Figure n69	page 271	Emplacement du site d'**Al Rasheed** par rapport aux autres sites des coopératives d'habitat.
Figure n70	page 272	Plan d'origine d'**Al Rasheed** et son extension.
Figure n71	page 275	Villas de luxes construites par la société Akarco.
Figure n72	page 277	Conception de l'habitat de Beitena à **Amman**.
Figure n73	page 280	Projets d'habitat réalisés à **Amman** entre 1969 et 1987 par le secteur public et privé.
Figure n74	page 287	Zones de sources pérennes.
Figure n75	page 292	Scénario d'implantation des villes nouvelles et des in frastructures routières et maritimes, en **Jordanie**.
Figure n76	page 293	Scénario d'aménagement inter-régional dans le cas où la confédération, en vue de la conférence de paix aboutirait, regrouperait les trois Etats suivants: **Jordanie, Israël** et **Palestine.**

Figures - anexe

Figure n1	page 9
Figure n2	page 10
Figure n3	page 11

Clichés

Cliché n1	page 134	Zones d'habitat A et B des couches sociales aisées dans un urbanisme planifié et bien équipé.
Cliché n2	page 134	
Cliché n3	page 135	
Cliché n4	page 135	
Cliché n5	page 136	
Cliché n6	page 136	
Cliché n7	page 137	
Cliché n8	page 137	
Cliché n9	page 138	
Cliché n10	page 138	
Clichés n11 de la page 152 à n28 jusqu'à la page 160		Zones d'habitat à forte concentration de Zones non règlementées C et D.
Cliché n29	page 209	Projet d'**Abu Nuseir**: Vue générale.
Cliché n30-31	page 237	Projet de la restructuration de **Wehdat-Est**: avant et après
Cliché n32	page 239	L'action du **D-D-U.** dans les quartiers restructurés: **Wehdat-Est.**
Cliché n33	page 244	Nouveau site de **Marka.**
Cliché n34	page 250	Habitats d'officiers de l'armée à **Mardj Al Hamam!**
Cliché n35	page 258	Diférents types d'habitat de haut standing à **Abdoun** à l'Ouest d'**Amman.**
Cliche n36	page 274	Villas construites par la société Rifco à **Irbid.**
Cliché n37	page 276	Diférents types d'habitats construits par la société Darco.

Séïsmes démographiques et politiques d'habitat en Jordanie: le cas d'Amman

Mots clés: -**Jordanie**
-Pressions démographiques
-Croissance urbaine
- Habitat non règlementé
- spéculation foncière
- Crise de logement
- Politique d'habitat
- Aménagement.

La présente recherche résulte d'une double interrogation, sur la population et le peuplement de la **Jordanie** provoqué à plusieurs reprises par des séïsmes démographiques, (exode forcé et massif des refugiés palestiniens) ainsi que sur les politiques de l'habitat en place.

Phénomène extraordinaire que la rapidité dans laquelle la société jordanienne a évolué; de la bédouinisation à la sédentarisation puis à l'urbanisation proprement dite, avec une croissance de plus de 70% aujourd'hui, ce qui a posé de véritables problèmes urbains.

Les problèmes accumulés depuis 1948, donneront lieu à une grave crise d'habitat, particulièrement visible à **Amman.** Le problème de logement est encore plus grand pour les 68% de la population qui est considéré comme *"bas revenus"* dont 30 à 40% des ménages vivent au dessous du seuil de pauvreté relative, (100 Dj par mois) on peut évidemment se douter que ces ménages sont exclus des projets d'habitat, tant privés que publics.

L'Etat jordanien, diminué d'important moyens financiers, laisse faire plusieurs politiques d'habitats qui se réalisent tant bien que mal, selon la conjoncture politique et économique dans l'isthème du Proche et **Moyen-Orient.**

Les pourparlers **Arabes** et **Israëliens** devraient permettre à la **Jordanie** plus de stabilité et de possibilité à réaliser une vrai politique d'habitat, appliquée sur l'ensemble du territoire national.

Auteur: NUSAIR Atef