HAL
open science

Habitat, aménagement et gouvernance locale en Palestine : le cas de Naplouse

Suhail Abushosha

To cite this version:

Suhail Abushosha. Habitat, aménagement et gouvernance locale en Palestine : le cas de Naplouse. Sociologie. Université Rennes 2, 2013. Français. NNT : 2013REN20019 . tel-00843013

HAL Id: tel-00843013

https://theses.hal.science/tel-00843013

Submitted on 10 Jul 2013

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.

THESE / Université Haute Bretagne Rennes 2
Sous le sceau de l'Université européenne de Bretagne

Pour obtenir le titre de
DOCTEUR DE L'UNIVERSTE HAUTE BRETAGNE RENNES 2

Mention : Sociologie

École doctorale (Science humaines et sociales)

Présentée par
Suhail Abushosha

Préparée au CIAPHS EA 2241
Centre Interdisciplinaire d'Analyse des Processus Humains et Sociaux

Habitat, aménagement et gouvernance locale en Palestine.

Le cas de Naplouse

Thèse soutenue la (le 15 mai 2013)
Devant le jury composé de :
Ali ABDELHAMID
Université Najah (Naplouse)
Jean-Yves DARTIGUENAVE
Professeur Université Rennes 2
Gilles FERREOL
Professeur Université de Franche-Comté
Armel HUET
Professeur émérite Université Rennes 2
Directeur de la thèse
Sari NUSSEIBEH
Professeur Université Al Quds (Jérusalem)
Mohamed TAABNI
Maître de Conférences Université de Poitiers

SOUS LE SCEAU DE L'UNIVERSITÉ EUROPÉENNE DE BRETAGNE

UNIVERSITÉ RENNES 2

École Doctorale - Sciences Humaines et Sociales

CIAPHS (EA 2241)

Habitat et aménagement urbain et territorial en Palestine

Le cas de Naplouse

Thèse de Doctorat

Discipline : Sociologie

Présentée par Suhail ABUSHOSHA

Directeur de thèse : Armel HUET

Soutenue le 15 mai 2013

Jury :

Jury :

M… Prénom NOM + fonction et lieu d'exercice (Rapporteur)

M… Prénom NOM + fonction et lieu d'exercice (Rapporteur)

M… Armel HUET, professeur émérite, (Directeur de thèse)

Abushosha, Suhail. Habitat, aménagement et gouvernance locale en Palestine : le cas de Naplouse - 2013

Sommaire

Sommaire 3
Remerciements 5
Introduction générale 11
1.1 Les carences de la recherche 23
1.2 La cartographie : des origines au XVIIème siècle 32
1.3 La collecte des données reste à organiser 35
1.4 Saisie et traitement des données cartographiques 38
1.5 Les types d'informations cartographiques dans la banque de données : entre mode raster et mode vecteur. 52
Chapitre 2 : Le contexte général de la Cisjordanie 60
2.1 Situation politique et économique de la Cisjordanie. 64
2.2 Le contexte géographique et administratif. 73
2.3 Sociodémographie de la Cisjordanie 100
2.4 Les résultats des projections démographiques en Cisjordanie (de 1997 à 2025). 123
Chapitre 3- Zoom sur Naplouse 129
3.1 Logement au fil de l'histoire. 132
3.2 La ville d'aujourd'hui 144
3.3 Les contraintes topographiques. 163
3.4 Impact sociodémographique 178
3.5 Dimension démographique et dimension spatiale 192
Chapitre 4 : Logement et habitat dans la ville de Naplouse 206
4.1 La désorganisation urbaine de la construction. 209
4.2 L'organisation du territoire. 230
4.3 L'organisation du logement cisjordanien. 245
4.4 Les nouvelles aspirations des jeunes ménages cisjordaniens. 252
4.5 Enjeux et impacts d'un modèle de développement urbain non maîtrisé. 266
4.6 La maîtrise d'une politique locale de l'habitat. 301
Chapitre 5 : Les contours d'un nouveau territoire se dessinent 318
5.1 La définition d'un nouveau territoire urbain. 319
5.2 La programmation des logements dans l'aire urbaine de demain. 331
Chapitre 6 : Un modèle de gouvernance pour la nouvelle aire urbaine de Naplouse 341
6.1 Le principe de l'intercommunalité en France. 343
6.2 Le « Joint Councils » en Palestine (Conseil des services en commun). 344
6.3 Le système actuel de gouvernance locale. 345
6.4 Proposition pour un nouveau système de gouvernance (Joint Council for Planning and Housing). 347

Chapitre 7 : La planification, proposition de réglementation pour le contrôle et la maîtrise du développement urbain 352
7.1 Documents d'urbanisme en France. 353
7.2 Historique des documents d'urbanisme en Palestine et dans les pays arabes. 356
7.3 Documents d'urbanisme à Naplouse. 359
7.4 Articles de lois en vigueur en matière d'urbanisme régional. 364
7.5 Les orientations générales pour une planification à l'échelle de la nouvelle aire urbaine de Naplouse. 366
7.6 La prise en compte de la dimension économique. 376
7.7 La prise en compte des besoins en logement en fonction des évolutions sociodémographiques. 381
Conclusion 390
Index des cartes 399
Index des photographies 401
Index des figures 404
Index des graphiques 404
Index des tableaux 405
Sigle et abréviations 407
Bibliographie 409

Remerciements

Dans la culture palestinienne quand on veut remercier quelqu'un, on commence par lui dire que les mots ne suffiront jamais à exprimer toute notre reconnaissance et notre gratitude.

الكلمات تعجز عن التعبير و عن مدى شكر و العرفان.

En Juillet 2003, la disparition de ma mère a bouleversé ma vie. En octobre 2003, j'arrivais en France. La rencontre du professeur Armel Huet avec ma famille à Jéricho a été décisive dans le choix de quitter la Palestine. En effet, il a su rassurer mes parents et les convaincre que pour construire mon avenir je devais poursuivre mes études à Rennes dans le Master de Maîtrise d'Ouvrage Urbaine et Immobilière de l'Université de Rennes 2. La confiance qu'il m'a accordée ce jour-là et qui m'a accompagnée toutes ces dernières années sans faillir m'a mis au défi de réussir.

Le professeur Armel Huet m'a introduit dans le milieu universitaire rennais et auprès de la Ville de Rennes, il m'a encouragé à exposer mon travail en Palestine dans le cadre des conférences pour contribuer au développement de mon pays. Je le remercie aussi pour ses conseils avisés en matière de parcours professionnel.

J'ai appris le français à mon arrivée en France. La décision d'Armel Huet de diriger ma thèse était donc à la fois risquée et courageuse. Quitter un pays privé de liberté comme le mien et vivre en France où tout est possible nécessite un apprentissage ; l'intégration est parfois difficile et le regard de mon directeur de thèse m'a servi de guide. Progressivement, je me suis rendu compte de la chance que j'avais de pouvoir faire mes études et de vivre en France, mais mon directeur de thèse n'a jamais perdu de vue que l'objectif était de revenir travailler en Palestine.

Mon pays a l'habitude de recevoir des aides financières de la part des ONG ou des programmes internationaux mais accueillir un étudiant et lui donner une formation intellectuelle est à mes yeux bien plus important pour accompagner le peuple palestinien vers son émancipation.

Je tiens donc à remercier Armel Huet au nom de la Palestine, au nom de ma famille et des amis pour tout ce qu'il a fait pour moi.

Je souhaite aussi exprimer toute ma gratitude envers Maïté Savina (ingénieure d'études dans le laboratoire Las-Lares aujourd'hui intégré dans le Centre Interdisciplinaire d'Analyse de Processus Humains et Sociaux (Ciaphs), pour sa confiance jamais démentie tout au long de ces six ans. Son aide et son énergie m'ont été précieuses dans l'avancée de mon travail universitaire. J'ai infiniment apprécié sa volonté de connaitre et de comprendre mon pays mais aussi sa détermination à me faire progresser dans ma démarche scientifique en me forçant toujours à apporter la preuve de ce que j'avançais. De cet apprentissage, j'espère que je garderai la rigueur.

Je tiens à remercier également le Centre Interdisciplinaire d'Analyse de Processus Humains et Sociaux (Ciaphs), auparavant le Las-Lares, qui m'a accueilli. Je tiens à remercier particulièrement son directeur, Jean-Yves Dartiguenave pour son accueil et pour le temps précieux que m'a accordé son équipe. J'ai trouvé dans ce laboratoire un milieu de recherche stimulant, diversifié et ouvert. Je remercie toute l'équipe pour la sympathie qu'elle m'a témoignée.

Je suis aussi très reconnaissant envers Michel Paves, ancien Directeur Général des Services de la Ville de Rennes, pour son encadrement tout au long de mon séjour à Rennes, sa disponibilité constante et sa participation à mon comité de thèse. Je le remercie pour son investissement dans la coopération entre Rennes et la Palestine, notamment entre Rennes et Jéricho, pour ses efforts, pas assez reconnus, pour aider les Palestiniens dans leurs projets urbains. A Rennes comme au cours de ses missions en Cisjordanie, il a toujours prodigué ses conseils et assuré son soutien avec compétence et générosité. Michel Paves m'a donné l'occasion de faire plusieurs stages à la Ville de Rennes et à la Communauté d'Agglomération de Rennes Métropole. Je le remercie très chaleureusement.

La coopération entre l'Université de Rennes 2, l'Université Najah et la ville de Rennes a été aussi une étape majeure dans mon parcours. Je dois remercier, pour cet accueil et les aides apportées, Messieurs les Maires de Rennes, Edmond Hervé et Daniel Delaveau, Monsieur Jean-Emile Gombert, Président de l'Université Rennes 2 qui ont toujours encouragé la

coopération avec la Palestine, reçu des délégations palestiniennes, notamment celle du maire de Jéricho et du ministre des affaires locales et gouvernementales, Monsieur Khaled Qawasmeh.

Je remercie chaleureusement pour leur soutien les responsables de service comme Christian Le Petit et les techniciens que j'ai côtoyés à la Ville de Rennes et à Rennes Métropole. Parmi eux, je tiens à remercier particulièrement Pierre Benaben du service des Études Urbaines de Rennes Métropole qui a participé à mon comité de thèse. Très présent tout au long de mon parcours, je le remercie pour ses conseils, ses orientations techniques. Et je n'oublie pas Laurent Givord de l'Audiar qui m'a tellement aidé dans ma formation cartographique, et Isabelle de Boismenu, qui a fait partie de mon comité de thèse. Grâce à tous ces soutiens et aux conditions dont j'ai pu bénéficier, j'ai découvert l'urbanisme rennais, ses méthodes de réflexion, ses démarches opérationnelles, ses ressources technologiques, sa gouvernance, ses règles… Je peux aujourd'hui en tirer profit pour exercer mes compétences acquises au service de mon pays.

Mes premières années de recherche ont été capitales dans l'acquisition de données pour mon projet de thèse et mon travail sur le terrain. Pour cela, je tiens également à remercier Bashar Masri, PDG de la société Massar et responsable du projet de ville nouvelle de Rawabi. Il m'a donné l'occasion d'apprendre la pratique sur le terrain et de me mettre à l'épreuve des projets. Avec lui, je remercie les techniciens des ministères palestiniens et de la ville de Naplouse.

Je tiens également à remercier les amis français qui se sont investis pour améliorer la clarté et la forme de mes propos en français ; en particulier Claire Corlay, Gwendoline Meyniel, Frédéric Auffray, Hamid Moulay, Christophe Moreau et Bastien Clemot.

Enfin, un remerciement plus large et très sincère à ma famille pour leur soutien fidèle malgré la distance. Mes frères, Samer, Saed et Sameh, sans vous, mon départ pour la France semblait bien compliqué. Maen Erekat pour son aide et son encouragement. Et un remerciement particulier pour mon père qui a toujours cru en moi.

Un grand remerciement à ma femme Dana Erekat qui a accepté mon absence et ma vie de chercheur. Sa présence m'a aidée au-delà de tout.

Pour finir, un petit clin d'œil à une étoile dans le ciel qui m'a suivi à chaque seconde : ton rêve est devenu réalité.

Sans vous, mes directeurs, collaborateurs, amis et famille, ce rêve n'aurait jamais vu le jour.

Shoukran, Merci, Thank you, תודה

À ma mère, Hind EREKAT, Jéricho (1950-2003).

Qui traversa la vie et le monde avec énergie

Toutes les cartes ont été faites par l'auteur
Sauf ; Cf. 3, 4, 5, 14, 15 30 et 84

La reproduction, la citation ou la modification des propos, des chiffres et des illustrations (cartes, photos et graphiques) de cette thèse sont strictement interdits sans l'accord écrit de l'auteur.
Suhail ABUSHOSHA ; suhailabushosha@gmail.com ; janvier 2013

Introduction générale

Cette thèse est l'aboutissement d'un long parcours fait de rencontres décisives, de découvertes de centres d'intérêts pour la cartographie et de progression dans un champ de recherche. Après un baccalauréat littéraire (histoire, géographie, littérature) obtenu en 1996, je me suis inscrit à l'Université Al Quds de Jérusalem qui venait d'ouvrir une formation en urbanisme dans le département de géographie avec une spécialité "études urbaines". Les cours et la méthodologie de cette formation s'inspiraient de modèles américains employés par les sociétés d'études et d'expertises urbaines. J'ai obtenu mon diplôme en 2000, au moment de la première intifada.

En juin 2002, j'ai fait la rencontre du professeur Armel Huet à la mairie de Jéricho. Suite à un entretien avec le maire, il m'a proposé de m'accueillir à Rennes dans le Master de Maîtrise d'Ouvrage Urbaine qu'il avait fondé et qu'il dirigeait.

L'opportunité de postuler pour une bourse dans le cadre de la toute nouvelle coopération entre Rennes et Jéricho s'est présentée dès 2003. J'ai été retenu parmi 69 étudiants et je suis arrivé en France la même année pour apprendre le français, d'abord à Royan puis à Rennes. Ce fut ma première rencontre avec l'équipe rennaise : monsieur Armel Huet, professeur de sociologie urbaine à l'université Rennes 2, monsieur Michel Paves, alors Directeur Général des Services de la Ville de Rennes, monsieur Jean-François Blache, et les chercheurs du LARES (Laboratoire de Recherches et d'Études Sociologiques) dont dépendait le master Maîtrise d'ouvrage urbaine et immobilière (MOUI).

En 2004, je me suis inscrit à l'Université Rennes 2 en master 1, Système d'information et de gestion en aménagement du territoire (SIGAT) où j'ai découvert la cartographie et plus particulièrement le système d'information géographie (SIG). Dans le cadre de ce master, j'ai effectué un stage de trois mois au service cartographie de la Ville de Rennes où j'ai appris la maîtrise des logiciels de cartographie permettant de voir le territoire de façon vraiment complète, aussi bien dans ses détails que dans sa globalité. Grâce à son impact et à sa facilité d'utilisation, c'est un outil idéal pour présenter les projets architecturaux en cours et à venir.

J'ai rejoint en 2005-2006, le master 2 Maîtrise d'Ouvrage Urbaine et Immobilière, où dans le cadre du mémoire de fin d'études j'ai travaillé sur un projet de développement

pour la vallée du Jourdain, plus particulièrement à Jéricho[1]. L'année suivante (2006-2007), j'ai effectué un stage à Rennes Métropole dans le service des Études urbaines, et j'ai participé avec monsieur Pierre Benaben, Chargé d'études et référent PLU, à l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme de Rennes et des communes de la métropole (Mordelles et Rennes). J'ai été diplômé en juin 2007 avec la distinction de major de promotion.

De retour en Palestine, j'ai postulé pour un emploi dans la société Bayti, réalisant la ville nouvelle de Rawabi, près de Ramallah. J'ai obtenu un poste de chargé de mission pour la mise en place du PLU de cette nouvelle ville avec pour responsabilité principale la création d'une base de données cartographiques et d'un Système d'Information Géographique (SIG). J'étais également chargé des questions foncières et de la préemption des terres. Cette expérience a été pour moi l'occasion de travailler avec des experts internationaux (dont Moshe Safdie[2]) et d'assumer la responsabilité de l'équipe des experts locaux.

Ces deux années à Rawabi m'ont offert l'occasion de participer à des conférences sur l'urbanisme en Palestine. Les rencontres, les débats, les visites de terrain m'ont fait prendre conscience du développement de plus en plus anarchique des constructions en Palestine par contraste avec la ville nouvelle de Rawabi, nouveau modèle d'habitat innovant, respectueux du concept d'habitat. La confrontation entre deux modèles de développement différents a fait germer en moi des pistes de réflexion en vue de cette thèse.

Outre la possibilité d'approfondir la question du développement urbain en Palestine dans le cadre d'une thèse, l'obtention d'un doctorat en France m'ouvrait aussi des perspectives nouvelles en matière d'investissement professionnel et personnel dans le secteur de l'habitat dans mon pays.

A cette époque, l'Université de Najah à Naplouse réfléchissait au montage d'un projet de master 2 en urbanisme. A l'occasion d'une conférence que j'ai donnée à

[1] Perspectives de développement du District de Jéricho avec déclinaison sur la ville de Jéricho. Mémoire universitaire réalisé dans le cadre de la Coopération entre la ville de Jéricho et la ville de Rennes.

[2] Né à Haifa en Palestine mandataire le 14 juillet 1938 est un architecte et urbaniste. Il a étudié à l'Université McGill à Montréal et a enseigné à l'Université Harvard aux États-Unis.

l'université, Docteur Ali Abdelhamid, directeur du Centre de planification urbaine et régionale, m'a encouragé à m'engager dans cette voie.

En 2009, j'ai fait une demande d'allocation auprès du Consulat de France à Jérusalem, pour réaliser ma thèse. Je suis arrivé à Rennes fin 2009 où j'ai commencé par suivre une formation au logiciel global mapper (dans le master MOUI) et j'ai fait un stage de trois mois dans le service Habitat de Rennes Métropole.

Mes différentes expériences professionnelles m'ont aidé à élaborer et préciser mon sujet de thèse car elles m'ont conduites à constater qu'il y avait peu de données disponibles en Palestine, peu d'éléments de connaissance sur le logement et sur l'habitat, et ceci allait de pair avec l'insuffisance de la puissance publique palestinienne et l'ignorance d'une politique de l'habitat.

J'ai appris aussi, tout au long de ces années, que pour faire connaître objectivement la situation du logement et produire des connaissances homogènes qui puissent servir de base au dialogue, au débat et aider à la définition des orientations et à la prise de décision, il faut des outils fiables et performants. Je me suis forgé progressivement la conviction qu'il ne s'agissait pas simplement de construire des logements pour loger la population palestinienne mais qu'il fallait élaborer des outils de connaissance de la situation du logement et de l'habitat.

L'idée de la construction d'une base de données s'est imposée comme un préalable indispensable à la définition d'une politique de l'habitat. Sans ces outils de connaissance, on ne peut pas poser de questions pertinentes ni faire de propositions raisonnables.

Le parcours que j'ai mené et que je viens de décrire m'a ouvert les yeux sur des réalités urbaines différentes, en France et en Palestine. L'observation de terrain, les rencontres, les entretiens et les lectures m'ont amené à m'intéresser au contexte de la production de logements en Cisjordanie.

Deux étapes essentielles ont été nécessaires pour traiter le sujet. Il a fallu tout d'abord déterminer les questions adéquates pour appréhender les phénomènes observés : en quoi suscitent-ils un intérêt scientifique et en quoi posent-t-ils des problèmes que les champs de l'urbanisme et de la sociologie urbaine peuvent traiter ? Puis, il a été indispensable de poser le cadre de définition des concepts qui sont au cœur de la problématique de cette thèse.

L'expérience professionnelle acquise ces cinq dernières années m'a appris que les régulations de l'habitat se font localement et que les ONG ainsi que les aides extérieures qui interviennent avec leur propre logique, parfois de compassion, ne forment pas les Palestiniens à produire leurs propres outils et expertises.

Aujourd'hui, la Palestine fait l'objet d'investissements privés importants qui ont d'autres logiques que politiques. Ces investissements témoignent certes d'une croyance en l'avenir de ce territoire, mais compte tenu de leur importance ils nécessitent une régulation par la mise en place d'une politique publique. En effet, des investissements sans cohérence risqueraient de se retourner contre les investisseurs eux-mêmes. Si on peut se réjouir des investissements privés aujourd'hui, nous savons aussi que les territoires palestiniens ne pourront tirer profit de ces investissements que s'ils sont réglés et régulés par des politiques publiques. D'où l'importance d'outils qui permettent de dialoguer et d'argumenter sur la question du logement y compris pour les investisseurs privés eux-mêmes qui ont intérêt à faire les bons choix. C'est dans cet esprit que nous nous sommes attachés à construire ces outils.

Au cours de mes études à Rennes et des différents stages, j'ai compris l'importance des outils publics pour favoriser la construction de l'habitat. Des institutions comme l'agence d'urbanisme de Rennes (AUDIAR) disposent d'outils d'objectivation et de planification qui permettent d'ordonner, de légiférer et de réguler à l'échelle

territoriale. Je me suis inspiré de l'originalité de l'expertise rennaise pour construire des outils qui permettent d'élaborer une politique publique en vue de réguler la construction et non pas simplement de répondre au besoin en matière de logement mais de faire de ces logements un habitat, c'est-à-dire un lieu de vie dans un cadre urbain et territorial.

Ce que je crois avoir retiré de ma formation universitaire et de l'expérience professionnelle acquise à Rennes, c'est qu'en matière d'habitat et d'urbanisme il n'y a pas de recettes toutes faites, mais qu'il faut avoir le souci de traiter une situation singulière et de faire les choix appropriés à cette situation. J'ai appris que dans le métier et les pratiques de l'urbanisme, il fallait commencer par construire des connaissances solides et définir avec rigueur une méthode. J'ai compris que c'est à cette condition seulement que je pourrais traduire localement les outils de la planification urbaine acquis en France et aider ainsi les Palestiniens à construire leurs propres dispositifs.

Il me restait donc à mettre la construction de ces outils à l'épreuve d'une situation particulière. Il me semblait trop ambitieux, difficile et incertain de traiter la question du logement à l'échelle de la Palestine, étant donné le manque de données. Je risquais en effet de m'en tenir à des données générales déjà connues de l'Autorité Palestinienne et des ONG. Il m'importait dans un souci d'analyse maîtrisée et approfondie, de construire des données fiables scientifiquement et utiles aux collectivités locales confrontées directement aux problèmes du logement. Armel Huet et Maïté Savina m'ont alors recommandé avec insistance de prendre le cas d'une seule ville, où la question du logement et de ses liens avec l'urbanisme est particulièrement criante et où la construction est abondante et peu contrôlée.

Sur les conseils de mon directeur de thèse, j'ai fait le choix de Naplouse, ville effectivement emblématique de la situation du logement dans les grandes villes palestiniennes (Ramallah, Hébron, Bethlehem). Ce choix s'imposait d'autant plus qu'une coopération entre l'Université Rennes 2 et l'Université Najah était en cours, et que des visites avaient déjà eu lieu dans le cadre de ces échanges. Et puis, la comparaison avec la ville nouvelle de Rawabi construite selon un tout autre type d'urbanisme territorial paraissait intéressante.

Naplouse est reconnue par les universitaires et les techniciens comme un véritable laboratoire de recherche en matière d'ingénierie et d'architecture. Najah, spécialisée en architecture et urbanisme, meilleure université de la Cisjordanie, abrite un des plus grands centres d'urbanisme dirigé par le Docteur Ali Abedhamid. Le district de Naplouse compte 333 architectes diplômés. Alors comment expliquer le développement anarchique de l'urbanisation qui frappe tant le visiteur ? C'est le point de départ de la problématique de recherche décrite dans cette thèse.

Dans le cas de la Cisjordanie en général (et de Naplouse en particulier) nous sommes dans un contexte de développement urbain dynamique et porté financièrement par de nombreuses démarches extérieures, directement ou indirectement. Alors que le tissu intellectuel local et les outils déjà mis en place pourraient laisser présager que ce développement soit maîtrisé, il n'en est rien. Comme cette thèse le montrera, les phénomènes pervers découlant de la méthode du « fait accompli » sont tout aussi nombreux que dangereux. Or comme il vient d'être dit, en matière d'habitat et de logement, la prise de conscience et l'action locale sont déterminantes dans le traitement des inégalités du marché et du laisser-faire.

Dès lors nous posons les questions suivantes :

A quelles logiques répondent, aujourd'hui, le développement urbain et la construction de logements dans les villes cisjordaniennes et plus précisément à Naplouse ?
Quels sont les enjeux soulevés par un tel mode de développement ?
Quelle politique locale de l'habitat peut-on imaginer pour donner aux territoires les leviers d'action nécessaires à un développement urbain soutenable et à la création d'un habitat durable ?

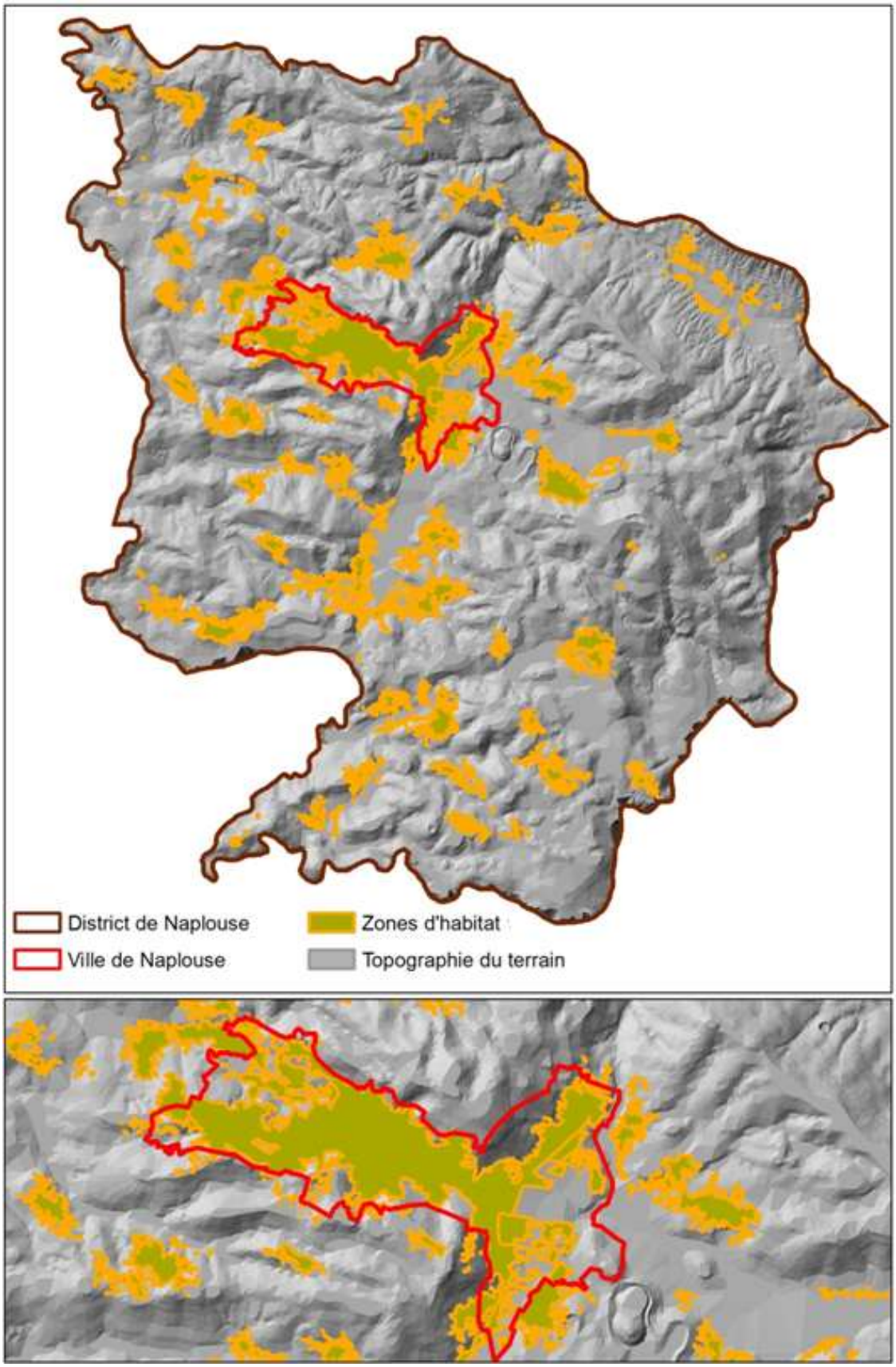
La situation de Naplouse ne peut être comprise sans être resituée dans le contexte palestinien que nous exposons dans le chapitre 2 en focalisant nos analyses sur le district et la ville de Naplouse. Dans le chapitre 3, nous analysons les caractéristiques qui définissent le problème du logement à Naplouse (morphologie, topographie, démographie…). Dans le chapitre 4, nous revenons sur l'histoire et l'enjeu du logement en Palestine et à travers l'étude de l'habitat à Naplouse, emblématique de l'habitat en Cisjordanie, nous étudions l'évolution des grands ensembles urbains. Ce chapitre s'attarde surtout sur les enjeux de la production de logements aujourd'hui et sur les impacts de la construction anarchique.

Les chapitres suivants s'emploient à définir une nouvelle politique de l'habitat adaptée à la ville. Le chapitre 5 s'efforce de repenser les frontières d'un nouveau territoire urbain pour la ville de Naplouse. Un modèle de gouvernance est proposé dans le chapitre 6 pour assurer la maîtrise de cette nouvelle aire urbaine et définir les grands axes d'aménagement en matière d'habitat. Le chapitre 7 qui achève cette thèse suggère des propositions de réglementation pour le contrôle et la maîtrise du développement urbain.

Le cas de Naplouse est intéressant parce qu'il est emblématique de toutes les dimensions qui composent la problématique de l'habitat en Cisjordanie.

Naplouse se trouve au nord la Cisjordanie. C'est une des villes les plus importantes de Palestine.

Carte 1 : Localisation de la ville de Naplouse vis-à-vis des pays voisins / auteur



Carte 2 : Localisation de la ville de Naplouse dans son district et nature du terrain / auteur

Chapitre 1 : Aspects et méthodologie Les données existantes, leur traitement et la création d'une banque de données.

En général, les données cartographiques sont disponibles dans des centres d'urbanisme ou dans des sociétés, publiques ou privées, et permettent au chercheur de mener son travail gratuitement, ces données encouragent la recherche.

L'intérêt des données cartographiques est souvent méconnu, notamment par les acteurs palestiniens qui n'estiment pas à leur juste valeur l'importance de données bien analysées, représentées sur une carte. L'objet de ce chapitre est de présenter notre méthode de travail et d'attirer l'attention des acteurs socio-économiques et des décideurs sur l'utilité des cartes.

Historiens et géographes palestiniens ont tracé des cartes, depuis la période Cananéenne jusqu'à la colonisation Israélienne. Les frontières de la Palestine évoluent en fonction des colonisateurs du pays. Mais depuis 1996, avec l'arrivée de l'Autorité Palestinienne (AP), l'intérêt pour la cartographie a décliné. Ainsi même pour les décisions déterminantes, lors de la préparation des accords d'Oslo par exemple, les négociateurs palestiniens n'ont pas réalisé leurs propres cartes alors même qu'il s'agissait de définir les futures frontières de l'État de Palestine.

En 1997, un des acteurs politiques de l'AP m'expliqua que si les négociations à propos de la création des frontières palestiniennes s'étaient faites sans carte, c'était parce que la plupart des cartes palestiniennes étaient réalisées par des centres d'informations géographiques israéliens. A l'issue de cette conversation, j'ai compris que le traitement des données cartographiques représentait un réel enjeu stratégique.

Quand nous avons voulu constituer notre documentation et examiner les recherches ayant été effectuées sur le logement à Naplouse et en Cisjordanie, nous avons observé

- Qu’il existait peu de travaux de recherche sur ces questions
- Que ces travaux se limitaient à des études générales
- Qu’on disposait de peu de données, ou de données très disparates dont il était difficile de tirer des analyses pertinentes
- Qu’elles n’étaient pas fondées sur une cartographie du logement et de ses évolutions passées ou à venir
- C’est pourquoi nous avons fait le choix de constituer des outils de recueil de données et de traitement cartographique de ces données.

1.1 Les carences de la recherche

Les recherches sur la question du logement à Naplouse et en Cisjordanie, et notamment sur les relations entre l'habitat et les populations, sont peu nombreuses. Parmi les recherches que nous avons recensées, nous avons retenu celles qui nous ont paru les plus intéressantes autour de quatre questions majeures :

1. Le problème du logement dans les territoires occupés.
2. Le logement à Naplouse.
3. Le problème du logement en Cisjordanie.
4. Les études sur le logement en Jordanie et dans les pays arabes.

1.1.1 Le problème du logement dans les territoires occupés

Lors d'un forum tenu à Jérusalem en 1981, Ibrahim Dakak a présenté les résultats de ses travaux[3] sur la difficulté du logement ainsi que sur l'offre et la demande de logement. Il préconise trois orientations pour résoudre le problème du logement en Palestine :

- Dans un premier temps, porter une attention particulière à l'activité de construction qui crée de nombreux emplois dans les territoires occupés et réduit ainsi les perspectives d'émigration.
- Ensuite mettre à disposition des terrains pour la construction de logement.
- Enfin, encourager l'investissement de capitaux dans le but de développer l'industrie des matériaux de construction.

1.1.2 Le logement à Naplouse

«Le logement à Naplouse, les caractéristiques économiques et sociales et le logement approprié pour trois catégories des populations palestiniennes»[4].

Adib Al-Khatib, dans la recherche effectuée pour son PHD à l'Université de New York en 1985 différencie la population de Naplouse en trois groupes : les résidents autochtones de

[3] Référence exacte : Ibrahim Dakak, Le problème du logement dans les territoires occupés. Jérusalem : Publié par le Forum de la pensée arabe à Jérusalem, date d'édition 1981.

[4] Adib Al-Khatib, Le logement à Naplouse, les caractéristiques économiques et sociales et le logement approprié pour trois catégories des populations palestiniennes, dans la recherche effectuée pour son PHD à l'université de New York en 1985.

Naplouse, les résidents arrivés de la campagne à Naplouse, et les populations ayant été déplacées de certains territoires palestiniens occupés depuis 1948 :
Classer les populations en trois groupes selon leurs conditions économique et sociale. L'étude a compris trois catégories de populations : les habitants de la ville (originaire de la ville), les habitants qui sont venus de la compagne et les habitants qui sont venus des territoires occupés après 1948 (réfugiés).

a) «Une étude de la composition des caractéristiques de la population et du logement»[5]

Dans sa recherche publiée à Naplouse en 1998, Maher Abu Saleh, titulaire d'un master de l'Université An-Najah, à Naplouse, expose les commodités disponibles dans les logements, les caractéristiques de ces derniers, leur composition qualitative ainsi que l'âge de la population de la ville... Les résultats obtenus par ce chercheur montrent que le modèle familial dominant dans la ville est celui de la famille nucléaire (85,6% des familles de Naplouse) et que la population est jeune (40.2 % des habitants ont moins de 15 ans). De plus, le pourcentage de logements locatifs dans la ville est plus élevé que celui des autres villes du département. La surface moyenne des logements dans la ville, qui atteint jusqu'à 125 mètres carrés, est plus élevée que la surface moyenne des logements dans les autres villes de la Cisjordanie.

b) « Tendances du développement urbain dans le territoire Est de la ville de Naplouse »[6]

L'étude de Faraj Mohammed (2001) porte sur les caractéristiques démographiques et sociales mais aussi sur le développement urbain de la ville à différentes périodes. Ce chercheur s'intéresse en effet aux enjeux topographiques et au degré de pente et à l'impact de ceux-ci sur le développement des constructions, leur évolution ainsi que leurs conséquences sur la valeur du foncier à l'intérieur de la ville. Ce chercheur observe déjà que les constructions se développent particulièrement sur les axes routiers, dans le sens de la pente.

[5] Maher Abu Saleh, titulaire d'un master de l'Université An-Najah, à Naplouse 1998.
[6] Faraj Mohammed, titulaire d'un master de l'Université An-Najah, 2001.

1.1.3 Études sur le problème du logement en Cisjordanie

Il existe cinq études[7] qui traitent de la question de l'habitat en Cisjordanie :

a) L'étude de Nidal Sabri[8] sur la question de l'offre et de la demande de logement a été publiée par le Centre de recherche et de documentation de l'Université de Bir Zeit en 1978. La chercheuse a abordé l'offre et la demande en logement dans le territoire de la Cisjordanie.

b) Une autre étude de Abu Bakr Kish[9], publiée en 1981 et intitulée *« Crise du logement dans les territoires occupés »* cherche à définir les différentes formes de demande de logements et offre des suggestions pour résoudre le problème du logement en Cisjordanie. Parmi ces quelques propositions, il est recommandé de soutenir les coopératives de logement qui réalisent des études complémentaires afin d'identifier plus précisément les différents aspects de ce problème.

c) « La situation démographique et les estimations de la population active»[10], Hussain Ahmed et Moufid Shami ont publié une étude pour le forum de la pensée arabe à Jérusalem en 1995. Cette étude a couvert les villes, les villages et les camps cisjordaniens. Les deux chercheurs y ont étudié les caractéristiques du logement, les services urbains qu'on y trouve, la densité et la surface des logements, la taille des familles, la croissance démographique ainsi que la composition de la population cisjordanienne.

d) Les changements structurels de la famille palestinienne après l'expulsion de 1948. Fayek Abdel-Gawad[11] étudie en détail la composition de la famille en termes de taille et en termes de forme de construction. Publié à l'Université de Riyad en 1984, il s'agit d'une recherche sur les familles et la taille des ménages afin de proposer un type de

[7] En 2010, j'ai effectué des recherches à l'Université BierZet, à l'Université Al Quds et à l'Université Najah afin de récupérer les études sur l'habitat en Cisjordanie. Je n'ai trouvé que cinq études en tout sur cette question.
[8] Nidal Sabri, les problèmes de l'habitat en Cisjordanie, Publié par le Centre de recherche et de documentation de l'Université de Birzeit Année 1978.
[9] Abu Bakr Kishk, La crise du logement dans le territoire occupé, publiée en 1981.
[10] Hussain Ahmed et Moufid Shami, La situation démographique et les estimations de la population active, publié dans le forum de la pensée arabe à Jérusalem en 1995.
[11] Fayek Abdel-Gawad, Les changements structurels de la famille palestinienne après l'expulsion de 1948, publié à l'Université de Riyad en 1984.

logement adapté. Or l'étude ne fait pas de propositions sur le type adapté mais livre seulement des analyses sur les familles.

e) «Conditions de logement dans le district de Ramallah»[12] Sharif Kanaana a publié une de ses recherches au Centre de Documentation et de Recherche de l'Université de Bir Zeit en 1986. Cette étude traite des relations qui existent entre la famille et la maison, la date de construction, les services résidentiels fournis ainsi que la densité de population. C'est une recherche approfondie sur la question des relations entre les familles et les logements. Elle aborde également le service public lié aux logements et la densité. Or cette étude date de 1986, il y a donc eu un fort changement sur les deux questions (logement et famille).

f) «Les caractéristiques démographiques des villages arabes en Cisjordanie»[13]. L'étude d'Hussein Ahmed, une thèse publiée par l'Université de Durham en Grande-Bretagne en 1989, traite des singularités de l'habitat, de la densité des logements, de la démographie ainsi que de la composition de la population des villages de Cisjordanie. Le chercheur étudie la question des propriétés et de la densité de logements. C'est une étude bien chiffrée sur la question démographique sans analyser les problématiques liées à cette question.

g) Hani Makboul[14] a publié une étude à la Société des études arabes à Jérusalem en 1987. Ses recherches se concentrent sur la question de la croissance démographique et de la distribution en Cisjordanie. Il étudie la migration de la population, sa structure économique. Il s'attache également à estimer la taille future de la population et l'impact de tous ces facteurs sur la demande de logements.

[12] Sharif Kanaana, Conditions de logement dans le district de Ramallah, publié au Centre de Documentation et de Recherche de l'Université de Bir Zeit en 1986.
[13]Hussein Ahmed, Les caractéristiques démographiques des villages arabes en Cisjordanie, une thèse publiée par l'Université de Durham en Grande-Bretagne en 1989.
[14] Hani Makboul, La situation démographique en Cisjordanie, publié par la Société des études Arabes à Jérusalem en 1987.

1.1.4 Études sur le logement en Jordanie et pays arabes.

Étant donné le peu d'études existant à propos de la question de l'habitat en Cisjordanie, il a fallu se rendre hors des frontières palestiniennes et notamment en Jordanie pour comprendre les enjeux de cette question et les projets qui en découlent.

a) «La structure interne de la région Est de la ville d'Amman: une étude dans la population et du logement»[15], Dans son projet de Master publié par l'Université de Jordanie en 1986, Tayseer Abu Sneineh étudie les caractéristiques démographiques de la population de cette région et analyse les caractéristiques du développement économique et social. On peut notamment lire dans cette étude que certains quartiers sont caractérisés par des constructions anarchiques où vivent des populations à faible niveau socio-économique et où on ne trouve que peu de services. Faut-il rappeler que cela démontre une fois de plus la corrélation entre la nature du logement, le style architectural et la situation économique de ceux qui y vivent ?

b) «La structure interne de la zone sud de la ville d'Amman: une étude sur la population et le logement»[16]. Fawaz Ali est l'auteur d'une étude réalisée à l'Université de Jordanie en 1986. Il met en avant les particularités démographiques de la ville d'Amman ainsi que la densité, la taille des familles, la structure d'âge de la population et son développement économique et social. La conclusion de cette étude est que la densité de la population est inégalement répartie dans les différents quartiers de la ville. De plus ces recherches montrent que la taille de la famille dans la zone d'étude est considérée comme élevée par rapport à la taille moyenne de la famille en Jordanie. Enfin il est à noter que 94,7% des familles étudiées ont élu domicile sur l'enregistrement Tabo (c'est un type de registration du foncier, ce que nous allons expliquer dans les chapitres suivants) et que 38,9% des logements sont des appartements.

[15] Tayseer Abu Sneineh, La structure interne de la partie Est de la ville d'Amman, titulaire d'un master de l'Université de Jordanie à Amman, publié en 1986.
[16] Fawaz Ali, La structure interne de la zone sud de la ville d'Amman, publié par l'Université de Jordanie en 1986.

c) « La structure interne de la ville de Salt: une étude de la population et du logement »"[17]. Dans son master réalisé en 1989 à l'Université de Jordanie, Rashid Abu Akline cherche à cerner les diverses utilisations des terres « résidentielles, industrielles et commerciales » de la ville ainsi que la composition de la population, de la famille, des services de santé et d'éducation. Les conclusions sont multiples. Selon l'auteur de ces recherches, la population étudiée est inégalement répartie selon les différents quartiers de la ville, ainsi dans certains quartiers on peut trouver 36,7 personnes/dounm (1 000 m²) alors que d'autres ne comptent que 0,34 personne / dounm. De plus, il a aussi remarqué que la taille moyenne de la famille dans la ville de Salt est plus grande que la taille moyenne de la famille en Jordanie.

d) «La ville résidentielle d'Abou Nasir : une étude de la population et du logement»[18]. Kifaya Jabber, dans son mémoire de master en 1991 a étudié les caractéristiques démographiques, économiques et sociales ainsi que les commodités disponibles dans les logements. Ce travail nous apprend avant tout que la densité de population dans la ville est très élevée puisqu'elle atteint 83,6 personnes / dounm en zone bâtie et 12 personnes / dounm lorsqu'on s'intéresse à la superficie totale. La taille moyenne de la famille dans la ville est de 5 à 6 membres, ce qui est inférieur à la moyenne nationale jordanienne qui s'élève à 6,4 membres par famille. Cette étude nous apprend enfin que 95,3% des maisons appartiennent à ses habitants et 4,7% sont locataires. Ces logements sont composés majoritairement d'appartements (54,3%). 72,4% des personnes de l'échantillon interrogé pour cette étude se disent satisfaits par leur logement.

e) «Les déterminants de la demande de logements et de sa flexibilité pour les utilisateurs de sociétés immobilières en Jordanie,"[19]. Tawfiq Taher Did est l'auteur d'un master publié aux éditions universitaires de l'Université de Jordanie en 1987. L'auteur s'intéresse à la question du logement, et à ce qui en détermine la demande et sa flexibilité. Il met en avant la concordance entre l'offre et les désirs des consommateurs. Ces recherches sont notamment composées de données chiffrées. Il

[17] Rashid Abu Akline, la structure interne de la ville de Salt: une étude de la population et du logement, master réalisé en 1989 à l'Université de Jordanie.
[18] Kifaya Jabber, qui a obtenu en 1991 un master universitaire, La ville résidentielle d'Abou Nasir : une étude de la population et du logement, en Jordanie à Amman en 1991.
[19] Tawfiq Taher Did, Les déterminants de la demande de logements et de sa flexibilité pour les utilisateurs de sociétés immobilières en Jordanie, publié aux éditions universitaires de l'Université de Jordanie en 1987.

montre ainsi que 72% de l'échantillon de la population n'est pas satisfait de la composition interne de la maison, que 74% de l'échantillon est insatisfait de la surface, que 78% de la population étudiée n'est pas satisfaite du prix d'achat de son logement et enfin qu'environ 79% d'entre eux ne sont pas satisfait de l'emplacement de leur logement.

f) «La structure interne de la ville de Taiz république du Yémen: une étude de la population et du logement. »[20] Abdullah Dahmi dans son mémoire de maitrise à l'Université de Jordanie étudie l'évolution de la croissance urbaine de la ville moderne, les caractéristiques de la population (sa structure et son âge). Dans cette étude, c'est le degré de satisfaction des résidents et l'accord entre l'offre et les désirs des consommateurs qui ont été examinés.

g) Effets de la densité de la population sur les complexes résidentiels. [21] Hadil Ismail Mirza est l'auteur d'une étude effectuée dans le cadre d'une maitrise à l'Université de Bagdad en 1987. Ses recherches portaient sur l'impact de la densité démographique dans certains complexes résidentiels de la ville de Bagdad.

h) Étude des conditions de résidence dans les immeubles Alrasafh - Zayouna»[22]. Nous nous intéresserons ici à une étude de Bassam Rauf el Ansari publiée par le Département de planification et d'Études urbaines datant de 1982 et ayant été réalisée à Bagdad. L'étude aborde le contexte de la vie dans des appartements et la cohabitation entre les habitants surtout sur la question de l'espace collectif (escalier, parking et toits). Dans ces études nous avons pu tirer quelques conseils concernant l'espace collectif et avoir quelques problèmes sociaux dans le même bâtiment.

i) «Architecture et urbanisme dans le monde arabe»[23]. L'étude de Mohamed Abdel Aal Ibrahim a été publiée par le Dar-al Rotab en Égypte. Le chercheur a étudié l'impact de l'environnement sur le style urbain des différentes périodes historiques. Il a noté que

[20] Abdullah Dahmi, La structure interne de la ville de Taiz République du Yémen: une étude de la population et du logement. Son mémoire de maitrise à l'Université de Jordanie.
[21] Hadil Ismail Mirza, effets de la densité de la population sur les complexes résidentiels, Université de Bagdad en 1987.
[22] Bassam Rauf el Ansari, Étude des conditions de résidence dans les immeubles Alrasafh – Zayouna, publiée par le Département de planification et Études urbain datant de 1982 à Bagdad.
[23] Mohamed Abdel Aal Ibrahim, Architecture et urbanisme dans le monde arabe, publiée par le Dar-al rotab en Egypte

les caractéristiques architecturales propres aux différentes époques concordent toujours avec l'environnement. Mohamed Abdel Aal Ibrahim s'est aussi intéressé à l'impact environnemental et social de la configuration des bâtiments.

j) «Vue globale de la santé publique"[24]. Muhammad Tawfiq Khudair a réalisé une étude sur l'influence de l'urbanisme sur la santé publique. Elle a été publiée par la Bibliothèque nationale à Amman en 1992. Son travail met en avant les raisons d'une telle influence et énonce des moyens d'y remédier.

k) «Les fondements de la conception des bâtiments d'habitation»[25]. Emad Tenbkji est l'auteur d'une étude dans laquelle il met en avant l'importance de l'esthétisme des bâtiments. Ainsi, le choix d'un logement ne dépend pas seulement du bon voisinage mais aussi de la beauté du logement lui-même et de l'environnement dans lequel il se trouve.

1.1.5 Conclusion

Nous constatons que la majorité des études citées jusqu'ici sont consacrées aux aspects démographiques et à la qualité des logements eux-mêmes, hormis trois cas d'études qui traitent du terrain et de l'urbanisme à Naplouse. Dix de ces études ont été réalisées à propos du cas jordanien, une seule a pour thème Ramallah et quatre autres traitent du monde arabe en général.

Ces recherches ont été effectuées entre 1980 et 2000, les trois recherches qui concernent la ville de Naplouse ont donc été réalisées après l'Intifada. Selon le centre d'urbanisme de l'Université Najah à Naplouse, plusieurs projets de recherche réalisés par des étudiants durant le master 2 ont été réalisés, mais ces recherches n'ont pas été publiées.

Nous pouvons remarquer que les recherches visent à analyser les enjeux de l'urbanisme sans même aborder des perspectives pour l'avenir. Ainsi des questions importantes, auxquelles

[24] Muhammad Tawfiq Khudair, urbanisme et vue globale de la santé publique, Bibliothèque nationale à Amman en 1992.
[25] Emad Tenbkji, les fondements de la conception des bâtiments d'habitation, publié en 1984.

s'intéresse notamment notre recherche, n’ont encore jamais été étudiées. Les questions listées ci-dessous sont pourtant cruciales pour l'avenir. Nous tenterons d'y répondre dans cette thèse.

1. Création d’une base de données cartographique.
2. Construction anarchique : concept et définition.
3. Le concept de l’habitat dont le logement est un aspect.
4. Les synergies entre logement et espace géographique.
5. Logements sociaux.
6. La politique locale de l’habitat.
7. Le croisement entre les besoins en termes de logement et l’espace disponible.
8. Les réseaux urbains et les infrastructures.
9. L’analyse morphologique détaillée.
10. L’occupation du sol et le foncier.
11. La production de la ville.
12. La production de l’habitat ? Est-ce qu’il y a une perspective technique de construction en comparaison avec l’habitat traditionnel.
13. La densification ou l’étalement urbain dans les territoires palestiniens.

Ces questions sont apparues comme essentielles dès la création de la banque de données qui a permis de réaliser notre recherche. Jusqu’ici aucune recherche n'a permis de répondre à ces questions, la majorité des documents consultés aborde les théories d'urbanisme de façon générale sans les adapter à la morphologie des villes palestiniennes.

Ainsi le travail effectué pour cette thèse s'est naturellement orienté vers les questions de l'habitat, sur le territoire de la ville de Naplouse.

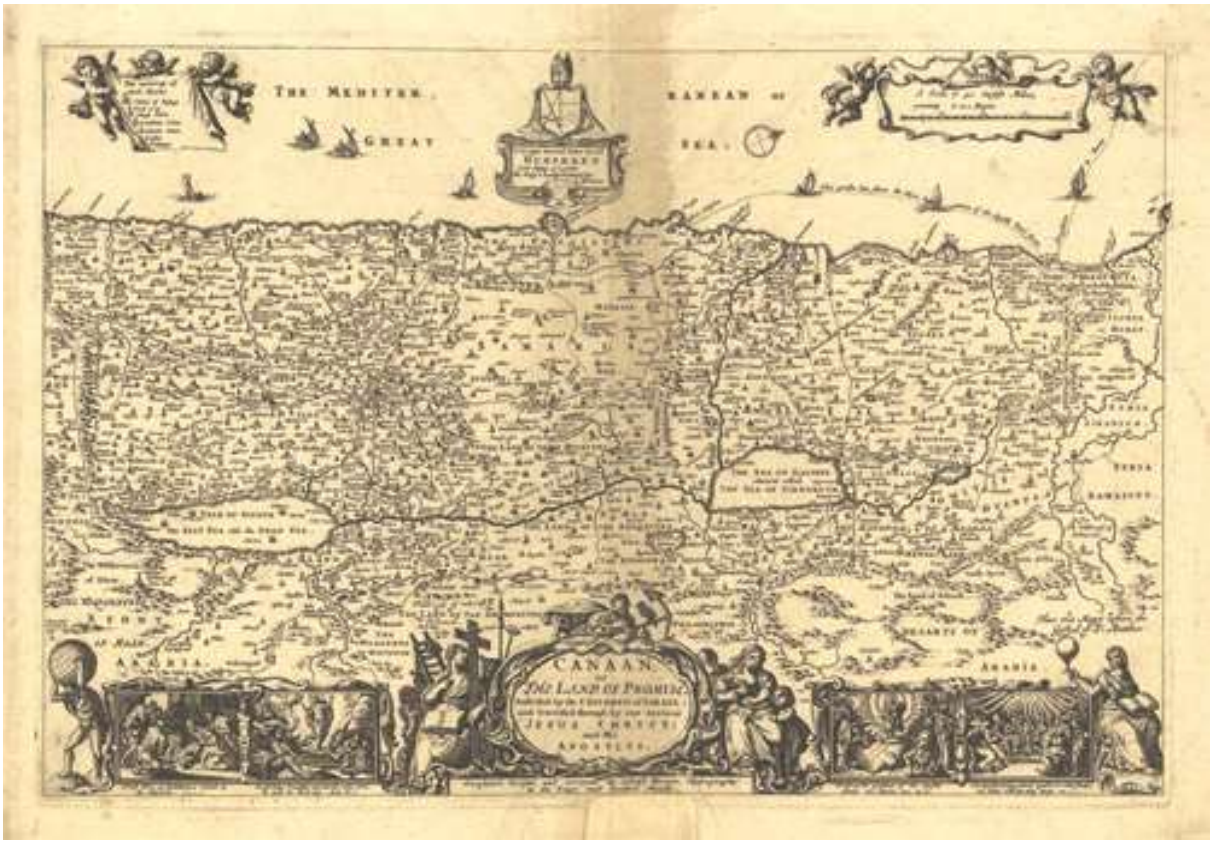
La majorité de ces projets manquent d’analyse cartographique, qui illustre pourtant bien les enjeux d’une façon rapide et facile, d’où l’intérêt de créer une base cartographique qui sera le moteur de la recherche.

1.2 La cartographie : des origines au XVIIème siècle

L'usage de la cartographie remonte à la plus haute antiquité : (plus de 3 000 ans avant J-C[26]), de nombreuses cartes palestiniennes ont été réalisées tout au long de l'histoire du pays [Cf3].

Aujourd'hui en Palestine, des centres de traitement cartographique privés commencent à voir le jour (la cartographie connait, en ce tournant de siècle et de millénaire, une véritable révolution).

Peu à peu l'idée que la cartographie est indispensable à la gestion d'une ville ainsi qu'aux choix politiques fait son chemin. Des experts, solidaires de la cause palestinienne, posent un regard nouveau sur le territoire palestinien. Le travail le plus remarquable est celui de Julien Bousac « L'archipel de Palestine orientale » dans lequel toutes les zones de Cisjordanie occupées par Israël ont été transformées en mer [Cf4].



Carte 3 : Historic Map - Palestine – 1700 Canaan, or The Land of promise / source: world maps on line

[26] Cartographie, livre Jean Steinberg, Page 10

Carte 4 : Archipel de la Palestine, Illustration par Julien Bousac

1.2.1 La réalisation récente de cartes en Cisjordanie

La faible production cartographique, particulièrement de certains ministères comme celui de la planification urbaine, rend difficile l'accès et l'utilisation de cartes. Certains donateurs se réservent l'usage exclusif des cartes et des donnés qu'elles contiennent. De plus, une partie des cartes accessibles sont traitées au format PDF, on ne peut donc pas utiliser les données pour les analyser différemment. Cette monopolisation des données et des cartes rend de plus en plus difficile le travail des chercheurs.

Récemment, le Centre de statistiques palestiniennes (PCBS) a intégré à sa base de données chiffrées le système du SIG (Système d'information géographique). Or sur son site, le centre affiche uniquement des cartes généralistes (limites des districts...) sans aucune analyse détaillée. Ainsi, il est par exemple impossible de connaître la répartition et la taille des ménages par communes.

Aujourd'hui des centres cartographiques privés, notamment les ONG, tentent d'établir leurs propres cartes. En 2008, l'un de ces centres m'a contacté afin que je recense toutes les mosquées de Cisjordanie dans le but d'en réaliser une carte. Notre coopération a pris fin après que je me sois aperçu que leur but n'était pas scientifique mais bien politique puisque cette carte avait pour enjeu les élections municipales.

1.2.2 L'accès aux données est très limité

La recherche en Palestine souffre beaucoup de cet accès limité aux données. Contrairement à la France et à ce que j'ai connu à Rennes, par exemple, où les informations concernant l'évolution de la ville sont aisément accessibles, la ville de Naplouse ne dispose que d'une base de données rudimentaire recensant uniquement des informations telles que les permis de construire, les limites des communes …

Lors d'un voyage à Rennes (en mars 2011), une délégation venant de Naplouse a d'ailleurs sollicité l'aide de la ville afin de mettre en œuvre des centres d'informations similaires à ceux de la capitale bretonne. Ce centre devrait être doté d'une base de données cartographiques, d'archives numérisées et offrir ses services à tout public. Jusque ici, il est quasiment impossible d'obtenir une carte de la ville sous forme numérique, seules des cartes papiers non

actualisées sont disponibles. Il est donc impossible, d'une part, de se rendre compte de l'évolution de la région et, d'autre part, de projeter son développement futur.

Afin de remédier à ces difficultés, il faudrait savoir à combien s'élève le nombre de personnes qui maitrisent le logiciel cartographique, mais aussi dans quelle mesure les enjeux de la région peuvent être représentés au travers des cartes. Ces questions s'avèrent incontournables lors de l'élaboration de projets d'urbanisme. Il apparaît donc que la maîtrise de la cartographie et des logiciels qui s'y rattachent, comme le SIG (Système d'information géographique), est un savoir incontournable pour celui qui veut illustrer clairement des problématiques et orienter pour l'avenir la politique des décideurs. C'est donc, conscient de l'importance des connaissances cartographiques, que j'ai suivi à l'université de Rennes 2 un master de Géographie Aménagement – spécialité SIGAT.

1.3 La collecte des données reste à organiser

En 2008, j'ai participé en tant qu'urbaniste au projet de construction de la ville de Rawabi, ville nouvelle au nord de Ramallah [Cf_Annexe_Carte_10 représentation Rawabi location]. Mon travail consistait en la mise en place d'un plan local d'urbanisme. Un de mes collègues, architecte, réalisait les cartes à partir d'un logiciel de présentation, PowerPoint, et non pas de cartographie, sans base de données correctement construite. Je me suis donc chargé de la création de cette base de données, en échange de quoi j'ai obtenu le droit d'utiliser ces données dans le cadre de mes recherches de thèse.

1.3.1 La maîtrise des traitements des données est encore insuffisante

En Cisjordanie, le traitement des données cartographiques est souvent imparfait, notamment dans les services publics qui sont parfois incapables de donner la source de leurs informations ou encore de rendre compte de la façon dont elles ont été traitées : quel est le type d'image satellite utilisé ? Avec quel système de projection satellite ?

De plus, il faut noter que, dans ces services, les fonctionnaires n'ont pas été suffisamment formés. Ainsi, l'Agence Française de Développement (AFD) a fait don d'un GPS performant doté d'une base de données sur les réseaux d'eau sans que les fonctionnaires aient été formés

à son usage. En échange de conseils d'utilisation du GPS, ce centre m'a permis de récolter des données concernant les réseaux d'eaux, les emplacements des réservoirs, des wadis, des zones humides mais aussi des puits d'eau et leur classification. Aujourd'hui, toutes ces données, nécessaires à la mise en œuvre d'un projet de développement ou d'urbanisme se trouvent dans ma propre banque de données.

1.3.2 Trois années de collecte

Les informations récoltées dans les services publics de Cisjordanie, d'Hébron au sud, jusqu'à Jenin au nord [Cf_Annexe_Carte_01 représentation Districts location], ont été utilisées dans le cadre de la création de la nouvelle ville de Rawabi mais aussi dans le cadre de mes propres recherches concernant la « production de l'habitat à Naplouse et l'étalement urbain spontané ». L'activation de nos relations avec des intermédiaires politiques a parfois été nécessaire pour pouvoir accéder à certaines informations importantes. Il fallait alors se montrer convainquant et mettre en avant l'intérêt de ces recherches pour finalement avoir connaissance des données telles que les limites de toutes les communes, les plans de parcellaires ou encore les plans d'enregistrement du foncier.

Concernant la ville de Naplouse, le travail de collecte de données s'est fait en deux temps. Il a fallu, tout d'abord, effectuer un travail de recherche d'informations auprès des services publics de la ville de Naplouse, de l'Université An Najah et de certains services du secteur privé comme les bureaux d'étude et les centres d'urbanisme. Dans un second temps, nous avons dû faire le tri parmi le grand nombre d'informations collectées de manière à ne garder que les données vraiment utiles.

1.3.4 Données disponibles en Cisjordanie et dans la bande de Gaza.

Le manque de données cartographiques en Palestine n'est pas un phénomène étranger à l'occupation du pays par Israël. Ainsi, il est difficile de savoir vers qui se tourner pour obtenir des données. De plus, une fois les données obtenues, il est difficile d'en connaître les sources, c'est pourquoi les cartes contenues dans cette thèse ont majoritairement été réalisées par son auteur. Il faut aussi noter que le blocus et l'interdiction d'aller à Gaza expliquent l'absence de données sur cette partie de la Palestine.

1.3.5 Utilisation de la technologie de géo-localisation.

Le travail de collecte d'informations ne consiste pas uniquement à rassembler des données collectées par d'autres, il faut aussi aller les recueillir sur le terrain dans les régions, les villes, les quartiers... Il faut rappeler ici que la Cisjordanie a été découpée en trois zones par les accords d'Oslo : la zone A placée sous l'autorité palestinienne, la zone B sous l'autorité israélo-palestinienne et la zone C sous l'autorité militaire israélienne [Cf_Annexe_Carte_12 représentation Découpage politique]. Ainsi, il paraissait presque impossible de mener à bien des recherches dans cette dernière zone. Cependant, la technique de la cartographie acquise dans le service du cadastre et au service de cartographie de la ville de Rennes nous a permis de mener à bien des recherches dans cette zone en utilisant un matériel adéquat.

- Tracer les données avec un GPS

Il était impensable de cartographier cette zone au moyen d'un GPS nécessitant une antenne, le tout fixé sur une voiture. Nous avons réussi à trouver un GPS de la taille de la main, qui passait inaperçu tout en disposant tout de même d'une définition de trois mètres de précision. De plus, ce GPS fonctionne avec le logiciel de traitement nommé "GlobeMapper" bien plus performant que ceux utilisés auparavant. Grâce à une formation acquise en 2010 auprès de ArchVidéo[27], une société rennaise de 3D et de cartographie, j'ai pu maitriser ce logiciel de traitement, ses fonctionnalités précises et tirer parti de sa haute comptabilité avec le GPS (Hai).

Photo 1 : Récepteur GPS USB Sirf Star 3 HI-204 III USB Haicom

[27] ArchVidéo : Est une société rennaise où j'ai fait une formation de cartographie et de 3D

1.4 Saisie et traitement des données cartographiques

Les données cartographiques, qu'elles soient numériques ou chiffrées, doivent être retravaillées de façon plus ou moins sophistiquées afin d'être codées et reportées sur une carte [Cf_Annexe_Carte_35 représentation cartographique de numérisation des cartes]. Dans le cadre des recherches effectuées à propos de la ville de Naplouse, les données ont été traitées différemment selon leur nature.

1.4.1 Les données non numérisées.

Certaines informations sont disponibles uniquement sur support papier. Afin de pouvoir exploiter ces données, il a été nécessaire d'effectuer les démarches suivantes :

- Scan des informations : cette étape peut s'avérer bien plus complexe qu'il n'y paraît lorsqu'il s'agit de document au format A0 puisqu'il n'existe en Cisjordanie qu'un scanner capable d'effectuer cette tâche, celui-ci se trouvant à Ramallah.
- Opération géodésique et systèmes de coordination et de projection : un logiciel traite la carte désirée « couche par couche » afin que celles-ci ne se superposent pas dans la base de données. Pour cela, il faut attribuer un géodésique pour l'image à partir d'un autre logiciel de traitement : ArcCatalog.
- La carte doit être reliée avec des projections et un système de coordination palestinien : les systèmes de projection garantissant la meilleure précision sont au nombre de trois :
    1. Projection: Transverse_Mercator / Geographic Coordinate System: GCS_Israel.
    2. Projection: Transverse_Mercator /Geographic Coordinate System: GCS_Clarke_1880.
    3. Projection: Cassini / Geographic Coordinate System: Geographic Coordinate System.

Pour ce travail, c'est le premier type de projection qui a été utilisé parce qu'il est le plus précis. A chaque fois que j'ai souhaité transmettre ces projections à un membre de l'Autorité palestinienne, il n'y a pas eu de suite, faute de compatibilité entre systèmes de projection. Ainsi en Palestine, chaque chercheur travaille avec des coordinats de projection différents, ce

qui complique l'échange des données. Pourtant, la coordination de toutes les projections ne prendrait que quelques jours, permettrait une bonne circulation des données et faciliterait leur mise à jour.

1.4.2 Résultats des travaux de numérisation et de digitalisation

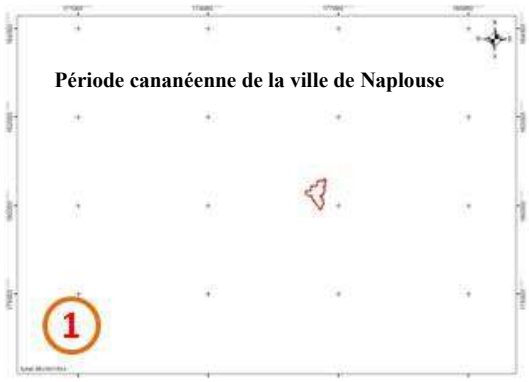
En mars 2012, le premier forum d'urbanisme palestinien a été organisé à Naplouse. Lors d'une conférence, j'ai eu la chance de présenter mes travaux à des urbanistes venus du monde entier. Après ce colloque, les techniciens de la ville de Naplouse, très intéressés par la démarche, m'ont sollicité afin d'obtenir ma base de données et les documents numérisés[28] . À partir de l'historique des cartes numérisées de la ville de Naplouse, nous pouvons suivre l'évolution de l'habitat et même nous projeter dans la future extension urbaine. En effet, les archives municipales détiennent un véritable trésor puisqu'elles possèdent des cartes anciennes qui une fois numérisées et superposées permettent de mieux comprendre l'évolution de la ville en suivant les avancées des constructions spontanées au fil du temps. Il devient alors plus aisé de distinguer les différentes périodes de transformation de la ville et de modification des limites municipales. La numérisation, étape clé du travail cartographique, a été le point d'ancrage de cette recherche puisqu'au-delà de l'enrichissement de cette thèse, ces travaux de numérisations ont contribué à la conservation de l'histoire cartographique palestinienne mais également, et pour ma part, à l'acquisition d'une véritable compétence professionnelle très recherchée sur le marché du travail.

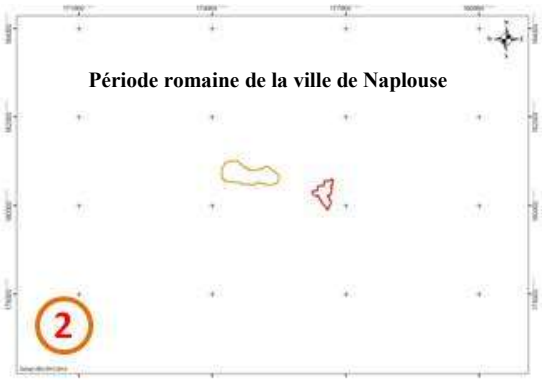
Mais ce travail de numérisation est plus fastidieux qu'il n'y parait, non seulement en terme de temps mais aussi en terme de matériel. Si, sur un plan de 1944, par exemple, dont la copie n'est disponible que sur papier, (copie faite par l'armée israélienne) on superpose les limites de 1988 établies par les israéliens, on doit d'abord numériser les différentes cartes pour voir apparaitre clairement les limites historiques de la ville. Ces données sont conservées dans une banque de données sous forme de Shapefile[29].

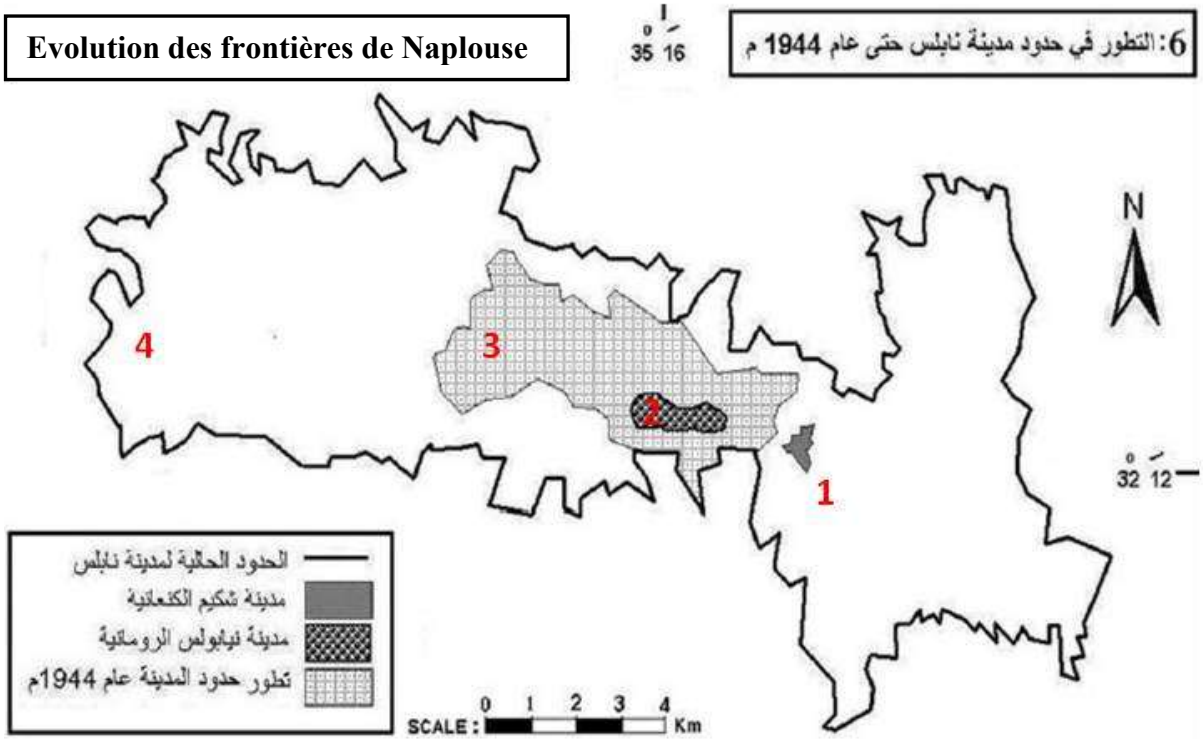
---

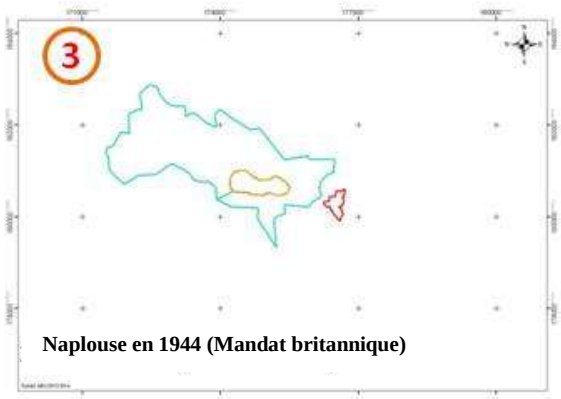
[28] Numérisation : c'est l'étape indispensable et préalable à l'intégration dans un Système d'Informations Géographiques (SIG). Elle consiste en un scan de documents papiers ou photographiques (plans de réseaux, photographies aériennes).

[29] Le shapefile, ou "fichier de formes" est un format de fichier issu du monde des Systèmes d'Informations Géographiques (ou SIG).Initialement développé par ESRI pour ses logiciels commerciaux, ce format est désormais devenu un standard de facto, et largement utilisé par un grand nombre de logiciels libres (MapServer, Grass, Udig, MapGuide OpenSource GmapCreator, QGIS, GvSIG ...) comme propriétaires (Autodesk Map 3D Son extension est classiquement SHP, et il est toujours accompagné de deux autres fichiers de même nom, et d'extensions.









Carte 5 : Evolution des limites municipales au fil de temps / Carte des archives municipales en format image, scannée et tracée par l'auteur

1.4.3 Logiciels utilisés

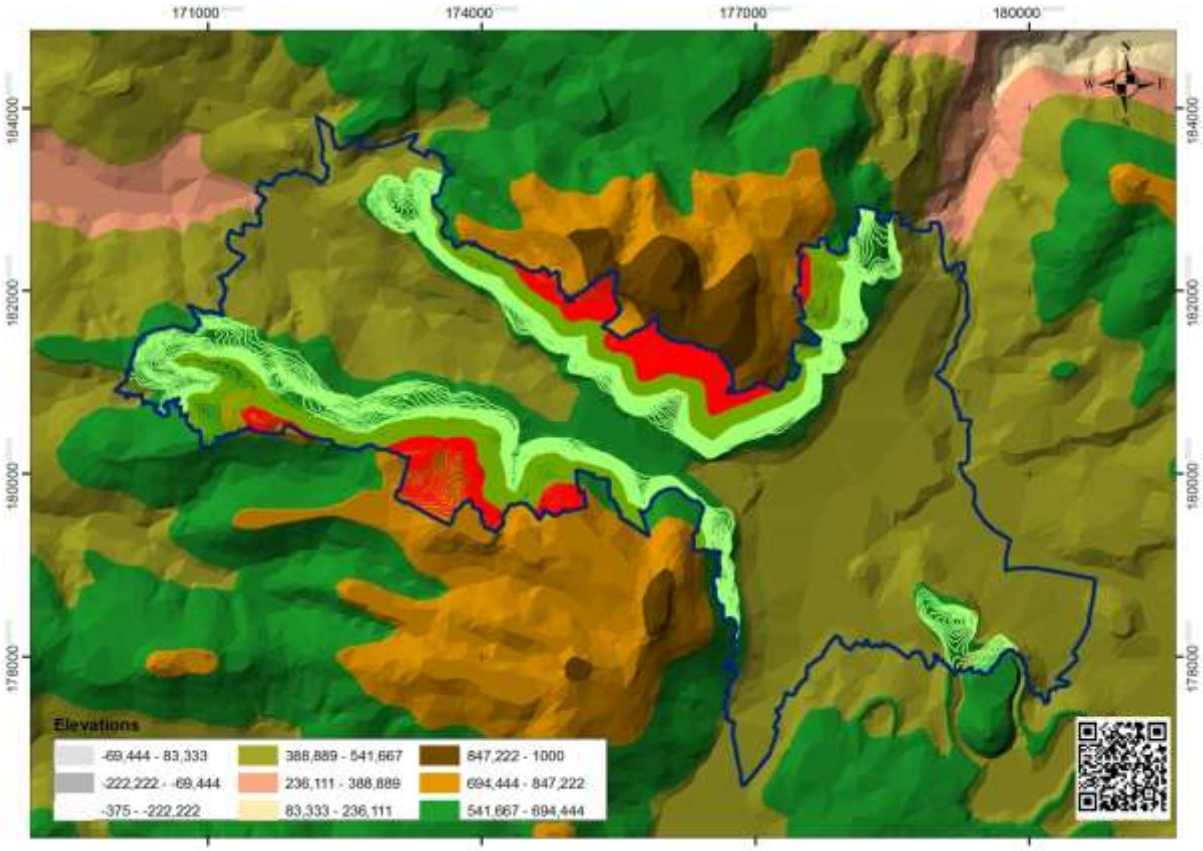
La cartographie est utilisée ici comme mode de communication, comme dit l'adage : *« un dessin vaut mieux qu'un long discours »*. [Livre de Patricia Bordin/Page14].

Le travail de communication autour de ce projet a été basé sur la cartographie. J'ai pu à cette occasion observer combien les cartes réalisées à partir du logiciel de traitement de données SIG, avaient été appréciées et avaient permis de montrer tout l'intérêt de la création de la ville de Rawabi. En Cisjordanie, l'intérêt de ce logiciel et le bon usage de ses capacités est souvent ignoré. Il n'est en effet trop souvent utilisé que comme logiciel de dessin[30], alors que la maîtrise de ses capacités permet de l'utiliser comme analyseur de données et révélateur d'analyses mises en lumière à partir des cartes.

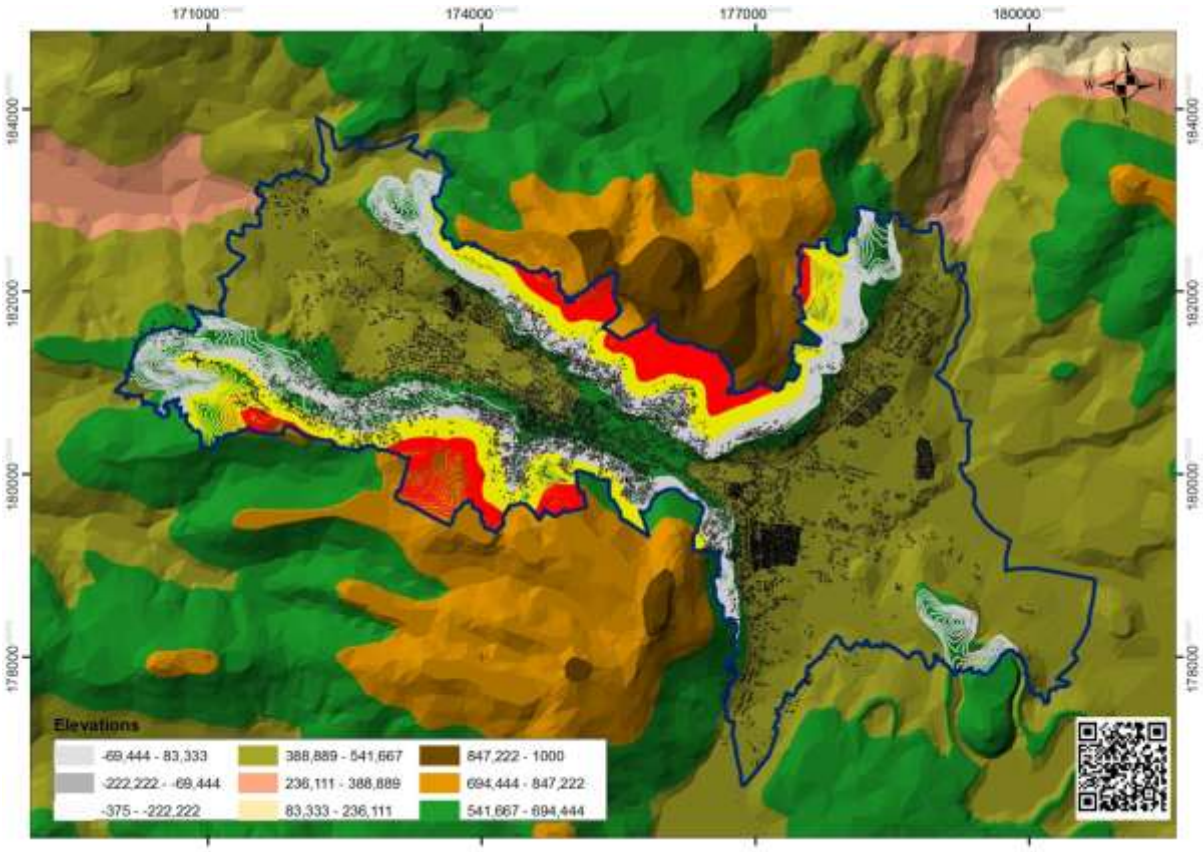
- **SIG : système d'information de géographie**

Notre travail, puisque c'est grâce à ce procédé que nous avons pu connaître et observer le territoire de Naplouse. Ce logiciel permet de stocker de nombreuses données mais il permet surtout de les conserver afin de réaliser un « historique » de la ville. Des états des lieux réguliers permettent de mesurer l'évolution d'une ville, thème par thème. Les cartes qui suivent les mutations de l'utilisation du sol grâce à la superposition des données qui mettent en avant, par exemple, les changements de surface des terrains. Ces cartes sont issues de la banque de données concernant la ville de Naplouse.

[30] D'après des interviews pour avoir des postes à Rawabi



Carte 6 : Extraits des travaux du SIG / zones de risque sur la ville de Naplouse / auteur



Carte 7 : Extraits des travaux du SIG / zone de risque et des bâtiments sur la ville de Naplouse / auteur

- Photos aériennes

  La superposition des cartes permet de se rendre compte des changements subis par la ville. En utilisant les photos aériennes, il est possible de repérer les constructions mais il est difficile de les appréhender réellement. De plus, il est extrêmement difficile de trouver des photos en zone C, zone militaire israélienne. Seules certaines personnes ont été en mesure de me donner discrètement ces informations capitales pour constituer la base de données nécessaire à la réalisation de cette thèse. A partir du SIG il a été possible de superposer des images et des photos aériennes, de distinguer les différentes étapes de la production de l'habitat à Naplouse et donc de comprendre le passé de la ville. Mais cela nous a aussi permis de projeter les différents scénarios envisageables, d'imaginer leurs impacts respectifs (impacts de production, étalement urbain spontané ...)

- Tableau d'attribution d'informations et de statistiques (Table d'attribution)

  L'insertion d'informations directement sur une carte contribue à faciliter la compréhension de la carte, c'est ce qui a été fait dans le cas du traitement cartographique de la ville de Naplouse. Grâce au GPS nous avons pu recueillir des informations relatives à la morphologie urbaine. Ceci nous a permis d'identifier les différents types d'habitat dans chaque quartier et de les comparer. [Figure 1]. Cette table contient des informations statistiques recueillies directement sur le terrain, à Naplouse. Ces données ont beaucoup fait avancer le travail cartographique que nécessitaient mes recherches. Ces informations ont été présentées sous forme de données statistiques dans une table d'attribution puis retranscrites sous forme de cartes.

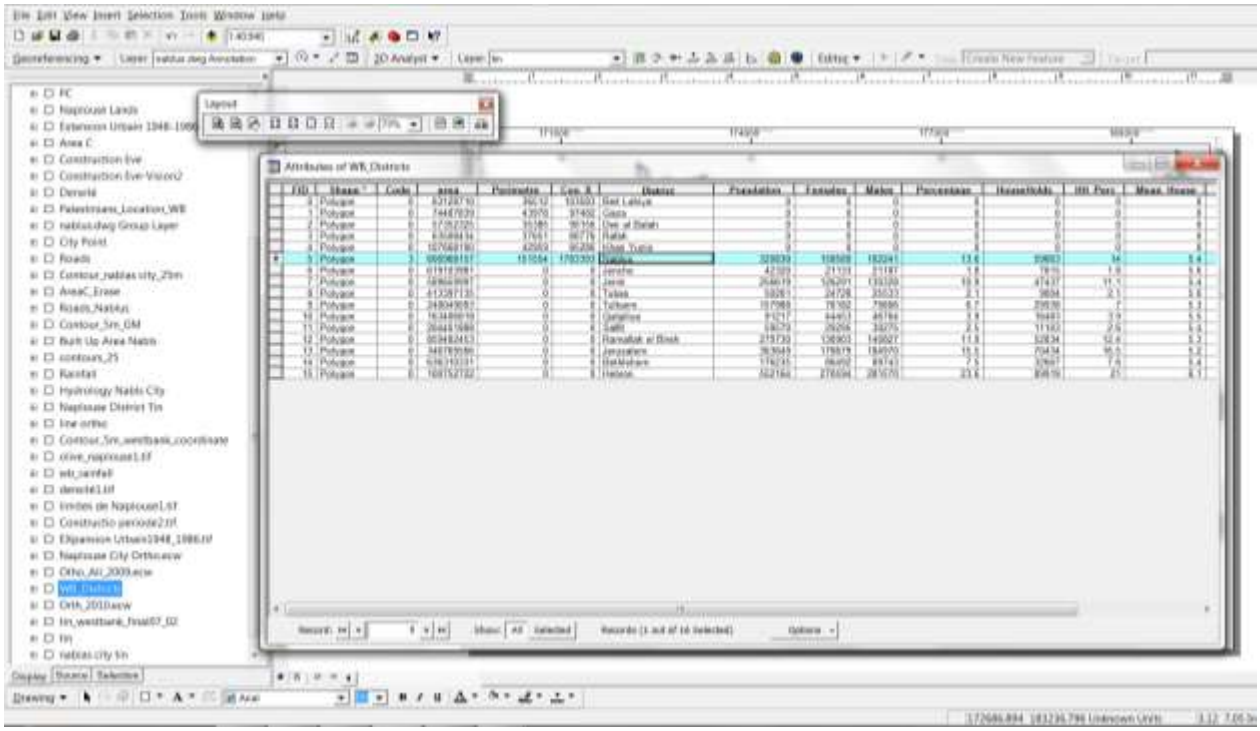
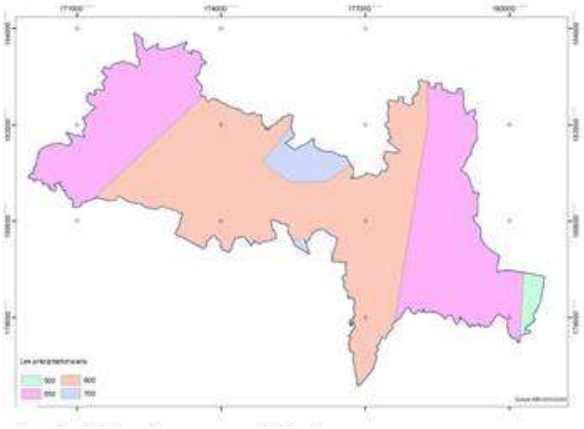


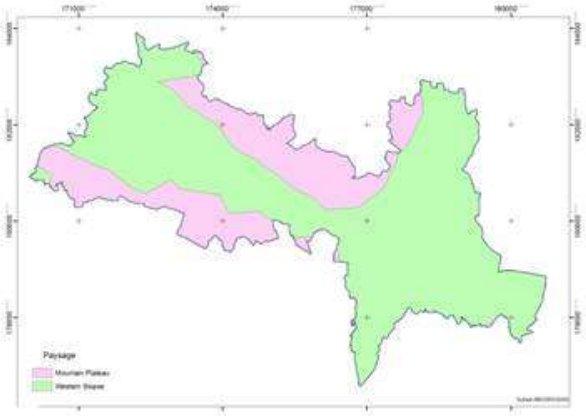
Figure 1 : Exemple de table d'attribution sur le SIG

Photo 3 : Photo aérienne 2009

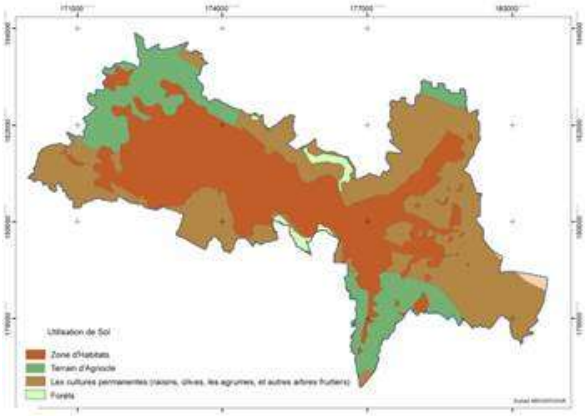
Photo 2 : Photo aérienne 2010



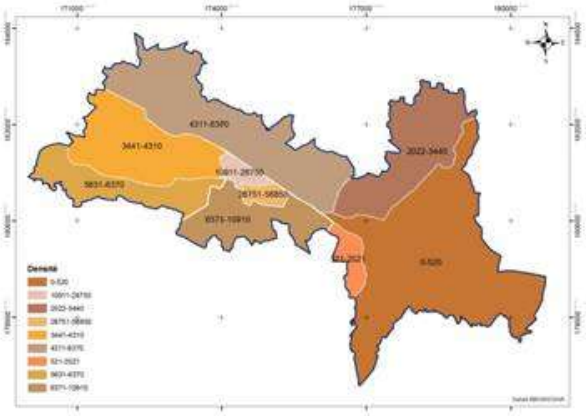
Les précipitations par an à Naplouse



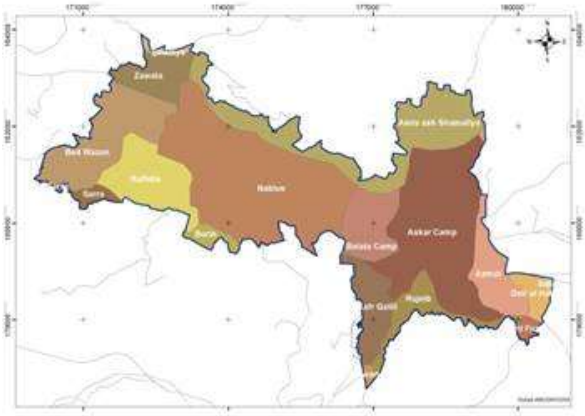
Le paysage de la ville entre montagne et vallée



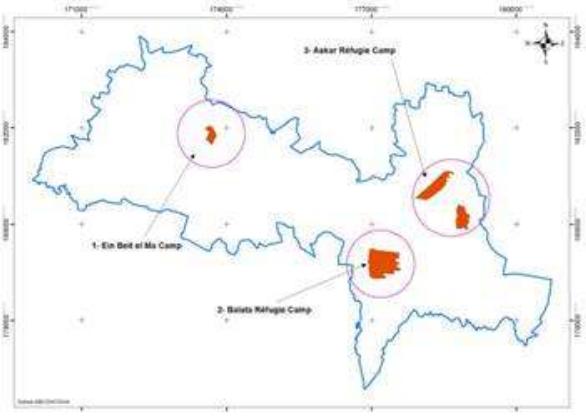
Utilisation des sols selon l'Autorité palestinienne



Densité dans la ville de Naplouse



Foncier dans la ville de Naplouse



Les camps de réfugiés dans la ville de Naplouse

Carte 8 : Extraits des travaux de la table d'attribution entre informations et statistiques

- Le SIG, un système multifonction

Le SIG permet de réaliser des cartes qui touchent à des domaines divers et variés :

- ✓ Planification urbaine (cadastre, POS, voirie, réseaux d'assainissement).
- ✓ Transport (planification des transports urbains, optimisation d'itinéraires).
- ✓ Tourisme (sites archéologiques, gestion des infrastructures, itinéraires touristiques).
- ✓ Marketing (localisation des clients, analyse du site)
- ✓ Protection civile (gestion et prévention des catastrophes).
- ✓ Hydrologie (puits, ressources naturelles).
- ✓ Forêt (cartographie pour aménagement, gestion des coupes et sylviculture).

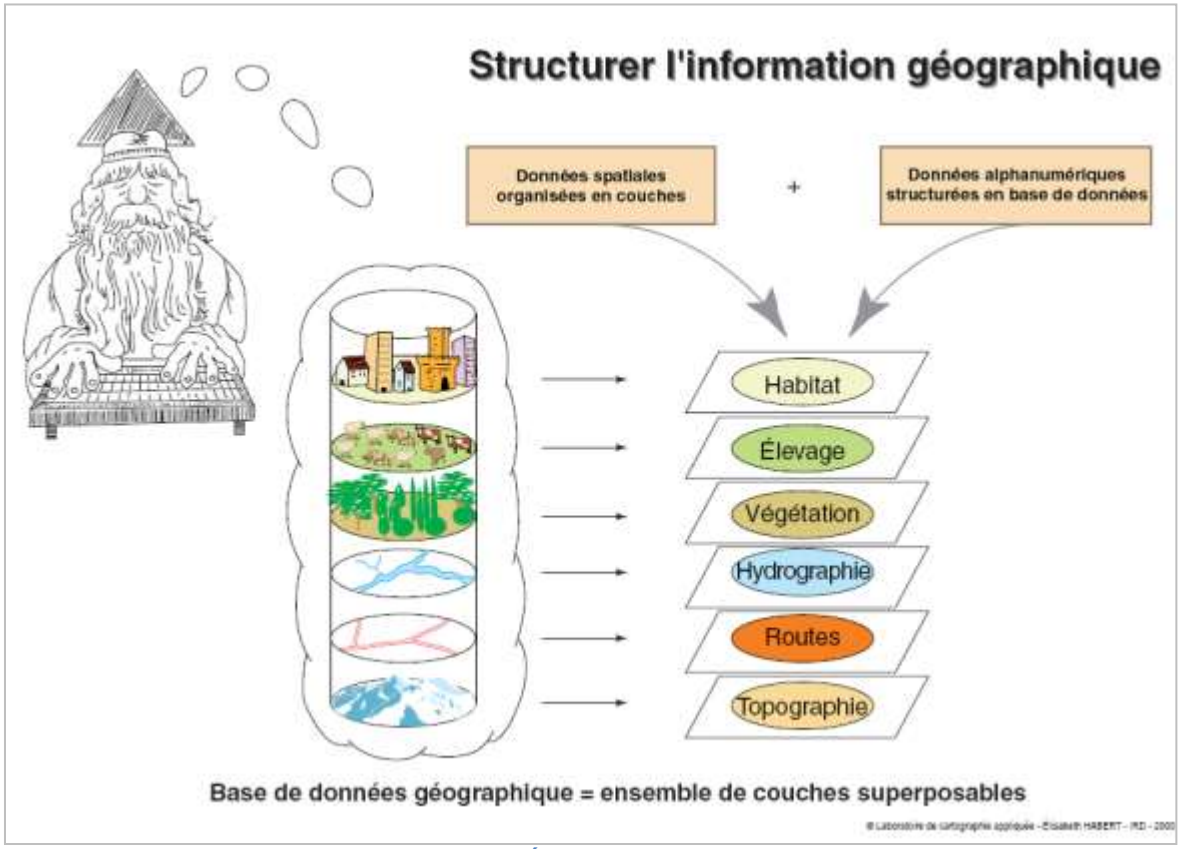


Figure 2 : Laboratoire de cartographie appliquée - Élisabeth HABERT - IRD - 2000

- **GlobleMapper**

Ce logiciel de traitement cartographique[31] permet de réaliser des cartes à partir de « contours liens », qui illustrent précisément la topographie d'une ville.

Ce type de cartes est très peu pratiqué en Cisjordanie. Cela s'explique par les enjeux géopolitiques de cette région. Pour permettre la réalisation de cartes topographiques sur ces territoires, nous nous sommes adressés à des spécialistes de Rennes afin de connaître les logiciels capables de présenter la topographie en 2D et d'analyser le degré de pente. Les réponses à ces questions allaient nous permettre de connaître les risques des constructions sur les pentes et déterminer par conséquent les zones constructibles. Ce travail avait pour but d'influencer les décisions des politiques (impact des nouvelles constructions, implantation des nouvelles zones d'habitat).

Dans le cadre de ces travaux de thèse, le logiciel GlobeMapper est devenu incontournable. Non seulement il calcule les données topographiques, mais il les visualise en 2D ce qui représente une réelle avancée en Cisjordanie (Jamal Jom'aa)[32].

- Traitements topographiques

La formation à ce logiciel prend environ trois mois mais seule une pratique régulière permet de bien le maîtriser, c'est d'ailleurs lors d'une réalisation privée dans la ville nouvelle de Jéricho (Jericho Gate)[33] que j'ai réellement appréhendé le potentiel de ce logiciel. Grace à ce logiciel, ce travail est devenu de meilleure qualité notamment dans les domaines suivants :

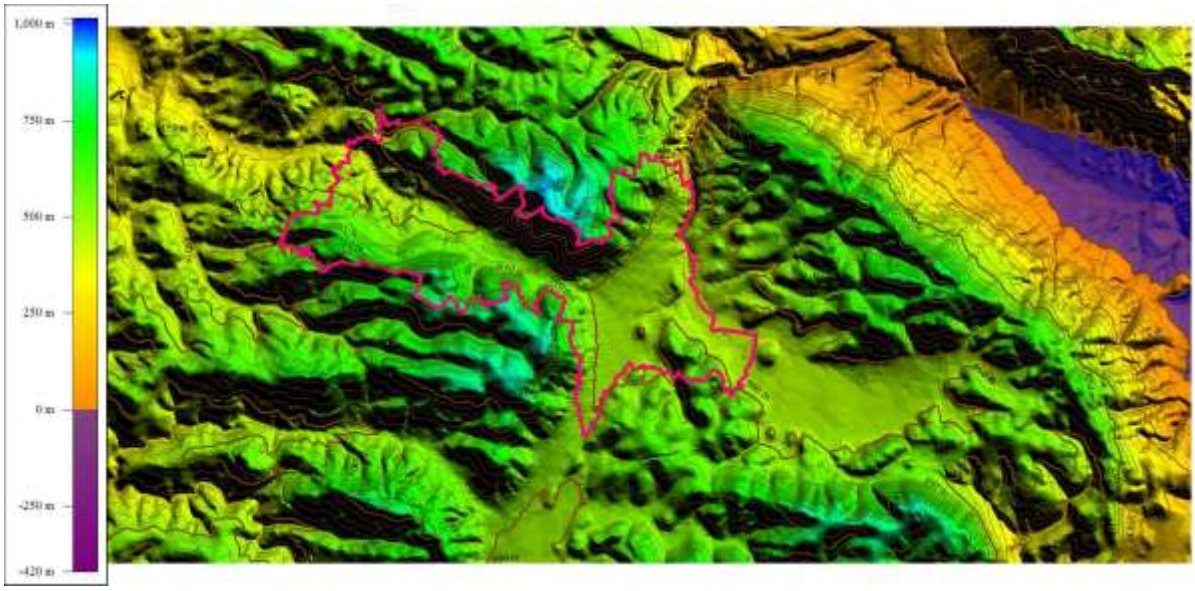
- ✓ Élévation :

La nature du terrain de la ville de Naplouse nécessite beaucoup de travail étant donné la complexité de la topographie. Pour réaliser ce genre de topographie, il faut récupérer le contour ligne 5m pour donner des résultats précis.

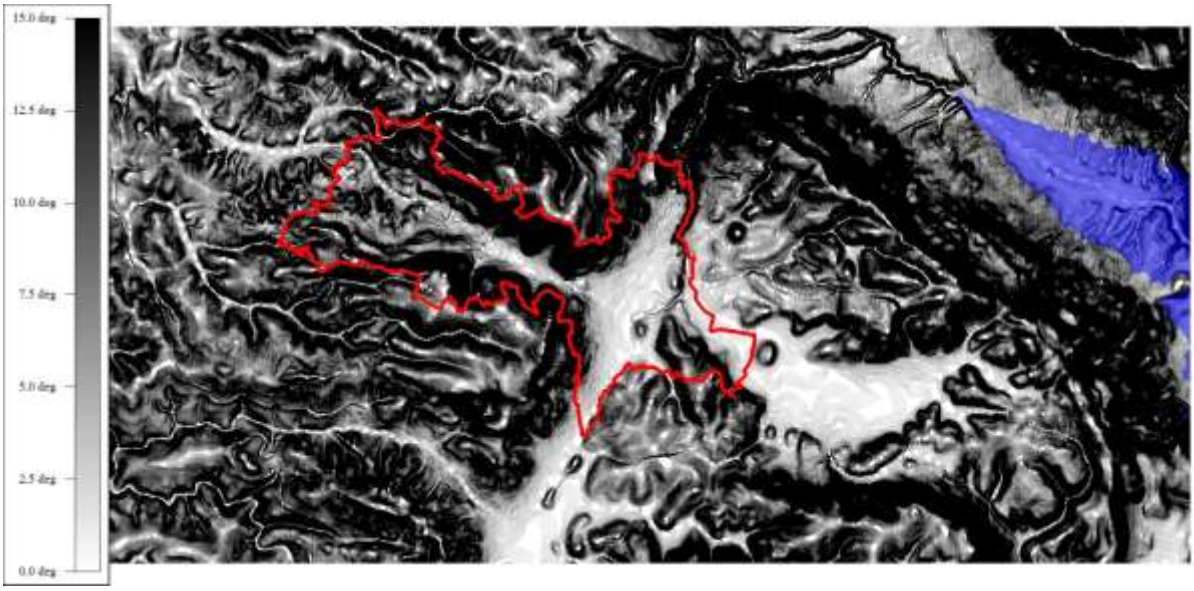
- ✓ Degré de pente :

L'étude du degré de pente nous aide à comprendre l'adaptation des constructions à la ville, compte tenu du coût de ces constructions et de leur impact sur l'environnement.

[31] J'ai appris cette technique à l'Université Rennes 2
[32] General Manager (Atlas Mapping Tech. & Surveying Instrument en Cisjordanie à Ramallah)
[33] Une ville nouvelle au Sud de Jéricho Gérer par PADICO, (une société privée palestinienne)



Carte 9 : La topographie de la ville de Naplouse et son élévation réalisée en 2D / auteur



Carte 10 : Le degré de pente de la ville de Naplouse / auteur

Carte illustrant le degré de pente de la ville de Naplouse. La couleur noire met en avant la singularité de la ville de Naplouse et son enjeu topographique.

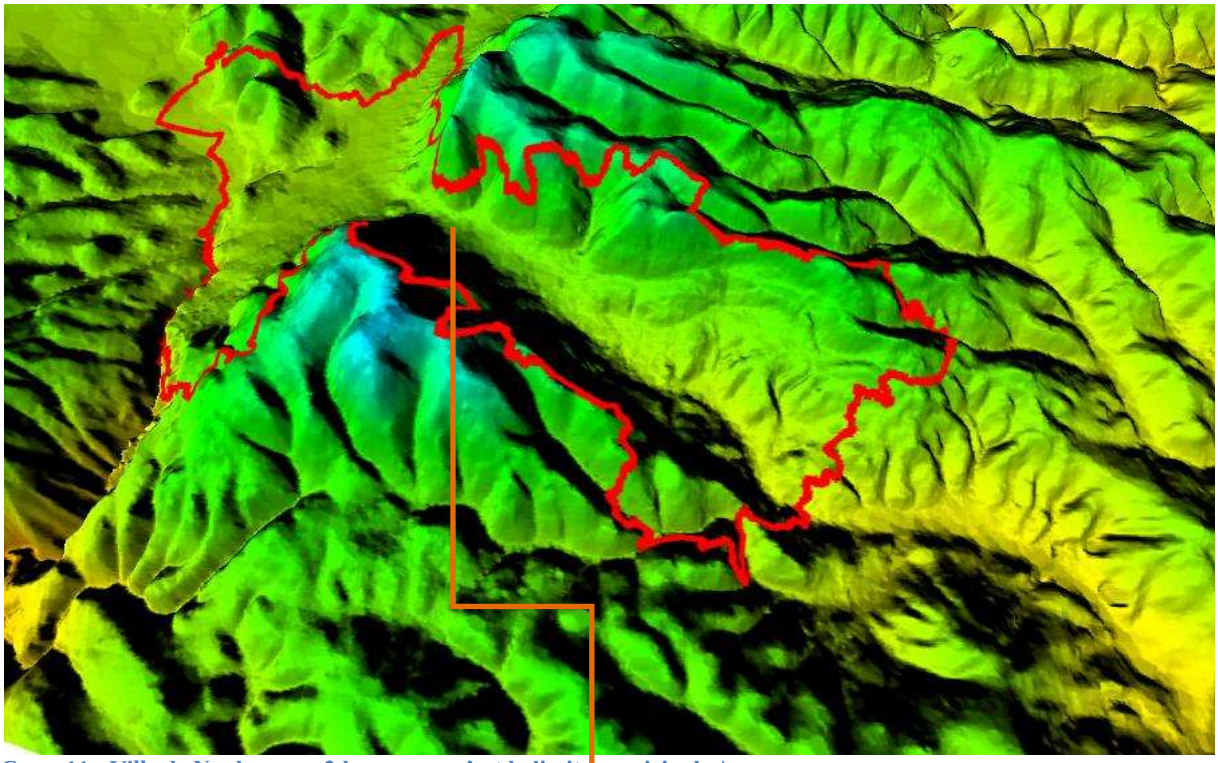
1.4.4 Contexte topographique entre 2D et section géographique.

- 2D.

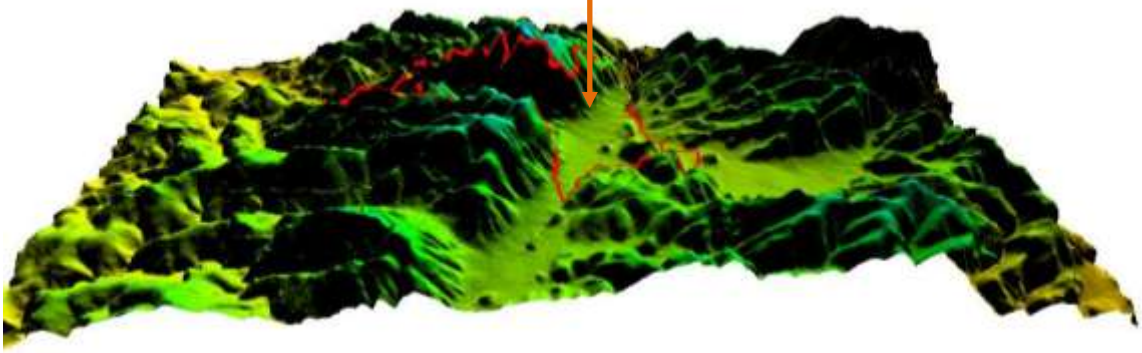
La carte en deux dimensions permet une meilleure compréhension de la ville de Naplouse, comme le montre d'ailleurs la carte suivante :

- Sections topographiques

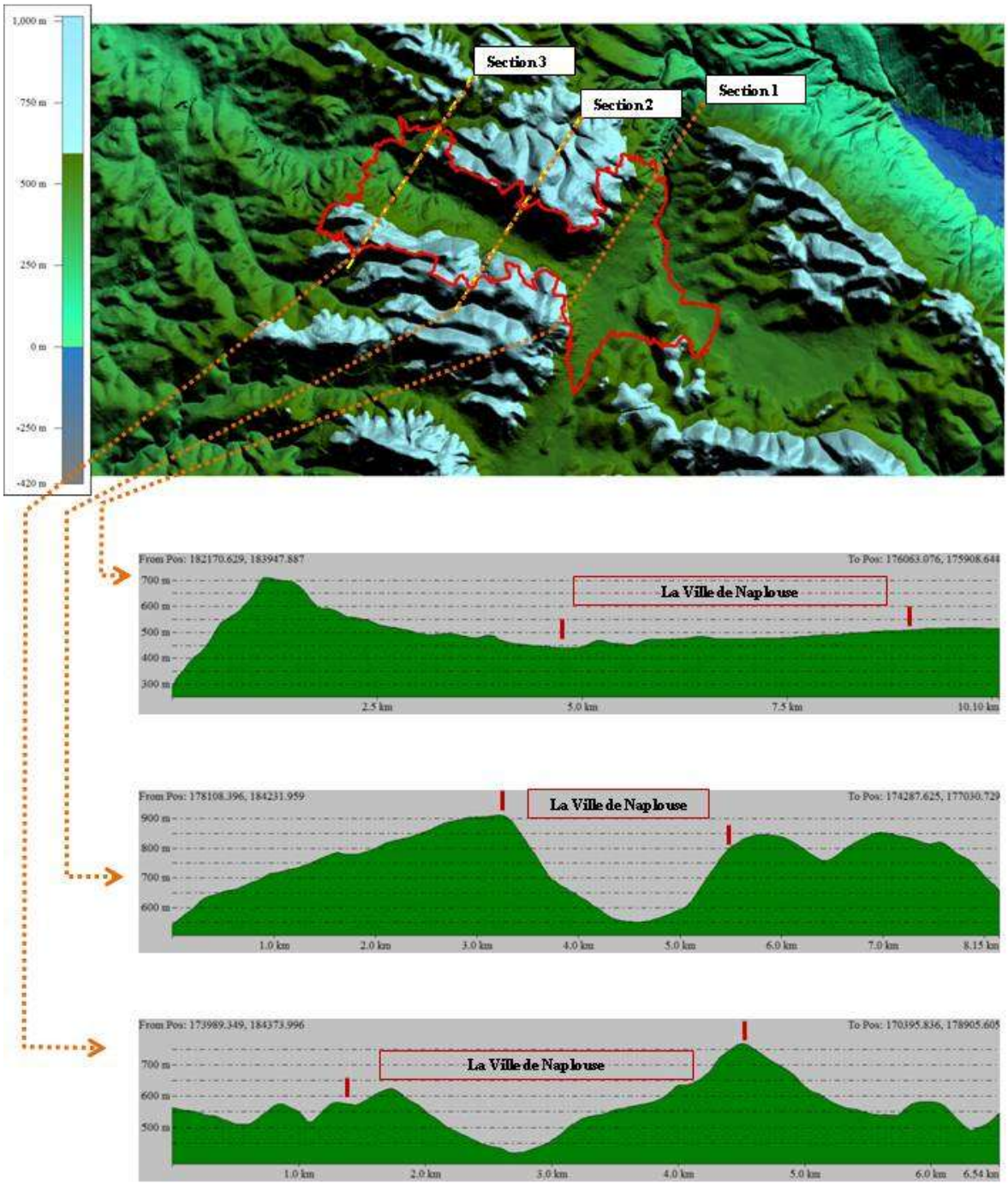
L'analyse des lignes de contours topographiques permet de présenter une ville de façon plus technique et de déterminer les enjeux de cette ville de façon technique. L'intérêt de ce travail d'analyse est de montrer l'état réel du terrain sur lequel se trouve la ville, c'est ce que met en avant la carte ci-dessous :



Carte 11 : Ville de Naplouse en 2d, en rouge c'est la limite municipale / auteur



Sections de la ville de Naplouse



Carte 12 : Sections topographiques de la ville de Naplouse / auteur

La maîtrise des deux logiciels

Un des objectifs de ce travail est de comprendre les enjeux topographiques de la ville de Naplouse afin d'appréhender au mieux l'évolution de la construction de l'habitat. La question est donc de savoir pourquoi la ville de Naplouse est constituée de tel ou tel type d'habitat.

Les deux logiciels utilisés pour cette thèse permettent d'analyser, de diagnostiquer et de cartographier les données nécessaires aux recherches sur la production de l'habitat et sur le futur étalement urbain de la ville. Par extension ces deux logiciels permettent donc de répondre à certaines problématiques et de proposer des solutions. Une bonne connaissance de l'urbanisme de la ville de Naplouse permettra d'assister les acteurs politiques de la région dans leurs décisions. Cela n'est possible qu'à partir d'un état des lieux fiable de la production de l'habitat de la ville de Naplouse (problématiques et enjeux) et d'une bonne vision de l'avenir entre densification et étalement urbain.

Pour chaque partie de la thèse des cartes seront utilisées afin d'offrir une présentation plus précise des différentes problématiques. Les deux logiciels utilisés dans ce travail sont donc des outils incontournables pour émettre des hypothèses sur l'avenir de la Palestine. Ils permettent de mettre en valeur les données recueillies sur le terrain. Les logiciels SIG et Global Mapper vont même plus loin puisqu'ils permettent à celui qui les utilise de se faire une idée précise du territoire étudié, tel qu'il était dans le passé, tel qu'il est aujourd'hui, et tel qu'il sera dans quelques années. C'est pourquoi j'ai centré mes travaux pour la réalisation de cette thèse sur la production d'outils et de dispositifs fiables pour recueillir et traiter les données concernant l'habitat en Cisjordanie et en fonder des analyses pertinentes. J'ai découvert tout au long de mes recherches qu'il y avait trop de travaux, qu'ils soient effectués par des Palestiniens ou des étrangers, qui proposaient des analyses imprécises et peu argumentées et qui ainsi ne permettaient pas d'éclairer des orientations et des choix politiques adaptés aux situations locales.

1.5 Les types d’informations cartographiques dans la banque de données : entre mode raster et mode vecteur.

Plusieurs types d'informations sont disponibles dans notre base de données. Ces informations sont classées par thèmes et domaine Ex : infrastructures, voiries, zones habitées, zones agricoles, etc.
Les types de données sont présentés sous plusieurs formes : Raster et Vecteur

1.5.1 Données Raster.

La réalité est décomposée en une grille régulière et rectangulaire organisée en lignes et en colonne, chaque maille de cette grille ayant une certaine intensité de gris, de couleur. La juxtaposition des points permet de recréer l'apparence d'une carte et met en avant telle ou telle information. Par exemple, une forêt sera "représentée" par un ensemble de points d'intensité identique10. Pour bien expliquer, toutes les informations liées à un format image (comme : JPEG, GIF, PNG, PDF etc.) sont des données raster, leur traitement est complètement différent de celui des données vectorielles. Les données de ma banque de données sont présentées sous la forme de :

Image satellite : une image de Google Earth

Image scannée : une image scannée du plan local d'urbanisme de Naplouse

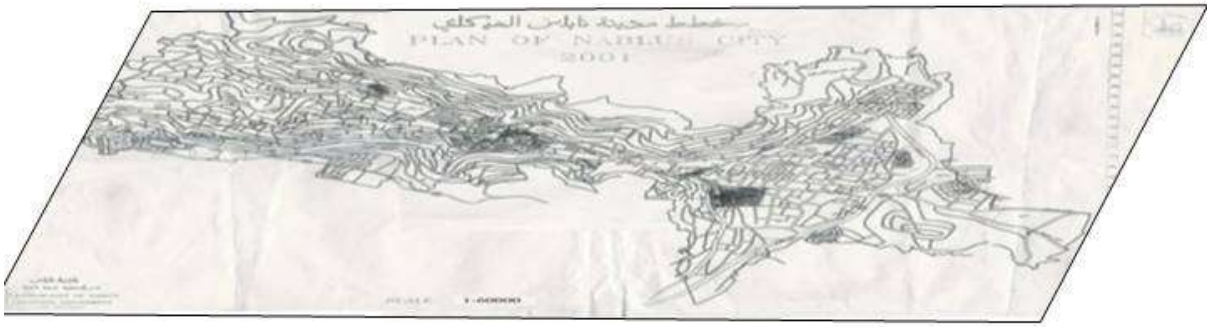
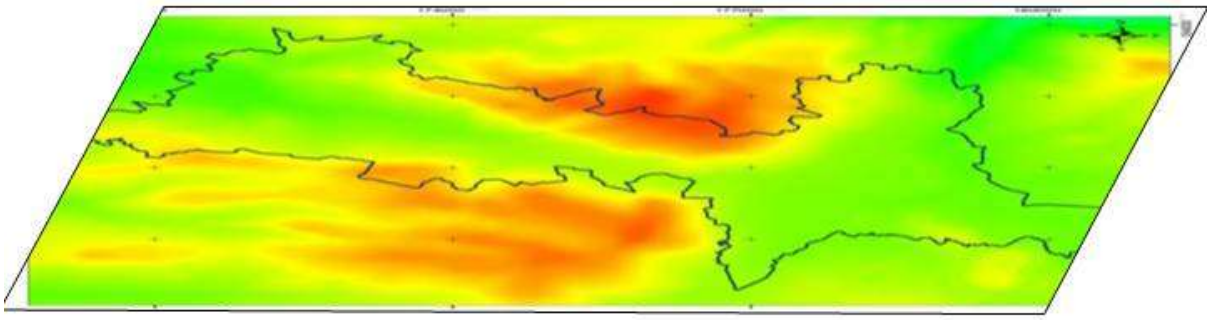


Image scannée : une image scannée du plan local d'urbanisme de Naplouse

Classification : image raster de Naplouse format MNT_ecw



Carte 13 : Types de données -Données Raster / auteur

1.5.2 Données vectorielles.

Les limites des objets spatiaux sont décrites à travers leurs constituants élémentaires, à savoir les points, les arcs, et les arcs des polygones. Chaque objet spatial est doté d'un identifiant qui permet de le relier à une table attributaire. Ce sont des données récoltées sur le terrain dans laquelle une table d'attribution permet d'insérer toutes les informations : voirie, bâtiments, occupation du sol, etc.

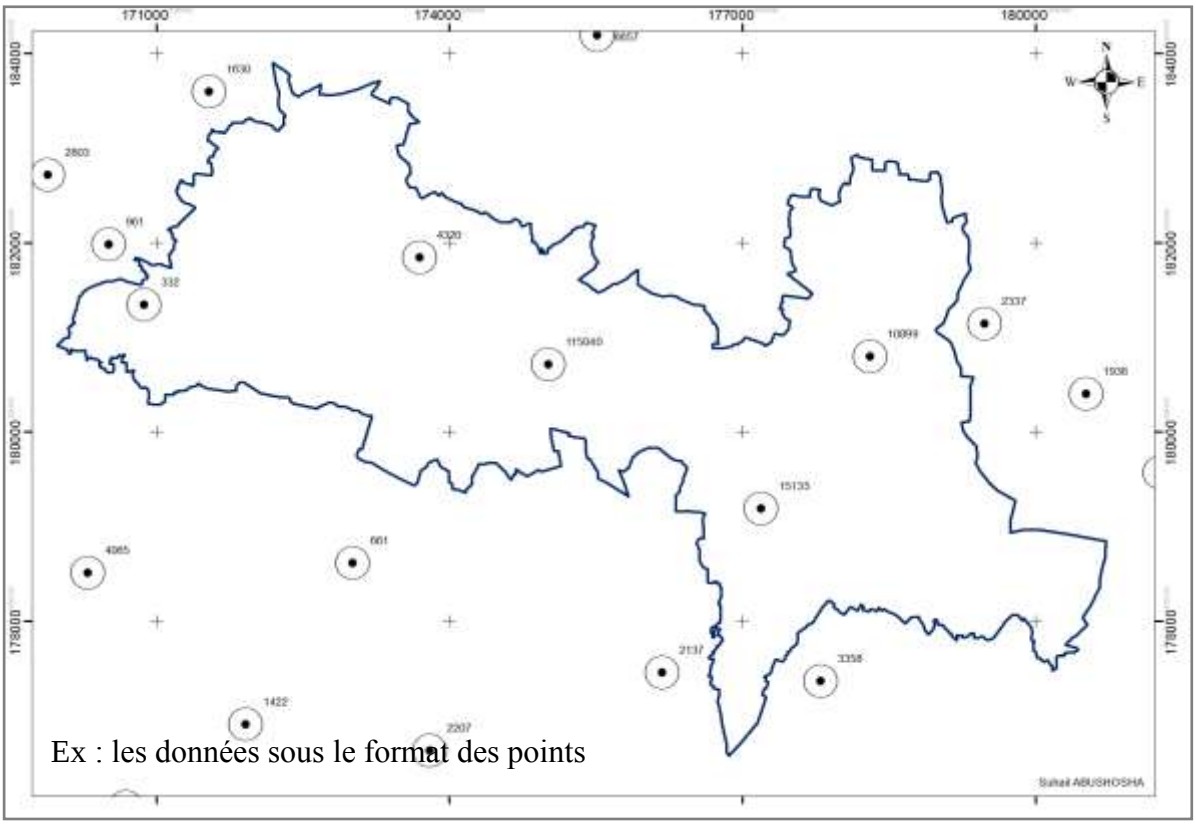
Patricia Bordin, dans le livre du SIG, définit les différents types d'informations de la manière suivante :

- Les points :

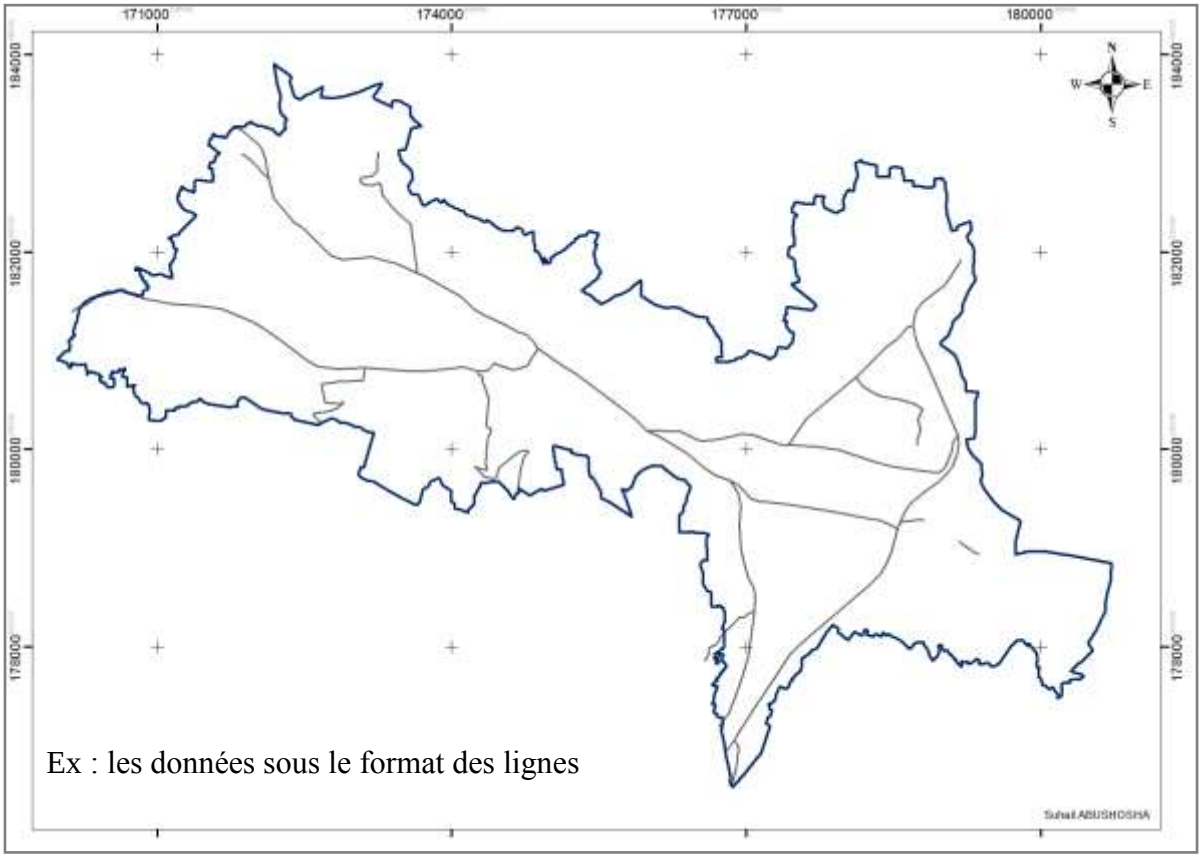
  Ils définissent les localisations d'éléments séparés [Livre du SIG/Patricia Bordin]. Les points représentent surtout des phénomènes géographiques trop petits pour être représentés par des lignes ou des surfaces qui n'ont pas de surface réelle comme les points cotés.
- Les lignes :

  Les lignes représentent les formes des objets géographiques trop étroits pour être décrits par des surfaces (ex : rues ou rivières) ou des objets linéaires qui ont une longueur mais pas de surface comme les courbes de niveau.
- Les polygones :

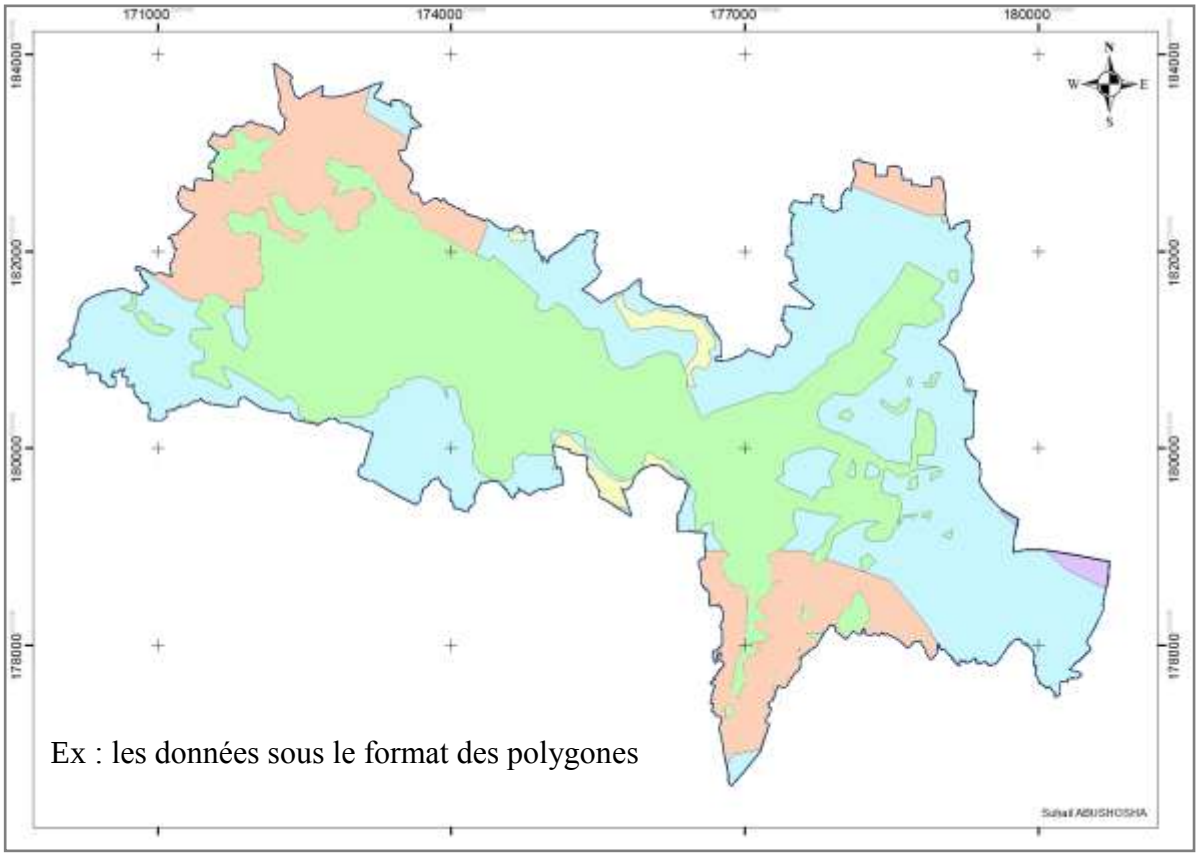
  Ils représentent la forme et la localisation d'objets homogènes comme des pays, des parcelles, des types de sols.



Ex : les données sous le format des points



Ex : les données sous le format des lignes



Ex : les données sous le format des polygones

1.5.2 Liste de données dans la base de données.

Dans mes recherches, certaines informations ne font pas l'objet d'un questionnement en rapport direct avec la thèse, on peut citer par exemple la question des données hydrologiques. C'est pourquoi la banque de données constituée pour cette thèse a été détaillée et classée par secteur comme suit :

	Naplouse			Cisjordanie
Données Raster				
	1	Images satellites 2007, 2008, 2009, 2010, 2011,2012		Oui
	2	Ortho photos 2007, 2009,2010		Oui
	3	Classifications		Oui
	4	Images scannées	Extension Urbaine 1944-2012	Non
			Construction Période 1918-2012	Non
			Les Limites Municipales Historiques	Non
			La Densité	Non
			Plan d'Urbanisme 1967	Non
			Plan d'Urbanisme 2007	Non
			Plan d'Urbanisme 2008	Non
			Plan du Foncier	Oui
Données vectorielles				
	Secteurs			

	1	Topographique	Lignes de contours pour 50m	Oui
			Lignes de contours pour 25m	Oui
			Lignes de contours pour 5m	Oui
			La Ville en 2d	Oui
			Des sections topographiques	Oui
			Elévations	Oui
			Degré de Pentes	Oui
			Aspects	Oui
			Terrain 2d	Oui
	2	Géopolitique	Découpages politiques (Zone A, B, C)	Oui
			Accord de 20/Mars (Zonage politique)	Oui
			Accord sur les limites des Districts	Oui
			Colonies	Oui
			Le Mur de Séparation	Oui
			Check points	Oui
			Barrage routier	Oui
		Démographique	Les Populations (Hommes-Femmes) par District	Oui
			Densité	Non
			Taille des Ménages	Oui
			Evaluation Démographique au fil du temps	Non
			Population par Tranche d'âge	Oui
			Les répartitions pédagogiques (premier-doctorant)	Oui
			Les répartitions entre célibataires, divorcés et mariés	Oui
			Les répartitions de la Nationalité	Oui
			Les répartitions des Réfugiés	Oui
	3	Environnement	Les Puits d'eau	Oui
			Les Wadis	Oui
			Les Bassins d'Eau	Oui
			Les Réservoirs d'Eau	Oui
			Les Sources Naturelles	Oui
			Les Types de sol	Oui
			Les pourcentages de filtration dans le sol	Oui
			Les précipitations	Oui
			Types des Roches	Oui
			Forêt	Oui
	4	Habitat	L'évaluation de la construction de 1918-2010	Non
			Étalement urbain dans le passé	Non
			Étalement urbain dans le présent	Oui
			Espace vide-Espace plein	Non
			Les bâtiments	Non
			Densité par quartier	Non
			Construction dans des zones sensibles (Pentes)	Non
	5	Camps des Réfugiés	Population par tranche d'âge	Oui
			Taille de ménage	Oui
			Surface et distance	Oui
			Connexion des réseaux urbains	Oui
	6	Analyse Spatiale	Surface	Oui
			Structure Spatiale Géoéconomique Régionale	Oui
			Regional Centers	Oui
			Périmètre de la Ville	Oui
			Distance la Ville et ses communes	Oui
	7	Forme Urbaine	Le paysage urbain	Non
			Les wadis	Oui
			Le tissu urbain	Non
	8	Réseau Urbain	Voiries Régionales, principales	Oui
			Classement des voiries	Oui

			Le contrôle des voiries par la municipalité	Oui
			Les longueurs des voiries	Oui
	9	Foncier	Le classement de foncier	Oui
			Les parcelles et block	Non
			Les limites administratives	Oui
			Les limites des communes	Oui
			La limite des Villes	Oui
			Les propriétaires des communes	Oui

Tableau 1 : Les informations dans les bases des données du SIG /auteur

1.5.4 La carte, une construction appuyée sur le raisonnement scientifique.

Les logiciels de cartographie produisent des cartes qui mettent en évidence le thème souhaité par l'auteur de la carte. Mais une carte ne peut que rarement traiter d'un seul thème. Il est souvent nécessaire de procéder à une superposition d'informations pour obtenir une analyse plus intéressante et plus précise. C'est pourquoi certaines données apparaissent dans la base de données comme essentielles mais les autres peuvent aussi permettre d'appuyer une analyse, de mieux comprendre la carte. Certaines données nécessitent d'être modifiées pour être utilisées et répondre efficacement à la question posée.

Ce mode de travail par thème selon les objectifs de la recherche permet de construire, grâce à la base de données et aux cartes, l'ensemble de la recherche :

- Cerner la problématique
- Croiser les données
- Proposer des solutions

Approche scientifique de la base de données

Le travail de cartographie passe par plusieurs étapes. Il s'agit d'abord d'utiliser des logiciels de traitement pour traiter les données raster, les données vectorielles et les données sur le terrain. Pour mieux comprendre la procédure de traitement de la base de données, voici le modèle de travail suivi pour réaliser cette thèse.

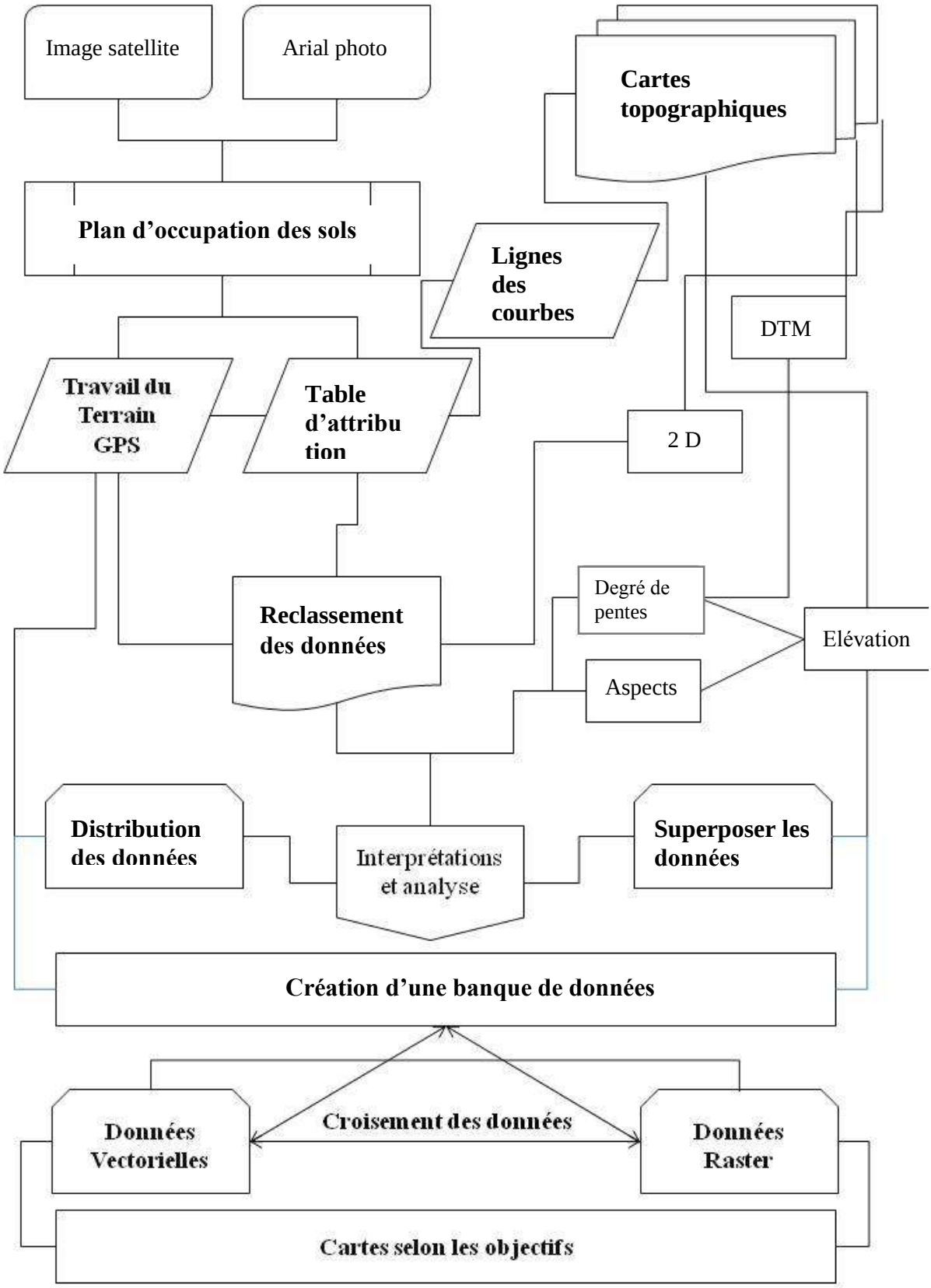


Figure 3 : Modèle de travail cartographique pour la recherche / auteur

Chapitre 2 : Le contexte général de la Cisjordanie

Abushosha, Suhail. Habitat, aménagement et gouvernance locale en Palestine : le cas de Naplouse - 2013

Ce chapitre a été réalisé en coopération avec des spécialistes de la démographie, tout en respectant le code des statistiques palestiniennes basées sur les données du recensement de 2007. Ce code est défini par le PCBS, un centre qui gère les données démographiques en Palestine. La dynamique démographique est un facteur important du projet d'urbanisme mais aussi de la production d'habitat et de la construction des logements en Palestine, nous avons estimé les données à l'horizon de 2025, avec un taux de croissance variable selon les districts en prenant en compte :

- Taux de croissance naturelle.
- Taux brut de natalité.
- Taux brut de mortalité.
- Taille de ménage.
- Taux de fécondité.
- Espérance de vie

L'un des objectifs essentiels de ce chapitre est la création d'un modèle adapté à la démographie palestinienne prenant en compte les contraintes démographiques de la Palestine. Pour bien comprendre la production d'habitat spontané à Naplouse, il fallait d'abord analyser la dynamique démographique. C'est cette analyse qui va nous permettre de nous projeter dans l'avenir afin de dégager les enjeux de la production de l'habitat à Naplouse. Cependant le peu de données disponibles ne permettent pas de mener à bien la recherche puisqu'à ce jour aucune étude ou analyse n'aborde ce sujet.

En général, les projections démographiques au long terme ont tendance, la plupart du temps, à fournir des estimations fiables. Or, c'est justement à la notion de fiabilité des projections que s'intéresse ce chapitre puisqu'il apparaît que seuls les taux de migration et de mortalité affectent le modèle que nous avons créé et ce parce que le taux de migration varie selon les situations économiques et politiques et que le taux de mortalité a tendance à se réduire lentement. Cependant, il reste difficile de prédire quel sera l'effet de la migration sur la population de ces territoires. Il se peut que le modèle historique de migration tel que nous le connaissons se perpétue, mais il est presque impossible de prévoir cela. Les variations de la fécondité pourraient provoquer des erreurs dans les estimations à long terme. Ce taux est encore élevé, ainsi si la baisse du taux de fécondité n'a pas lieu comme prévu, toutes les

projections deviendraient inexactes. Même si cela serait inattendu, le taux de fécondité pourrait se stabiliser au niveau élevé auquel il se trouve actuellement.

La méthodologie de ce chapitre est basée sur trois axes importants : champs de la recherche, la diversité des sources et enfin l'expertise internationale.

Champs de la recherche ou le terrain de la recherche

- La Cisjordanie : la Cisjordanie est un territoire de onze districts (Jenin, Tubas, Tulkarem, Naplouse, Qalqiliya, Salfit, Ramallah, Jérusalem, Jéricho, Bethlahem, et Hébron).
- La Bande de Gaza : L'accès à ce territoire est limité par les contraintes politiques. Ainsi, ce territoire a été exclu de la recherche démographique étant donné le peu de données qu'il est possible d'obtenir.
- Jérusalem : L'accès à ce territoire est limité par les contraintes politiques.

La structure du chapitre

- L'introduction à la dynamique démographique au fil du temps : il s'agit ici de bien comprendre l'évolution de la démographie en Palestine et la répartition des Palestiniens dans le monde. Pour ce faire il est nécessaire de fournir quelques données historiques, données qui permettront aussi de comprendre la notion de *guerre démographique.*
- Les caractéristiques démographiques des Palestiniens de la diaspora et d'Israël : entre les Palestiniens de Jordanie, Syrie, Liban et Israël.
- Les Palestiniens en Cisjordanie : analyse démographique. Nous proposerons ici des résumés pour mieux comprendre le contexte démographique de la Cisjordanie.
- La création d'un modèle propre à la Cisjordanie. Ce modèle se base sur les analyses de la dynamique démographie cisjordanienne et les données récoltées pendant trois ans de recherches. Ce modèle a été présenté lors d'une conférence à Naplouse.
- Les résultats des projections à long et court termes. Cela va surtout nous permettre d'envisager les populations en 2025 mais aussi la taille qu'auront les ménages ; ces deux éléments sont essentiels pour réaliser l'ampleur des besoins en termes de logements en 2025.

Le facteur de temps et les sources :

- Recensements : nous nous sommes basés sur les recensements de 1997. Cette base claire nous a permis de confirmer des données et de les comparer au recensement de 2007. En Palestine, l'autorité est représentée par le PCBS, ils ont réalisé uniquement ces deux recensements.
- Sources des données : une des ressources majeure est celle du PCBS, qui fournit les informations les plus précises. Or pour projeter ces données dans l'avenir il fallait chercher d'autres informations comme les études faites dans les pays voisins.

Concept et définition

Tous les termes utilisés dans le PHC-2007[34] sont basés sur la conception des Nations Unies et leurs définitions énoncées dans les principes et recommandations concernant la population et le logement. Des modifications mineures ont été apportées aux textes pour tenir compte des circonstances locales palestiniennes. Les concepts et les définitions suivantes ont été utilisés par l'Autorité palestinienne.

- Recensement de la population : le processus de collecte, classification, traitement, analyse, évaluation, et diffusion des données statistiques concernant le nombre de Palestiniens et sa répartition par caractéristiques démographiques et ce sur une base socio-économique dans une période de référence spécifique et à l'intérieur des limites d'une zone géographique spécifique.
- Nombre des ménages : Une personne ou un groupe de personnes avec ou sans lien de parenté, qui vivent dans la même unité d'habitation, partagent des repas et autres nécessités quotidiennes.
- Taille moyenne du ménage : Il se réfère au nombre moyen des membres du ménage calculé en divisant le nombre total de membres pour une certaine catégorie par le nombre de ménages de cette catégorie particulière.
- Sex-ratio : Nombre d'hommes pour cent femmes.

Bien qu'il s'agisse d'une recherche portant sur l'urbanisme, il est impossible de ne pas évoquer le conflit israélo-palestinien et pour le comprendre il faut bien évidemment s'en référer, en effet, à l'histoire de ce conflit qui remonte au XIXème siècle.

[34] Le PHC est le deuxième recensement exhaustif effectué par décision palestinienne. Il est le plus grand et le plus complet au niveau statistique jamais réalisé. Il vise à obtenir des données statistiques nécessaires à l'élaboration et à la planification socio-économique.

2.1 Situation politique et économique de la Cisjordanie.

2.1.1 La naissance du sionisme.

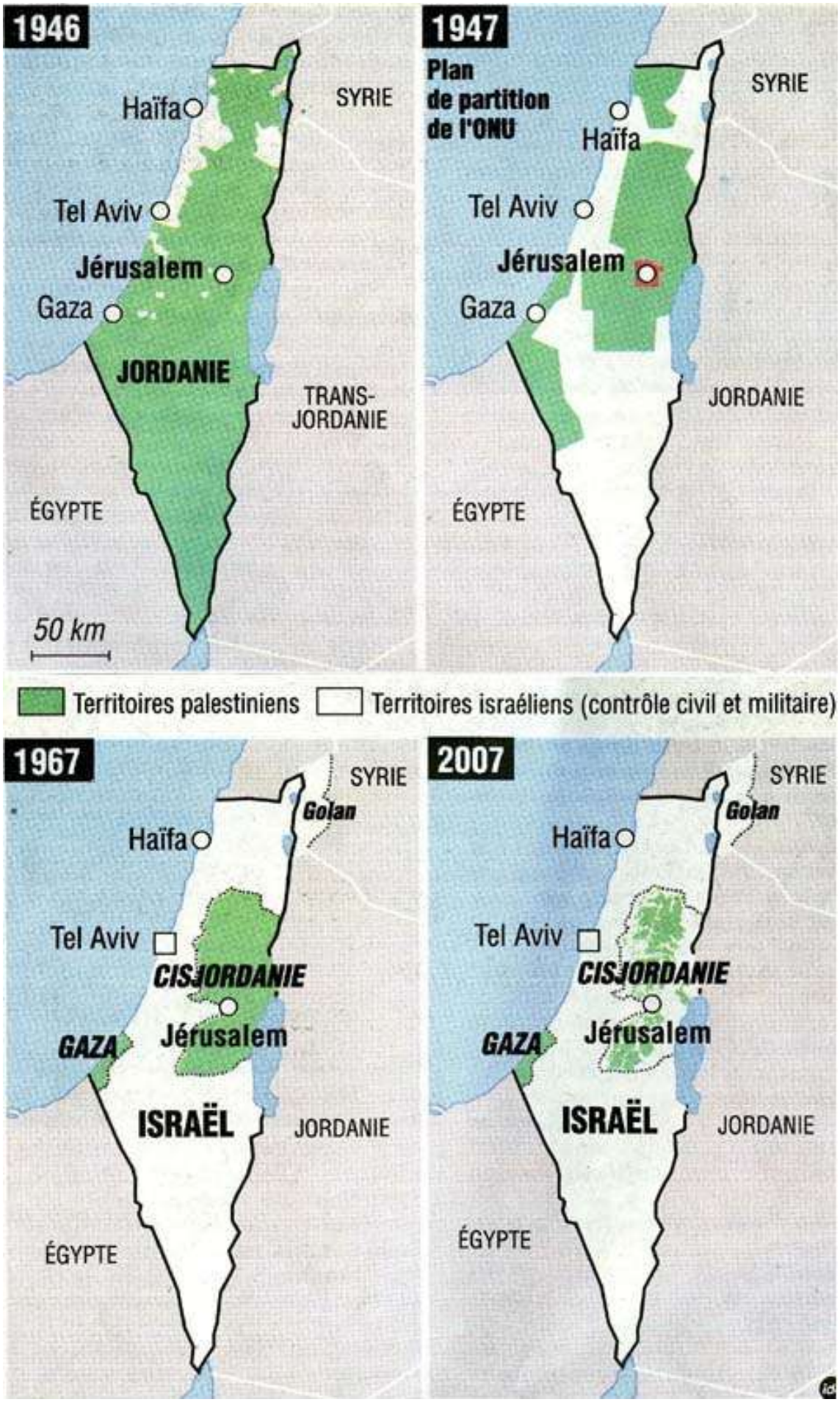
Theodor Herzl, journaliste et écrivain juif, est l'initiateur du Congrès de Bâle de 1897. C'est la première réunion internationale du mouvement sioniste. L'auteur du livre « Der Judenstaat » préconise la création d'un Etat pour le peuple juif. Herzl va s'attacher à la création d'un Fonds national juif, véritable institution bancaire sioniste spécialisée dans le rachat de terres en Palestine. Au départ, on dénombrait 50.000 Juifs sur ce territoire, ce qui représentait 9% de la population totale de l'époque. C'est seulement en 1905, après de nombreuses réflexions, que la destination de la Palestine est envisagée pour la création du nouvel État [Cf14].

La période des colonisations au fil de l'histoire.

En 1916, les Français et les Britanniques signent les accords de Sykes-Picot et se répartissent ainsi le contrôle du Proche-Orient. Les deux puissances coloniales anticipent ainsi la dislocation de l'Empire ottoman et de son vaste territoire. Cet accord est particulièrement mal perçu par les nationalistes arabes de la région car il rend impossible la création d'un grand royaume hachémite[35].

A travers la Déclaration Balfour de 1917, la Grande-Bretagne, nouvelle puissance occupante de la Palestine, donne son soutien à l'établissement d'un Foyer national juif sur ce territoire, et à partir de ce moment met en œuvre différents dispositifs incitatifs à l'immigration (symboliques, légaux, institutionnels, financiers). La Grande-Bretagne doit toutefois attendre le 24 juillet 1922 que la Société des Nations lui donne mandat pour administrer la Palestine.

[35] Les Hachémites ont longtemps été les gardiens de la ville sainte de la Mecque, ils sont aujourd'hui la famille royale régnant en Jordanie, et ont régné sur le Royaume d'Irak jusqu'à la révolution républicaine de 1958 (sources Wikipédia).



Carte 14 : La répartition des terres entre 1946 et 2007 /source ; ritimo site

2.1.2 La création de l'OLP, les guerres et les accords.

Le 29 mai 1964, l'Organisation de Libération de la Palestine (OLP) est créée à Jérusalem-Est. Trois ans plus tard, la guerre des Six jours débute. Cette troisième guerre israélo-arabe voit l'armée israélienne envahir la Cisjordanie, la Bande de Gaza, Jérusalem-Est, le plateau syrien du Golan et le Sinaï. L'occupation israélienne entraîne un nouvel exode de quelques 200.000 Palestiniens. C'est à ce moment que le mouvement de colonisation prend ses origines. D'autres évènements marquants vont avoir lieu avant la première Intifada (révolte des pierres) en 1987. On peut notamment citer : les accords de Camp David de 1978 aboutissant à une paix séparée entre l'Égypte et Israël ; le vote de la Knesset (assemblée parlementaire israélienne) approuvant le choix de Jérusalem comme capitale « éternelle et indivisible » de l'Etat israélien (ce qui implique donc l'annexion de Jérusalem-Est, considérée par les Palestiniens comme capitale du futur Etat palestinien) en 1980 ; l'annexion du plateau du Golan syrien en 1981 ; l'invasion du Liban par Tsahal en 1982-1983 (sous le nom de l'opération « Paix en Galilée »)[36].

Enfin, c'est en 1987 qu'éclate la « révolte des pierres » (Intifada). Elle dure jusqu'en 1993 et entraîne la mort de 2.000 Palestiniens. Le 13 septembre 1993 sont signés les Accords d'Oslo I, suivis des Accords d'Oslo II en 1995. Ils visent à une reconnaissance mutuelle entre Israël et l'OLP, à un retour en Palestine des dirigeants de cette organisation, à un retrait partiel de l'armée israélienne de certains territoires, à la création d'une Autorité palestinienne (AP) et au partage de la Cisjordanie en différentes zones de contrôle.

2.1.3 Dépendance contre développement : le paradoxe du développement en Palestine.

Depuis les accords d'Oslo et malgré la régularisation des aides financières extérieures, l'élaboration d'un projet de développement dans les territoires occupés relève d'un paradoxe. L'occupation militaire, la colonisation rampante et la dépendance multiforme vis-à-vis des aides extérieures mettent en cause tout projet de développement de la Palestine à long terme. Cette situation est bien illustrée par le cas de l'aéroport de Gaza, financé par l'Union Européenne, détruit par l'armée d'occupation militaire israélienne en toute impunité et dans le silence de la communauté internationale. Dans l'attente d'une résolution juste et durable du

[36] Cette analyse est basée sur une étude intitulée : Un siècle d'histoire en 15 minutes de S. Martin Publié oxoniwip et Le monde politique

conflit israélo-palestinien, l'aide internationale contribue néanmoins à maintenir les infrastructures nécessaires à la vie des habitants. Mon étude s'inscrit dans cette perspective : élaborer aujourd'hui des projets pour préparer l'avenir.

Occupée par l'armée israélienne depuis juin 1967, la Cisjordanie, Jérusalem et Gaza s'étendent sur 6 100 km2 et comptaient 3 500 000 habitants en 2005 (dont 620 000 réfugiés en Cisjordanie et 900 000 à Gaza). A cause d'une crise économique sans précédent du fait de l'occupation des territoires, le PNB par habitant est passé de 2245 $ en 1992 à 1670 $ en 2002. A Gaza, le chômage touchait 65% des actifs et 80 % de la population vivait en dessous du seuil de pauvreté (rapport de la Banque Mondiale 2005). 41% des Gazaouis (habitants de Gaza) survivent grâce au programme alimentaire mondial. Depuis 2000, Gaza a perdu 6,3 milliards de $ de revenu potentiel, auquel s'ajoutent 2 milliards de $ de dommages causés par l'occupation. En Cisjordanie, la situation n'est pas meilleure. La construction du mur, jugée illégale en 2004 par la Cour Internationale de Justice et l'assemblée générale des Nations Unies qui demandent son démantèlement, prive les Palestiniens de la moitié de la Cisjordanie et rend impossible tout développement économique ou social (rapport de la Banque Mondiale 2007).

La population subit quotidiennement des punitions collectives (interdites par la convention de Genève) et la répression violente des occupants. Entre 2000 et 2004, 4600 maisons ont été détruites ainsi que des écoles, des ateliers, des hôpitaux, des mosquées, des constructions agricoles ainsi que 7 % des terres cultivables. D'après le rapport de la Banque Mondiale de 2005, les Palestiniens connaissent la pire dépression économique de leur histoire moderne, entraînant des conséquences sociales et humanitaires inquiétantes.

2.1.4 Le temps de l'espoir et des déceptions : les accords d'Oslo, et la seconde Intifada.

La déclaration de principe des Accords d'Oslo a été officiellement signée en septembre 1993 entre l'Organisation de Libération de la Palestine (OLP) et le gouvernement de l'État d'Israël. Les accords affirment essentiellement, le droit des Palestiniens à l'autonomie en Cisjordanie et dans la Bande de Gaza par la création de l'Autorité palestinienne.

En 1999 les accords définitifs sont signés. Des aides financières affluent sur les territoires pour aider la nouvelle Autorité palestinienne. La Communauté Européenne et la Banque

Européenne d'Investissement ont fourni une assistance de 940 millions d'euros à la Palestine entre 1994 et 2002, dont 439 millions au titre de l'aide au développement pour l'Autorité palestinienne et les organisations non gouvernementales[37]. Le gouvernement français, pendant six années, de 1993 à 1999, a prolongé cette aide avec un montant d'environ 80 millions d'euros. D'après le ministère français des affaires étrangères, l'Agence Française de Développement est intervenue à hauteur de 68 millions d'euros dans les territoires palestiniens. Son action se concentrait sur les secteurs de la santé, de l'eau potable, de l'électricité, du développement urbain, des infrastructures d'éducation et de la création d'emplois. Il faut ajouter une contribution de 5,5 millions d'euros de participation de la France au fonds fiduciaire de la Banque mondiale pour les territoires palestiniens. L'espoir des Palestiniens d'un lendemain meilleur est conforté par un taux de croissance économique de 6,4 % entre 1995 et 2000.

Malheureusement pendant la même période, seule une faible proportion des obligations inscrites dans cet accord a été appliquée. Le nombre des colons et des colonies a plus que doublé, la majorité des prisonniers n'a pas été libérée, le port de Gaza n'est toujours pas construit, les zones A, B et C sont de véritables labyrinthes pour les Palestiniens dans leurs déplacements et leurs échanges. En septembre 2000, à bout de patience, les Palestiniens ne croient plus aux négociations, à l'aboutissement des accords d'Oslo et à la création d'un État palestinien. C'est le début de la seconde intifada avec son lot de victimes, de violences et de destructions, des répercussions sur les activités économiques et sur la société civile palestinienne.

2.1.5 Des acteurs palestiniens tournés vers l'avenir.

En 2012, l'Autorité palestinienne a pris une décision forte : continuer le développement sous la contrainte politique, challenge toujours risqué, malgré une forte augmentation de l'économie palestinienne impulsée par des projets urbains et économiques pour répondre aux besoins de logement d'une population croissante, surtout au nord de la Cisjordanie. Au nombre de ces projets on compte la ville nouvelle de Rawabi qui fait l'objet d'un grand débat en Israël. En effet, les Israéliens pensent que cette ville nouvelle polluerait leur territoire ainsi que leur air. Cette idée vient d'un article publié sur le site de JSS news[38] *« Habitant la colonie*

[37] (www.delmar.ec.europa.eu/fr/bi173_page12.htm).
[38] http://jssnews.com/

voisine, Ateret, je suis les évènements de près et, toutes les nuits, j'entends les bruits des constructions qui se font de plus en plus intenses. Je ne suis pas anti-arabe et je n'ai rien contre les logis pour nos voisins Palestiniens… Mais la vérité qui apparaît derrière tout cela, c'est la volonté des autorités palestiniennes de recevoir sans pourparlers et sans paix, un Etat palestinien, qui irait dans un premier temps de Shekhem à Ramallah. ». Cette déclaration montre à quel point les Israéliens craignent le développement palestinien. Au cours d'une visite officielle du représentant du développement économique français en Palestine, Mme Valérie Hoffenberg a déclaré qu'à travers l'économie, c'est la paix qui peut s'installer dans le territoire cisjordanien. Cette déclaration fait suite à l'inauguration de plusieurs projets en Cisjordanie.

Ces projets de développement sont des moteurs pour l'économie palestinienne. En Cisjordanie, on assiste depuis 2007 à un véritable essor de la construction. Ainsi, des quartiers (au nord de Ramallah, au sud de Jéricho), voire des villes entières (comme Rawabi) sortent de terre.

A Londres, lors d'une récente session de questions au ministère des Affaires Étrangères et du Commonwealth à la Chambre des Communes, le député conservateur James Clappison a dit que le développement économique de Ramallah est un exemple de prospérité en Cisjordanie et un signe d'amélioration. Mais le secrétaire aux Affaires Étrangères, William Hague, a répondu en soulignant que Ramallah n'était pas représentative de la situation générale en Cisjordanie occupée.

Cette déclaration montre que les projets de développement de l'habitat n'ont pas effectivement la même envergure dans tous les districts cisjordaniens. S'ils sont importants dans la région de Ramallah où sont créés de nouveaux quartiers, la demande du marché à l'échelle de la Cisjordanie est très pressante face à une offre insuffisante, ce qui explique la vague de constructions en cours. Dans ce contexte, il est capital d'analyser de près les conditions de ce mouvement débordant de constructions, leur nature, leur affectation et leur localisation.

Pour entreprendre cette analyse de la production d'habitat en Cisjordanie, nous avons fait le choix d'étudier le cas particulier de Naplouse, particulièrement soumis à un développement urbain sans précédent.

2.1.6 La situation économique.

La situation économique de la Cisjordanie s'est grandement améliorée ces dernières années. Cet objectif avait été fixé dans une déclaration des autorités palestiniennes de 2007, lors de la conférence de Bethlehem (Palestine Investment Conference). Les acteurs politiques ont clairement demandé aux investisseurs de venir s'installer en Cisjordanie et leur ont offert des facilités d'installation. C'est cette conférence qui est à l'origine de la multiplication des projets de construction dans les territoires et particulièrement à Ramallah.

Est-il possible d'améliorer l'économie de la Cisjordanie uniquement en encourageant la construction de logements ?

[« Ramallah, en Cisjordanie, est considérée comme un phare de la réussite et le symbole du développement économique tandis que l'Autorité palestinienne court après la paix avec Israël. Tandis qu'une métropole tentaculaire commence à s'étendre et qu'on entend le bruit des constructions à travers toute la ville, Ramallah est considérée comme une preuve du progrès économique en Cisjordanie, en dépit du fait qu'elle reste sous l'emprise d'une occupation militaire et est étouffée par les check points, les routes réservées aux colons et le mur d'apartheid. L'étranglement économique de l'ensemble de la Cisjordanie s'aggrave au fur et à mesure que les incursions "sécuritaires" augmentent et que les colonies illégales pénètrent plus profondément dans le territoire palestinien. Avec la croissance industrielle de la ville, Ramallah est devenue un mirage économique souvent cité par les partisans d'Israël contre les critiques de l'occupation »][39]

[39] Article paru Middle East Monitor//http://www.ism-france.org/analyses/Le-mirage-economique-de-Ramallah-Cisjordanie-article-15192

Photo 4 : Construction à Ramallah / Par Middle East Monitor

Le centre de la Cisjordanie, qui se trouve à Ramallah, s'est développé à mesure que les contraintes géopolitiques grandissaient. Comment ce développement s'est-il organisé ? La construction massive d'habitations est-elle due à une demande accrue ou cherche-t-elle à remplir un objectif politique en voulant prouver que les Palestiniens sont capables de gérer un État ?

Selon certaines études sur l'économie en Palestine, notamment celle menée par le MAS (Palestine Economic Policy Reserch Institue)[40], différents secteurs sont en progression :

- Le produit intérieur brut (PIB) palestinien a augmenté de 0,4% entre le quatrième trimestre de 2010 et le premier trimestre de 2011. Cette augmentation est conforme à la tendance de l'exercice précédent. A l'inverse, le PIB par habitant a diminué de 0,4% par rapport au trimestre précédent, mais il a cependant augmenté de 5% par rapport au premier trimestre 2010.
- Le marché du travail : le nombre de travailleurs en Cisjordanie et à Gaza est passé de 767 200 au quatrième trimestre de 2010 à 780200 au premier trimestre de 2011. La

[40] Economical and Social Monitor/Publié en Palestine 1/9/2011

répartition des travailleurs selon les régions est la suivante : 61,3% en Cisjordanie, 28,7% dans la bande de Gaza, et 10% en Israël et dans les colonies israéliennes.

Le taux de chômage a diminué, passant de 23,4% au quatrième trimestre de l'année 2011 ou 2010 à 21,7% au premier trimestre de cette année 2011 ou 2012. En outre, le salaire moyen des travailleurs dans la bande de Gaza a augmenté de près de 9% ce trimestre. Par conséquent, le salaire journalier moyen a augmenté de 64,4 NIS, soit une augmentation de 4,9 NIS à partir du dernier trimestre de 2010.

- Le secteur bancaire

Les chiffres montrent une amélioration constante du secteur bancaire palestinien au premier trimestre de 2011. Les actifs nets des banques opérant dans les territoires palestiniens (18 banques) ont augmenté de 1,6% par rapport au quatrième trimestre de l'année dernière 2010. Actuellement, les facilités de crédit direct constituent la plus grande partie des actifs détenus par les banques palestiniennes. Enfin, les passifs étaient également en hausse, de 1,5% par rapport au dernier trimestre 2010.

49,28 millions, c'est le nombre de titres échangés au cours du premier trimestre de 2011. Il a augmenté de 5,6% par rapport au quatrième trimestre de 2010. Pourtant, alors que le nombre d'actions échangées a augmenté, la valeur des actions échangées a diminué de 12,6%. Cette baisse est le résultat d'une chute des cours boursiers dans certains secteurs, en particulier le secteur des services qui ont représenté près de 33% du total des actions négociées sur le premier trimestre de 2011. A la fin du premier trimestre de 2011, l'indice Al-Quds a fermé à 497.67 points, un saut de 1,65% sur le quatrième trimestre de 2010.

- Enregistrement d’entreprises

Le nombre de sociétés nouvellement enregistrées s’élève à 287 en Cisjordanie au 3ème trimestre 2011. La totalité du capital de ces entreprises était alors d'environ 38,9 millions JD (jordanien dinar). Une diminution de 27% du capital total des sociétés a été enregistrée par rapport au trimestre précédent, mais qui correspond en réalité à une augmentation de 69% par rapport à son trimestre correspondant de 2010

- Le marché automobile

21 000 voitures neuves et d'occasion ont été enregistrées en Cisjordanie en 2011. Les voitures immatriculées sont réparties comme suit : 63% des voitures d'occasion sont importées, 11% des voitures d'occasion sont importées d'Israël et 25% des voitures neuves sont importées. Au 3ème trimestre de 2011, le nombre de véhicules immatriculés était de 5 000.

- Permis de construire et importations de ciment

  Le nombre de permis de construire en Cisjordanie a augmenté de 16,2% au cours du 3ème trimestre de 2011 comparativement au trimestre correspondant de 2010. D'autre part, l'espace total de bâtiments inscrits a augmenté au cours du 3ème trimestre de 16,3% par rapport à son trimestre correspondant en 2010. La quantité de ciment importé dans la bande de Gaza a augmenté de 15,3 milles tonnes au 3ème trimestre de 2011 comparativement à un millier de tonnes au trimestre correspondant de 2010. En Cisjordanie, la quantité de ciment importé a diminué de 6% pendant la même période.

Un tel développement économique peut représenter un risque pour la qualité de l'habitat à Naplouse si une partie des constructions à venir ne rentre dans aucune politique d'urbanisme. Ce contexte de développement économique préserve le cercle vertueux qui accompagne le marché du logement : réponse aux besoins des futurs habitants, création d'emplois, travail pour les entreprises palestiniennes. Au-delà de la dimension économique de la construction de logement, que dire et que penser du respect de l'environnement et de la création d'un espace de vie sociale ?

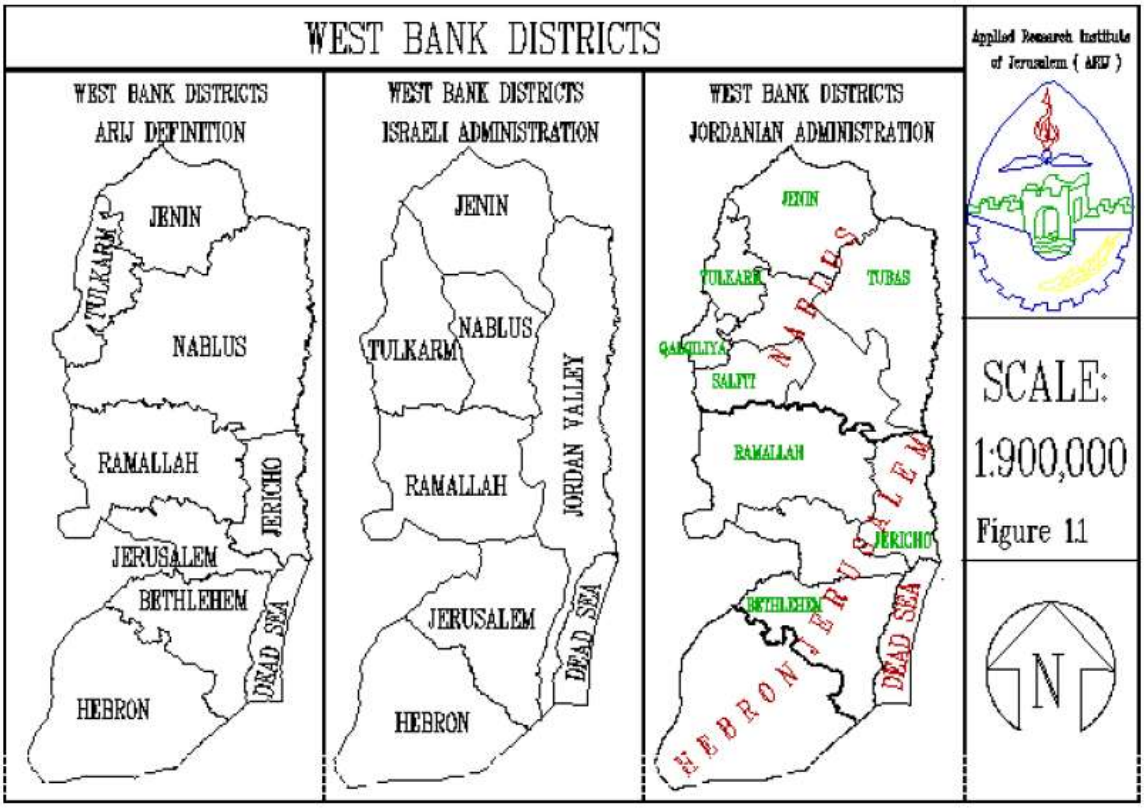
2.2 Le contexte géographique et administratif.

Dans un premier temps, l'analyse des données cartographiques nous a permis de comprendre et de répondre à nos interrogations concernant la construction de l'habitat à Naplouse, notamment l'influence des contraintes politiques sur la production de l'habitat. Pour répondre à cette question nous allons croiser les données cartographiques avec deux facteurs majeurs : les contraintes politiques et les contraintes géographiques, que nous allons examiner à deux niveaux : la Cisjordanie et le district de Naplouse. Nous traiterons d'abord le cas de Naplouse et des communes voisines, ensuite nous analyserons le contexte général de la Cisjordanie.

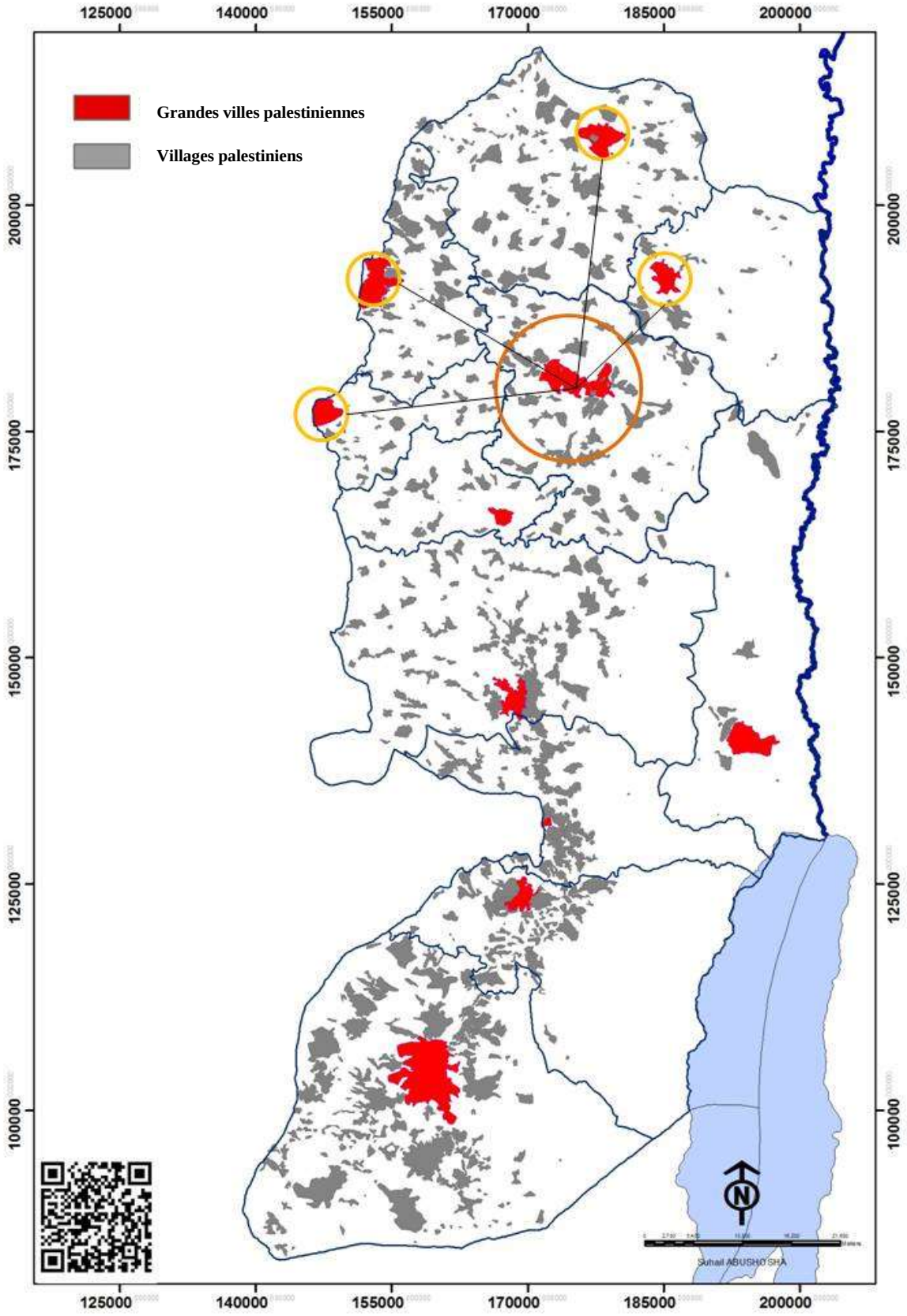
2.2.1 La position géostratégique : une place incontournable pour le nord de la Cisjordanie.

Le district de Naplouse situé au nord de la Cisjordanie, fait l'objet d'un centre économique de la région [Cf. 16]. Il entretient de nombreux échanges commerciaux avec les villes environnantes comme Jénine, Tulkarem, Tubas, Salit, Qalqylia et Ramallah [Cf_Annexe_Carte_03 représentation Centre Régional]. En raison de sa position géoéconomique, Naplouse s'est imposée comme le carrefour économique entre le Nord de la Palestine et la ville de Ramallah située au centre du pays.

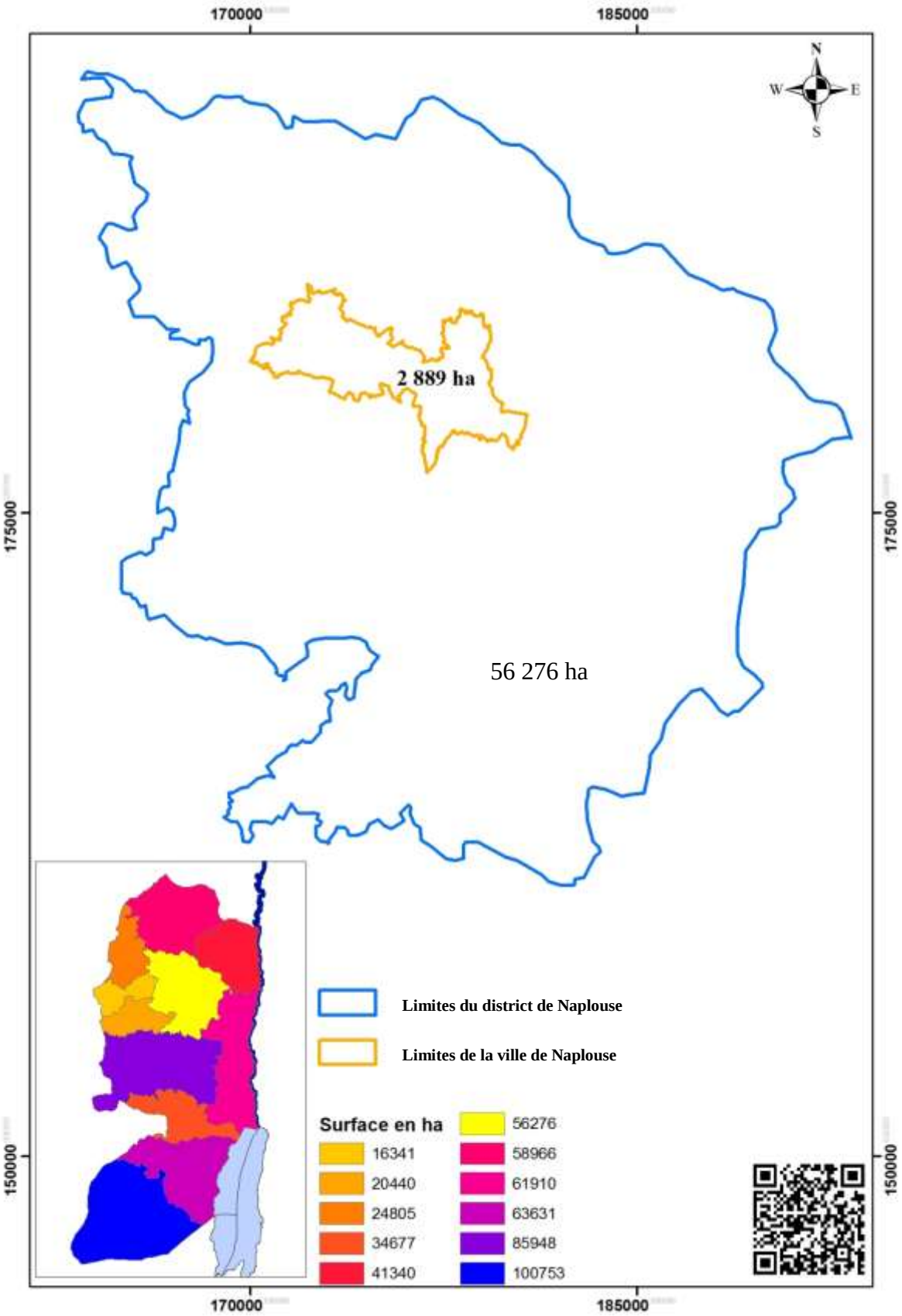
Au cours de nos recherches, nous avons constaté que la limite du District de Naplouse change selon les sources d'information [Cf. 15]. Nous avons choisi de retenir les limites définies par le ministère des Affaires Locales.



Carte 15 : Evolution des limite du district de Naplouse selon les périodes d'occupation/Source ARIJ (the Applied Research Institute-Jerusalem)



Carte 16 : Position géostratégique du district de Naplouse / auteur

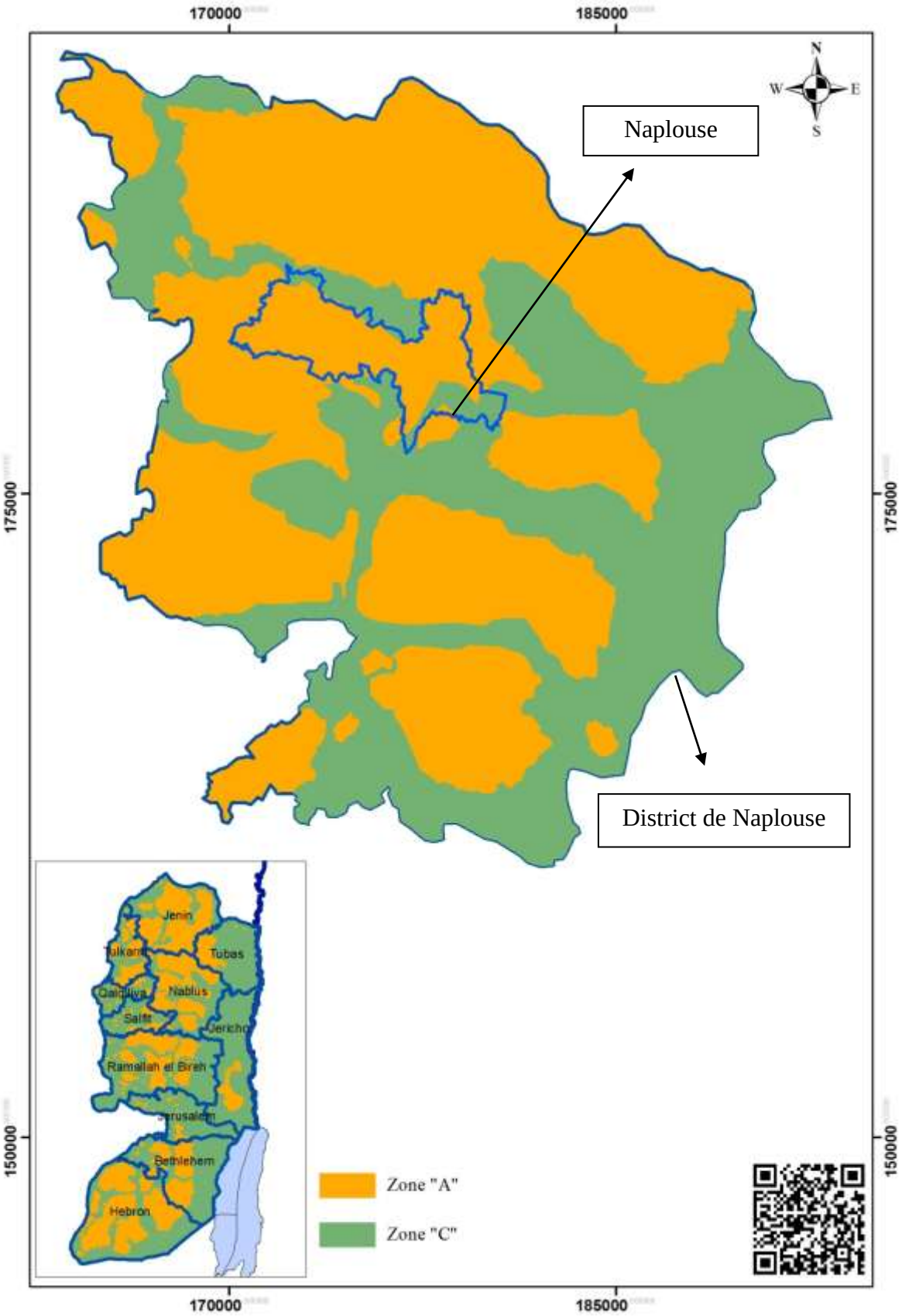


Carte 17 : Surfaces du district de Naplouse par rapport aux autres districts en Cisjordanie / auteur

Le district de Naplouse s'étend sur une superficie totale de 56 276 hectares [Cf17], avec une largeur de 21 000 mètres et une longueur de 29 000 mètres. Il est le 5ème district de la Cisjordanie en termes d'espace ; il représente 10% de la surface totale de pays. Le district de Naplouse, comme la plupart des districts palestiniens, distingue neuf zones : zones d'habitat, colonies israéliennes, zones militaires fermées ou bases militaires, réserves naturelles, forêts et zones cultivées. Pour comprendre les découpages du district en termes d'utilisation du sol, il faut aborder la question de la souveraineté territoriale et rappeler succinctement les découpages politiques du district.

2.2.2 La souveraineté territoriale et les découpages politiques.

À aucun moment, dans les accords de paix, n'est mentionné le retrait de l'armée israélienne de la Cisjordanie. Le retrait ne concerne que la bande de Gaza et Jéricho, et n'est mentionné que lorsque l'on parle de zones précises (bande de Gaza, Jéricho). Les Accords du Caire de mai 1994 précisent les modalités de ce retrait tandis que les Accords du Taba de septembre 1995 divisent la Cisjordanie en trois zones (zone A, zone B et zone C) et indiquent que le redéploiement israélien en Cisjordanie se fera en trois étapes dans le cadre d'un processus négocié. Un accord spécifique sur Hébron est signé en janvier 1997. Les Accords de Taba créent des zones dans lesquelles l'Autorité palestinienne est en charge des questions civiles et de sécurité (zones A), des zones dans lesquelles l'Autorité n'est en charge que des questions civiles, la sécurité restant du domaine d'Israël (zones B) et des zones dans lesquelles l'Autorité ne jouit que de pouvoirs limités dans les affaires civiles, pouvoirs « qui ne seront pas liés au territoire ». Le reste des questions demeurent sous la responsabilité d'Israël (zones C). Les zones 'A' représentent un peu moins de 23% de la Cisjordanie (les villes palestiniennes, c'est à dire Jénine, Tulkarem, Kalkylia, Naplouse, Ramallah, Bethléem et, après 1997, 80% d'Hébron. Les zones B représentent environ 3% de la Cisjordanie (environ 440 villages et leurs terres avoisinantes) tandis que les zones C en représentent 74%. Après de nombreux reports de calendrier et en contradiction avec les accords, le dernier redéploiement israélien a lieu en mars 2000. Désormais, 18% de la Cisjordanie est en zone A, 22% en zone B et 60% en zone C. Dans le district de Naplouse la zone 'C' représente 40% de l'ensemble de la surface autrement dit 21 243 ha sur un total 60 697 ha. Cette zone est contrôlée dans tous les domaines par les Israéliens, les Palestiniens n'y ont aucun droit.



Carte 18 : Découpage géopolitique en zones A et C / auteur

En 2012						
Secteurs	Populations	Surface/ha	Zones A, B/ha	%	Zone C/ha	%
Cisjordanie	3 712 673	565 087	220 606	40%	344 481	60%
District de Naplouse	378 343	56 276	33 546	60%	22 730	40%
District de Jéricho	48 780	61 910	6 970	11%	54 940	89%
La majorités des population palestiniennes trouve dans zone A						

Tableau 2 : Les districts en surface et les découpages politiques / auteur

2.2.3 Le droit au déplacement

Se déplacer est évidement un besoin vital, mais c'est surtout une liberté fondamentale. Pour un Palestinien, il est étonnant de s'apercevoir qu'aucun contrôle d'identité n'est effectué lorsqu'on voyage entre Paris et Florence, par exemple. A l'inverse, en Palestine, la frontière cisjordanienne s'étend sur 5 652km^2 et est placée sous contrôle des autorités israéliennes. Le système de voirie qui longe cette frontière est long de 3 359 km dont 2061 km se trouvent en zone C, sous contrôle israélien [Cf_Annexe_Carte_13 représentation Réseaux des voiries]. Ainsi le contrôle de ces voiries est à 38 % palestinien et à 61% israélien. Il en est de même pour le contrôle des voiries à Naplouse : sur les 402 km de voirie, 178 se trouvent en zone C, sous

Photo 5 : Les contrôles par les Israéliens font partie de la vie quotidienne des Palestiniens en Cisjordanie/Sources http://yemen85.maktoobblog.com/788779/

contrôle israélien, et 224 en zone A, sous contrôle palestinien. La ville de Naplouse exerce donc un contrôle majoritaire (56%).

2.2.4 Les check points et barrières protégeant les colonies israéliennes.

Le mur dit « de sécurité » mais surtout surnommé « mur de la honte » est l'œuvre du gouvernement israélien. Il a été construit autour de la Cisjordanie et de Jérusalem et a radicalement modifié le paysage géographique et politique du Proche-Orient. En érigeant une clôture trois fois plus haute et deux fois plus large que le mur de Berlin - que l'Allemagne de l'Est appelait « mur de la paix » et l'Allemagne de l'Ouest « mur de la honte » -, Israël a annexé unilatéralement une partie substantielle de la Cisjordanie et resserré les barrages militaires autour des villes palestiniennes, en y enfermant ainsi efficacement les habitants[41].

Les check-points et barrières transforment radicalement la vie quotidienne du peuple palestinien. On dénombre aujourd'hui 472 check-points, barrages routiers et blocages totaux dans l'ensemble de la Cisjordanie. Dans le district de Naplouse il y a 80 points de contrôle israéliens, ce qui a modifié considérablement les activités de construction mais aussi de développement de la ville puisqu'on ne peut pas implanter de nouvelles habitations à proximité des lieux de contrôle qui sont entourés d'une zone tampon dite zone de protection.

Les colonies israéliennes (zones militaires, habitables et agricoles) représentent 434 hectares dans le district de Naplouse et les check points sont au nombre de 80. Selon la base de données que nous avons utilisée (datant de 2007 et qui n'a pas été actualisée depuis), le nombre de colons habitant le district de Naplouse est de 8 000 (répartis sur l'ensemble du district).

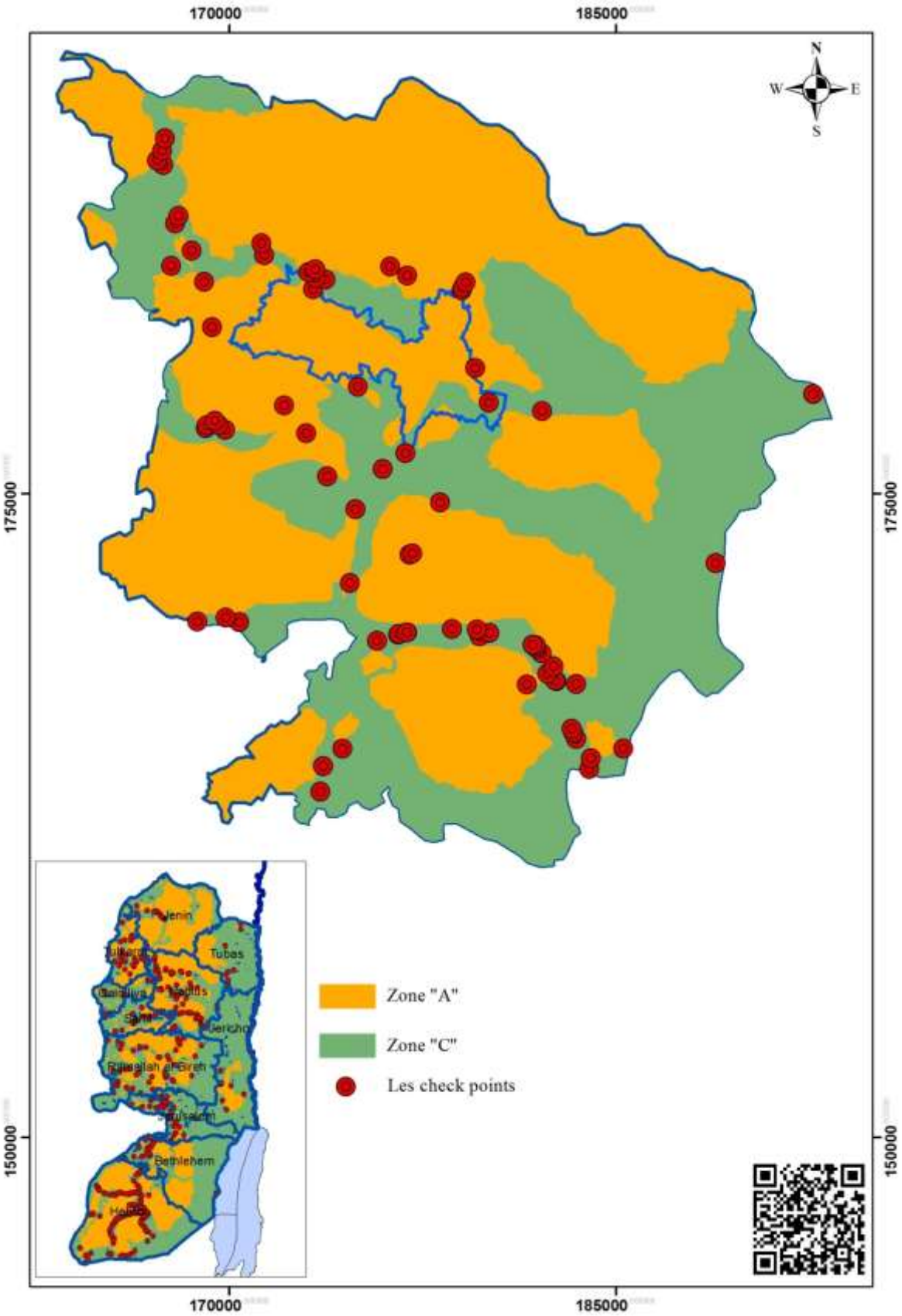
En s'intéressant plus précisément à la ville de Naplouse nous pouvons mieux distinguer les enjeux politiques. Les 80 check-points du district ont un impact direct sur l'étalement urbain de la ville, [Cf19], puisque celui-ci se trouve limité par les points de contrôle placés sur presque tous les axes routiers. Ainsi, ces contrôles limitent et freinent aussi toutes les activités économiques liées à l'urbanisme. "*La frontière se trouve là où habitent des Juifs, et non pas sur un tracé de carte*" avait déjà déclaré Golda Meir, alors premier ministre d'Israël lors d'une cérémonie organisée pour de nouveaux immigrants soviétiques sur le Plateau du Golan.

[41] Article du monde politique par Matthew Brubacher/sur l'immigration d'ex-URSS et les colonies de Cisjordanie et de Gaza

Vingt ans plus tard, le 14 janvier 1990, un autre premier ministre israélien, Yitshak Shamir, affirmait face à l'éveil migratoire post-1989 qu'« *une grande immigration nécessite un grand Israël* ». Ces deux déclarations soulignent avec force la pérennité du lien étroit qu'a su tisser Israël entre migration et stratégie territoriale. Né de l'aliya –l'immigration juive –, Israël a toujours soutenu l'idée que l'entrée de nouveaux immigrants représentait une force vive permettant d'assurer sa sécurité et ses options géostratégiques. Cette dimension de l'immigration s'est trouvée d'autant plus renforcée qu'au lendemain de la Guerre des Six-jours, le choix de conserver les territoires conquis s'est affirmé. Au cours des vingt dernières années, la question démographique a pris une place de plus en plus centrale dans le conflit israélo-palestinien, soulignée notamment par l'occurrence dans le milieu scientifique d'expressions comme : *« guerre des berceaux »*, *« bombe démographique »* ou encore *« bataille de chiffres »*.

Dans le cas de Naplouse qui a toujours été un enjeu singulier du conflit, l'occupation militaire joue en quelque sorte un rôle de garde-fou de l'extension démographique en limitant l'étalement urbain.

Photo 6 : Altercation entre soldats israéliens et Palestiniens pendant une manifestation au check-point de Huwarra, près de Naplouse, 7 mars 2007. (MaanImages/Rami Swidan)



Carte 19 : Les check-points en Cisjordanie et dans le district de Naplouse / auteur

2.2.5 Les zones habitées en Palestine.

Le conflit dans les Territoires palestiniens a eu des conséquences tragiques sur les logements et le réseau d'infrastructures connexe dont une part importante a été détruite.

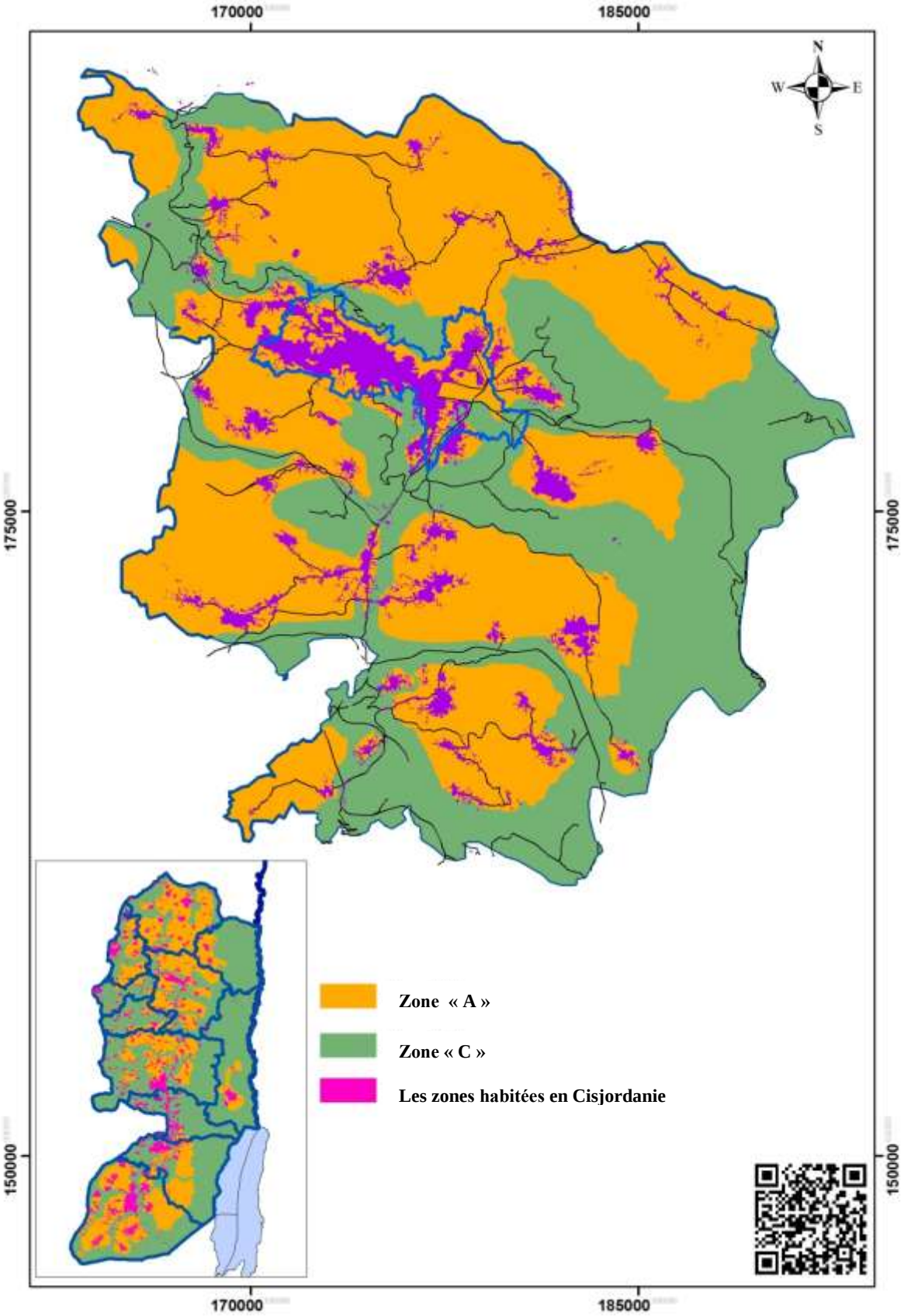
Depuis le début de la deuxième Intifada, environ 40 000 logements ont été soit endommagés[42], soit détruits. Les analyses que nous avons réalisées au moyen du SIG[43], montrent que l'ensemble des zones palestiniennes habitées représente 766km² dont 29km² sont sous contrôle israélien, autrement dit, 3% des zones cisjordaniennes se situent en zone C. Cette zone est régie par les lois militaires israéliennes qui interdisent toute activité d'urbanisme [Cf_Annexe_Carte_14 représentation zones d'habitat palestinien].

En ce qui concerne le district de Naplouse, les zones habitées couvrent 4 029 ha dont 166 sont sous contrôle israélien (en zone C) [Cf. 20]. La carte ci-dessous montre que la majorité des zones habitées du district de Naplouse est située en zone C et que le reste est occupé par des bases militaires israéliennes, autrement dit les Palestiniens se trouvent regroupées en zone A, tandis que les israéliens se réservent la zone C.

« *Pour comprendre le danger que représente l'immigration, nous devons nous rappeler que lorsqu'Israël conquit 78% de la Palestine, il ne comptait que 600 000 résidents. C'est alors que l'immigration se mit en marche d'Irak, du Yémen, d'Egypte et du Maroc pour combler le déficit. Je suis sûr que, si les effectifs étaient restés ceux du passé, Israël n'aurait pas survécu. Pour Israël, l'immigration est comme une artère reliée au cœur d'un homme : elle nourrit l'économie, la troupe, la main d'œuvre et la paysannerie. C'est pourquoi nous considérons qu'elle représente le principal défi que la nation arabe ait à affronter*. » [Fargues, 1975 :73]

Cette guerre démographique a eu un impact important sur l'habitat palestinien : limitation de l'extension urbaine, réduction de l'espace palestinien, augmentation des zones israéliennes. Ainsi, la ville de Naplouse a été contrainte de rechercher un nouvel espace habitable pour pouvoir se développer.

[42] Activités du programme des Nations Unies pour les établissements humains (ONU-HABITAT) : rapport d'activités
[43] Système d'information géographique



Carte 20 : Zones habitées superposées avec la zone 'C'/ auteur

2.2.6 Les collectivités locales

Dans un souci d'harmonisation et d'encadrement, la loi de 1997 énumère 27 domaines de compétences qui reviennent aux collectivités locales : aménagement, voirie, habitat et permis de construire, etc. L'Autorité palestinienne s'engage dès les années 1994-1995 dans une politique de création de collectivités locales. En effet, à cette époque nombre de localités n'ont pas de statut juridique, alors même que les territoires occupés ont connu une large croissance démographique et des changements sociaux majeurs. En quelques années, le nombre de municipalités passe de 30 à 119 en 1997 et les conseils de village de 109 à 2514, y compris dans la Bande de Gaza. La majorité des municipalités et conseils de village sont établis en zones 'A' et 'B', les comités de projet sont quant à eux essentiellement situés en zone 'C'.

Au terme de l'accord de Taba[44], l'Autorité palestinienne exerce des responsabilités civiles, mais toutes les décisions concernant l'aménagement et l'urbanisme restent régies par la loi israélienne et le contrôle revient à des comités de projet qui constituent une interface institutionnelle entre ces communautés, les autorités palestiniennes et les bailleurs de fonds internationaux.

Comme nous pouvons le voir [Cf20], la majorité des municipalités et des conseils de village se trouve sous le contrôle de l'Autorité palestinienne sauf certains comités de projet qui se trouvent en zone 'C'. Selon les données du Ministère des Affaires Locales, il existe en 2011 104 municipalités, 233 conseils de village, 121 comités de projet et 76 services conjoints. Cette analyse nous permet de repérer les zones de compétence en termes d'habitat et de les analyser en termes d'enjeux géopolitiques. [Cf_Annexe_Carte_15 représentation les collectivités local].

En se concentrant principalement sur le district de Naplouse, nous pouvons voir, et ce grâce à la carte [Cf. 21], que les zones géographiques compétentes en terme d'habitat sont sous contrôle palestinien. Or, la superposition des données présentes sur la carte des collectivités

[44] Le **processus d'Oslo** est complété le 4 mai 1994, par l'**Accord de Jéricho-Gaza** qui investit la nouvelle *Autorité nationale palestinienne* de pouvoirs limités. Enfin, l'accord intérimaire sur la Cisjordanie et la Bande de Gaza ou **« Accord de Taba »,** qui est signé à Washington le 28 septembre 1995, prévoit les premières élections du Conseil Législatif Palestinien et implique un découpage négocié des territoires palestiniens en zones où les contrôles israélien et palestinien s'appliquent de façon différente, dans l'attente de l'aboutissement des négociations toujours en cours //SourcesWikipedia// http://fr.wikipedia.org/wiki/Accords_d'Oslo

locales indique que certaines zones sont déjà saturées par les constructions et sont aussi limitées par les découpages politiques.

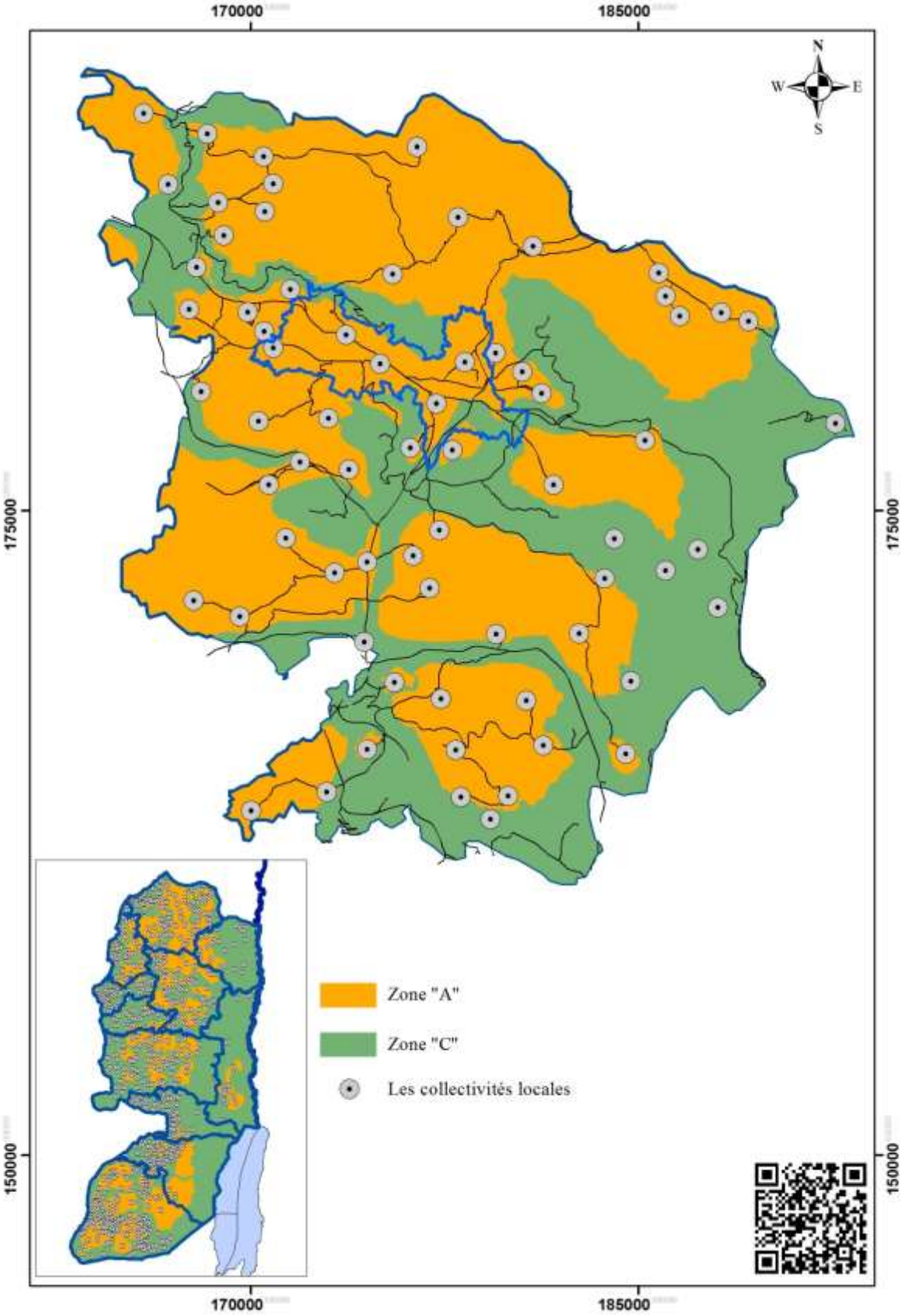
Le tableau 3 montre que le district de Naplouse peut potentiellement regrouper certaines communes dans une seule, dans l'esprit du concept de métropole. A cet égard, à la conférence d'urbanisme de Naplouse de 2012, l'Autorité palestinienne a fait part d'un souhait de relance du développement de la ville et sans avoir à créer de nouvelles municipalités.

Rawabi est un exemple singulier de création d'une ville nouvelle. De plus, nous n'avons plus aujourd'hui à respecter des lois qui limitent la densité de la ville ou des nouveaux quartiers.

Cependant nous pensons qu'il faut néanmoins respecter la configuration de la ville et ne pas accepter une densification anarchique. Pour y parvenir, il faut donc trouver des espaces habitables en zone A pour développer les activités urbaines.

District	Municipalités	Conseils Village	Comités de Projet	Services conjoint
Jenin	12	26	39	13
Tubas	03	05	07	04
Tulkarm	11	18	04	04
Naplouse	09	49	01	06
Qalqiliya	05	10	19	04
Salfit	09	10	00	03
Ramallah	16	50	01	14
Jericho	03	05	01	07
Jérusalem	09	18	01	06
Bethlehem	10	20	08	08
Hebron	17	22	40	07
Total	**104**	**233**	**121**	**76**

Tableau 3 : Le nombre des municipalités en Cisjordanie/PCBS/auteur



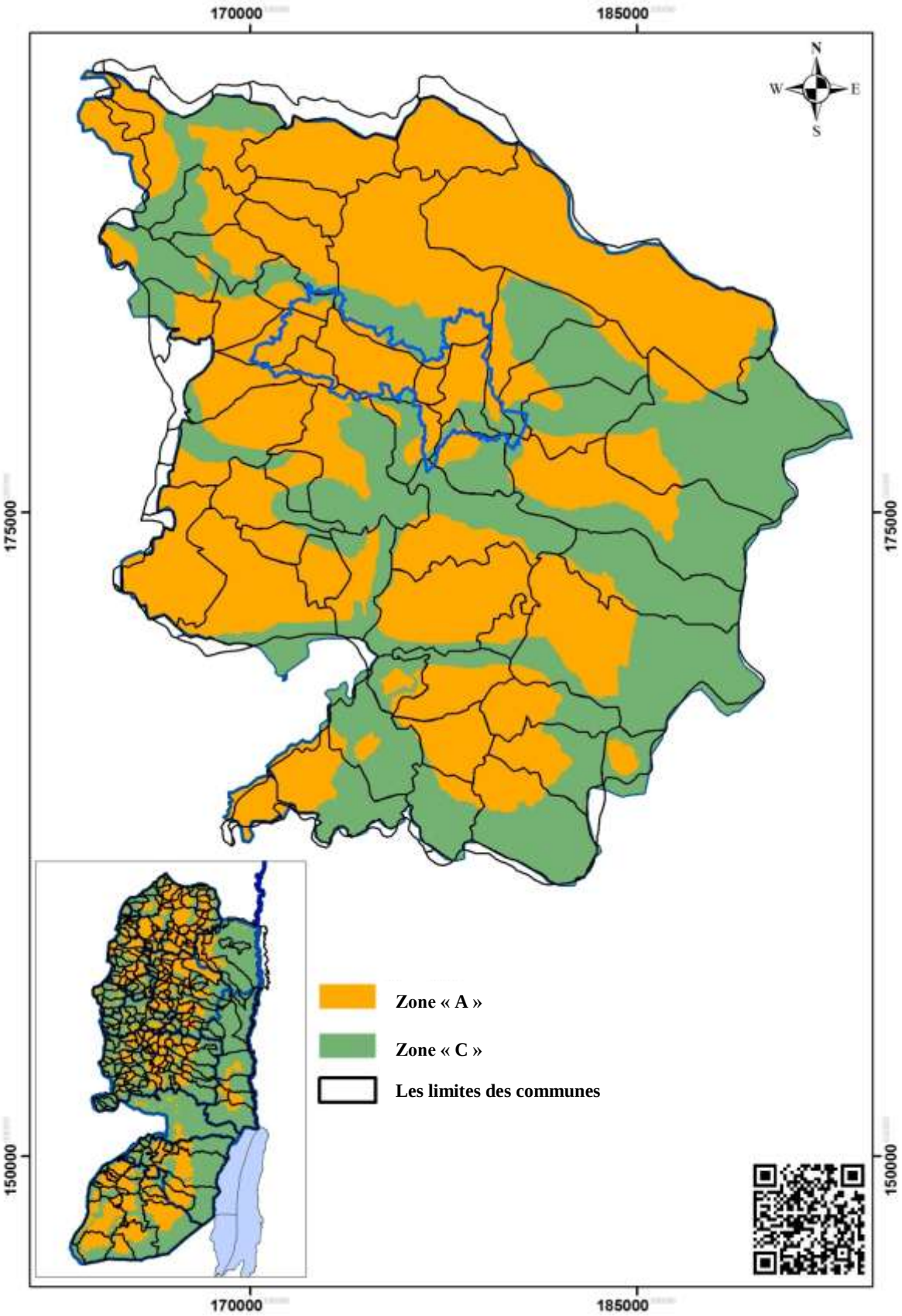
Carte 21 : Les collectivités locales dans le district de Naplouse / auteur

Nous avons vu qu'en Cisjordanie, la majorité des communes est située en zone C. Si une partie du territoire communal n'appartient pas à la commune parce qu'elle est située en zone C, toute activité d'urbanisme est interdite et le maire n'a aucune autorité sur ce terrain. En ce qui concerne Naplouse, une partie des terrains situés à l'est de la ville se trouve en zone C. Par conséquent, la ville ne peut pas s'étendre dans cette direction, c'est la raison pour laquelle elle s'est développée vers l'ouest. Cette partie, selon l'analyse de la souveraineté territoriale et les découpages politiques, représente 499 ha de la surface totale de la ville qui en compte 2889 ha. Ainsi sur 17% de la ville, le maire n'a aucune compétence en matière d'urbanisme. En mai 2011, le maire de Naplouse que nous avons interrogé a bien précisé que la ville de demain s'étendrait à l'ouest, soit sous forme d'un étalement urbain soit par la construction d'une ville nouvelle.

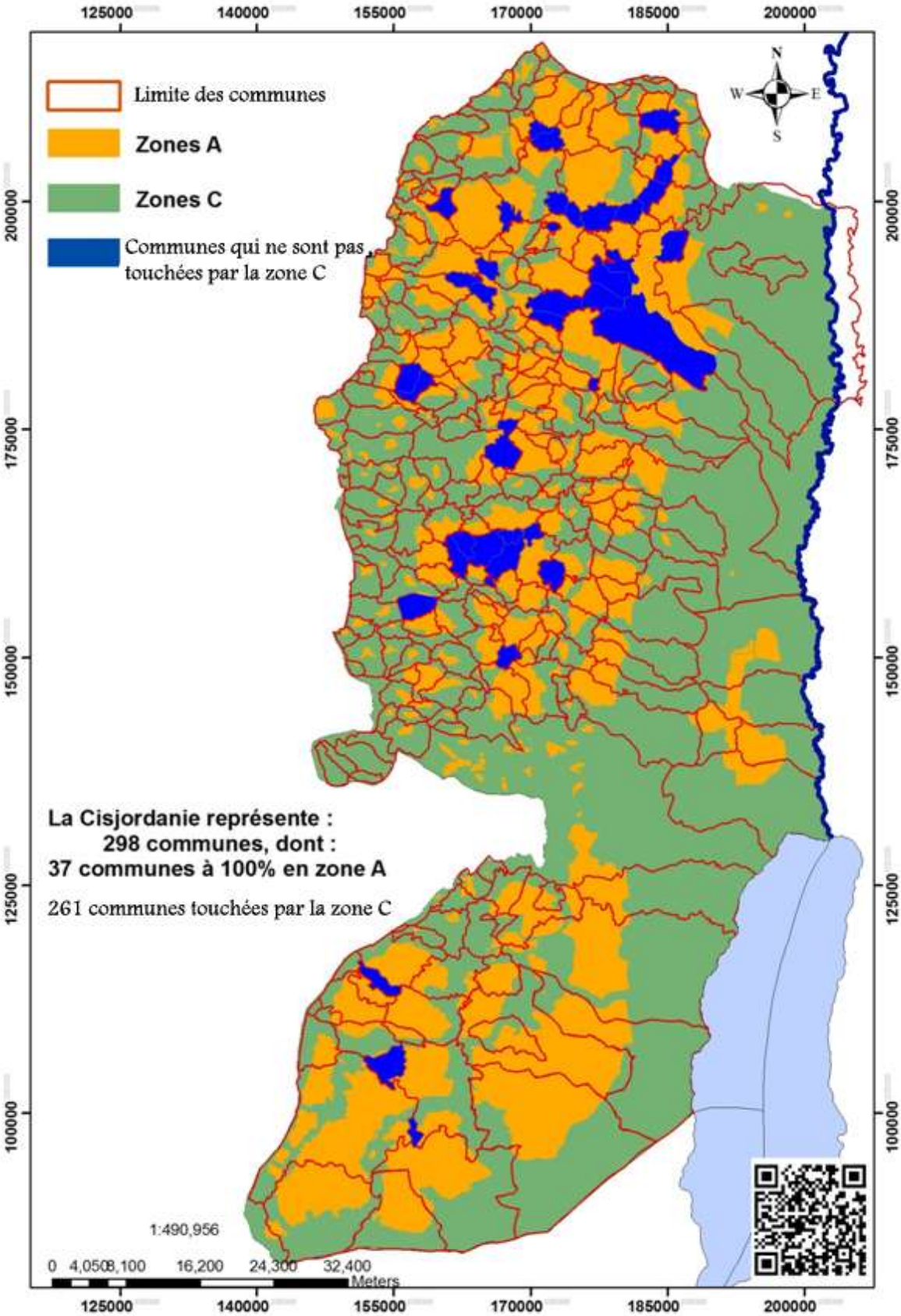
De plus, les contraintes topographiques viennent se superposer aux contraintes politiques. En effet, on peut voir sur l'illustration ci-dessous à quel point il est compliqué de trouver des terrains plats, constructibles et stratégiquement viables. Nous reviendrons en détail sur ces questions dans le chapitre 3.

Nous retiendrons qu'en Cisjordanie dans la majorité des communes, les limites communales et le découpage politique ne se recoupent pas. À l'échelle d'une même commune, une partie des terrains est classée en zone C et une autre partie en zone A ; c'est le cas de plus de 80% des communes dans le district de Naplouse [Cf22]. Cette juxtaposition de deux zones (A, C) fait problème puisque le maire ou le conseil de village n'ont d'autorité que sur la zone A ; tandis qu'en zone C le terrain est réservé à l'exploitation agricole selon la loi israélienne. Par conséquent, l'urbanisation se développe abondamment et anarchiquement en zone A. Dans le district de Naplouse, par exemple, cette densification (voire saturation) à l'échelle d'un village a pour effet d'augmenter la demande en logement à Naplouse, commune du district la moins touchée par la zone C. Ce constat peut être généralisé à l'ensemble de la Cisjordanie.

La Cisjordanie compte 298 communes, dont : 37 communes à 100% en zone A et 261 communes touchées par la zone C [Cf. 23].



Carte 22 : Les limites communales dans le district de Naplouse / auteur



Carte 23 : Les limites communales en Cisjordanie / auteur

2.2.7 Le foncier des communes et des villes palestiniennes.

Le contrôle du territoire par l'État d'Israël repose d'abord sur un système d'enregistrement permanent de tous les flux : déplacements, démographie, habitat, répartition des populations et des résidents, enquêtes foncières, enquêtes militaires… La question du foncier a toujours été un enjeu puisque sur l'ensemble de la Cisjordanie 60% du foncier est sous contrôle israélien [Cf_Annexe_Carte_16 représentation : Les fonciers].

Le découpage foncier ne correspond pas aux limites de compétence de la municipalité en matières d'urbanisme (déchets, eau, voiries, etc.), certains terrains se trouvent à cheval sur deux communes ; par exemple, le centre régional de l'urbanisme (dirigé par Dr.Ali Abedelhmid) est situé dans les limites communales de Biet Wazan, mais relève de la compétence municipale de Naplouse. La compétence politique et l'enregistrement foncier ne coïncident pas.

Nous avons vu que dans le district de Naplouse, 40% du foncier est sous contrôle israélien, de plus il faut distinguer les frontières de la commune de celles de la propriété foncière alors qu'elles devraient normalement être identiques. À Naplouse, la propriété foncière dépasse la surface foncière enregistrée pour la ville.

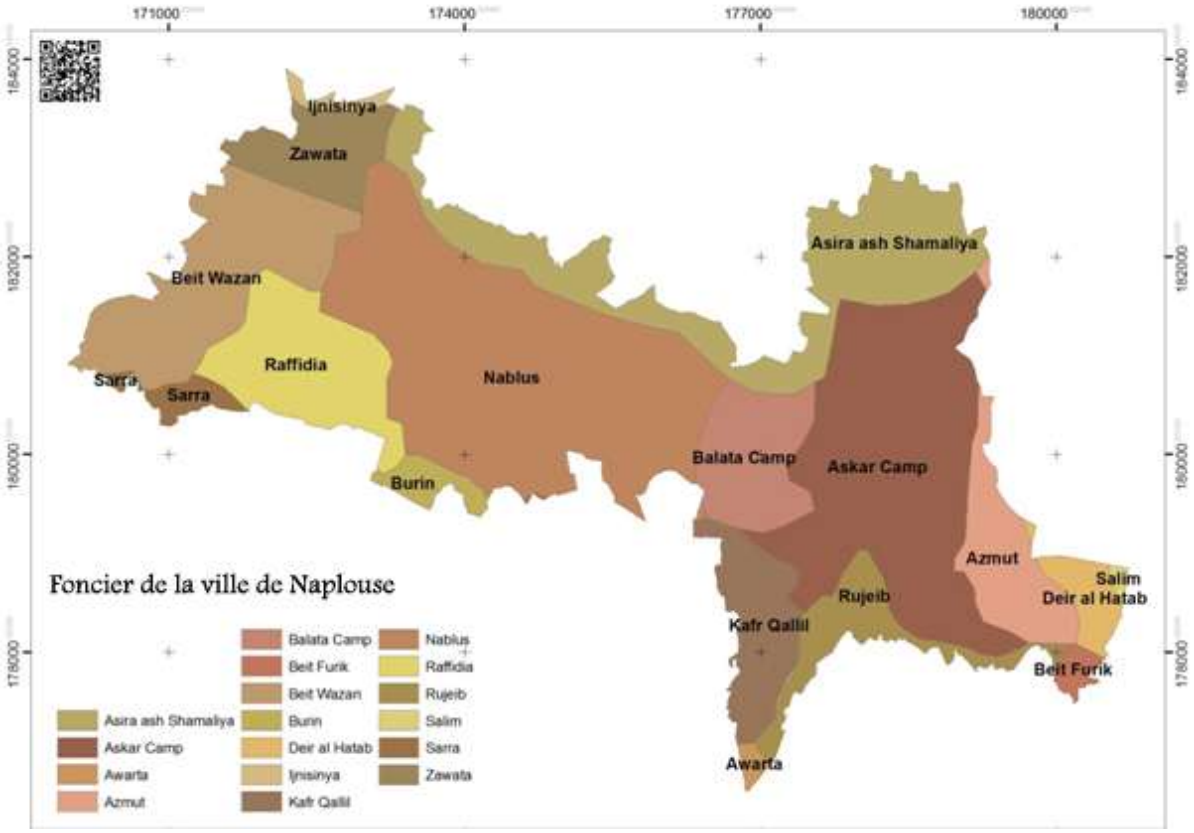
Le foncier est un outil important lorsqu'on projette de développer une ville, puisque sa connaissance facilite la prise de décisions politiques mais aussi la prise de décision des propriétaires privés. L'enjeu est que, dans le futur, les limites de la ville puissent s'agrandir en obtenant l'accord des propriétaires fonciers dont les terres bordent les frontières municipales. Ces terres sont, la plupart du temps, détenues par d'autres communes. Pour agrandir la ville de Naplouse, il faudra donc traiter avec les 17 communes limitrophes.

La notion de foncier est interprétée de façon singulière en Palestine. En France, par exemple, les villes ont des services du foncier qui gèrent les permis de construire mais en Palestine, ces services n'existent pas au sein des mairies, c'est l'État qui gère ces questions et cela en raison des impôts prélevés. Le service du foncier est, comme partout, un outil d'imposition et de contrôle. En France, une commune ne peut pas construire sur les terres d'une autre commune sans autorisation. Mais à Naplouse, la mairie peut attribuer des permis de construire sur toutes les communes inscrites dans son périmètre, ainsi il n'est pas imposé de limites à la mairie, ce qui favorise l'étalement urbain, nous reviendrons sur cette question dans le chapitre 3.

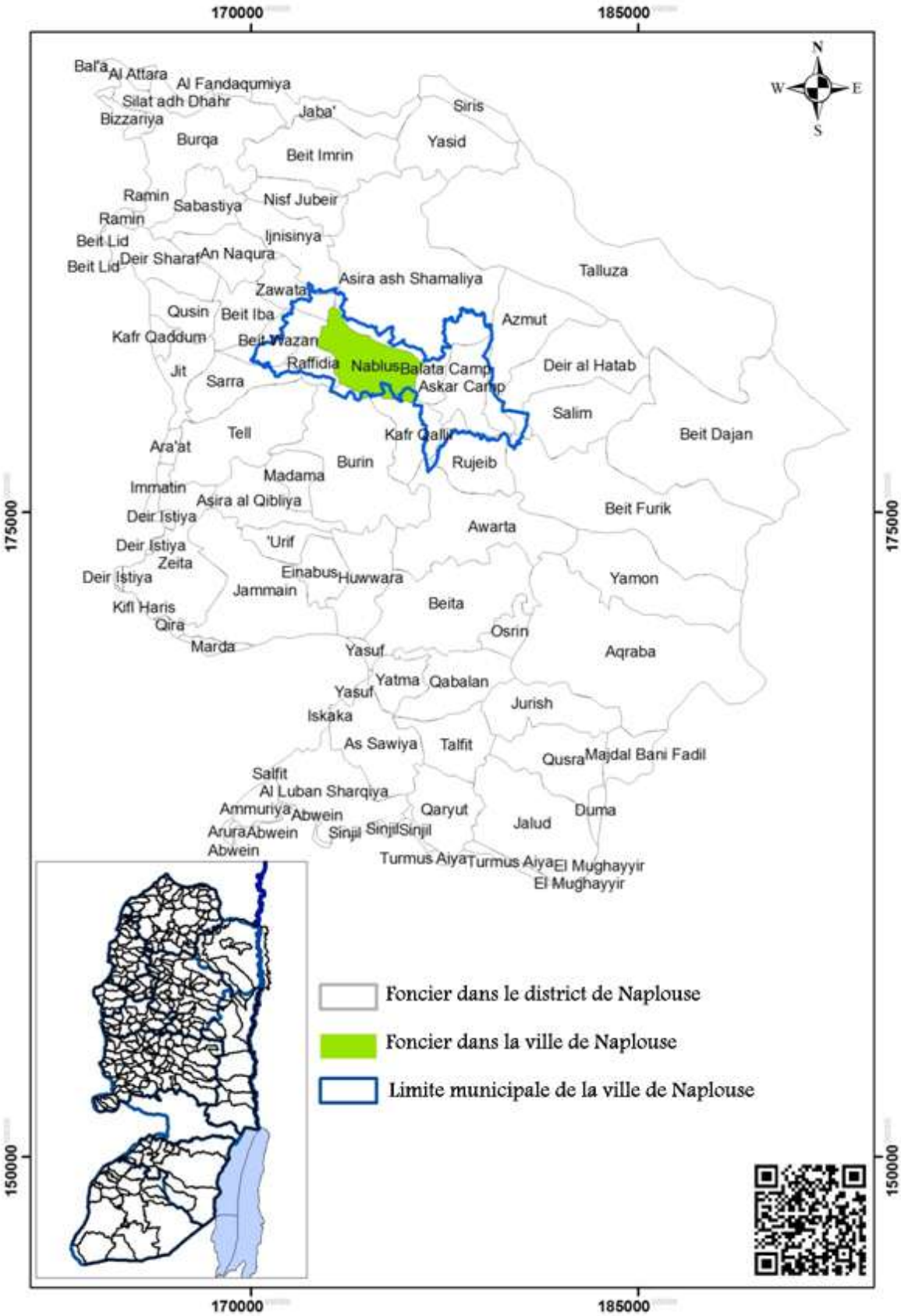
A Naplouse, le foncier représente 720 ha ce qui est peu comparé aux autres villes palestiniennes comme le montre le tableau qui suit. Pourquoi avoir délimité la ville (contour bleu sur la carte_24) sans lui permettre de contrôler le foncier ? La ville de Naplouse sera-t-elle un jour compétente dans ce domaine? Ces questions nous obligent à aborder la question de la métropole, question qui a toujours fait l'objet d'un débat en Palestine, que nous aborderons dans les derniers chapitres de cette thèse.

Villes	Foncier en ha
Jenin	2 186
Tubas	29 548
Tulkarm	535
Naplouse	785
Qalqiliya	1 096
Salfit	2 222
Ramallah	1 590
Jericho	4 011
Bethlehem	3 073
Hebron	7 586

Tableau 4 : Répartition du foncier dans les villes palestiniennes



Carte 24 : Foncier de la ville de Naplouse/auteur



Carte 25 : Le foncier dans le district de Naplouse/auteur

2.2.8 Contraintes topographiques.

La topographie de la Cisjordanie est caractérisée par une grande variation [Cf. 26] des reliefs, qui se répercute sur le climat, sur la faune et la flore et donc sur la diversité des productions agricoles fortement dépendantes de l'irrigation [Cf_Annexe_Carte_14 représentation : Les précipitations par district]. Trois zones majeures configurent ces reliefs.

- La vallée du Jourdain. C'est une région aride compte tenu de son niveau de 25 à 400 mètres au-dessous du niveau de la mer. Elle couvre 61 910 ha. La zone de collines et de moyennes montagnes : elle s'élève à 700m au-dessus du niveau de la mer qui s'étend sur l'ensemble de la Cisjordanie : c'est la zone la plus importante de Cisjordanie.
- La zone de haute montagne qui varie de 700 à 1000 mètres au-dessus du niveau de la mer. Cette zone représente 1620 ha.

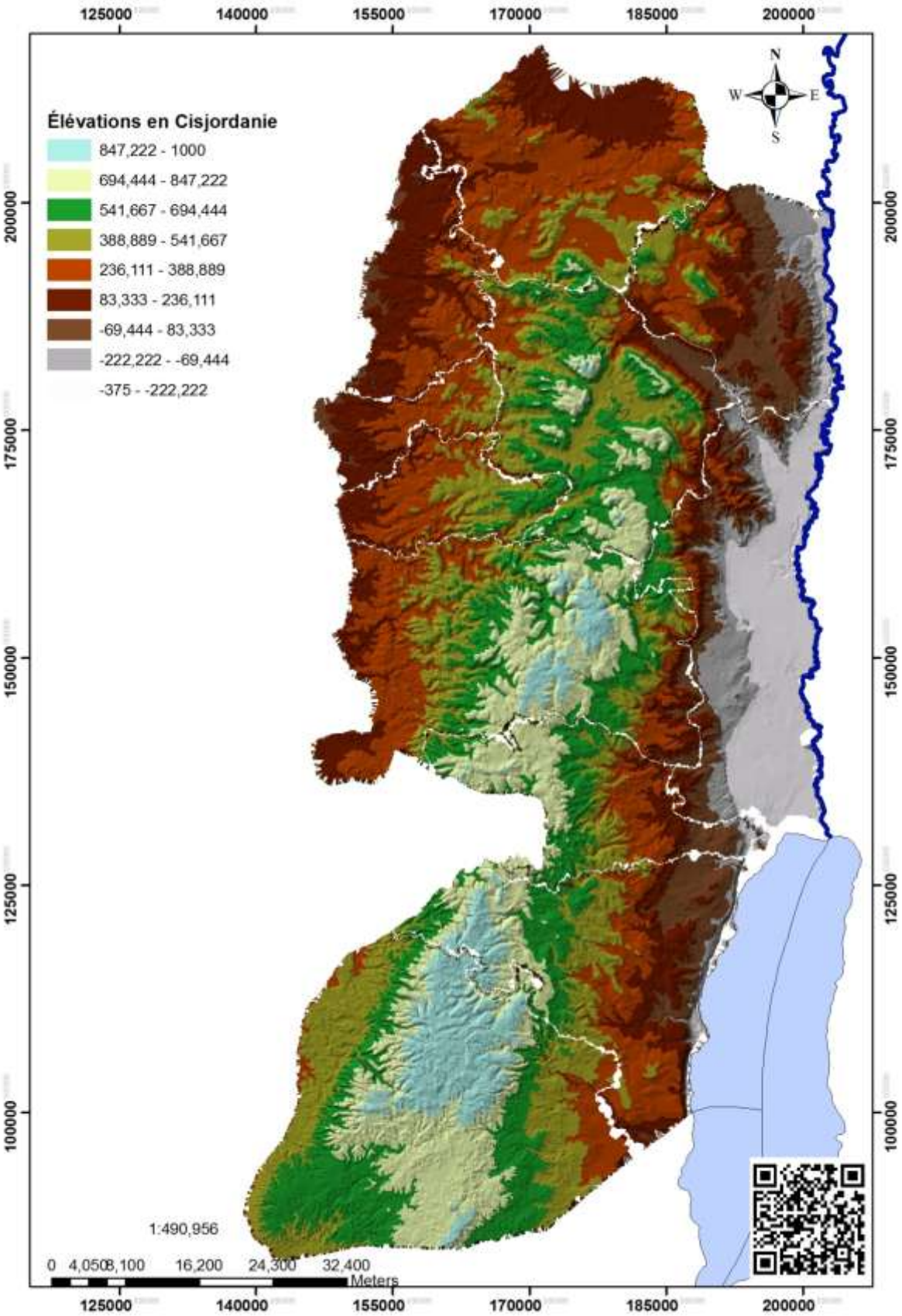
On peut différencier les collines et montagnes en quatre grandes parties (carte du DTM[45] - [Cf_Annexe_Carte_25 représentation la topographie]: montagnes de Naplouse, de Jérusalem, d'Hébron, et les monts bordant la vallée du Jourdain. De ces régions montagneuses dépendent les pluies et la reconstitution des aquifères. Mais elles sont également déterminantes dans le développement urbain.

L'analyse de la topographie montre en effet que les constructions actuelles se situent entre 400 et 1200 mètres. La majorité des districts cisjordaniens doivent ainsi faire face à des contraintes de pentes variant de 3°et 45°, à l'exception du district de Jéricho situé en plaine.

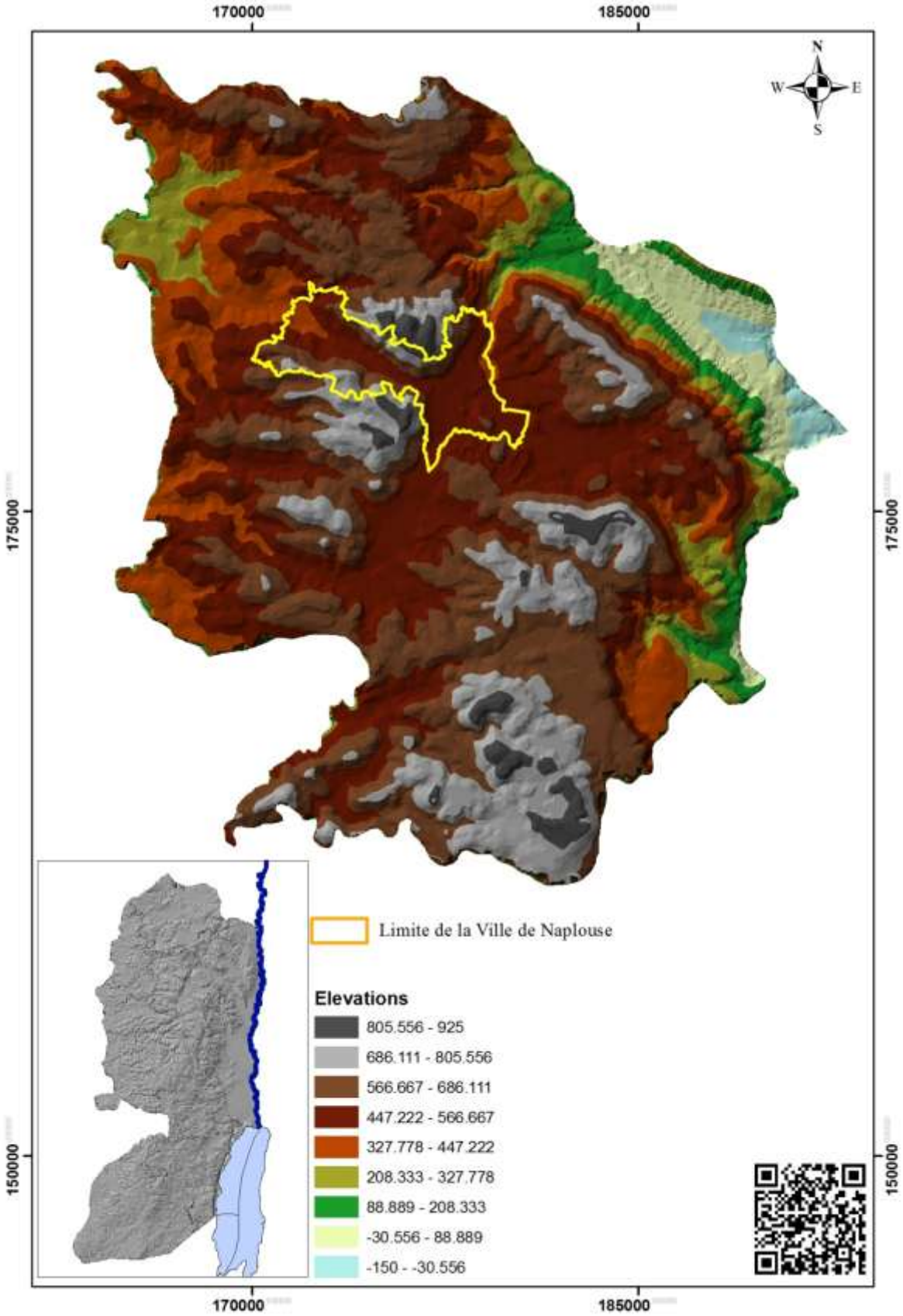
La ville de Naplouse, située entre deux montagnes, s'étend sur un espace qui varie entre 200 et 1000 mètres d'altitude, ce qui complique la construction de tout type d'habitat. [Cf28] en raison des pentes pouvant aller jusqu'à 40°.

[45] Un modèle numérique d'élévation est un modèle numérique ou représentation en 3D de la surface d'un terrain - souvent pour une planète (y compris la Terre), de la lune ou d'un astéroïde - créé à partir du terrain d'élévation de données.

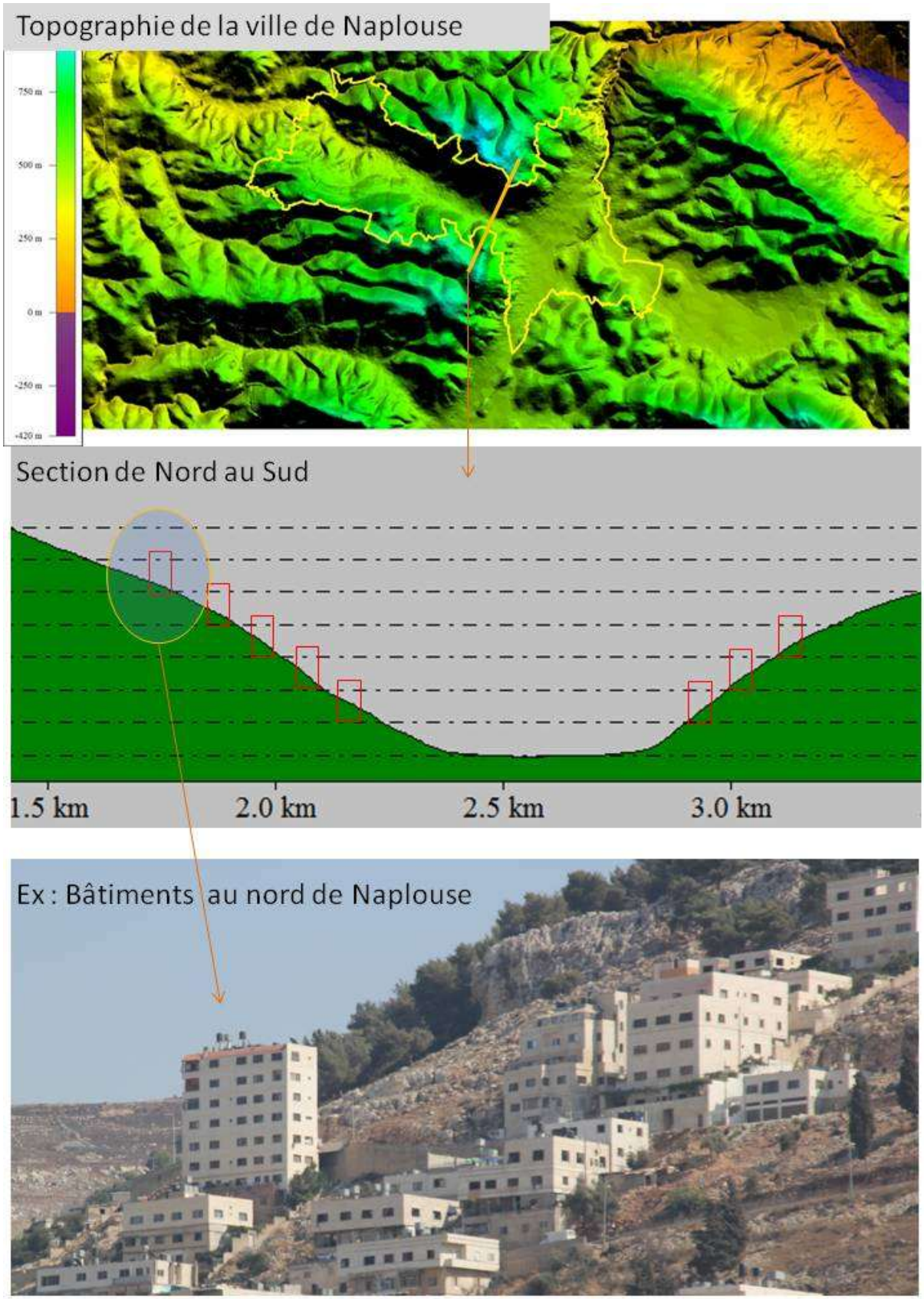
Élévation du terrain en Cisjordanie



Carte 26 : Élévations en Cisjordanie/auteur



Carte 27 : Élévations dans le district de Naplouse/auteur



Carte 28 : Logements Vs topographie, un pourcentage fort de même manière des constructions en Cisjordanie/auteur

Ces contraintes topographiques rendent difficile la construction d'immeubles, en effet, en Cisjordanie la majorité des terrains présente en moyenne un degré de pente de 20°. Cette contrainte influence radicalement le type de construction.

En 2007, le projet de construction de la ville nouvelle de Rawabi a été confronté à ce problème et a su tirer parti de la pente en entaillant la montagne, ce procédé répandu à Naplouse et Ramallah depuis les années 80 permet de construire des immeubles en partie au-dessus et en partie au-dessous de la voirie comme le montre la photo ci-dessous. Le règlement d'urbanisme fixe la hauteur des bâtiments au-dessus du niveau de la voirie, en construisant en dessous du niveau de la voie on augmente la densité de logements et le rendement économique de l'opération.

Photo 7 : Ex : Rawabi_ Photo 2012/Auteur. La construction sous le niveau des voiries

Nous reviendrons en détail sur cette question dans le chapitre 3 sur Naplouse.

2.3 Sociodémographie de la Cisjordanie

Ces trente dernières années, les villes palestiniennes se sont développées de façon spontanée à l'intérieur comme à l'extérieur de leurs frontières respectives. Ces constructions spontanées représentent une réponse rapide et efficace aux besoins de logement. Le développement spontané et anarchique de ce type de logement contribue à brouiller les frontières qui existaient autrefois entre la ville et la campagne. Cela a entrainé une modification des paysages et a instauré de nouvelles formes d'habitats.

Nous pensons que ces évolutions incontrôlées doivent être encadrées par la mise en place d'une politique claire de l'habitat ceci d'autant plus que la Palestine connait une période de croissance démographique, ce qui représente un défi supplémentaire à relever en matière d'urbanisme et d'habitat. Ces enjeux prennent une ampleur particulière lorsqu'on s'intéresse au cas de la ville de Naplouse. En effet, Naplouse possède - et souhaite conserver – un centre-ville compact. Mais pour ce faire, il est nécessaire de définir une ligne de conduite claire et précise qui encadrerait le développement de la ville, les nouvelles zones constructibles, sans modifier la nature de la ville. Ainsi, il est important de réaliser des projections à l'horizon 2025, notamment pour estimer le nombre d'habitants et évaluer leurs besoins en logement.

Faut–il construire de nouveaux noyaux urbains ou accroitre la densité démographique de la ville elle-même ?

Pour répondre à cette question il faut définir les besoins en fonction de la croissance naturelle de la population, point crucial et extrêmement complexe. En Palestine, les recensements sont rares ce qui rend la tâche des chercheurs d'autant plus difficile. Le premier recensement de la population a été effectué en 1997 et le deuxième a été fait en 2007. Cette thèse se base sur les données du deuxième recensement.

Dans ce chapitre nous allons analyser les estimations de la population, en particulier à Naplouse. Pour commencer nous allons présenter le contexte démographique en Cisjordanie accompagné d'une illustration cartographique pour comprendre les différents enjeux.

2.3.1 La démographie palestinienne au fil de l'histoire.

Durant la première moitié du XXème siècle, l'immigration israélienne en Palestine a progressivement augmenté. A la même période, la population arabe a augmenté, compte tenu d'un taux de natalité élevé mais aussi du recrutement par les Britanniques de travailleurs étrangers attirés par des salaires élevés, venus de Syrie et de la région transjordanienne.

La population juive a augmenté si rapidement que les Palestiniens et les pays arabes tentèrent de la freiner en plaidant leur cause auprès du gouvernement anglais pour qu'il contrôle l'immigration juive en Palestine. Ainsi, dans les années 1920, les Anglais ont restreint l'immigration juive en autorisant à un nombre limité de personnes l'accès au territoire palestinien. Cependant, certaines organisations juives étaient autorisées à distribuer des certificats d'immigration selon leur bon vouloir.

Toutefois, avec la persécution accrue des Juifs en Europe, ceux-ci n'étaient pas prêts à attendre plusieurs années pour obtenir un certificat d'immigration. C'est pourquoi, en 1934, l'Aliyah Bet[46] est le premier bateau charter à arriver en Palestine avec 350 Juifs à bord. Jusqu'en 1939, date du commencement de la Seconde Guerre Mondiale, des dizaines de milliers d'immigrants juifs sont venus s'établir illégalement en Palestine grâce à ce bateaux charter. Cette immigration a continué jusqu'en 1940. Malgré l'interception de quelques bateaux par les anglais, presque tous les immigrants juifs ont pu s'installer en Palestine.

Photo 8 : Réfugiés palestiniens en 1948, passant par la frontière avec la Jordanie à travers la vallée du Jourdain

[46] *Aliyah Bet* est le terme hébreu qui désigne l'immigration clandestine des Juifs vers la Palestine entre 1920 et 1948

En 1948, l'immigration juive a pris encore plus d'ampleur sous le regard impuissant des Palestiniens, à cela s'est ajoutée l'occupation militaire. Cette période est la genèse d'une « guerre démographique » sans précédent.

Photo 9 : Juifs de Tchécoslovaquie à bord de l'"Ageus Nicolaus B", un navire de l'Aliyah Beit (immigration clandestine), en route pour la Palestine. Les 795 réfugiés arrivèrent à Netanya le 19 août 1939. Sources ; ushmm

La ville de Jéricho à l'est de la Cisjordanie a attiré les réfugiés qui voulaient traverser la frontière avec la Jordanie. Cela a été le point de rassemblement des réfugiés, avec trois camps de réfugiés (Aqbat Jaber, Ein Sultan et el Nwa'meh camp) situés à Jéricho. Traverser la frontière était une mission compliquée, notamment le passage à travers la vallée du Jourdain.

- Une guerre démographique

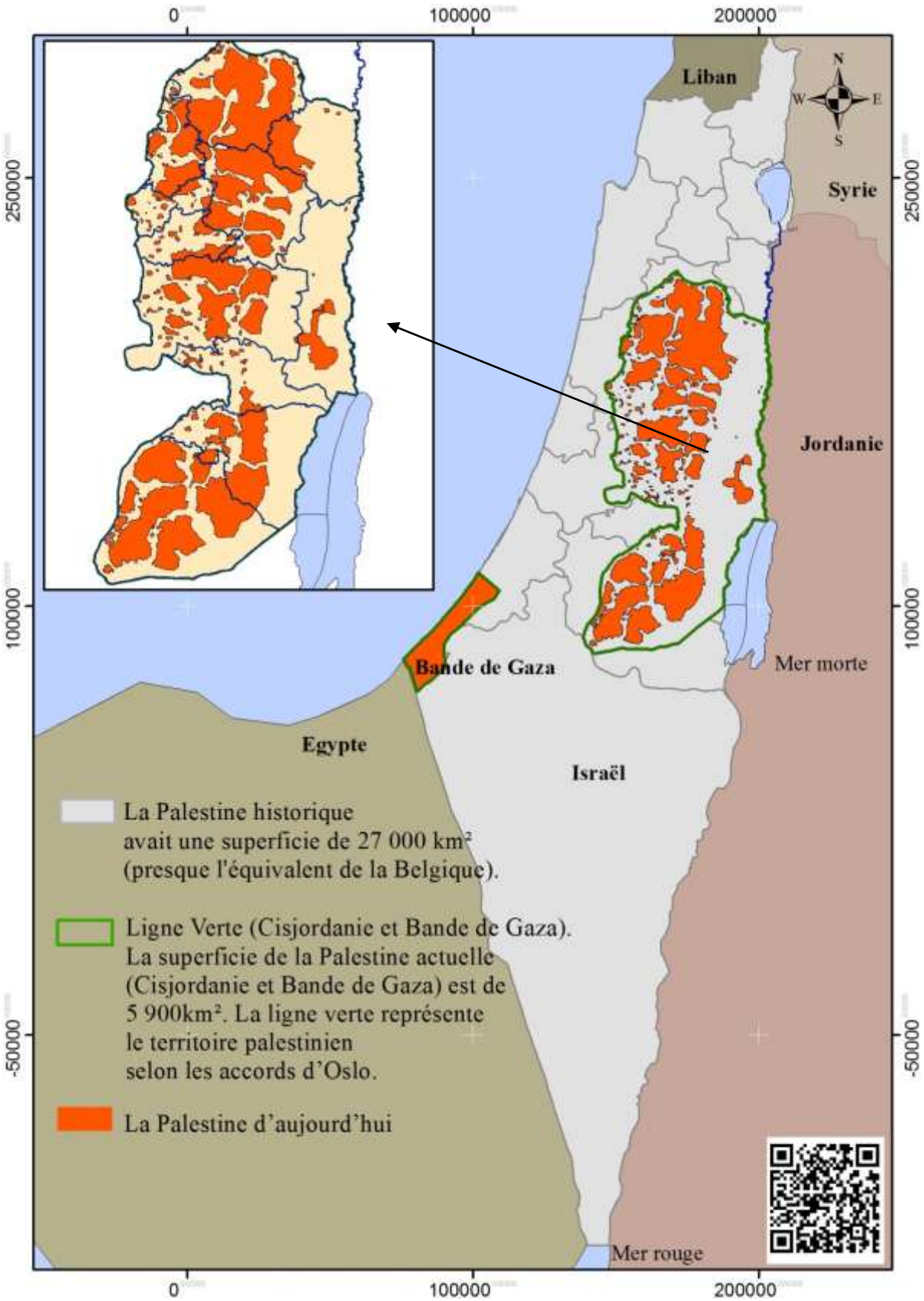
La population est définie comme étant l'ensemble des habitants d'un pays, d'une région, d'une ville[47], soit d'un espace géographique déterminé. Or, lorsqu'on s'intéresse au cas de la

[47] Dictionnaire Larousse, « population », en ligne : larousse.fr <http://www.larousse.fr/dictionnaires/francais/population/62618>.

Palestine, la notion de population est difficile à déterminer selon la période à laquelle on s'intéresse et notamment si elle se situe avant ou après 1948. À titre de comparaison voici quelques données qui montrent à quel point la densité de la population est forte en Cisjordanie :

Région Bretagne (France) 28 000 km² : 2 800 000 habitants.
Département : Ille et Vilaine 7 000 km² : 800 000 habitants.
Palestine Historique 27 000 km² : 10 000 000 habitants.
Cisjordanie 5 900 km² : 2 500 000 habitants.

Nous le savons depuis 1948, l'occupation militaire se traduit par une limitation d'espace pour les Palestiniens qui sont dispersés partout dans le monde.



Carte 29 : Évolution du territoire palestinien/auteur

- STATE OF ISRAEL IS BORN (La naissance de l'Etat d'Israël)

  L'année 1948 voit la naissance de l'Etat d'Israël. La guerre qui s'en est suivie a conduit à l'appropriation par Israël « de plus de la moitié du territoire alloué à l'État arabe de Palestine non encore établi (Ligue internationale, supra note 71 à la p. 34). ». Ainsi, en 1948, le territoire qui devait théoriquement être attribué à l'État arabe fut annexé par l'État juif mais aussi par le Royaume hachémite de Jordanie, la bande de Gaza étant mise sous tutelle égyptienne. Il n'existe alors plus de « Palestine » à proprement parler. Le peuple palestinien fut expulsé et on a vu se créer de nombreux camps de réfugiés palestiniens, dont Israël permettra le retour par la reconnaissance des résolutions 181 et 194[48], lors de son admission à l'ONU; droit qui ne sera jamais véritablement effectif. Certaines conventions signées entre Israël et l'Égypte, le Liban, la Jordanie et la Syrie stipulent qu' « aucun droit concernant les territoires occupés pendant les hostilités de 1948 n'est reconnu au profit d'Israël ». Pourtant, « les accords d'armistice de Rhodes, en janvier 1949, consacrent de fait l'occupation israélienne –et l'annexion – des trois quarts du territoire de la Palestine mandataire ». Israël continue d'occuper de nombreux territoires qui devaient revenir à l'État arabe et « décide par ordonnance du 22 décembre 1948 d'étendre sa législation aux zones occupées » (Résolution 178). Comment alors envisager dans ces circonstances la création d'un État palestinien, à côté d'un État d'Israël, projet prévu par la résolution 181 de l'ONU? En 1964, la Charte de l'OLP nouvellement créée réclame la nullité du partage et revendique la totalité du territoire de la Palestine mandataire (Résolution 179). La Bande de Gaza et la Cisjordanie sont les restes d'un pays à récupérer selon les Palestiniens.

Selon **Saeb Erekat**[49] *[Les résolutions 181 et 194 ont été reconnues dans le monde entier, sauf qu'Israël ne respecte pas cet accord].*

[48] Résolution de l'ONU, les paroles politiques palestiniennes, Entretien avec Saeb EREKAT

[49] **Saeb Erekat** (صائب عريقات), né le 28 avril 1955 à Jérusalem, considéré comme un proche de Yasser Arafat était le chef des négociateurs palestiniens, pendant la présidence de ce dernier.
Il a fait partie de toutes les équipes de négociateurs avec Israël, sauf celle qui avait négocié secrètement les accords d'Oslo de 1993. Il est titulaire d'un Bachelor of Arts et d'un Master of Arts de l'Université d'État de San Francisco en relations internationales. Il est également titulaire d'un doctorat en Peace Studies de l'Université de Bradford en Angleterre. Il démissionne de son poste de négociateur le 12 février 2011

THE PALESTINE POST

JERUSALEM SUNDAY, MAY 16, 1948

STATE OF ISRAEL IS BORN

The first independent Jewish State in 19 centuries was born in Tel Aviv as the British Mandate over Palestine came to an end at midnight on Friday, and it was immediately subjected to the test of fire. As "Medinat Yisrael" (State of Israel) was proclaimed, the battle for Jerusalem raged, with most of the city falling to the Jews. At the same time, President Truman announced that the United States would accord recognition to the new State. A few hours later, Palestine was invaded by Moslem armies from the south, east and north, and Tel Aviv was raided from the air. On Friday the United Nations Special Assembly adjourned after adopting a resolution to appoint a mediator but without taking any action on the Partition Resolution of November 29.

Yesterday the battle for the Jerusalem-Tel Aviv road was still under way, and two Arab villages were taken. In the north, Acre town was captured, and the Jewish Army consolidated its positions in Western Galilee.

Most Crowded Hours in Palestine's History

JEWS TAKE OVER SECURITY ZONES

Egyptian Air Force Spitfires Bomb Tel Aviv; One Shot Down

U.S. RECOGNIZES JEWISH STATE

Proclamation by Head Of Government

2 Columns Cross Southern Border

Etzion Settlers Taken P.O.W.

Special Assembly Adjourns

www.idf-armor.blogspot.com

Figure 4 : La création de l'État d'Israël/ http://www.google.fr/imgres?q=1948+palestine&hl

Historique du recensement en Palestine.

Une première estimation de la population palestinienne a été effectuée en octobre 1922, durant le mandat britannique. La population avait été estimée à 752 000 habitants. Le second recensement a eu lieu en novembre 1931 ; la population était alors estimée 1 million d'habitants. Ensuite, une enquête démographique a été effectuée en 1944 qui a estimé la population palestinienne à 1.740.000 habitants. En 1952, sous le mandat jordanien, la Cisjordanie compte 667 000 habitants. D'après le recensement jordanien de 1961, la population palestinienne en Cisjordanie était estimée à environ 805 000 habitants. En 1967, sous l'occupation israélienne, un recensement complet de la population palestinienne a compté 599 000 habitants en Cisjordanie et 400 000 habitants dans la Bande de Gaza. En 1997, pour la première fois sous la période de l'Autorité palestinienne, le PCBS réalise un recensement pour la Cisjordanie et la Bande de Gaza avec 2.6 millions d'habitants.

Mes recherches se sont basées sur les données du PCBS. La mise en œuvre d'un projet urbain palestinien, en l'absence de données chiffrées est toujours un problème.

2.3.2 Les Palestiniens de la diaspora dans le monde en 2010

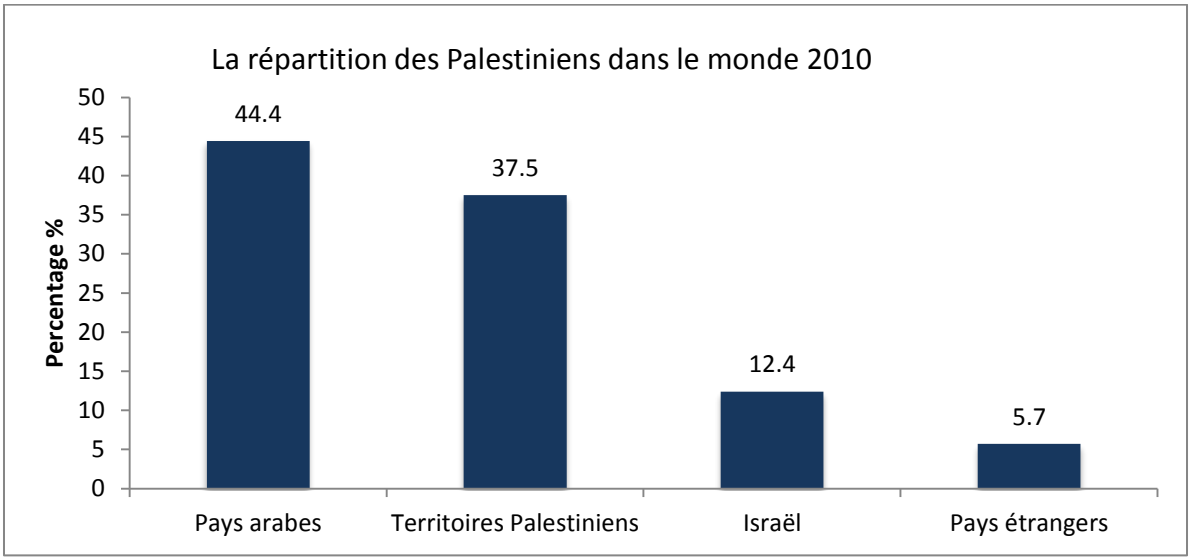
Les Palestiniens dans le monde sont estimés en 2010 à 10,97 millions :

- 4,11 millions résident dans les territoires palestiniens, soit 37,5% de la totalité du peuple palestinien dans le monde.
- 1.36 millions de Palestiniens habitent en Israël, soit 12.4%.
- 4.88 millions de Palestiniens sont installés dans les pays arabes, soit 44.4%.
- 626 000 Palestiniens sont répartis dans le monde, soit 5.7% de la totalité des Palestiniens.

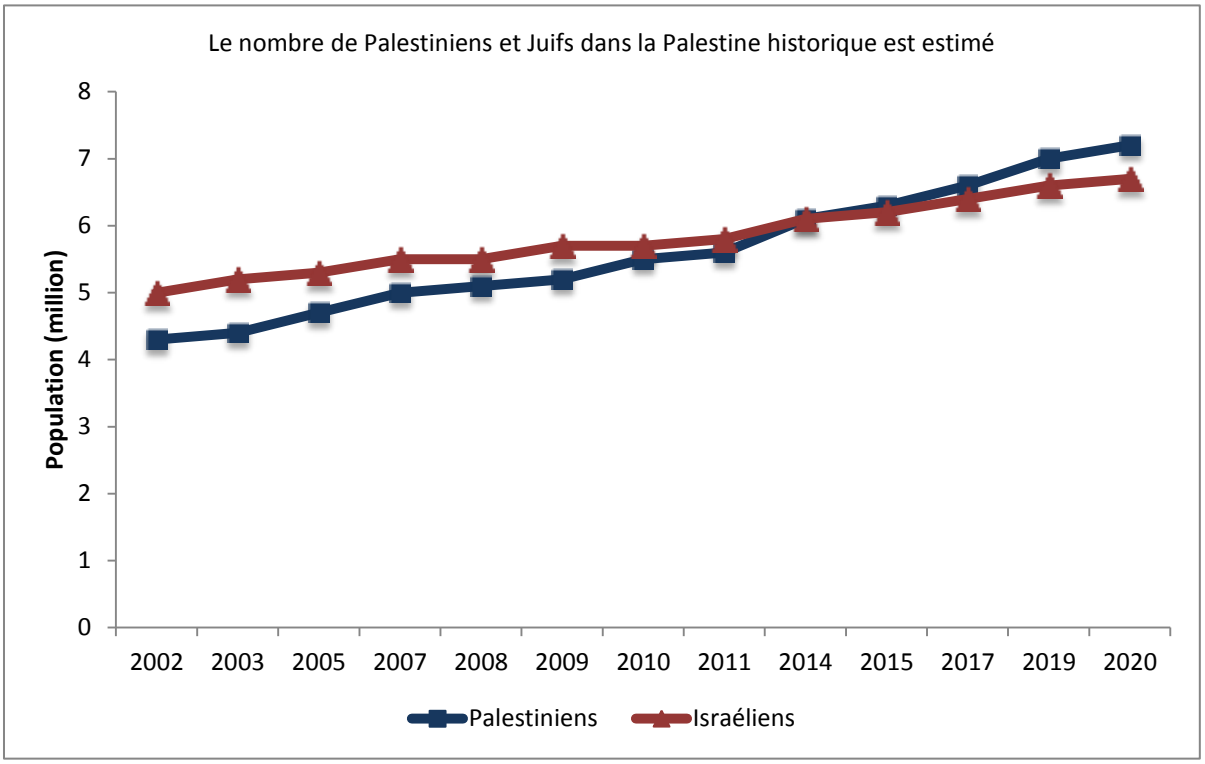
❖ Les estimations du nombre de Palestiniens et de Juifs en Palestine historique :

Selon le PCBS : en 2020, 7.2 millions de Palestiniens vivent en Palestine historique avec 6.9 millions d'Israéliens

Le Bureau central des statistiques estime le nombre de Palestiniens dans la partie historique du pays à environ 5.5 million fin 2010, tandis que le nombre de Juifs est estimé à 5.7 millions par la direction de la statistique d'Israël.



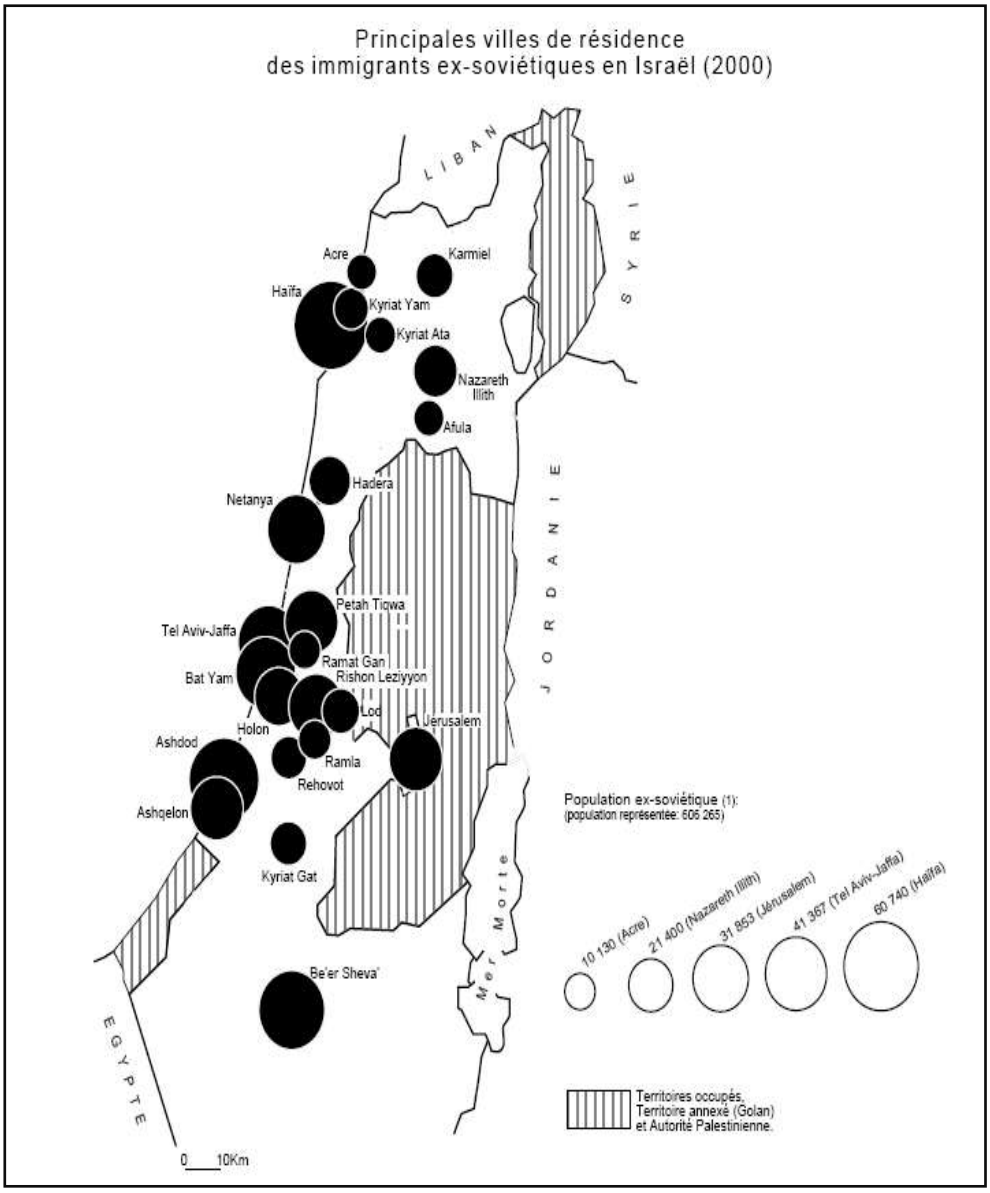
Graph 1 : La répartition des Palestiniens dans le monde en 2010 / auteur



Graph 2 : Les estimations pour 2020 entre Palestiniens et Juifs dans la Palestine historique

Dans un revue, William Berthomier chargé de recherche CNRS, Equipe MIGRINTER (Migration Internationales : Espace et Sociétés), a dit que :

« Pour comprendre le danger que représente l'immigration, nous devons nous rappeler que lorsqu'Israël conquit 78% de la Palestine, il ne comptait que 600 000 résidents. C'est alors que l'immigration se mit en marche d'Irak, du Yémen, d'Égypte et du Maroc pour combler le déficit. Je suis sûr que, si les effectifs étaient restés ceux du passé, Israël n'aurait pas survécu. Pour Israël, l'immigration est comme une artère reliée au cœur d'un homme : elle nourrit l'économie, la troupe, la main-d'œuvre et la paysannerie. C'est pourquoi nous considérons qu'elle représente le principal défi que la nation arabe ait à affronter. » [Fargues, 1975 :73].



Carte 30 : L'immigration d'ex-URSS et les colonies de Cisjordanie et de Gaza

A cette période, les Territoires occupés sont en marge des choix résidentiels des ex-Soviétiques, la Cisjordanie et Gaza ne regroupant qu'une faible part des immigrants. Au lendemain de la grande vague migratoire de 1990-1991, seul 1,2% des immigrants d'ex-URSS réside au-delà de la ligne verte. Au fil des années, les choix résidentiels se sont modifiés sous l'influence des difficultés d'accès au logement (saturation des capacités d'accueil dans les principales localités d'Israël et flambée des prix des logements, à l'achat comme à la vente). La politique publique de soutien à la construction et à l'installation de population dans les espaces périphériques du pays (Galilée et Néguev) ainsi que dans les territoires conquis depuis 1967, a contribué fortement à ce phénomène. [WILLIAM BERTHOMIERE : 3].

« *La frontière se trouve là où habitent des Juifs, et non pas sur un tracé de carte* » déclarait Golda Meir[50]. Cette parole montre s'il en est besoin que la démographie représente un enjeu pour le contrôle des peuples et des terres. L'État d'Israël a toujours cherché à attirer les Juifs du monde entier pour qu'ils s'installent en Palestine et créent un équilibre démographique. Depuis l'effondrement du bloc soviétique, Israël a ouvert ses frontières à plus de 800 000 ex-Soviétiques[51]. Ces immigrants, dont plus d'un tiers est entré au cours des deux premières années de la vague migratoire, ont élu résidence dans les principaux districts israéliens : celui de Tel Aviv, du Centre et de Haïfa. Aux premières heures de l'immigration, la conjugaison d'une politique d'accueil dite « d'intégration directe » - laissant le libre choix du lieu de résidence - et d'une forte culture urbaine du côté des immigrants – notamment chez ceux venus de Russie et d'Ukraine, a en effet contribué à dessiner une géographie de l'immigration particulièrement polarisée autour de Tel Aviv (et de ses villes satellites) et de Haïfa puis dans une moindre mesure de Jérusalem et de Be'er Sheva.

- Les caractéristiques démographiques des Palestiniens de la diaspora.

  Un questionnement subsiste dans le monde politique palestinien : « Faut-il se préparer et prévoir le terrain afin de les accueillir dans de bonnes conditions »[52] ? Quel est l'avenir des réfugiés palestiniens ? Combien sont-ils ? Où se trouvent-ils ? Quelle est leur mode de vie ?

[50] Du 17 mars 1969 au 3 juin 1974 : Premier ministre israélien.
[51] Pour plus d'informations, voir le numéro spécial « Nouveaux visages de l'immigration en Israël » de la Revue Européenne des Migrations
[52] Entretien avec Saeb Erekat

Il est important d'aborder la question des réfugiés de façon détaillée afin de comprendre leurs caractéristiques, leurs souhaits pour l'avenir… Il y a des réfugiés palestiniens à l'intérieur comme à l'extérieur des frontières cisjordaniennes. A Naplouse, il y a trois camps, chacun d'entre eux doit être considéré dans le développement futur de la ville. Ce sont des réfugiés qui sont partis de leurs villes et villages en 1948 et 1967 de la Palestine (Israël aujourd'hui).

Aujourd'hui les camps de réfugiés sont repartis sur l'ensemble de la Cisjordanie, dans des grandes villes [Cf_Annexe_Carte_05 Les camps de réfugiés]:

« Il y a à Naplouse, trois camps de réfugiés dont il faut étudier l'enjeu dans la future ville de Naplouse », dit M. le maire Adly Ya'eesh.

Le maire de Naplouse est conscient de l'enjeu de ces camps :

« *Nous sommes confrontés à trois camps de réfugiés à Naplouse et leur intégration n'est pas facile, la population des camps est très importante, il faut penser stratégiquement à les intégrer dans la ville elle-même tout en respectant l'identité des camps de réfugiés afin de protéger leur droit au retour.*».

- Les Palestiniens installés en Jordanie

  Les données disponibles recueillies en 2007 sur les Palestiniens installés en Jordanie indiquent que 35.9% d'entre eux ont moins de 15 ans et que la taille des ménages est de 5.1 individus par famille. En 2007, l'indice de fécondité des femmes palestiniennes en Jordanie était d'environ 3,3 naissances par femme, les femmes ayant le plus d'enfants sont âgée de 25 à 29 ans ; on compte 173 naissances pour 1000 femmes. La fécondité des femmes de 30-34 ans est de 149 naissances pour 1000 femmes. La mortalité infantile dans les camps de réfugiés palestiniens en Jordanie est de 22,5 décès pour mille naissances en 2004, tandis que le taux de mortalité des moins de cinq ans est de 25,1 décès pour mille naissances vivantes pour la même année.

- Les Palestiniens installés en Syrie

  Selon les données recueillies en 2009 chez les Palestiniens résidant en Syrie, la proportion des personnes de moins de quinze ans est de 33,1%. Des données datant de

2007 ont également indiqué que la taille de la famille moyenne était de 4,9 personnes. Le taux de fécondité en 2007, pour les Palestiniens installés en Syrie était de 3,6 naissances par femme. Pour les femmes âgées de 25 à 29 ans, le taux de naissance est élevé puisqu'il atteint 216 naissances pour 1 000 femmes. Le taux de fécondité des femmes âgées de 30 à 34 est de 184 naissances pour 1 000 femmes. Pour 1000 habitants nous avons 29.3 naissances. Le taux de mortalité infantile en 2006, pour les Palestiniens installés en Syrie, était de 25,0 décès pour mille naissances. Alors que le taux de mortalité des enfants âgés de moins de 5 ans est de 30,0 décès pour mille naissances.

- Palestiniens installés au Liban

  Parmi les Palestiniens installés au Liban en 2010, 30.4% ont moins de 15 ans et 5.0% ont plus de 65 ans. La taille moyenne des ménages est de 4.4 personnes. Le taux de fécondité est de 3.0 enfants par femme alors que le taux général de fécondité est de 21.8 naissances pour 1000 habitants. Le taux de mortalité infantile en 2004 pour les Palestiniens du Liban est de 19,2 décès pour mille naissances, tandis que le taux de mortalité des enfants de moins de 5 ans est de 20,2 décès pour mille naissances.

- Palestiniens installés en Israël

  A la fin de l'année 2010, le nombre de Palestiniens installés en Israël, était estimé à 1,36 million. Les données disponibles montrent qu'en 2007, la majorité des Palestiniens est jeune, le pourcentage des moins de 15 ans est de 40.6%. Les plus de 65 ans représentent 3,2% des Palestiniens vivants en Israël. Le taux de fécondité est de 3.5 naissances par femme en 2009, en comparaison avec Israël, ce taux est considéré comme très élevé car en Israël le taux de fécondité est de 2.8 naissances par femme. La taille des ménages est de 4.8 personnes en 2009. Le nombre des naissances est de 26.2 pour 1000 habitants. Le taux de mortalité de 2,7 décès pour 1000 habitants et le taux de mortalité des enfants en bas âge est de 6.8 pour 1000 naissances.

Pour conclure, nous rappellerons que ces données sont importantes pour créer un modèle de calcul[53] démographique adapté à l'avenir de la Palestine. C'est ce modèle basé sur le taux de fécondé, de mortalité, la taille des ménages etc. que nous allons aborder dans les prochains

[53] Un modèle de calcul fait par des experts à Rennes de l'AUDIARE, pour la projection en 2025

chapitres. L'objectif de ce modèle est de faire une estimation de la croissance naturelle à l'horizon de 2025 afin de déterminer les besoins en logement.

2.3.3 Les Palestiniens vivant en Cisjordanie.

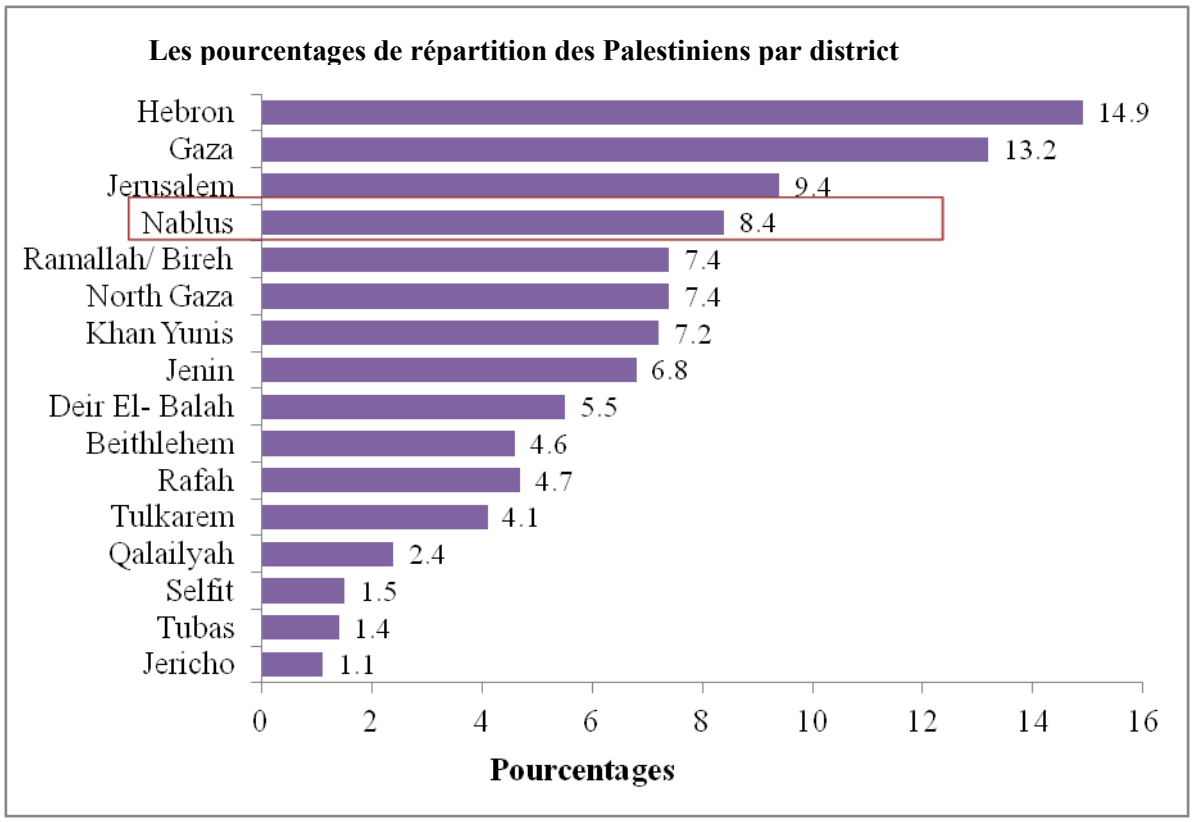
Ce point présente la démographie en Palestine jusqu'en 2010, les informations recueillies proviennent de plusieurs sources, toutes confirmées par le PCBS.

- La Palestine compte 4.1 millions d'habitants (Cisjordanie et Bande de Gaza) en 2010

  La population palestinienne est estimée à 4.1 millions d'habitants dont 2.5 millions en Cisjordanie et 1.6 million dans la Bande de Gaza, soit environ 38.0%. Parmi les districts Cisjordaniens, c'est le district d'Hébron qui a le plus haut pourcentage de population estimé à 14.9% de la population de Palestine (Cisjordanie et Bande de Gaza). Le district de Gaza représente quant à lui 13.2% de la population palestinienne. Enfin, le pourcentage de la population du district de Jérusalem est de 9.4%. Le tableau ci-dessous indique aussi que le district de Jéricho est celui qui a la plus faible densité de population en Palestine puisqu'elle est estimée à 1.1% de la totalité de la population palestinienne.

- Les réfugiés représentent 44.% de la totalité de la population palestinienne

  En 2010, les données indiquent que 44.% des Palestiniens sont des réfugiés vivant en Palestine, soit environ 1.8 million de réfugiés, dont 757 000 sont des réfugiés cisjordaniens, ce qui représente presque 29.7% de la totalité des habitants de Cisjordanie. Dans la Bande de Gaza les réfugiés représentent 67,4% de la totalité des habitants.



Graph 3 : Répartition des populations par district /auteur

Photo 10 : Balata /Naplouse Camp de réfugiés/ photo du Net/ http://www.thinkir.co.uk/delusions-of-a-palestinian-economic-miracle/

- Les Palestiniens de moins de 15 ans représentent 41.1% de la population.

La démographie palestinienne est caractérisée par la jeunesse de la population, en 2010 le pourcentage des moins que 15 ans est de 41.1% ; il est de 39.2% en Cisjordanie et de 44.2% dans la Bande de Gaza. En ce qui concerne la tranche d'âge des 65 ans et plus, elle représente 2.9% de la population, 3.2% en Cisjordanie et 2,4% dans la Bande de Gaza.

- Sex-ratio dans les territoires palestiniens : 103,1 hommes pour 100 femmes

Dans les territoires palestiniens, le nombre d'hommes et de femmes a été estimé, à la fin de l'année 2010, à environ 2,1 millions d'hommes et 2 millions de femmes ; le sex-ratio étant de 103,1 hommes pour 100 femmes. Mais en Cisjordanie, le nombre d'hommes est de 1.29 million pour 1.25 million de femmes. Dans la Bande de Gaza, le nombre d'hommes est de 793 000 contre 769 000 pour les femmes.

- La moyenne d'âge est de 18.5 ans

Les données indiquent qu'entre 1997 et 2010, la moyenne d'âge a augmenté puisqu'elle est passée de 16,4 ans, en 1997, à 18.5 ans, en 2010. Si l'on compare la moyenne d'âge entre la Bande de Gaza et la Cisjordanie pour la période 1997-2010, nous pouvons constater qu'en Cisjordanie elle passée de 17.4 ans à 19.4 ans, et pour la Bande de Gaza de 14.8 ans à 17.2 ans, en 2010.

- Le taux brut de natalité tend à diminuer dans les territoires palestiniens

Les projections démographiques indiquent une diminution du taux de natalité dans les territoires palestiniens : 32,8 pour 1000 habitants en 2010 et 31,9 en 2015. En 2010, la Cisjordanie a un taux de natalité de 30.1. Or dans la Bande de Gaza celui-ci est de 37.1 pour la même année.

- Baisse du taux brut de mortalité dans les territoires palestiniens

Les données indiquent une baisse du taux brut de mortalité en comparaison avec d'autres pays du monde arabe. Les projections indiquent que le taux de mortalité qui est de 4.1 décès pour 1000 habitants, en 2010, devrait passer à 3.6 décès pour 1000 habitants, en 2015. La Cisjordanie et la Bande de Gaza avaient approximativement le même taux de mortalité en 2010, les deux pays ont donc des estimations très proches à l'horizon 2015 :

- Le taux de mortalité, en Cisjordanie, en 2010, était de 4.2 décès pour 1000 habitants et l'estimation, pour 2015, est de 3.8 décès pour 1000 habitants.
- Le taux de mortalité dans la Bande de Gaza, en 2010, était de 4 décès pour 1000 habitants et l'estimation, pour 2015, est de 3.5 décès pour 1000 habitants.

❖ Une augmentation du taux de croissance naturelle de 2.9% en 2010

Le taux de croissance naturelle est de 2.9% dans les territoires palestiniens en 2010. En Cisjordanie, le taux de croissance est de 2.7%, dans la Bande de Gaza, il est de 3.3%. Les spécialistes estiment que le taux de croissance naturelle devrait rester stable durant les cinq prochaines années. Cependant une augmentation nette devrait intervenir dans les années à venir en raison d'une diminution du taux de mortalité et de l'amélioration du niveau de vie. Ces territoires devront donc faire face à un fort accroissement naturel. Cette augmentation de la population devrait induire des changements économiques et sociaux mais aussi des changements en matière d'habitat que l'on peut estimer dès à présent.

❖ Diminution de la taille de ménage

Les données indiquent aussi une diminution de la taille des ménages. La taille des ménages est passée de 5,8 individus par ménage, en 2007, à 5,5 individus par ménages, en 2010. Si l'on compare les chiffres de la Bande de Gaza à ceux de la Cisjordanie, on observe qu'en Cisjordanie, en 2007, il y avait 5,5 individus par famille et 5,3, en 2010. Dans la Bande de Gaza, le chiffre a aussi diminué, passant de 6,5 en 2007, à 5,8, en 2010. Une réflexion sur la question de la conception de l'habitat est nécessaire aux vues des résultats présentés.

❖ Taux de fécondité élevé dans les territoires palestiniens

Le taux de fécondité de la Palestine est élevé comparé à celui d'autres pays. Cela s'explique principalement par les coutumes encore en vigueur en Palestine, comme la précocité des mariages, particulièrement chez les femmes, l'importance de fonder une famille... Cependant, malgré l'importance de ces traditions, le taux de fécondité a commencé à diminuer à la fin du XXème siècle. Ainsi, le taux de fécondité est passé de 6,0 enfants par femme, en 1997, à 4,6 enfants par femme en 2007. En Cisjordanie, ce

chiffre est passé de 5,6 enfants par femme à 4,1 et de 6,9 enfants par femme à 5,3 dans la Bande de Gaza.

- L'espérance de vie s'accroît

  L'augmentation de l'espérance de vie est principalement due à l'amélioration des conditions sanitaires. En 2010 l'espérance de vie était de 72,2 ans en moyenne : 70,8 pour les hommes et de 73,6 pour les femmes. En Cisjordanie, l'espérance de vie moyenne est de 72.6 ans : 71.2 ans pour les hommes et 74.0 ans pour les femmes. Or dans la Bande de Gaza, cette moyenne est de 71.6 ans : 70.2 ans pour les hommes et 72.9 ans pour les femmes. D''autres raisons expliquent cette augmentation de l'espérance de vie : l'amélioration des soins et la diminution progressive du taux de mortalité infantile et juvénile.

2.3.4 Un modèle de projection démographique pour la Cisjordanie.

La ville de Naplouse est le sujet principal de nos recherches, pour mieux l'étudier il nous a fallu créer un modèle de projection démographique à l'échelle des districts, ce choix s'est imposé au vu du manque de données disponibles. De plus l'échelle du district offre des résultats plus précis.

Il nous fallait aussi fixer un terme à ce modèle de projection, nous l'avons fixé à 2025.

في تقرير للمرصد الحضري في جامعة القدس

العجز السكني في الأراضي الفلسطينية وصل الى ٢٧٩٠٠ وحدة

اسرائيل هدمت نحو ٧٩٧ منزلا بالقدس و ٤١٠٠ في حرب غزة

Figure 5 : ***Le samedi 20/février 2010 ; Journal Al Quds, (Traduction : Le besoin en terme de logement dans les territoires palestiniens est de 27 900 logements).***

Comment connaître les besoins en termes de logements ? Comment le centre d'étude de l'université d'Al-Quds a trouvé ce résultat ? Dans une interview, le Dr. Faiz Frejat (Responsable de centre d'étude à l'Université Al Quds) m'a indiqué que les analyses ont été faites essentiellement à partir des bâtiments détruits par les Israéliens.

"Les données recueillies en Palestine ne sont pas précises à 100%, nous n'avons pas de modèle de projection démographique, nous travaillons sur cette question qui m'apparaît essentielle pour l'avenir de la planification urbaine en Palestine, et bien entendu pour l'habitat aussi". Dr Faiz Frejat

Dans une conférence donnée à Naplouse, Salm Fyad dit qu'il n'y a pas de problème de logement, en contradiction avec cette donnée.

واكد د.فياض على أن الأرقام الإحصائية في فلسطين حول واقع المسكن، لا تشير إلى وجود أزمة في الإسكان، حيث بلغ متوسط كثافة السكن في فلسطين أقل من الدول المحيطة في العام ٢٠٠٩ في الضفة الغربية ١,٦ فردا في الغرفة، وفي قطاع غزة ١,٨ فرداً.

Figure 6 : Lundi 27 décembre 2010/ M. Le premier ministre palestinien Dr. Salam Fayad a déclaré dans une conférence à Naplouse que la Palestine ne risque rien du tout en termes de besoins de logements car la densité est moindre que dans les pays voisins.

Nous avons compris à partir de cet article que la Palestine souffre d'une contradiction liée à cette question, et aussi d'un manque de modèle de projection démographique scientifiquement fondé concernant la question démographique. Est-il possible que nous arrivions à donner un modèle pour cette question essentielle? Pour confirmer cette absence d'un modèle, nous avons contacté le PCBS, ils ont confirmé que :

Ce modèle de projection n'existe pas, des études privées donnent des chiffres or la structure d'un modèle sera basé sur des éléments important mais nous ne sommes pas surs qu'ils sont faits. PCBS Interview avec la directrice du centre des statistiques palestiniennes (Mme. Ola Awad/Shakhshir)

Un grand débat entre acteurs politiques, privés et chercheurs afin de déterminer les besoins en termes de logements.

2.3.5 Solliciter des experts sur cette question.

Plusieurs rencontres ont été organisées avec des experts des centres de statistiques palestiniens, afin de savoir quel est l'avenir de la Palestine et s'il est possible d'avoir des projections démographiques?

Comment peut-on créer un modèle démographique pour la Palestine ?

Avec des experts rennais (Laurent Givord, ancien directeur de l'Agence d'urbanisme de l'agglomération rennaise et Isabelle Duboimmenu chargée de la question Habitat à l'AUDIAR) nous avons préparé une liste de questions concernant les projections :

- La croissance de la population
- La taille des ménages
- Le taux de croissance naturelle
- L'espérance de vie
- Le taux de mortalité infantile, va-t-il diminuer ?
- Le taux de fécondité

Nos rencontres avec les services palestiniens de la statistique ne nous ont pas apporté de réponses concernant la projection en termes de besoin de logements. Nous n'avons obtenu que les chiffres de la population en 1997 et 2007. *"Nous n'avons pas encore créé de modèle adapté à la démographie palestinienne"* a dit le responsable du service de statistiques. Nos rencontres avec les experts de la ville de Rennes et notamment de l'AUDIAR (L'agence d'urbanisme et de développement intercommunal de l'agglomération rennaise), m'ont appris que le contexte démographique palestinien est particulier en raison :

- du manque de données démographiques,
- de l'imprécision des chiffres à l'échelle des communes,
- des taux de fécondité non actualisés et non disponibles par communes,
- des taux de mortalité à la naissance

Du coup, il fallait trouver une autre méthode pour obtenir des données et les comparer aux pays voisins. Certaines études publiées sur le net nous donnent des réponses concernant les taux de mortalité ou de fécondité.

2.3.6 L'objectif de ce modèle de projection (de 1997 à 2025).

Les projections en termes de démographie font l'objet d'un grand débat en Cisjordanie. Nous voulons construire notre propre modèle de projection de manière à répondre à la question des besoins en logement et de leur programmation dans les années à venir. Les données nécessaires sont les suivantes :

- Taux de croissance naturelle de la population.
- Population par tranches d'âge.
- Taille des ménages.
- Taux de mortalité des femmes.
- Taux de fécondité.
- Taux de mortalité à la naissance.
- Logements vacants.

Avec ces informations, nous pourrons déterminer, à l'horizon 2025, par secteur géographique:

- Les besoins en logements.
- Les besoins d'infrastructures.
- Les besoins en termes de services sociaux.
- Les besoins en termes de services publics (écoles).

2.3.7 Une approche scientifique des besoins de logements.

Rappelons que ce chapitre traite de la question de la démographie et de la façon dont les données démographiques peuvent nous aider à déterminer les besoins en logements à l'horizon 2025. Pour déterminer ces besoins il sera nécessaire d'évaluer la croissance naturelle et le changement social en termes de logements par district. En ce qui concerne la croissance migratoire, elle sera traitée selon la demande politique car nous ne savons pas encore si le droit de retour des réfugiés palestiniens sera un jour pris en compte en Palestine. Ainsi, bien que cette hypothèse soit cruciale, elle ne sera pas abordée dans notre recherche à propos de Naplouse.

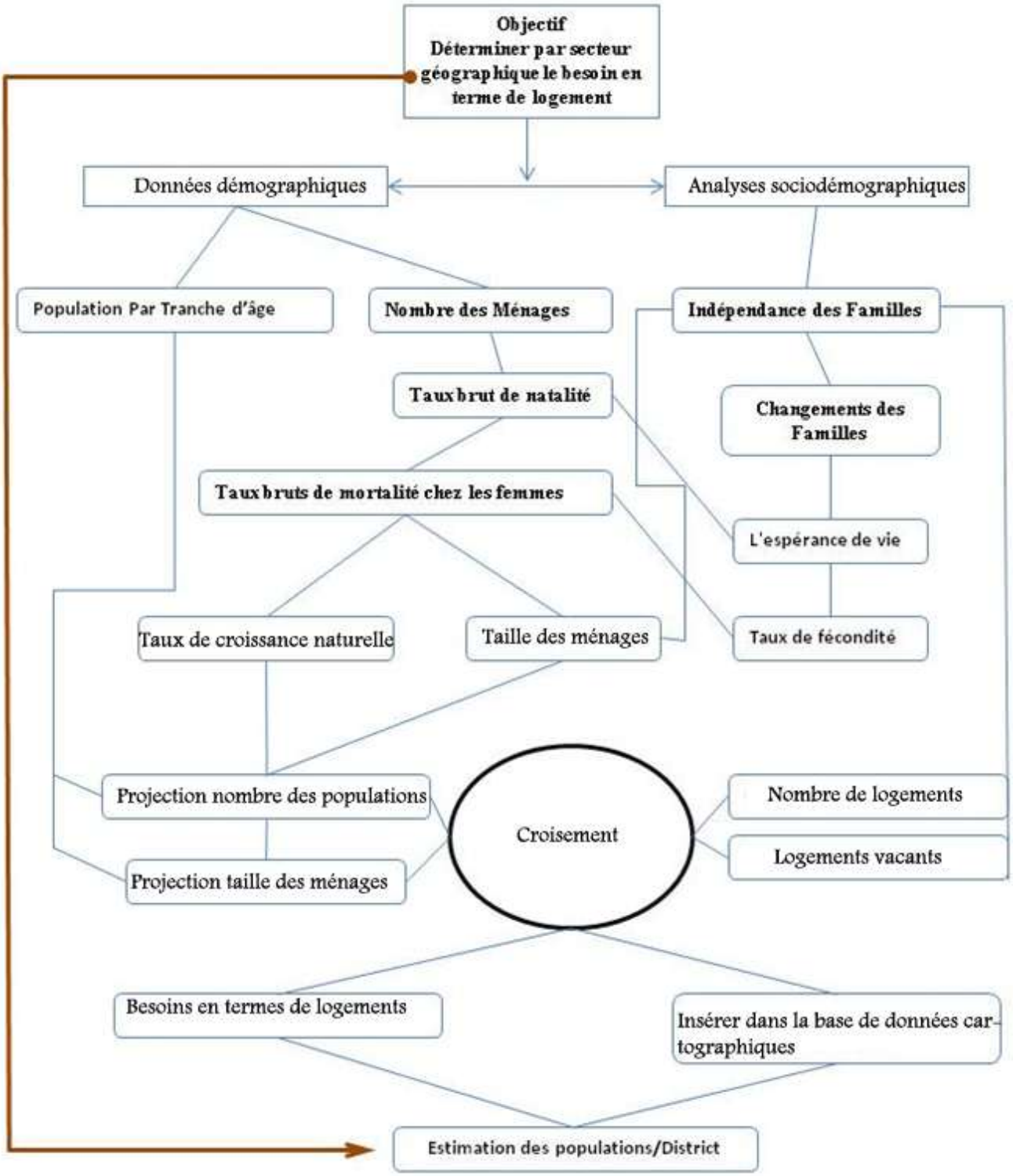


Figure 7 : Une approche scientifique sur le besoin de logements/auteur

L’objectif de ce modèle est d'aider à comprendre les effets de la production massive mais aussi de la construction spontanée de logements à Naplouse. Ce modèle[54] a été créé à partir des données des districts palestiniens. L’un des points le plus important est de connaître la répartition des populations par tranche d’âge.

2.4 Les résultats des projections démographiques en Cisjordanie (de 1997 à 2025).

L'estimation de la population par district est une donnée cruciale pour définir l'avenir de la Cisjordanie. Il faut ici se souvenir que ces données concernent la Cisjordanie et non la Bande de Gaza dont l'accès est interdit, ce qui nous empêche d'analyser les données démographiques de Gaza.

Dans ce sous-titre nous allons étudier les données démographiques, données bâties à partir des informations importantes que nous avons étudiées plus haut, comme la taille des ménages, le taux de mortalité, le taux de fécondité... Bien entendu, ces données varient selon les situations politiques, économiques ou sociales.

[Nous faisons des estimations et des projections sur les populations mais on ne sait jamais ce qu’il peut arriver afin de changer nos estimation mais l’essentiel est de garder le modèle et de le mettre à jour de temps en temps] selon le Directeur de l’AUDIAR (Laurent Givord)

Pour avoir une bonne idée de l'avenir d'un pays il est essentiel d'avoir des données sur sa population. Les données démographiques qui traitent de la Cisjordanie permettent donc de prévoir l'avenir de l'urbanisme mais aussi, et surtout, celui de l'habitat. Or, les contraintes géopolitiques de la Cisjordanie nous obligent à faire des projections en tenant compte des changements politiques. Par exemple, en 1996 a eu lieu une augmentation de la demande de logement liée à une migration accrue qui est intervenue avec le retour de l’AP. Ainsi, sans savoir ce que va devenir la vie politique cisjordanienne, est-il possible de savoir comment va évoluer l'urbanisme du pays ? De plus, est-il possible que les réfugiés palestiniens reviennent s'installer en Cisjordanie ?

[54] Ce modèle a été fait en coopération avec M.Givord, directeur de l’AUDIAR, il peut être employé avec des données et peut aussi être mise à jour, car il est construit sur Microsoft Office Excel

Dr. Khaled Qwasmeh a dit : [Tous les Palestiniens ont le droit de vivre et de s'installer en Palestine or c'est une décision qui ne nous appartient pas à nous seuls.][55]

2.4.1 Les populations de 2007 à 2025.

En se basant sur les données démographiques que nous avons énoncées plus haut et en considérant que les conditions de vie des Palestiniens s'améliorent au fil des années, nous pouvons imaginer que la population va croitre comme suit :

District	Années						
	2007	2010	2013	2016	2019	2022	2025
Hébron	552 164	618 298	654 816	713 503	776 264	842 549	911 731
Bethlehem	176 235	191 468	207 922	225 491	243 970	263 119	282 743
Jérusalem	363 649	396 730	431 810	468 814	507 508	547 338	587 772
Jéricho	42 320	46 112	50 158	54 457	58 986	63 716	68 620
Ramallah	279 730	304 560	331 284	359 613	389 083	419 293	450 008
Salfit	59 570	64 623	70 142	70 079	82 345	88 882	95 649
Qalqiliya	91 217	99 037	107 585	116 799	126 553	136 739	147 262
Naplouse	320 830	348 568	378 343	409 968	443 118	477 460	512 696
Tulkarem	157 988	171 466	186 169	201 908	218 381	235 305	252 481
Tubas	50 261	54 678	59 465	64 578	69 939	75 485	81 182
Jenin	256 619	278 964	303 150	328 982	356 123	384 234	413 013
West Bank	2 350 583	2 556 956	2 780 640	3 019 970	3 272 070	3 533 989	3 803 152

Tableau 5 : Les populations de 1997 à 2025/ Sources Modèle / auteur.

Ces données font débat en Palestine et l'on peut même se demander si les hommes politiques palestiniens ont eu connaissance de ces résultats. Il apparaît aussi intéressant de croiser les résultats de la taille des ménages et ceux du nombre d'habitants en Palestine.

[55] Interview avec un acteur politique (M. Le Ministre des affaires locales) durant sa visite à Rennes.

2.4.2 Les tailles des ménages : évolution prévisible entre 1997 et 2025.

Nous pouvons imaginer que dans l'avenir, la population palestinienne et la taille des ménages vont diminuer et cela en raison de profonds changements sociodémographiques. Bien entendu le nombre de ménage devrait lui aussi diminuer, nous pouvons projeter que cette diminution serait de 1% par an.

Différentes études vont dans ce sens. L'une d'entre elles prend pour exemple la famille d'un professeur à l'Université de Al-Quds. Il a 5 enfants, mais ceux-ci ne comptent pas en avoir autant : *« Mon père a pu élever 5 enfants or ma femme et moi, nous allons en avoir juste deux*[56] *»*. Est-il possible que ce changement soit lié aux transformations sociodémographiques subies par le pays ou bien à des questions socio-économiques ? Cette question reste sans réponse.

District	Années						
	2007	2010	2013	2016	2019	2022	2025
Hébron	6.14	5.96	5.78	5.61	5.44	5.28	5.12
Bethlehem	5.39	5.23	5.08	4.93	4.73	4.64	4.50
Jérusalem	5.16	5.01	4.86	4.72	4.58	4.44	4.31
Jéricho	5.56	5.39	5.23	5.08	4.93	4.78	4.64
Ramallah	5.29	5.14	4.98	4.84	4.69	4.55	4.42
Salfit	5.37	5.21	5.05	4.95	4.76	4.61	4.48
Qalqiliya	5.53	5.37	5.21	5.06	4.91	4.76	4.62
Naplouse	5.38	5.22	5.06	4.91	4.77	4.62	4.49
Tulkarem	5.28	5.12	4.97	4.82	4.68	4.54	4.40
Tubas	5.58	5.42	5.26	5.10	4.95	4.80	4.66
Jenin	5.41	5.25	5.09	4.94	4.80	4.65	4.51
West Bank	5.50	5.34	5.18	5.03	4.88	4.73	4.59

Tableau 6 : La taille des ménages : évolution prévisible entre 1997 à 2025/ auteur

La taille des ménages est donnée par district, ces informations varient selon qu'il s'agit d'une ville ou d'un village, d'un espace urbain ou d'un espace rural.

[56] Interview avec Dr.Ashraf Al Qudi de l'université Al-quds

2.4.3 Zoom sur le district de Naplouse et la projection en 2025.

La ville de Naplouse est considérée comme la capitale économique de Cisjordanie. Cette vision de Naplouse comme capitale est une réalité mais il ne faut pas oublier que cette ville procède à des échanges très actifs avec les communes qui l'entourent. C'est pourquoi cette thèse étudie non pas Naplouse en tant que ville mais en tant que district.

Le modèle que nous avons créé va nous permettre de comprendre la dynamique démographique du district de Naplouse. Ce modèle devrait aussi permettre aux politiques de la ville de mieux appréhender la question de l'habitat. Ainsi il est important qu'ils comprennent que les changements démographiques influenceront de façon majeure l'urbanisme de la ville.

Nous pouvons voir que lorsque nous possédons certaines informations il devient plus aisé d'imaginer la forme urbaine que prendra Naplouse et les effets écologiques et environnementaux que cela causera. Les résultats ci-dessous sont ceux du modèle que nous avons imaginé. Nous estimerons ici le nombre d'habitants du district de Naplouse jusqu'en 2025.

District de Naplouse	**Années**						
	2007	2010	2013	2016	2019	2022	2025
Population	320 830	348 568	378 343	409 968	443 118	477 460	512 696

Tableau 7 : Projection des populations dans le district de Naplouse entre 2007 et 2025 / auteur

- Projections de la taille des ménages dans le District de Naplouse :

District de Naplouse	**Années**						
	2007	2010	2013	2016	2019	2022	2025
Taille de Ménages	5.38	5.22	5.06	4.91	4.77	4.62	4.49

Tableau 8 : Taille des ménages dans le district de Naplouse/ auteur

- Nombre de personnes par familles dans le district de Naplouse :

District de Naplouse	**Années**						
	2007	2010	2013	2016	2019	2022	2025
Nombre des ménages/famille	59 663	66 806	74 732	83 457	92 967	103 238	114 250

Tableau 9 : Nombre de personnes par familles dans le district de Naplouse / auteur

❖ Tranches d'âges en 2007, 2019, 2025

Tranche d'âge	2007			2019			2025		
	Homme	Femmes	Total	Homme	Femmes	Total	Homme	Femmes	Total
-10	27.2%	26.8%	27.0%	26.6%	25.9%	26.3%	25.4%	24.6%	25.0%
-20	52.0%	50.9%	51.5%	47.0%	45.9%	46.2%	46.1%	44.7%	45.4%
-50	90.5%	88.7%	89.6%	87.5%	85.8%	86.7%	86.2%	84.4%	85.3%
+ de 60	4.7%	6.5%	5.6%	5.4%	7.1%	6.3%	6.7%	8.3%	7.5%

Tableau 10 : Tranches d'âge entre 2007, 2019 et 2025/ auteur

Un profil démographique qui est en train de se refaire :

Quant à la question de la production de l'habitat, la dynamique démographique pourrait changer le paysage urbain tel que nous le connaissons actuellement : des constructions massives et spontanées répondant la plupart du temps à un fort taux de croissance naturelle. Le problème est que personne n'est actuellement en mesure de chiffrer les besoins de production, ce chapitre cherche donc à répondre à la question suivante : **quels seront les besoins en termes de logements en 2025 ?**

La réponse à cette question sera développée dans le chapitre traitant de l'habitat, chapitre dans lequel nous effectuerons une projection en termes de logements pour l'ensemble de la Cisjordanie mais aussi des projections détaillées pour la ville de Naplouse. Ce chapitre traitera aussi des sujets suivants :

- Une guerre démographique.
- La Palestine et ses 4.1 Millions d'habitants (Cisjordanie et le Bande de Gaza) en 2010.
- Les réfugiés représentent 44.0% de la totalité des Palestiniens en Palestine.
- Les Palestiniens de moins de 15 ans représentent 41.1% de la population.
- La répartition par sexe dans les territoires palestiniens est de 103,1 hommes pour 100 femmes.
- Taux d'indépendance familiale élevé dans les territoires palestiniens.
- La moyenne d'âge est de 18.5 ans.
- Le taux brut de natalité tend à diminuer dans les territoires palestiniens.
- Le taux brut de mortalité baisse dans les territoires palestiniens.
- Le taux de croissance naturelle augmente de 2.9% par an.
- La taille des ménages diminue.

- Le taux de fécondité reste élevé dans les territoires palestiniens.
- L'espérance de vie s’accroît pour les femmes et les hommes.

Enfin nous pouvons remarquer que la réalisation de ce modèle est à l'origine de plusieurs changements du plan de cette thèse.

Connaitre la réalité démographique d’un territoire permet d'anticiper les changements de paysages urbains

Chapitre 3 : Zoom sur Naplouse

Le monde arabe est aujourd'hui marqué par l'extraordinaire essor des villes et les changements induits par l'urbanisation. Sur une population de 200 millions, environ la moitié est constituée de citadins ; ce taux d'urbanisation se situe, par rapport à l'ensemble des pays en développement, juste après l'Amérique Latine. La population urbaine du monde arabe progresse à un rythme soutenu mais donne lieu à une urbanisation qui est loin d'être un processus uniforme. La diversité des situations nationales et l'existence de traditions urbaines dans plusieurs pays, comme le Maroc, la Tunisie, l'Algérie et la Syrie, expliquent l'hétérogénéité des contextes urbains. Différenciée dans l'espace, cette urbanisation est un phénomène appelé à durer et à s'intensifier durant les prochaines décennies. Cette évolution est liée à un taux d'accroissement naturel élevé (natalité importante 4,25 % par an ; contre une mortalité en baisse 3,12%) et à une situation migratoire similaire à l'ensemble des pays en développement. De fait, dans la totalité des pays arabes, la croissance des villes se fait à un rythme supérieur à celui de la population nationale. Il faudrait cependant distinguer un ensemble géographique où l'urbanisation est très forte (au-delà de 70%), d'un autre où celle-ci se fait à un rythme qui n'a pas totalement éclipsé le monde rural.

En raison des enjeux géopolitiques, la Palestine est considérée comme un cas spécifique dans le monde arabe. Nous allons analyser le cas particulier de Naplouse qui est une des villes les plus importantes de la Cisjordanie pour plusieurs raisons:

- L'importance croissante de la ville dans les différents secteurs (économique, social et culturel).
- La croissance démographique.
- Le développement urbain, que ce soit verticalement ou horizontalement.
- La demande croissante de logements.
- Les prix élevés des terrains.
- La forte densité de la population urbaine.

On sait que les facteurs géopolitiques ont joué un rôle majeur dans l'extension limitée des villes palestiniennes en général et de la ville de Naplouse en particulier. Mais cela tend à s'atténuer. Les chercheurs et les planificateurs tentent d'élaborer de nouveaux scenarii pour construire une nouvelle vision de la ville en accord avec ses caractéristiques géographiques et topographiques. Pour cerner avec précision l'ampleur du changement, la construction d'une base de données fiable est le préalable indispensable à l'analyse approfondie des problèmes et

à l'examen des solutions appropriées. La ville de Naplouse revêt un intérêt particulier en raison de son emplacement unique, de ses services et des fonctions commerciales qu'elle offre aux communes environnantes et qui en font, hier comme aujourd'hui, un centre urbain fréquenté.

La ville de Naplouse constitue, en outre, un important bassin d'emplois pour les populations environnantes. Son rôle de capitale économique a favorisé la croissance de la population urbaine et la multiplication des différents services. L'activité industrielle a permis à la ville de se transformer (forme de la ville, développement technologique des matériaux et de l'ingénierie de la construction, transport) et de s'ouvrir sur l'extérieur. La ville est devenue un pôle d'attraction pour les zones qui l'entourent. En conséquence, la demande de logements a fortement augmenté. Or, Naplouse est située dans une zone montagneuse, ce qui constitue un obstacle naturel qui empêche l'extension de la ville au Nord et au Sud. C'est en raison de ce contexte que la ville a poussé verticalement.

L'intérêt de notre thèse, la première effectuée sur ce thème dans les territoires palestiniens, est de pointer le manque de données et d'informations nécessaires au diagnostic des problèmes liés à l'augmentation significative des constructions verticales et à l'élaboration de solutions pour répondre aux attentes de la population, qui sont :

- L'augmentation de la taille de la population due à l'accroissement naturel.
- L'augmentation de la taille de la population due à la migration dans la ville.
- La désintégration sociale et l'émergence forte du modèle de la famille nucléaire (la plupart des jeunes couples veulent l'indépendance vis à vis de leurs familles au début de leur vie conjugale).
- Des salaires plus élevés pour payer les logements dans les grandes villes. Il est d'ailleurs nécessaire de créer des appartements adaptés aux familles nombreuses.

Nous savons maintenant que l'étalement urbain a différentes conséquences environnementales et sociales que nous allons étudier ici dans le cadre de la ville de Naplouse :

- Le besoin de logement selon les changements socioculturels.
- La localisation des espaces constructibles qui respectent la topographie.
- Un programme d'action (construction) par secteur géographique.
- Une proposition pour un **P**lan **L**ocal de l'**H**abitat.

Nos recherches prennent en compte les contraintes naturelles mais aussi politiques afin de savoir précisément quel espace est disponible à la construction. A partir de ce constat, nous pouvons analyser les éléments sociodémographiques afin de repérer précisément les besoins en termes de logement et de les projeter sur l'espace disponible.

L'intérêt de cette recherche est donc bien de signifier aux acteurs politiques où, quand et comment il est possible de construire un logement dont on peut garder le contrôle dans l'avenir : *« la question du besoin en termes de logements et quels types de logements définir par secteur géographique ça me parait être très important »*[57] .

3.1 Logement au fil de l'histoire.

La ville de Naplouse s'enracine dans l'histoire palestinienne, elle a vu se succéder des périodes d'extension et de contention. La plupart des sources historiques indiquent que la vieille ville a été construite à l'est de la ville actuelle dans le lieu appelé « village de Balata ».

La ville de Naplouse, à l'instar d'autres villes historiques a connu des destructions pendant les périodes d'instabilités.

La topographie a contraint le développement urbain. La ville a aussi connu plusieurs catastrophes naturelles, comme le tremblement de terre du 11 juillet 1927 [voir photo 11], des inondations … Tout cela a conduit à une perturbation de la taille de la population et a freiné l'évolution de l'urbanisation. Cependant, les emplacements géographique et géostratégique ont facilité la reconstruction de la ville. Nous allons retracer cette évolution afin de comprendre comment s'est déroulée l'extension urbaine.

[57] Selon l'interview avec M. Le Maire de Naplouse (Adli Ya'ish)

Photo 11 : Tremblement de terre à Naplouse le 11 Juillet 1927 / Source : Ville de Naplouse

La ville porte les stigmates des six périodes principales qui ont marqué son histoire. Nous allons les détailler ci-dessous.

3.1.1 De la Période Cananéenne à la Période Islamique.

- **Période cananéenne**

  On considère que les Cananéens ont créé la ville de "Sichem", vers le milieu du IIIème millénaire, au centre d'une région riche en eau, devenue au début du IIème millénaire avant JC, une ville centrale. Cette capitale comprenait de nombreuses installations architecturales qui remplissaient des fonctions précises.

Les vestiges de la ville cananéenne de Sichem nous permettent aujourd'hui d'en distinguer les caractéristiques :

- Le fort du temple a été construit légèrement à l'ouest de la zone du premier "temple sacré". Ce temple a la forme d'un fort. Il a été qualifié de temple/forteresse par les

archéologues qui l'ont considéré comme le plus grand temple cananéen découvert en Palestine[58].

- Les fortifications distinguent cette cité des autres villes cananéennes de Palestine. Ainsi, les fortifications remontent à l'âge du Bronze, elles font partie des plus belles fortifications érigées par les Cananéens à cette période.
- Les quatre remparts de la ville remontent à l'Age du Bronze Moyen, soit en 1750-1650 avant JC. Il s'agit d'un mur en pierre, tandis que le second rempart a été construit sur une pente renforcée par une plateforme. Celui-ci appartient à la même période que le premier rempart. Le mur du troisième rempart est tout à fait singulier puisqu'il a été construit avec de très grandes pierres, à l'âge du bronze en 1650-1575 av JC. Le quatrième mur est plus haut et date de l'âge du bronze au Moyen-II.
- La ville possède deux portes à partir desquelles on peut accéder aux rues et au siège du gouverneur ainsi qu'aux différentes sections de la ville.

La ville de Sichem est située entre le mont Garizim (à gauche) et le mont Ebal à droite [Cf_Annexe_Illustration_42 représentation : Ville de Naplouse]

Elle occupe une place dominante dans les récits bibliques en commençant avec la promesse de Dieu envers Abraham. Plus tard Jacob est retourné ici avec sa famille pour s'installer pendant une courte période. Pendant la Conquête, les douze tribus se réunirent sur ces deux collines pour lire les lois de l'Eternel ainsi que les bénédictions et les malédictions accompagnant l'obédience et la désobéissance. La ville de Sichem[59] a été détruite par les Égyptiens et d'autres envahisseurs. Malgré ces destructions brutales, la ville a résisté, cependant, elle est devenue peu peuplée voire abandonnée jusqu'à l'arrivée des Romains en 63 av. JC. Cela fut la genèse d'une nouvelle étape de la construction de la ville.

[58] Wright, G, Ernest, Shechem. The Biography Of Biblical City, United States Of America ,New York ,1965, pp.110-112

[59] La ville de Sichem est aussi connue sous le nom de Nablus, Tel Balatah, Nabulus, Neapolis, Shakim, Shekhem, Schechem, Sychar, Sychem.

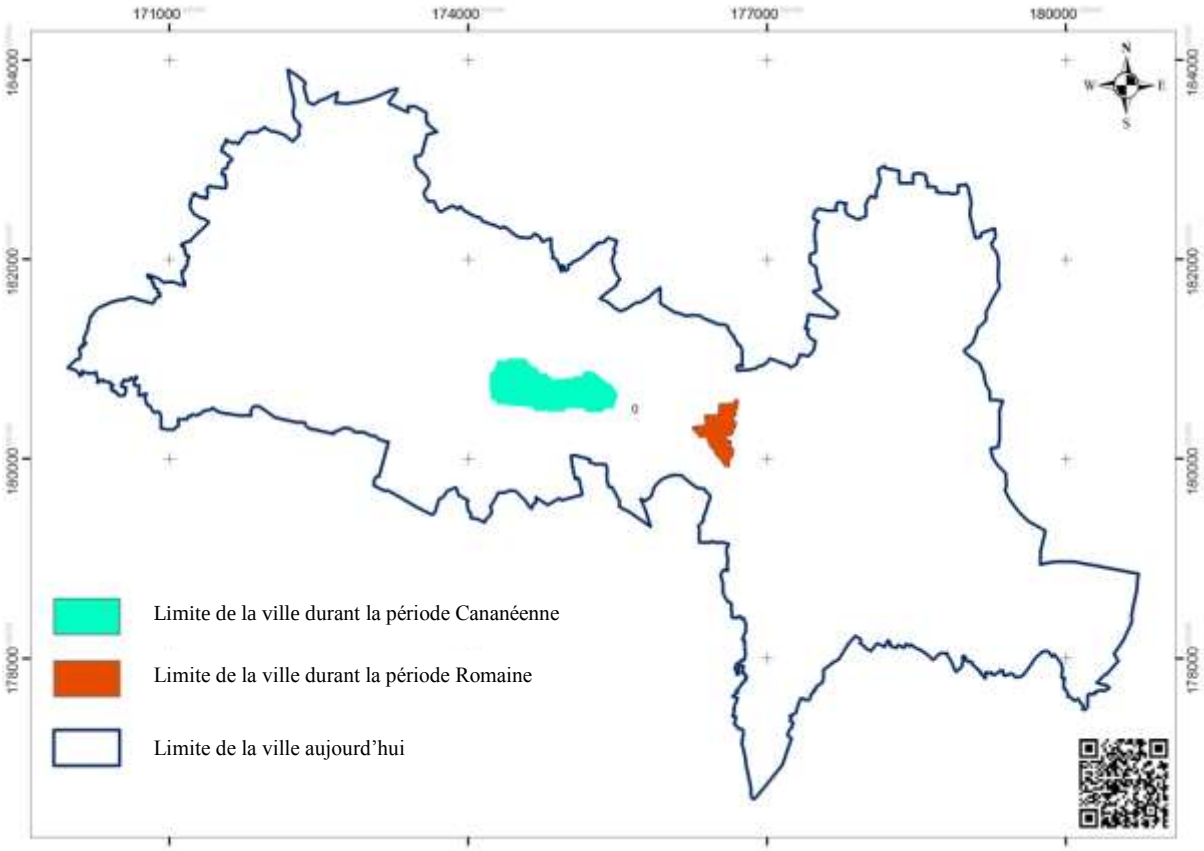
❖ **Période romaine**

Dans un premier temps, la ville a été occupée par les Romains qui y voyaient un intérêt stratégique. En effet, la ville est située sur la colline de Tel Balata.

Parmi les changements apportés par les Romains, on retiendra:

- Le changement d'emplacement de la ville. Cela avait pour but d'asseoir la culture, et à travers elle l'autorité romaine dans la région. Les Romains déplacèrent donc le noyau de la ville vers l'ouest, car le lieu du Tel Balata, ne répondait plus aux exigences de planification et de construction d'une ville romaine. De plus la dalle Tel Balata était recouverte d'une roche solide qui rendait difficile toute entreprise de construction, il a donc fallu creuser très profond et retirer de très grandes quantités de terre. Ainsi Tel Balata s'est considérablement élevée, prenant racine sur les décombres de la vieille ville, de sorte que tout nouveau plan visant à reconstruire la ville ancienne de "Sichem" aurait exigé l'extraction de ses ruines, ce qui était une tâche titanesque à cette époque.
- Le site de la ville nouvelle : lors de la planification de la construction de "Niapaulss", les Romains ont dû affronter un défi majeur : la topographie du terrain les a obligés à modifier les plans initialement prévus. « Niapaulss », située le long de la vallée a été étirée linéairement d'est en ouest. La rue principale est bordée de chaque côté de colonnes, d'où partent des routes secondaires, avec des places dallées autour desquelles sont construites des maisons, des temples, des théâtres et des lieux de divertissement.
- La construction des remparts comme protection de la ville : les Romains ont érigé des remparts autour de la ville. Ces murs de pierre ont été construits de façon anarchique selon la tradition romaine avec des ouvertures permettant à la population d'entrer et de sortir.
- La construction des amphithéâtres : lors de la deuxième fondation, la ville a reçu une attention et des soins particuliers de la part des Romains qui considéraient la ville comme l'une des plus stratégiques. Ils y ont aussi installé trois endroits de jeux et d'amusement : stade, amphithéâtre et hippodrome.

La ville a connu de nombreuses batailles à l'époque des Romains, allant jusqu'au retrait de l'influence romaine avec l'arrivée des armées arabes et islamiques. (Voir la carte de la limite de cette période).



Carte 31 : La limite de la ville durant les périodes Cananéenne et Romaine/auteur

❖ Période Islamique

La ville a été conquise par Amr Ibn El-Aas sans combattre, après qu'il ait garanti la sécurité, le respect de l'argent, des habitations et de ses habitants. C'est ainsi que la ville est entrée dans une nouvelle ère historique complètement différente des précédentes, 15 ans après l'Hégire soit 636 ans après JC. La ville a adopté des caractéristiques intrinsèques à l'Islam dès cette date et ce jusqu'à nos jours.

Pendant l'ère des Omeyyades la ville a été reléguée à une place secondaire. Les musulmans ne lui ont pas accordé beaucoup d'intérêt.

Parmi les aspects les plus importants, l'urbanisme et l'architecture ont été grandement déployés dans cette période :

- La ville a maintenu son extension. Les locaux ont été construits selon le modèle de l'architecture islamique, et dans le respect des règles morales, religieuses, exigeant la non-divulgation de l'intimité d'autrui. Pour cela ils ont favorisé les unités indépendantes pour loger une seule famille ou un seul clan.

L’accès à ces constructions est assuré par un couloir couvert qui porte le nom de «HOUSH», ce système va donner aux maisons de Naplouse un cachet particulier qui la distingue des autres villes palestiniennes[60].

- La ville a connu une expansion significative de sa surface et de ses quartiers résidentiels dans le Sud-ouest et le Nord-est, comme les quartiers du Yasmina et du Al hiblah. L'inscription écrite sur le marbre dans la mosquée d’Alsaton, remonte à 688 AH / 1288, et nous renseigne sur l'architecture arabe et islamique dans cette partie ouest de la ville de Naplouse après la conquête islamique.
- La ville a conservé sa configuration générale et sa planification urbaine romaine antique. En effet, elle possède encore sa forme longitudinale s'étendant d'est en ouest et est toujours coupée par une rue principale qui la traverse de long en large. Comme la souligné le géographe de Jérusalem, Al Maqdissi, « son marché du porte-à-porte et à la dernière moitié du pays »[61].
- Après la conquête musulmane la population de Naplouse était composée à la fois d’Arabes, de Perses et de Samaries. Leur conversion à l’Islam a fait de Naplouse une ville arabe à majorité musulmane.
- La ville est formée d’une mosaïque de six quartiers depuis la première période islamique. Le plus important est "Hiblah", situé au pied du mont d’Ebal sur le côté nord / est de la ville, il s'étend à l'ouest et rejoint le souk de Khan El Togar, et atteint au sud Qaysariyya (Césarien). Hiblah se distingue par ses caractéristiques architecturales et son dynamisme commercial. Chacun de ces quartiers avait autrefois son cheikh (responsable politique), son imam et sa mosquée. Ces quartiers constituent néanmoins une seule unité architecturale avec une continuité urbaine. Pourtant il n’existe pas à Naplouse à cette époque de places centrales ni de murs de protection. Ce mode d’architecture et de vie a été détruit à la période suivante du mandat britannique.

[60] Yacoubi, «Ahmad ibn Abi Jacob», 1892, un livre de pays, de Leiden presse, p. 116

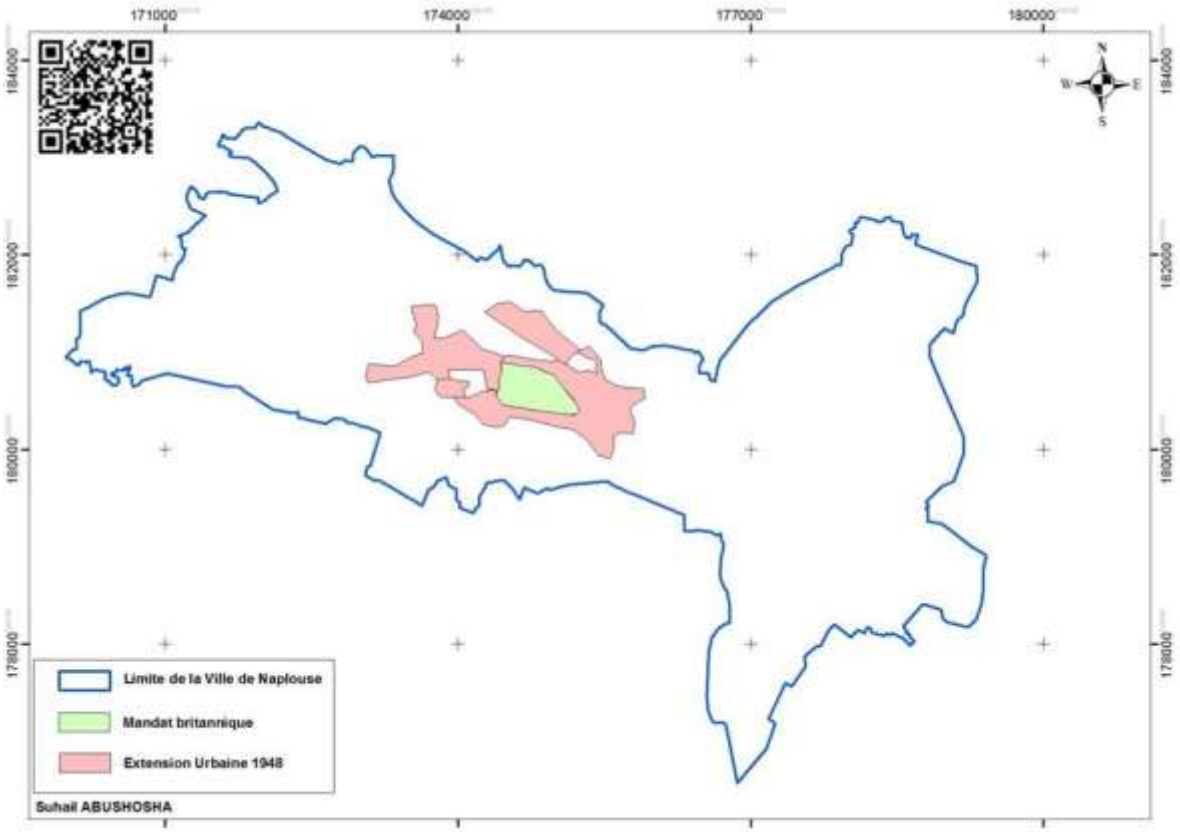
[61] لمقدسي"شمس الدين أبى احمد عبد الله محمد بن أبى بكر البشارى ,1877,أحسن التقاسيم في معرفة الأقاليم,مطبعة ليدن,ص174

Photo 12 : Exemple d'architecture islamique à Naplouse/ Source http://lap2010.over-blog.com/

3.1.2 Du mandat britannique à l'occupation israélienne.

❖ **La période du mandat britannique**

Naplouse est passée sous mandat britannique en 1918 [Cf. 32]. Le début de ce mandat a été marqué par un séisme en 1927, ce qui a conduit à la destruction de nombreuses maisons. Suite à ce séisme, la municipalité a construit un nouveau quartier dans la partie Est de l'ancienne ville pour accueillir les personnes touchées par le séisme. L'urbanisation de la ville durant le mandat britannique s'est développée au sud jusqu'au mont Garizim, au nord elle a suivi les bords du mont Ebal, tandis que l'expansion était plus importante à l'est et à l'ouest en terrain plat. Il faut noter que l'expansion vers l'Ouest était plus importante en raison des fortes interactions avec les villes palestiniennes côtières, en particulier Haïfa. Durant les derniers instants du mandat britannique, les autorités mandataires ont approuvé un plan local d'urbanisme à Naplouse en limitant la zone d'influence de la municipalité de Naplouse, dont la population était de 25 000 habitants, d'après le projet régional S 15, pour une zone de mille hectares.



Carte 32 : Mandat Britannique, Base de données /auteur

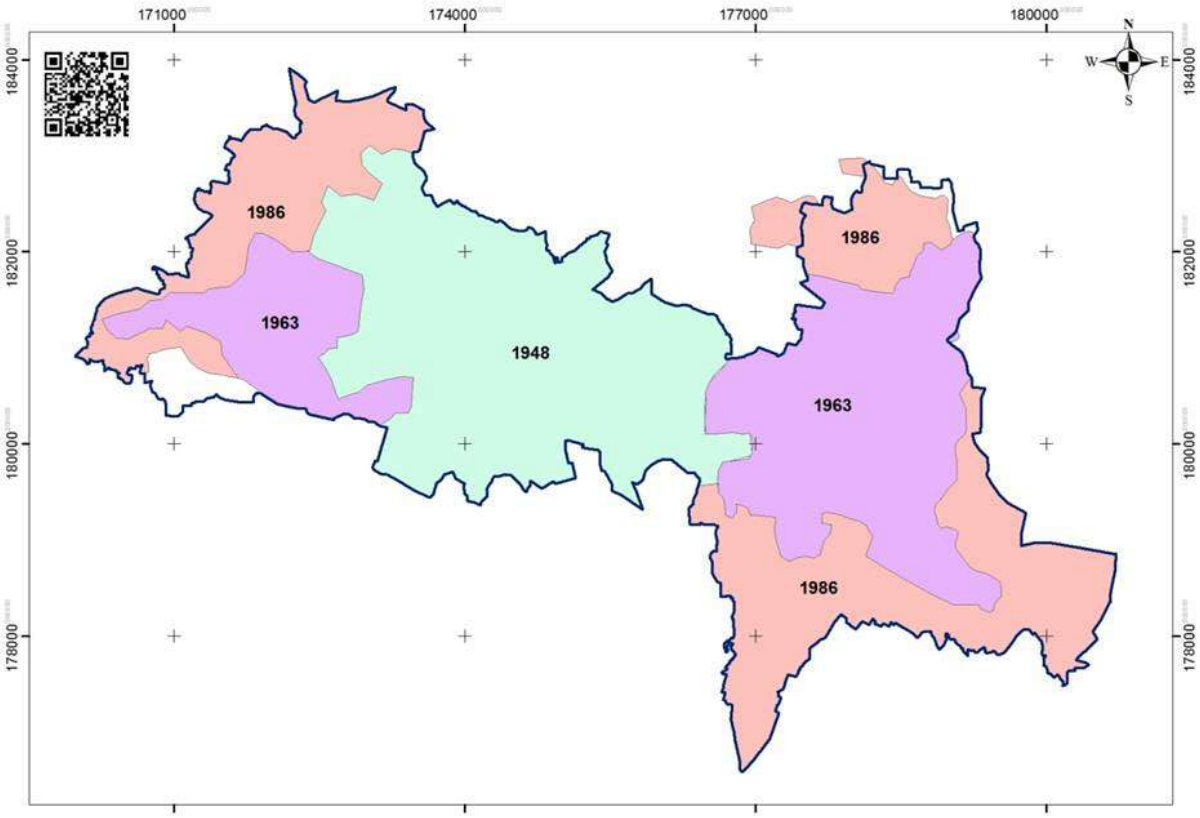
- **La période du mandat jordanien**

Sous l'administration jordanienne, après la guerre de 1948, la ville a accueilli un grand nombre de réfugiés palestiniens chassés de leurs terres par l'occupation militaire de l'Etat d'Israël en 1967. Ils ont été concentrés dans trois camps autour de la ville de Naplouse : le camp d'Ein Beit al-Maa", à l'Ouest et les deux autres à l'Est, Balata et Askar. L'arrivée des réfugiés a entraîné une augmentation de la population qui a ainsi doublé. Cela a entraîné une demande accrue de logements. L'augmentation des activités industrielles et de transports résulte de la forte densité de la population et de logement dans la partie Est. Dans le cadre du Plan Local de l'Urbanisme de 1963 les limites territoriales de la ville ont été élargies à l'Est et à l'Ouest (ce qui était impossible au Nord et au Sud en raison de la topographie). Cette extension d'une superficie 18 400 Donum a consisté à intégrer les villages et les camps de réfugié d'Askar et de Balata et Aljunied et Rafidia[62].

Les documents d'urbanisme existaient mais n'étaient que des plans d'orientations à propos de l'échelle des bâtiments, pour encourager les architectes à construire sur la base de l'ancien plan urbanisme. Cependant, aucune orientation n'a été fixée pour les années à venir en matière d'urbanisme. La carte 30 décrit la chronologie des étapes de l'expansion de Naplouse. Cela commence par la création d'un plan d'orientation générale développé par les autorités d'occupation britannique en 1948, on peut donc voir que la ville s'est éloignée du centre-ville vers l'ouest et surtout vers l'est, et que cette extension est liée à la topographie de la partie Est de Naplouse. Par conséquent, les plans d'orientation, établis pour certaines villes de Cisjordanie n'ont pas pris en compte les besoins et les exigences nécessaires au regard de l'évolution démographique et des futurs besoins socio-économiques de la population.

La période du mandat jordanien n'a pas connu de développement notable dans le domaine de la planification urbaine et de la construction, probablement parce que le développement de la société palestinienne s'est trouvé limité en raison de la migration des grands villages et des villes palestiniennes vers l'étranger. De plus, la rive Est du Jourdain, soit la Jordanie, était prioritaire par rapport à la rive Ouest, la Cisjordanie, à cela s'ajoute une faible sensibilisation à la planification qui ne présentait d'intérêt que pour les responsables politiques.

[62] Farge Mohamed Hgab, Orientations des développement à l'est de Naplouse, Najah Université, Naplouse
فرج محمد حجاب ،2001، اتجاهات التطور العمراني في أقليم شرق نابلس , رسالة جامعية , جامعة النجاح الوطنية ، نابلس ، ص6 Page_6



Carte 33 : Les limites de la ville de 1948 à1986 / auteur

❖ **Période de l'occupation israélienne**

Suite à la guerre de 1967, la Cisjordanie est soumise à l'occupation militaire de l'État d'Israël, l'urbanisation et la construction doivent se conformer aux lois de l'occupation israélienne. La ville de Naplouse a beaucoup souffert de cette phase de développement, en effet l'occupation israélienne définit des plans d'orientation en matière d'urbanisme qui se réfèrent au mandat britannique ou à la loi jordanienne en fonction des intérêts des Israéliens.

La planification est devenue un outil aux mains des autorités militaires pour empêcher l'extension des constructions palestiniennes et préserver de vastes étendues de terres pour la colonisation juive dans les territoires occupés, cela en l'absence de planification urbaine ou d'organisation claire pour la ville[63]. La municipalité de Naplouse continue d'accorder des permis de construire selon les règlements d'urbanisme jordaniens qui ne sont pas adaptés à la

[63] Raja Shehadeh, la loi de l'occupant, 1990: Traduction: Mahmoud Zayed, Israël et la Cisjordanie, Institute for Palestine Studies, Université du Koweït, le Koweït

morphologie des villes palestiniennes, c'est ce qui pousse les Palestiniens à construire par eux-mêmes ce que nous appelons des constructions spontanées.

L'application des règlements d'urbanisme jordaniens a dénaturé la vieille ville de Naplouse où se mêlent aujourd'hui bâtiments anciens et bâtiments modernes. En revanche, en dehors des limites municipales, ce sont les autorités israéliennes qui attribuent les permis de construire aux usines ou aux carrières de pierre à la périphérie de la ville et ce sans affectation de zone industrielle qui les regroupe. Cela a contribué à l'augmentation de la pollution jusqu'à rendre la région insalubre.

3.1.3 L'Autorité palestinienne.

C'est ce processus de re-planification de la ville par l'Autorité palestinienne que nous détaillerons plus bas. Ce processus de re-planification a rencontré différents obstacles que voici :

- Une réalité non-conforme aux plans existants, par exemple le plan Kendel, en raison de l'absence d'agence de planification, de l'insuffisance et de la compatibilité avec les intérêts de la ville, de son développement et de sa croissance.
- La hausse du prix des terrains dans les zones qui devraient être planifiées. La municipalité est incapable d'acheter des terrains ou de verser des compensations pour les bâtiments existants. C'est l'une des raisons pour laquelle l'urbanisation est anarchique.
- La politique du fait accompli qui concerne les bâtiments construits sans permis. Cela affecte considérablement le développement d'un nouveau plan d'urbanisme, de sorte que la municipalité, incapable de détruire ces bâtiments, y a parfois effectué de légères modifications.
- L'absence de planification adaptée à la nature de la ville, qu'elle soit due à l'intervention britannique ou israélo-jordanienne, a eu pour conséquence une évolution anarchique de la ville.

Aujourd'hui, il existe un ensemble de règles et de normes qui cherchent à organiser la ville, elles faisaient défaut jusqu'en 1995. Seul le plan d'orientation général existait alors, il avait

été préparé en 1946 au moment du Mandat britannique, ratifié et approuvé en 1948. **Voici quelques règles parmi les plus importantes qui ont été prises en compte récemment** :

- Fixer un style architectural donné dans la vieille ville de Naplouse. Cela concerne le choix des matériaux de construction puisque ce sont eux qui donnent à la ville son apparence cohérente et singulière. Il est aussi important de limiter la hauteur des bâtiments à 8 mètres dans la vieille ville comme à ses abords pour que les caractéristiques de la ville demeurent visibles de tous les quartiers.
- Exiger du département de planification urbaine que chaque construction sur les rues principales de la ville ait une façade majoritairement constituée de pierre. Cela a pour but de donner un caractère unitaire à la ville.
- La ville est divisée en trois zones résidentielles qui possèdent chacune leurs propres règles et leurs propres normes en zone A, B, C :

    a. Déterminer la hauteur des bâtiments dans chaque zone.
    b. Déterminer les fonctionnalités dans chaque zone.
    c. Déterminer la fonction du bâtiment dans chaque zone.
    d. Déterminez le type de matériaux de construction utilisé.

- Définir l'utilisation des sols qu'elle soit "commerciale, agricole, services publics, industrielle ou résidentielle". Ces zones répondent à des règlements d'urbanisme de la municipalité qui prennent en compte :

    a. La localisation par rapport au centre de la ville.
    b. L'impact sur l'environnement.
    c. Les types de bâtiments et leurs fonctions.

- Transfert de toutes les activités industrielles de petite envergure aux extrémités Est de la ville, dans la zone d'el hassba el jedida. Cela a pour but d'atténuer les dommages dus à la ville industrielle et de réduire les effets négatifs générés par les industries.
- La création de zones d'activités, d'espaces culturels et de loisirs, d'espaces verts, de bibliothèques, de théâtres …

3.2 La ville d'aujourd'hui

Selon le site de l'Info-Palestine qui a publié un article sur la ville de Naplouse dans lequel Naplouse abrite cinq mille ans d'histoire. Les vestiges de l'ancienne Shechem, à quelques kilomètres à l'extérieur de la ville actuelle, avec leurs grands murs de pierres sèches, sont un témoignage frappant de l'histoire la plus ancienne de cette région. Puis, les Romains sont venus, ils ont reconstruit la ville et l'ont appelée « Neapolis », d'où le nom de « Nablus ». Alors est venue la période byzantine, suivie de l'arrivée de l'Islam, puis des invasions de Croisés et de l'ère ottomane, lesquelles, toutes, ont laissé des traces à Naplouse.

Naplouse a beaucoup souffert ces dernières années. Bastion de la résistance, la cité est devenue la cible d'attaques terribles de l'armée israélienne depuis le début de la Seconde Intifada, en 2000, jusqu'à aujourd'hui encore.

« Il y a toujours des incursions israéliennes, la nuit. Naplouse est toujours assiégée, surtout la Vieille Ville » explique Majde[64].

Outre les pertes humaines innombrables et les difficultés auxquelles sont confrontés ses habitants, Naplouse ressemble à une cité dévastée. Beaucoup de ses constructions historiques et de ses éléments architecturaux ont été lourdement endommagés, voire complètement détruits. Une perte immense pour le patrimoine culturel de la Palestine.

Bien qu'étant une petite étendue de terre, la Palestine présente de nombreux visages, depuis ses minuscules villages jusqu'à ses villes animées. Peut-être que l'un des lieux les plus impressionnants est la cité de Nablus [Naplouse]. Venant de Ramallah pour rentrer dans la cité, il faut passer par le check-point énorme, embouteillé, d'Huwwara. Une fois franchie cette porte rajoutée à la cité, installée par l'armée israélienne en octobre 2000, la première impression est celle d'une ville arabe flamboyante, avec cependant une sensation de tension dans l'air[65].

[64] Une référence d'un jeune de la vielle ville raconter sa vie dans un article d'Info-Palestine.net

[65] Naplouse, ville blessée, samedi 22 décembre 2007 - 07h:28, Palestine Monitor/ http://www.info-palestine.net/article.php3?id_article=3440// 17 décembre 2007 - Palestine Monitor - Traduction : JPP

Photo 14 : Les troupes d'occupation israéliennes détruisent un bâtiment gouvernemental palestinien, à Naplouse, le 21 juillet 2006//Sources ; http://palsolidarity.org/2006/07/nablus-muqata-follow-up/

Photo 13 : La destruction d'un bâtiment à Naplouse, 6 septembre 2006, Source : http://palsolidarity.org/2006/09/demolition-mistake/

Aujourd'hui la ville de Naplouse essaye d'aménager et d'améliorer ses infrastructures à travers des projets de coopération et des études menées par la troisième université du monde Arabe[66] (Université d'An Najah).

Adly Yaesh[67], a dit qu'aujourd'hui Naplouse va reprendre sa place en tant que capitale économique du Nord de la Cisjordanie, ses marchés accueillent des visiteurs du nord d'Israël et de la Cisjordanie aussi, nous devons bien aménager la ville et avoir une perspective de développement qui assure son avenir

Photo 15 : Quartiers de la ville de Naplouse /Sources http://waterguyaway.blogspot.fr/2012/01/nablus-urban-valley.html

[66] Un nouveau classement selon le président de l'université An Naja, Dr.Rami Hamdallah, interview du 26/09/2012 sur Maan News

[67] Le Maire de Naplouse/interview dans le cadre de la recherche

Naplouse est une ville moderne caractérisée par de larges rues et des bâtiments aux façades modernes. A la suite du séisme de 1927, la ville a vu de nouvelles maisons se construire sur les pentes des montagnes d'Ebal et de Garizim. Elle s'est agrandie et s'est élargie même si la topographie complexe de la zone ne le laissait pas présager et elle a continué à s'accroitre de façon anarchique jusque sur des pentes très élevées [Cf. 33]. La surface de la ville actuelle est de 2 889 ha alors que la vieille ville représentait seulement 37 ha.

Photo 16 : Logements qui s'étendent sur les pentes du mont Garizim/Source lors d'une visite sur le terrain.

3.2.1 La vieille ville

Les quartiers de la Kasbah situés dans le centre actuel de la ville sont connus pour leurs rues sombres et étroites, leurs marchés traditionnels et leurs petites rues adjacentes.

La vieille ville est composée de six quartiers majeurs : *Yasmina*, *Gharb*, *Qaryun*, *Aqaba*, *Qaysariyya* et *Habala*. Le quartier d'*Habala* est le plus grand, sa population grandissante a permis l'extension de nouveaux quartiers comme al-Arda et *Tal al-Kreim*. La vieille ville quant à elle, est constituée d'une population très dense. Les familles les plus puissantes y résident telles que les *Nimrs*, *Touqans* et *Abd al-Hadis*. Dans le quartier de Qaryun, le palace de la famille Abd Al-Hadi, construit au 19ème siècle, a des allures de véritable forteresse. Le

bâtiment *Nimr* (Hall) est situé dans la vieille ville où l'on trouve aussi de nombreuses mosquées : la Grande Mosquée de Naplouse, la mosquée *An-Nasr*, la mosquée Al-Tina, la mosquée *Al-Khadra*, *Al -Hanbali*, *Al-Anbia*, *Ajaj*, etc. La ville dispose aussi de six hammams, bains turcs, qui se trouvent dans la vieille ville. Les plus importants sont les hammams *Al-Shifa* et Al-Hana. Le hamaam *Al-Shifa* a été construit par les Touqans en 1624. Celui de *Al-Hana*, situé dans le quartier de Yasmina, fut le dernier hamaam construit dans la ville au XIXème siècle, après avoir été fermé en 1928, il fut restauré en 1994.

Les rues de la vieille ville sont bordées de nombreuses tanneries, souks, ateliers de poteries et de textile. De nombreux monuments historiques y sont aussi présents comme le Khan al-Tujjar et al-Manara (tour à l'horloge) construite en 1906.

Photo 17 : Les rues commerciales de la vieille ville/Source lors d'une visite sur le terrain.

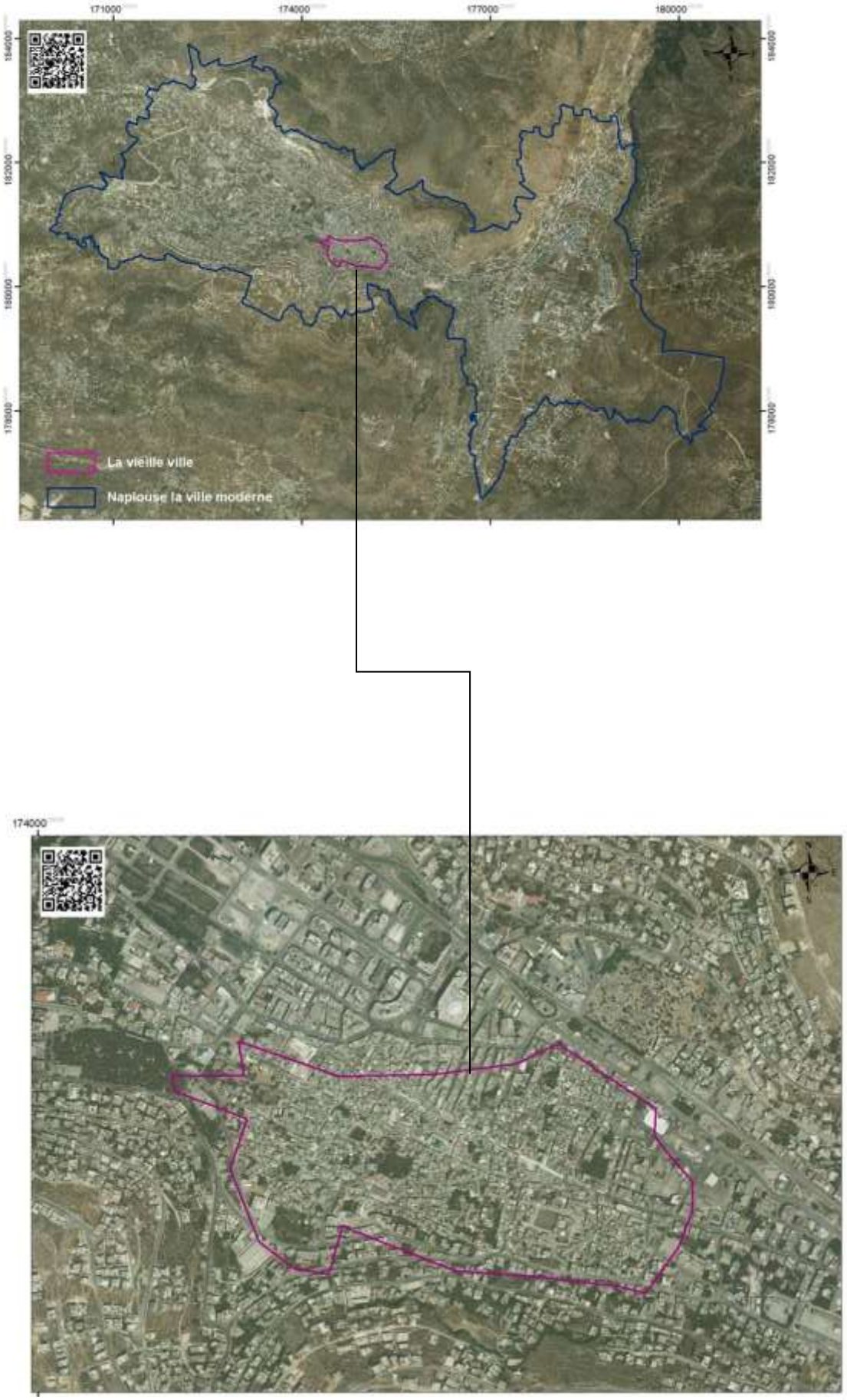


Photo 18 : Une photo aérienne qui montre la localisation de la vieille ville/auteur

3.2.2 La situation particulière des camps de réfugiés (demande politique).

Un camp de réfugiés peut se définir comme un camp temporaire, construit par le gouvernement ou des ONG, qui abrite des personnes qui ont fui leur ville d'origine à cause d'un danger naturel ou politique. Certains camps peuvent accueillir plusieurs milliers de personnes. Dans le cas de la Palestine, les camps de réfugiés ont été construits suite aux catastrophes politiques de 1948 et 1967. Les guerres israélo-arabes ont conduit à la construction de nombreux camps de réfugiés palestiniens, dont certains ont fini par devenir des structures permanentes. En revanche, les camps de réfugiés albanais, au Kosovo, ont disparus rapidement une fois l'accord de paix conclu. La question de l'ancienneté des camps de réfugiés est à étudier pour comprendre les conséquences sur l'habitat en Cisjordanie. L'impact des camps de réfugiés sera étudié à partir de la ville de Naplouse. Selon le PCBS (Palestinian Central Bureau of Statistics), on y trouve trois camps des réfugiés. La répartition des camps de réfugiés palestiniens à Naplouse est l'objet de débats, particulièrement lorsqu'on touche à la question de la production de l'habitat:

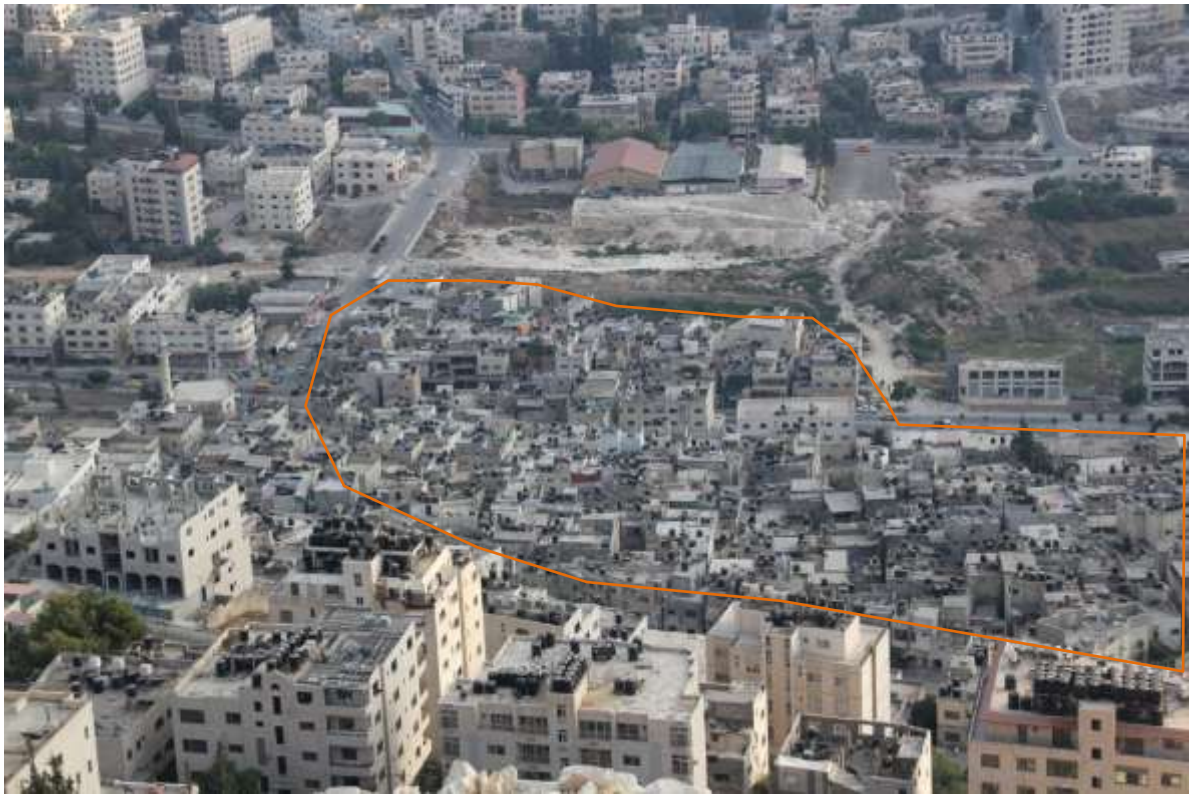


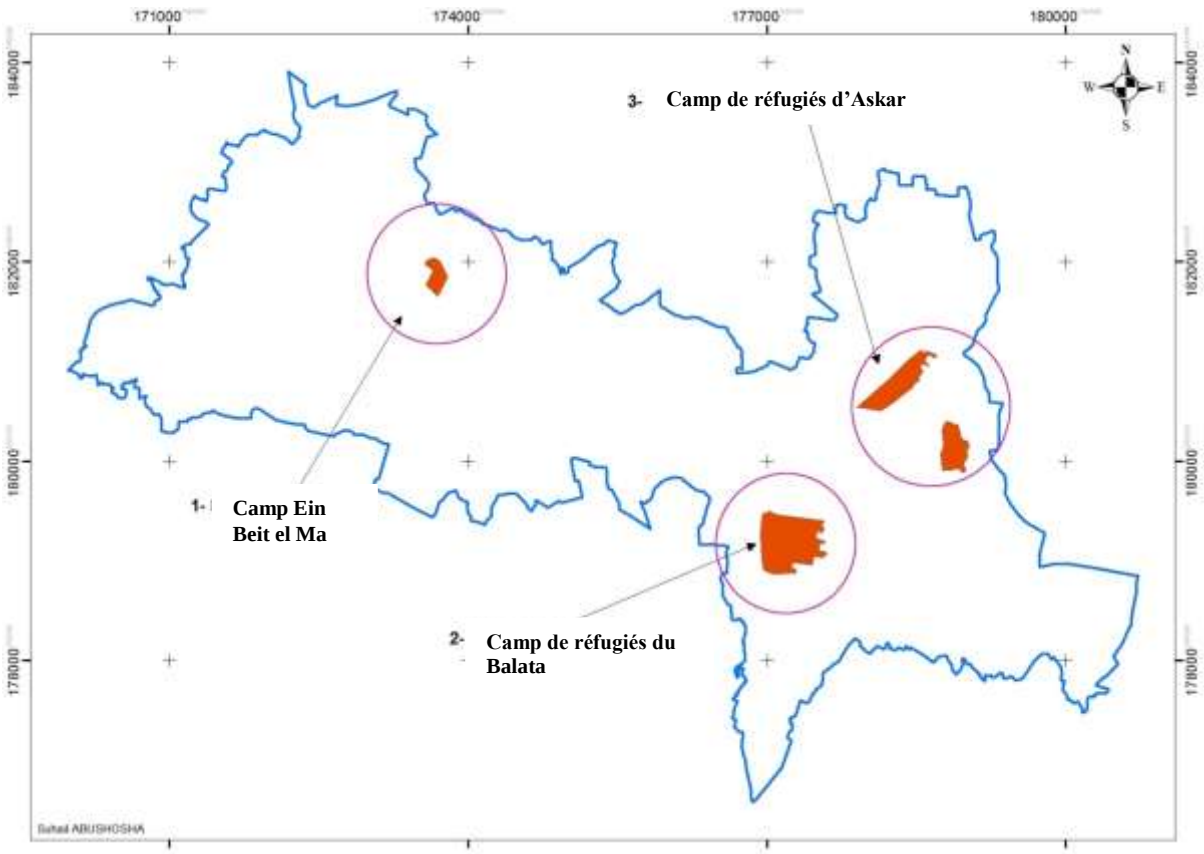
Photo 19 : Camps de réfugiés Ein Beit el Ma/auteur

Naplouse Réfugie Camp					
Name	Populations	N_Batiment	N_logments	Taille de ménage	Surface/ha
Ein Beit el Ma	3,979	404	810	5.2	5
Balata Camp	15,247	1,512	3,173	5.5	31
Askar Camp	11,607	1,096	2,327	5.0	27
Total	30,833	3,012	6,310		

Tableau 11 : Les trois camps de réfugiés palestiniens à Naplouse/ Sources PCBS/auteur

Mêmes si ces trois camps se trouvent aux limites de Naplouse, ils se situent bien à l'intérieur des frontières de la ville. Pourtant, ces camps sont gérés par l'UNRAW.

Nous allons traiter ici d'un problème inhérent aux camps de réfugiés, celui de l'adaptation des camps à l'augmentation du nombre de réfugiés.



Carte 34 : Les camps de réfugiés à Naplouse, selon la ville de Naplouse/auteur

- **Les trois camps de réfugiés de Naplouse**

Depuis les Accord d'Oslo[68] , l'Autorité palestinienne et les réfugiés palestiniens revendiquent le droit de retour sur leurs terres. On en vient donc à se demander s'il est possible que l'Autorité palestinienne accueille les réfugiés palestiniens du monde entier ?

Ces réfugiés ont immigré dans différents pays et ont dû s'adapter à des modes de vie différents. Cela pause évidement un problème sociodémographique puisqu'il faudrait d'abord choisir les réfugiés de quel pays devraient rentrer en priorité. M. Erekat, politicien, a déclaré en 2006 que l'accueil des réfugiés dans les camps devait être mieux préparé, pour eux mais aussi pour l'environnement.

D'où viennent ces réfugiés, quel est leur mode de vie, quelles sont leur problématiques sociodémographiques, quelles sont les pays prioritaires pour renvoyer les réfugiés palestiniens chez eux. Selon un entretien avec un des acteurs politiques palestiniens en 2006, M. Erekat[69], nous devons préparer les terrains pour les accueillir. M. Erekat demande toujours dans les projets de développement de prendre en compte les réfugiés palestiniens.

- Le refus israélien du retour des réfugiés.

Les camps de réfugiés palestiniens donnent lieu à un débat mondial. Ainsi l'ONU a voté le droit pour les réfugiés à retourner chez eux mais l'État d'Israël refuse la mise en œuvre de cette décision. On peut considérer qu'à travers cette guerre démographique, Israël tente de garantir à son État une majorité juive. Cette politique a été définie peu après la création de l'État qui était alors en pleine guerre d'indépendance. En décembre 1948, la loi sur les « propriétés abandonnées » a permis la saisie des biens de toute personne « absente ». Elle définit un « Absent » comme une personne qui *« pendant la période du 29 novembre 1947 au 1er septembre 1948, se trouvait quelque part ailleurs sur la Terre d'Israël située à l'extérieur du territoire d'Israël »* (ce qui signifie la Cisjordanie ou la Bande de Gaza) ou dans d'autres États Arabes. Les anciens villages arabes ont été détruits et leurs terres redistribuées à des communautés

[68] Les Accords d'Oslo sont le résultat d'un ensemble de discussions menées en secret, en parallèle de celles publiques consécutives à la Conférence de Madrid de 1991, entre des négociateurs israéliens et palestiniens à Oslo en Norvège, pour poser les premières pierres à une résolution du conflit israélo-palestinien.

[69] Considéré comme un proche de Yasser Arafat, est le chef des négociateurs palestiniens avec les Israéliens à l'OLP.

agricoles juives, Mochavim[70], ou Kibboutzim[71], formalisant légalement la volonté d'empêcher tout retour des populations palestiniennes. Cette politique de refus du retour des réfugiés palestiniens est restée constante jusqu'à nos jours, et fait l'objet d'un très large consensus au sein de la société israélienne (au moins de sa partie juive), et ce de la gauche à la droite. Le Premier ministre israélien Ehud Olmert a réaffirmé le lundi 7 mai 2007 que l'État hébreu n'accepterait pas le retour de réfugiés palestiniens, ce qui est pourtant l'une des conditions de l'initiative de paix arabe avec Israël.

- **Densité et évolution des camps de réfugiés.**

Les populations des camps de réfugiés de Naplouse représentent 10% de la population totale du district. Ces camps ont une densité très forte, ainsi on estime que 429 personnes vivent sur chaque hectare du camp d'Askar, 491 personnes par hectare dans le camp de Balata et enfin que c'est le camp d'Ein Beit el Ma qui a la plus forte densité avec 795 personnes par hectare.

Trois camps de réfugiés sont bien installés à Naplouse. Cette limite a été fixée par l'UNRWA alors qu'on pensait que l'implantation de ces camps serait temporaire ce qui n'a bien sûr pas été le cas. Selon le maire de Naplouse, l'extension urbaine des camps de réfugiés a été limitée par des contraintes politiques et géographiques. Pour répondre à la demande de logement[72], des terrains ont été mis à disposition. Pour essayer de comprendre cet enjeux majeur, il faut examiner les deux camps de réfugiés de Askar et Balata et ce à travers les cartes.

En 1967, les limites des camps de réfugiés ont été dessinées par l'UNRWA, les camps représentent 62ha sur une surface totale de 682ha [Cf. 35].

En 1986, ces constructions évoluent vers l'ouest en direction de la ville de Naplouse avec une surface de 174 ha, elles ont donc été multipliées par trois, passant de 62 ha en 1967 à 174 ha en 1986. Comme le montre la carte 8, on a tenté de canaliser l'expansion des constructions en limitant les camps.

---

[70] Un moshav ou mochav (en hébreu : מושב ; au pluriel, moshavim - signifiant : installation, village, ou encore demeure, habitation, séjour) est un type de communauté agricole coopérative israélienne associant plusieurs fermes individuelles. (Sources ; http://fr.wikipedia.org/wiki/Mochav)

[71] Le kibboutz (de l'hébreu : קיבוץ, au pluriel : קיבוצים : kibboutzim; « assemblée » ou « ensemble ») est une communauté ou village collectiviste d'Israël développée par le mouvement sioniste sous l'influence des idées du socialisme associatif. Le premier kibboutz, Degania, est fondé en 1909.

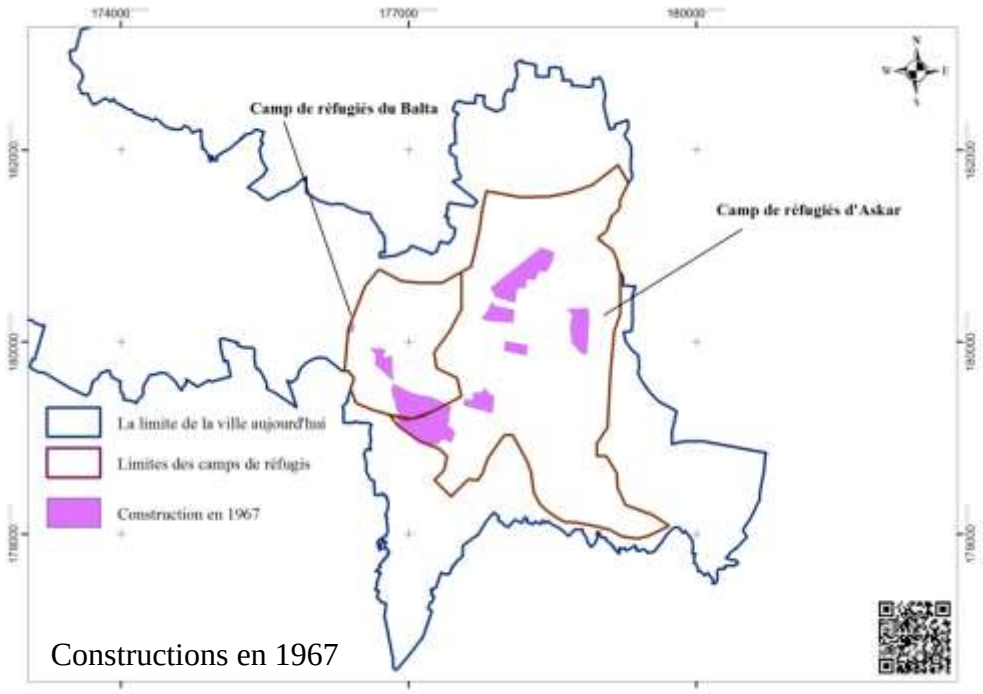
[72] Interview avec M. le Maire de Naplouse

Les cartes permettent de bien comprendre la situation actuelle de l'étalement urbain des camps de réfugiés et de mettre en lumière les conséquences des constructions anarchiques.
Cette partie s'efforce de comprendre dans quelle mesure les activités de construction ont été limitées et ainsi comprendre les besoins en logement de Naplouse. Il s'agira aussi de répondre aux questions que pose la croissance démographique dans les camps de réfugiés. La carte suivante montre qu'il ne reste pas d'espace constructible dans les camps, obligeant les populations qui y vivent à construire par leur propres moyens et donc de façon anarchique, des habitations. On peut aussi noter qu'une partie des réfugiés cherche à rejoindre la ville de Naplouse où les loyers sont moins onéreux.

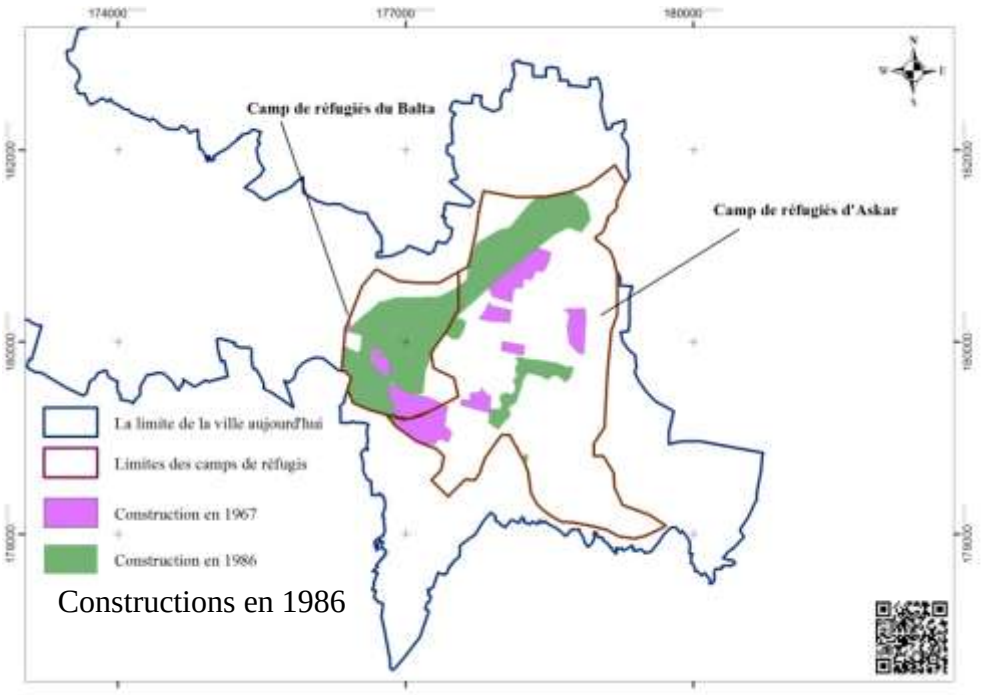
Aujourd'hui les camps de réfugiés ne peuvent accueillir davantage de monde. En 1986, les zones construites représentaient 174 ha, aujourd'hui ils sont au nombre de 204 ha. La surface construite totale des deux camps de réfugiés est de 439 ha pour un espace disponible de 682 ha.

Il ne reste donc que 243 ha où il est encore possible de construire, mais les constructions ont été limitées en raison de la situation politique. En effet, 118 ha se trouvent en zone C, sous contrôle militaire israélien, c'est cette autorité qui, en plus d'une densité élevée, limite l'extension urbaine. Selon le maire de Naplouse et aussi selon certaines analyses cartographiques nous pouvons constater qu'aujourd'hui, le besoin de logements est lié à la croissance naturelle des camps de réfugiés. Nous pouvons aussi observer que ce sont dans ces camps qu'est construite la majeure partie des habitations de Naplouse. Ainsi, tout projet qui aurait pour but de construire une zone d'habitation devrait prendre en compte l'augmentation démographique des camps de réfugiés, camps où les ménages sont composés en moyenne de 6 personnes alors que ce chiffre n'est que de 5 dans la ville de Naplouse.

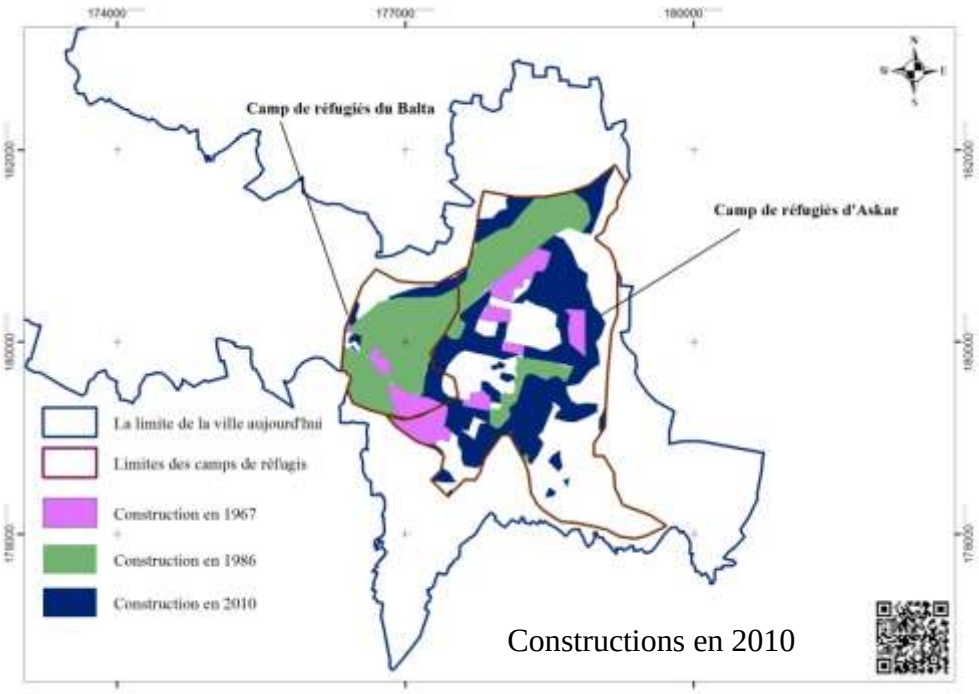
Évaluations des constructions dans les camps de réfugiés de 1967 à 2010 et la superposition d'enjeu géopolitique présenté par zone C



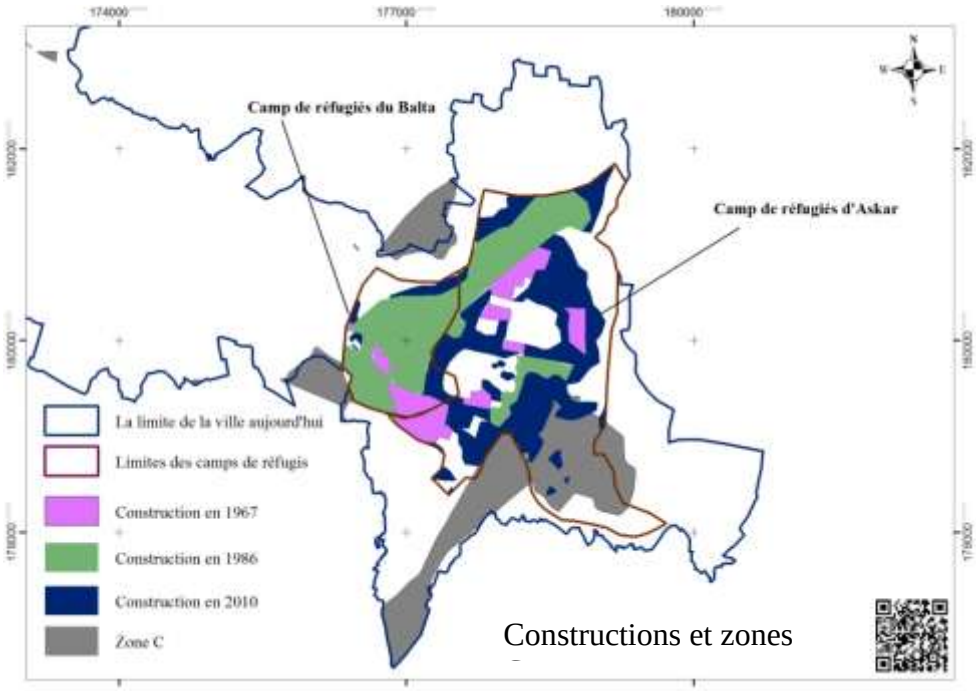
Carte 36 : Évaluations des constructions dans les camps de réfugiés de 1967



Carte 35 : Évaluations des constructions dans les camps de réfugiés de 1986



Carte 37 : Évaluations des constructions dans les camps de réfugiés de 2010



Carte : Évaluations des constructions dans les camps de réfugiés de 1967 à 2010

Problématiques des camps de réfugiés

Résumé d'analyse des camps de réfugiés dans la limite de la ville de Naplouse :

- La population des camps de réfugiés représente 10% de la population de Naplouse.
- Une densité forte : 1-Ein Beit el Ma 795/ha, 2- Balata 491/ha, 3- Askar 429/ha.
- Production de l'habitat anarchique et une forte demande de construction.
- Le nombre de logement est de 6 310 logements répartis dans les camps.
- Le nombre total de logements dans la limite de la ville est 38 034 logements.
- 16% des logements dans la limite de la ville sont des logements qui se trouvent dans les camps.
- En termes de surface les camps représentent 682 ha de l'ensemble de la ville, 30% de 2207ha.

3.2.3 Les colonies israéliennes.

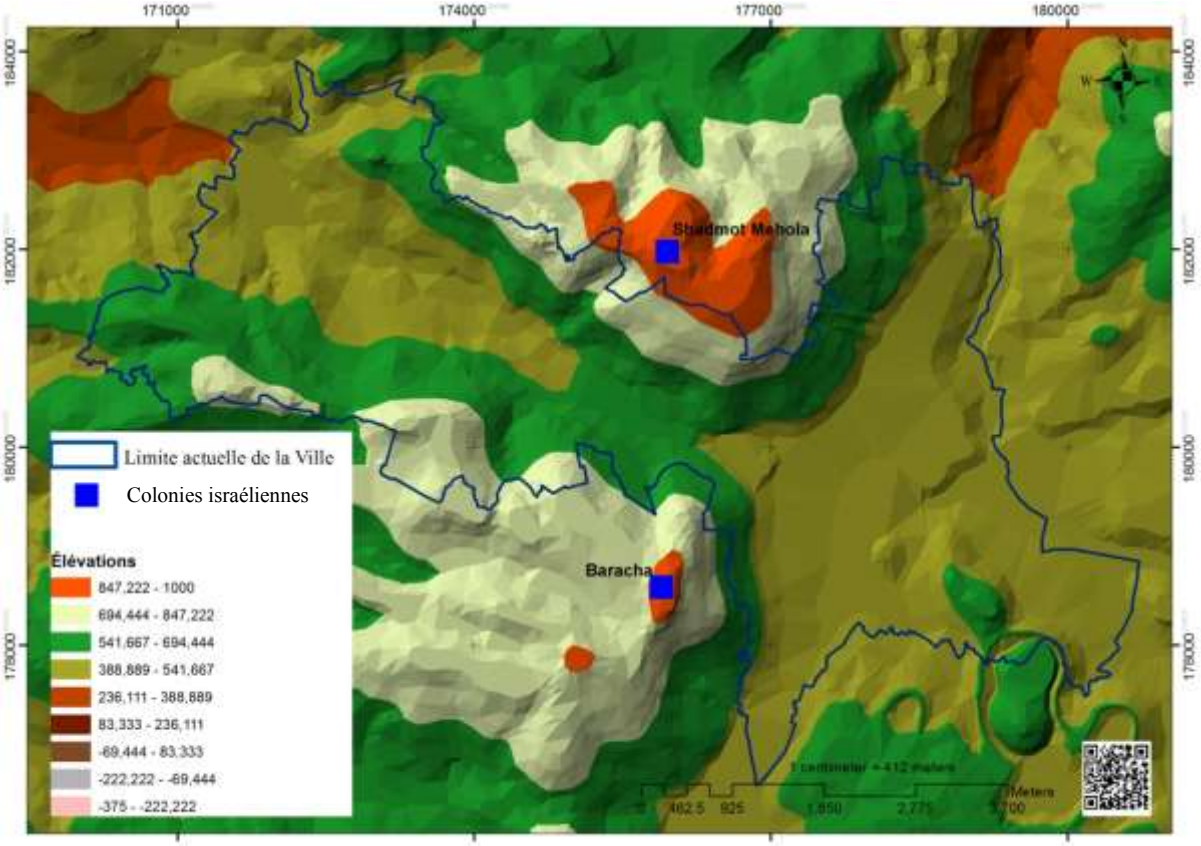
Selon le bureau d'étude Applied Research Institute (ARIJ)[73], 58 colonies israéliennes se sont établies dans le district de Naplouse, en plus de deux sites militaires. Or à l'intérieur des frontières de Naplouse il existe 260 ha des terres classées en zone 'C', ces territoires se situent surtout du côté est du district. Après avoir effectué un entretien avec le Maire de Naplouse, j'ai appris de lui que :

« Les contraintes politiques jouent un rôle important pour l'avenir et particulièrement pour l'extension urbaine de la ville de Naplouse ».

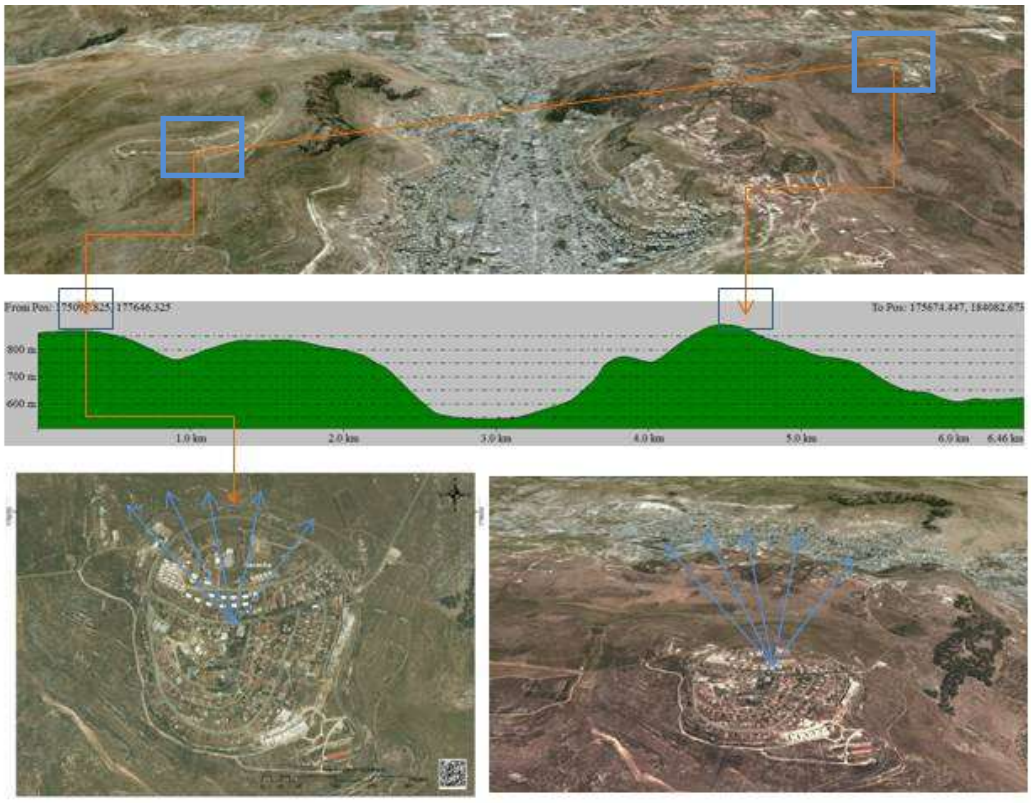
Cette zone située à l'est présente un intérêt tout particulier pour la ville puisque ce terrain est fertile, donc favorable à l'agriculture, mais ce terrain est aussi favorable à la construction puisque sa surface est plane. Or cette zone 'C' située à l'est est classée zone militaire israélienne, par conséquent on y trouve une base militaire. Lorsque l'on s'intéresse de plus près aux colonies qui se situent dans les limites de la ville, on s'aperçoit, grâce aux cartes, que deux colonies se trouvent sur des points élevés : <u>en ce qui concerne les colonies, dans les limites de la ville, selon l'analyse cartographique aucune colonie dans la limite mais de côté nord et sud sur les points les plus élevés, entourés par deux colonies.</u>

- Berkha : une colonie israélienne avec 750 colons et de 219,000m².
- Shadmot Mehola : une colonie militaire avec une surface de 207 000 m ².

[73] *Applied Research Institute – Jerusalem October 1996/ étude intitulée le profil de l'environnement à Naplouse*



Carte 38 : Colonies israéliennes superposées aux élévations autour de la ville de Naplouse/auteur



Carte 39 : Colonie vue sur la ville de Naplouse/auteur

3.2.4 Occupation des sols

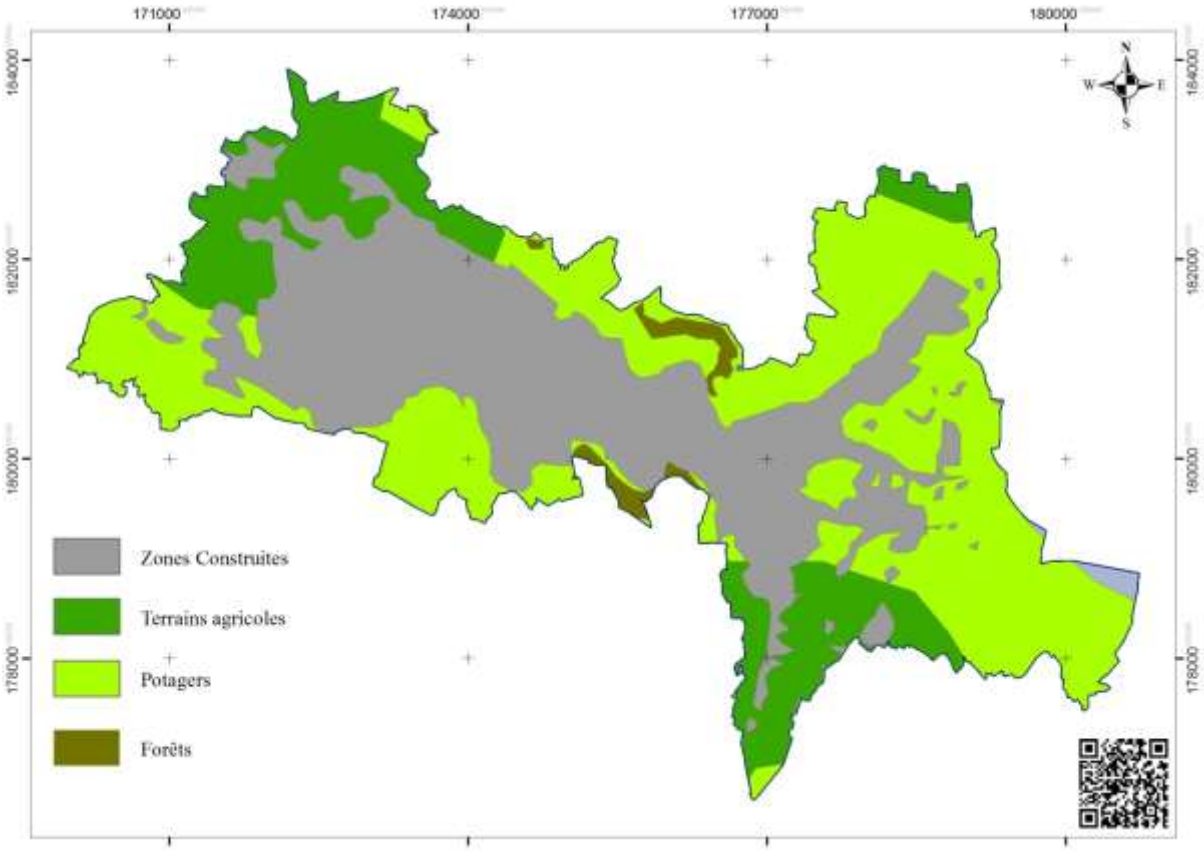
- **Zones vertes**

Actuellement, il y a 26 réserves naturelles dans le district de Naplouse qui ont été déclarées unilatéralement par les autorités israéliennes. Cette zone occupe une superficie totale d'environ 16 661 hectares (10,5% de la surface du district). Or, la majeure partie de ces terres se trouve dans les zones militaires c'est pourquoi nous pouvons avoir quelques doutes quant à la qualification de ces zones comme « naturelles ». Le ministère des affaires locales a divisé la terre du district selon leurs fonctions : cultures permanentes, cultures individuelles et forêts [Cf.40].

Pour certains, la préservation des terres agricoles est une nécessité à Naplouse. Selon des études effectuées à l'université de Najah, la préservation des forêts est indispensable pour l'avenir de la ville. Cependant la forte demande de logement risque de pousser les habitants à construire sur des terres agricoles proches de la ville, les terres cultivables se décalent donc dans les forêts. (Voir plan d'occupation des sols et la comparaison).

Secteurs	Surface/ha	% de la surface total
Zones construites	1 252	44%
Terrains agricoles	586	20%
Potagers	968	33%
Forêts	83	3%
Total	2 889	100%

Tableau 12 : L'occupation des sols à Naplouse/auteur



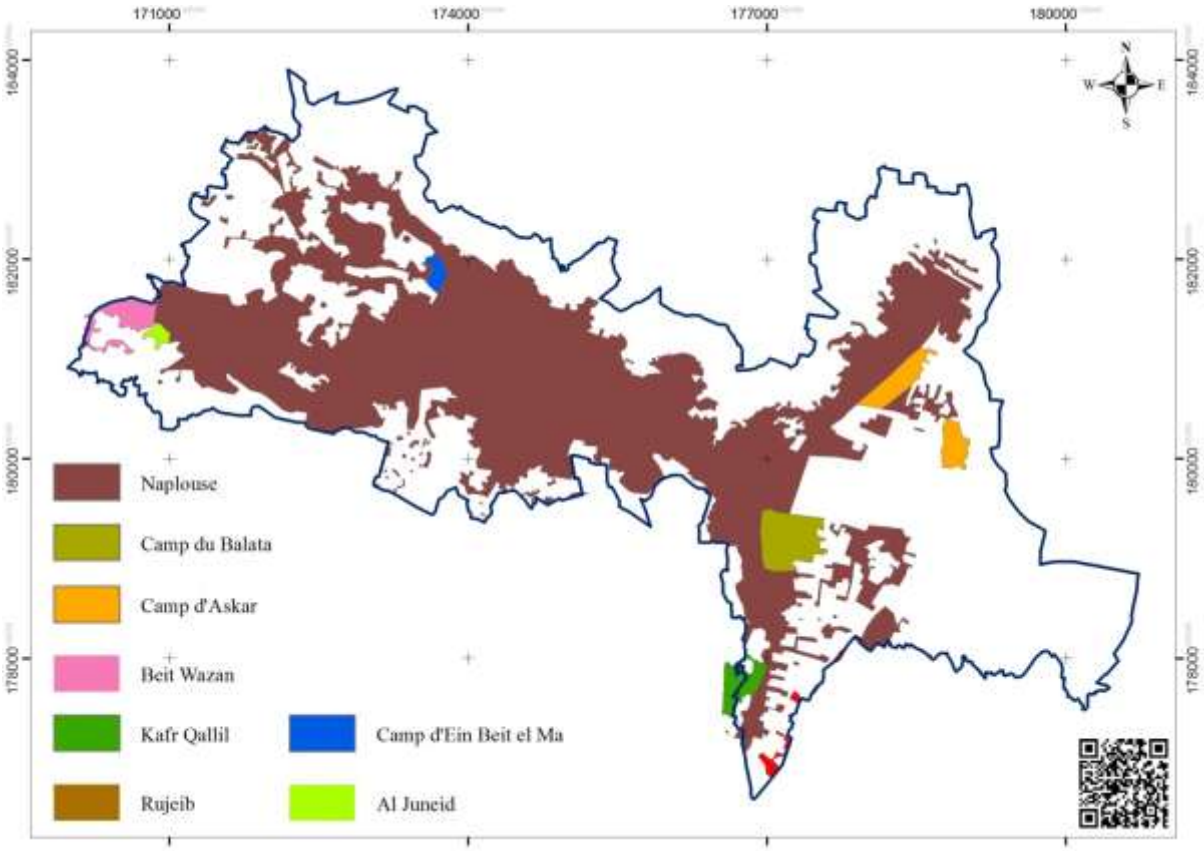
Carte 40 : Les zones de forêts et les terrains agricoles/auteur

❖ Zones construites

La ville de Naplouse a une superficie totale de 2 889 hectares, les terres y sont utilisées de différentes façons et cela sur 3 zones : la zone d'habitats palestiniens, zone naturelle et zone occupée par les Israéliens. La ville de Naplouse, représente 1 252ha en terme de zones constructibles [Cf. 41] dont 8 zones, réparties entre :

Zone d'habitat	Surface	Pourcentage de surface total
Naplouse	1 159	91.7%
Camp de Balata	31	2.5%
Camp d'Askar	27	2.1%
Beit Wazan	17	1.3%
Kafr Qallil	14	1.1%
Rujeib	6	0.47%
Ein el Ma Camp	5	0.39%
Al Juneid	4	0.31%
Total	1 252	100%

Tableau 13 : Les surfaces des zones construites à Naplouse



Carte 41 : Les répartitions des zones construites dans la limite de la ville de Naplouse/auteur

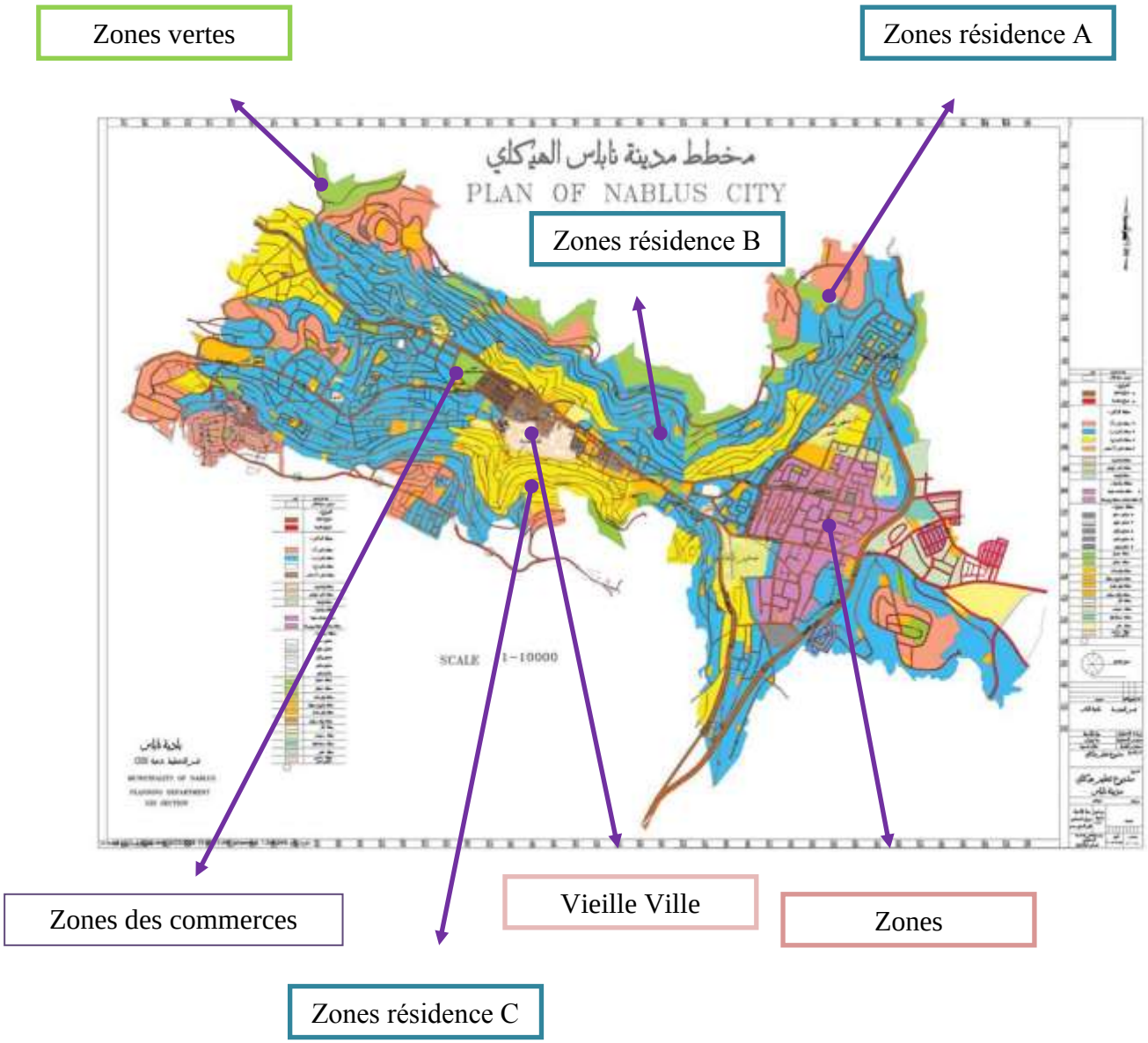
❖ **Le plan d'occupation des sols selon la ville de Naplouse.**

La ville de Naplouse en coopération avec le centre d'urbanisme de l'université de Najah, a travaillé sur le plan d'occupations des sols et a émis les propositions suivantes :

- Quatre types de zones d'habitat, classées zones A, B, C et A exception. Chaque zone a ses règlements d'urbanisme.
- Zones agricoles : réparties en deux zones, résidentielle agricole dans laquelle nous pouvons construire mais selon les règlements spécifiques à cette zone et zone agricole.
- Zones industrielles : deux zones, petite activité industrielle et grande zone d'activité.
- Zones vertes : deux classifications, des parcs et des zones vertes.

Selon le plan de Naplouse, les zones non constructibles correspondent aux terres classées comme « réserves naturelles ». Or, les zones agricoles ont des règlements d'urbanisme qui les autorisent à effectuer des activités de constructions. Dans le chapitre programmation de cette thèse, nous excluons les zones forestières de nos recherches puisqu'elles représentent un vrai défi topographique [Cf. 42].

Cf_Annexe_Carte_44_ Plan d'occupation de sol selon la Ville de Naplouse



Carte 42 : Plan d'occupation des sols selon la ville de Naplouse/auteur

3.3 Les contraintes topographiques.

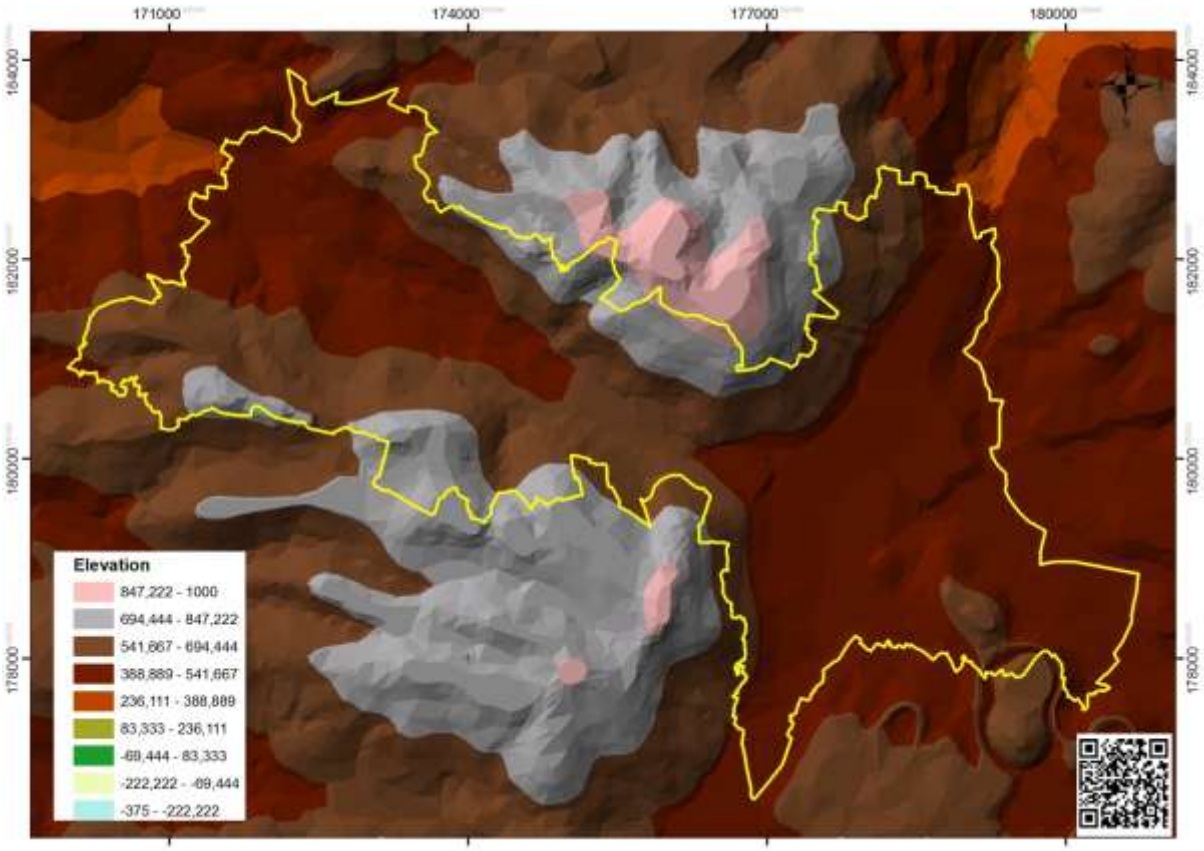
La ville de Naplouse est dominée par deux grandes montagnes, celles-ci encadrent la ville au Nord et au Sud. Le modèle topographique a des lignes courbes afin d'illustrer ces différences de terrain.

3.3.1 Classement topographique.

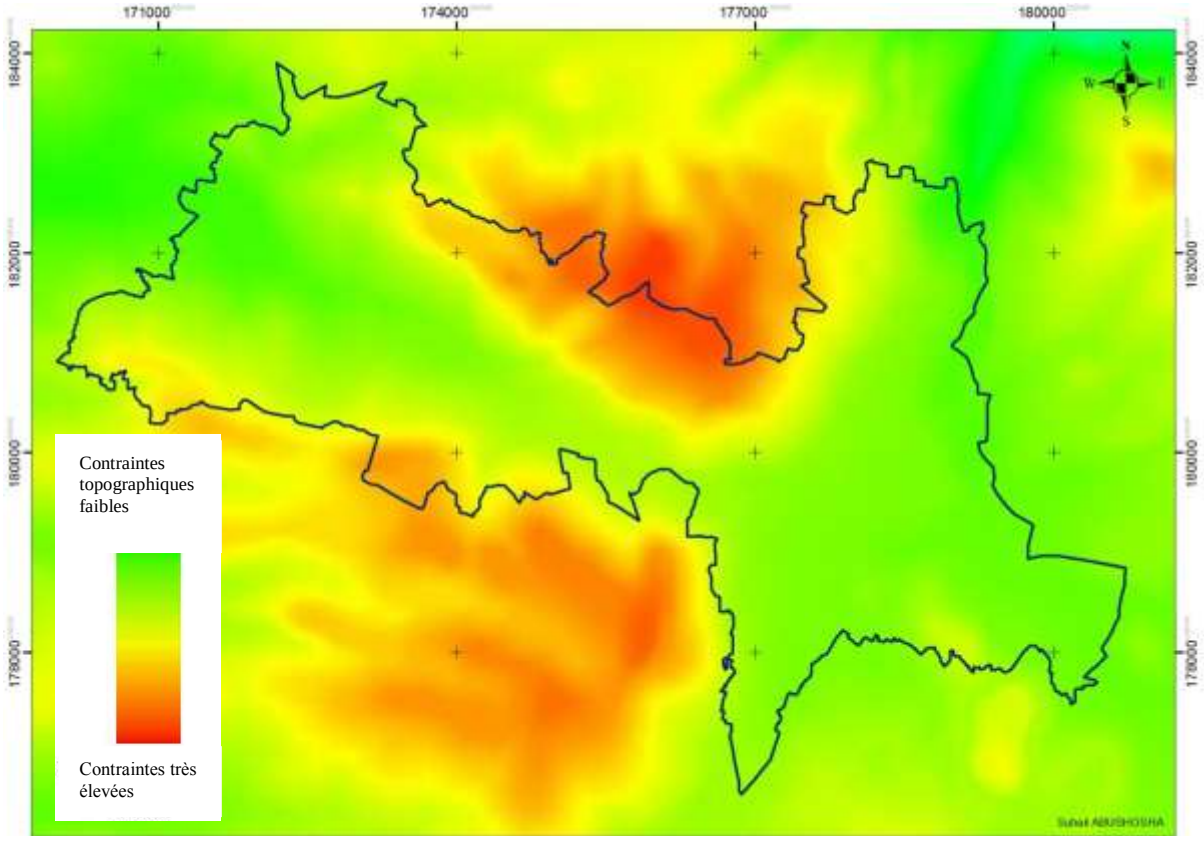
Le modèle d'élévation que nous avons créé pour construire notre banque de données nous aide à comprendre les différences de topographie de la ville de Naplouse. La topographie a une importance particulière puisqu'il faut obligatoirement prendre en compte ce facteur pour redessiner la ville. Cette carte de type Tin[74] de la ville de Naplouse montre la nature du terrain. La création de ce genre de carte est basée sur les lignes de courbes de 5 cm.
La topographie de la ville de Naplouse varie de 206 mètres à 940 mètres au-dessus du niveau de la mer, ces différences de hauteur jouent sur le climat de la ville. Nous avons classé la ville en trois parties d'élévation : 1- 206 m-573 m. 2- 573 m-756 m. 3- 756 m-940m

La ville de Naplouse est considérée comme une ville à la topographie complexe, au bilan écologique lourd puisque la ville a continué de croitre vers ses points les plus élevés. Dans une analyse à propos de la production de logement, nous avons bien vu que la ville de Naplouse était incapable de maitriser la production spontanée d'habitations.

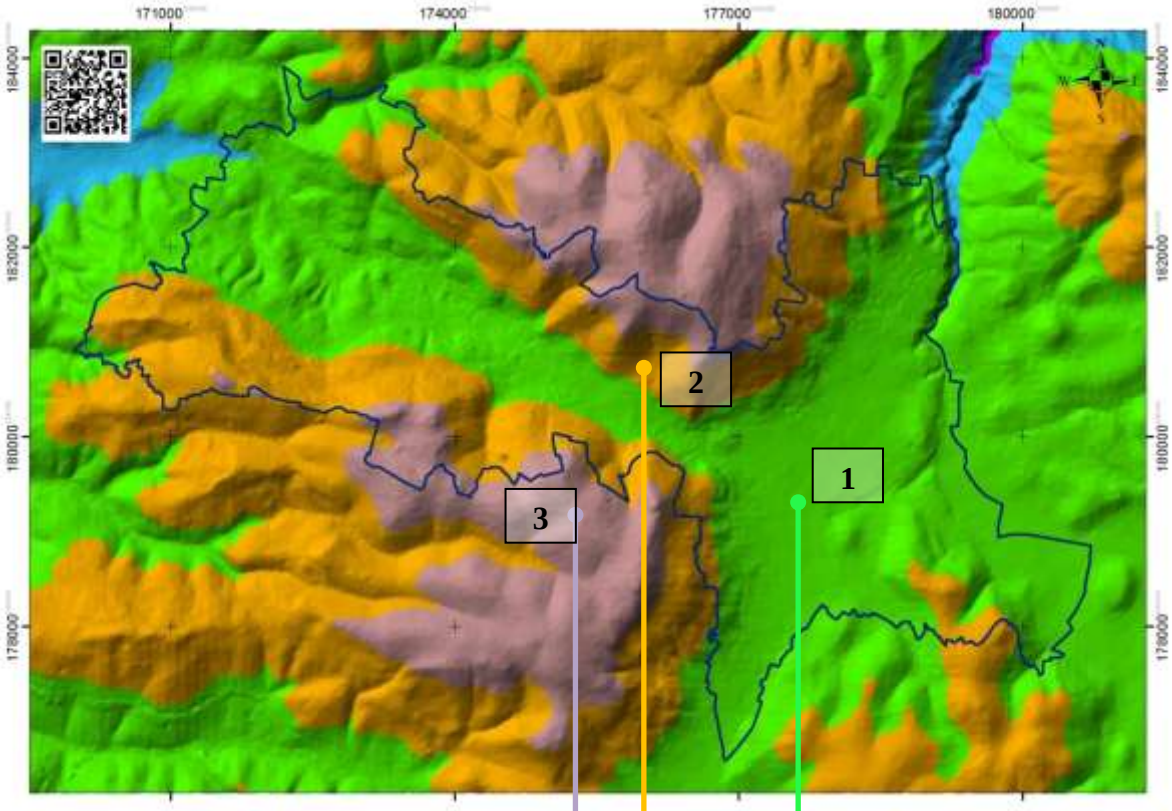
[74] A triangulated irregular network (TIN) is a digital data structure used in a geographic information system (GIS) for the representation of a surface. A TIN is a vector-based representation of the physical land surface or sea bottom, made up of irregularly distributed nodes and lines with three-dimensional coordinates (*x*, *y*, and *z*) that are arranged in a network of nonoverlapping triangles. TINs are often derived from the elevation data of a rasterized digital elevation model (DEM). An advantage of using a TIN over a raster DEM in mapping and analysis is that the points of a TIN are distributed variably based on an algorithm that determines which points are most necessary to an accurate representation of the terrain. Data input is therefore flexible and fewer points need to be stored than in a raster DEM, with regularly distributed points. A TIN may be less suited than a raster DEM for certain kinds of GIS applications, such as analysis of a surface's slope and aspect. TINs were first invented by Callum Hale whilst studying GIS at University of Hertfordshire.



Carte 43 : Élévation du terrain de la ville de Naplouse/auteur



Carte 44 : Carte format TIN, les contraintes topographiques/auteur



Carte 45 : Classifications des zones topographiques de Naplouse / auteur

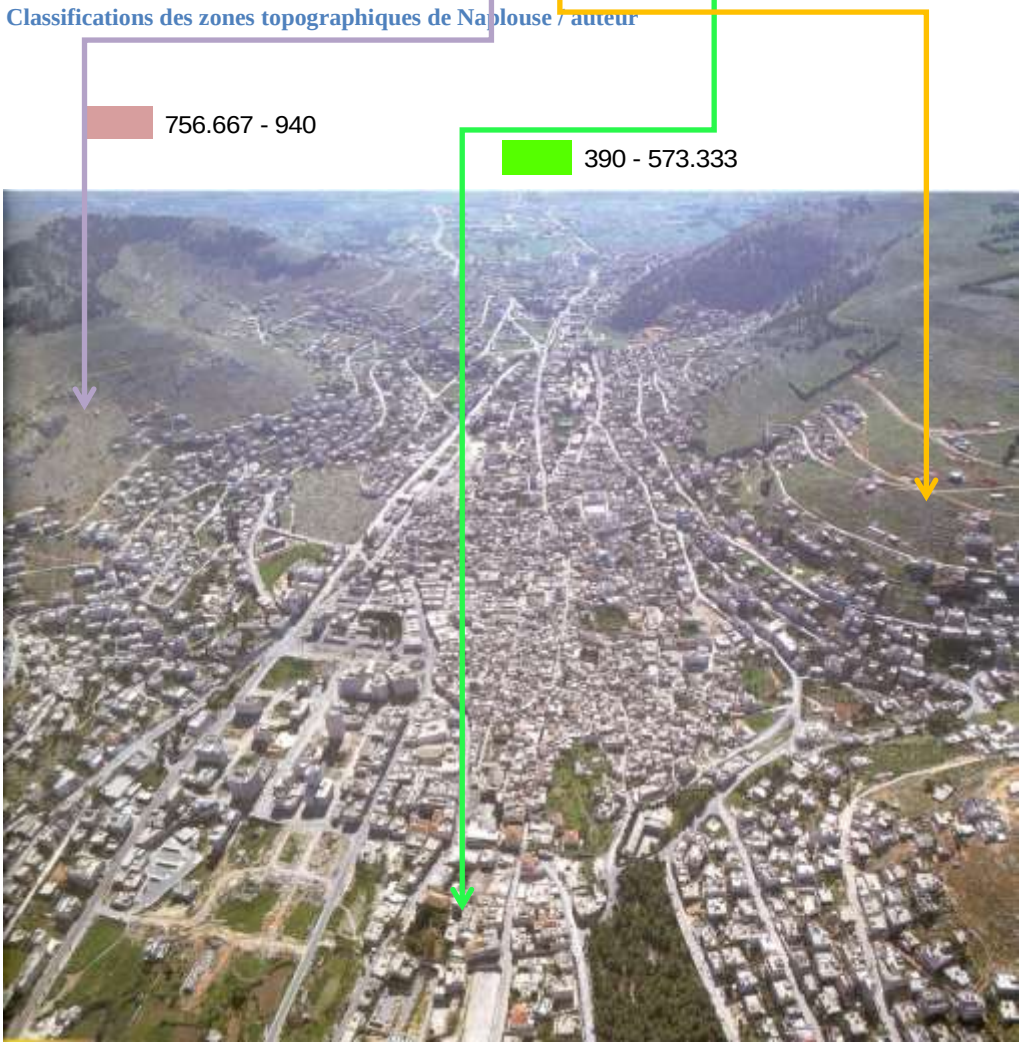
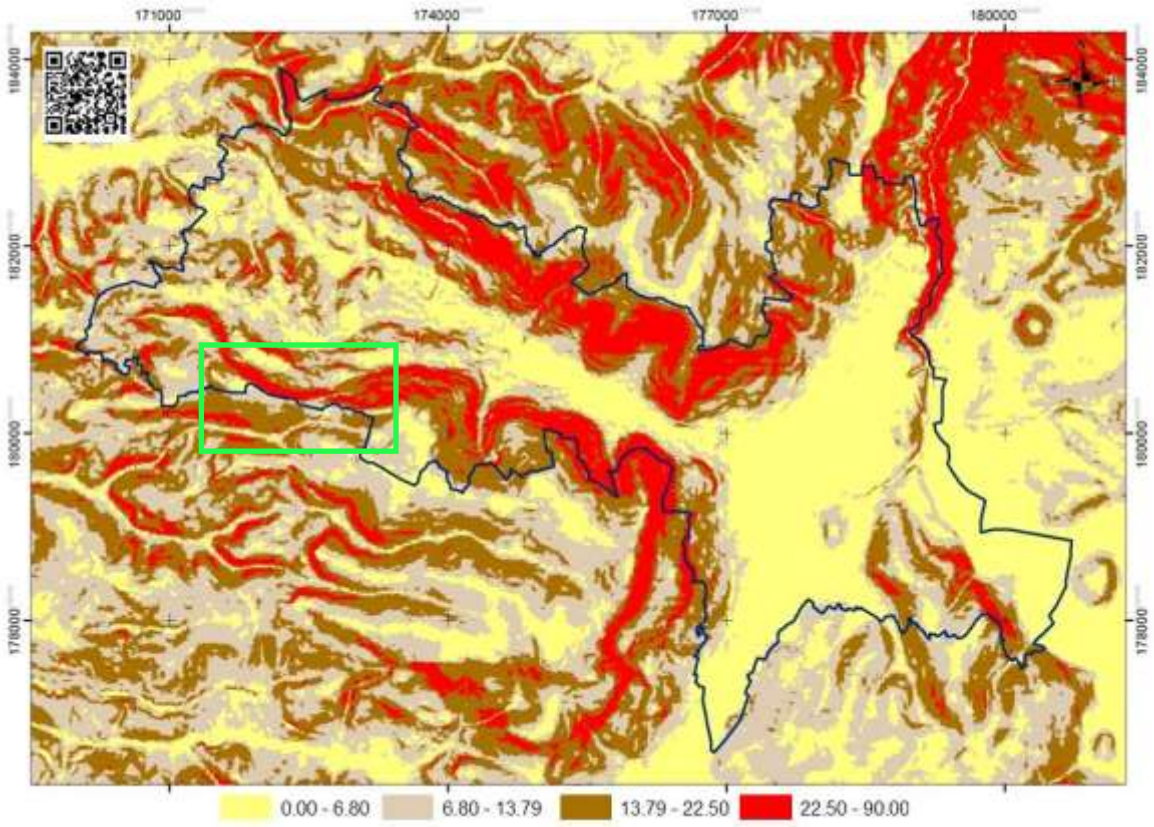


Photo 20 : Image aérienne montrant l'axe Est Ouest de la ville de Naplouse/Source Wikipidia

3.3.2 Degré de pente.

La plupart des districts possèdent des contraintes de pente qui varient entre 3° et 45°, [Cf_Annexe_Carte_28 représentation : Le dégrée de pentes en Cisjordanie] sauf dans le district de Jéricho. La carte ci-dessus, montrant les zones de forte pente (les zones classées en rouge atteignent 90° maximum en jaune foncé atteignent 6°), nous informe plus précisément sur la topographie de la ville de Naplouse et nous informe donc sur la production de l'habitat. Cet enjeu a rendu la production de l'habitat très coûteux surtout en zone 3 et 4 du classement topographique[75].



Carte 46 : Les degrés des pentes à Naplouse / auteur

[75] Ce classement a été fait par le logiciel de cartographie, dans lequel nous avons choisi quatre catégories d'élévation.

Cette carte montre à quel point la topographie de la ville de Naplouse est un enjeu majeur pour la production de l'habitat, la ville prend un risque énorme en délivrant des permis de construire dans ces zones à risque, l'analyse cartographique nous a permis de bien classer les zones à risque afin d'éviter l'activité urbanistique. Ces zones peuvent être des zones de vulnérabilité, il faut rappeler que le tremblement de terre en 1927, a donné lieu à un glissement de terrain dans la partie sud-ouest de la ville (cadre vert).
Afin de proposer un type d'habitat adapté et durable, il faut bien analyser et classer les zones à risque à Naplouse, les zones sur lesquelles le reste de ce projet de recherche s'appuie ce sont les zones 1 et 2.

Les degrés de pentes sont très forts à Naplouse, voici le classement des zones d'élévation[76] :

- Z1,se trouve dans un degré de pentes de 6° à 13°.
- Z2, se trouve dans une zone de 13° à 22°.
- Z3, se trouve entre 22° à 90° et plus.

En conséquence les problèmes liés à la production d'habitat spontané viennent majoritairement de zones très pentues. Les zones figurées en rouge, soit celles qui ont un impact environnemental, seront exclues de nos recherches dans la seconde partie.

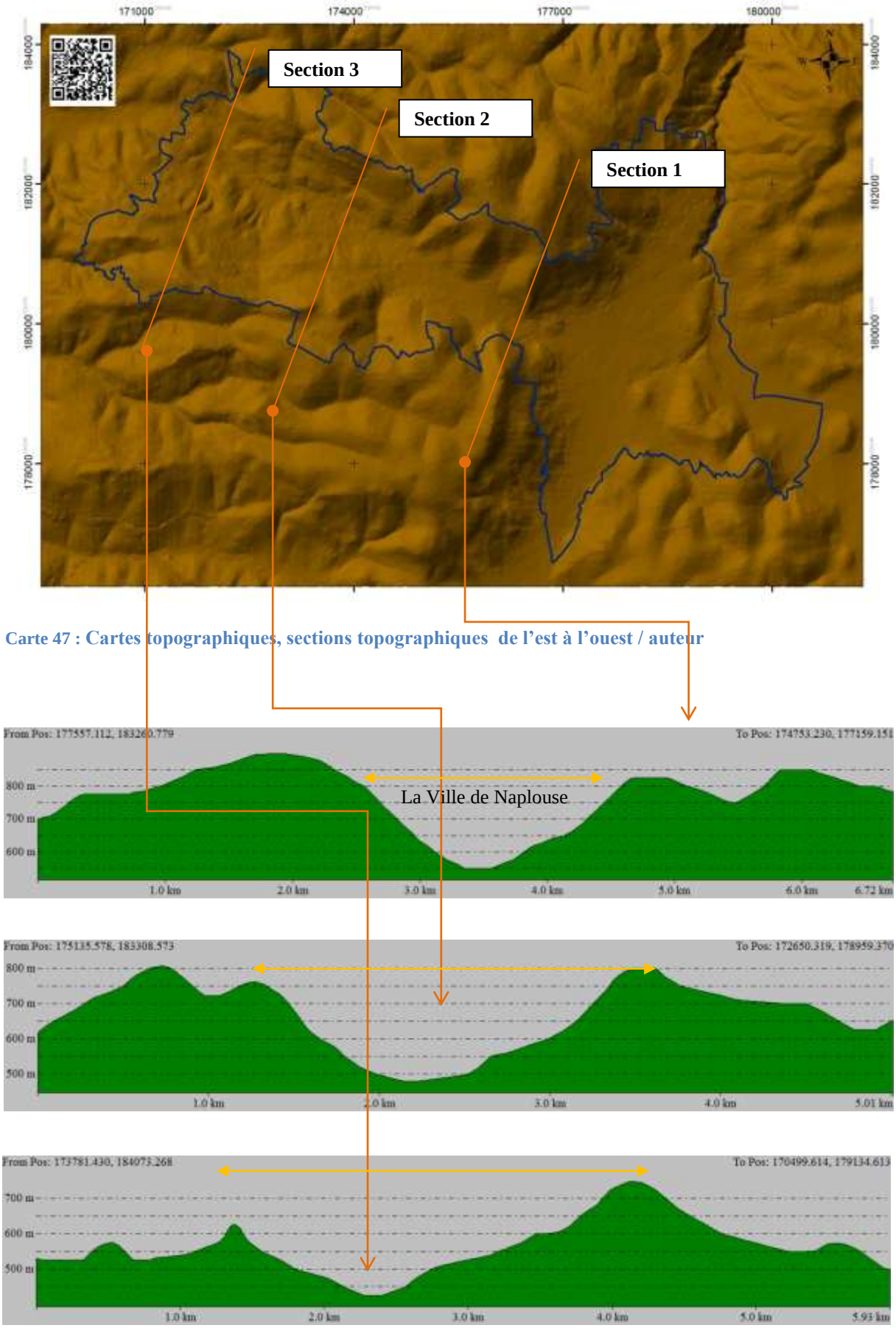
3.3.3 Habitat et topographie.

Trois sections topographiques intéressent à Naplouse, qui montrent que cette forme urbaine de la ville suit la nature topographique, ses sections montrent à quels points le terrain est limité par deux grandes montagnes [Cf. 47].

Des sections qu'ont modifié la production de l'habitat, mais aussi qu'ont marqué des zones sensibles au glissement du terrain.

L'illustration suivante montre les trois zones que nous avons déterminées afin de comprendre la potentialité des nouvelles zones constructibles. Ainsi les zones à risques.

[76] Zone de classement de topographie définie le Z, selon les recherches que nous avons faites, ne sont pas des classifications de la ville.



Carte 47 : Cartes topographiques, sections topographiques de l'est à l'ouest / auteur

La carte 44 montre les sections topographiques de la ville de Naplouse. Ces sections indiquent une continuité de la Wadi (vallée) qui se prolonge en accord avec la nature. Cette harmonie joue un rôle important dans la formation d'un urbanisme linéaire[77] et ce d'est en ouest. Cette situation est restée inchangée jusque dans les années soixante. En 1967[78], où les premières constructions commencent au nord et au sud de la ville. Exemple d'une photo Arial de 1948 :

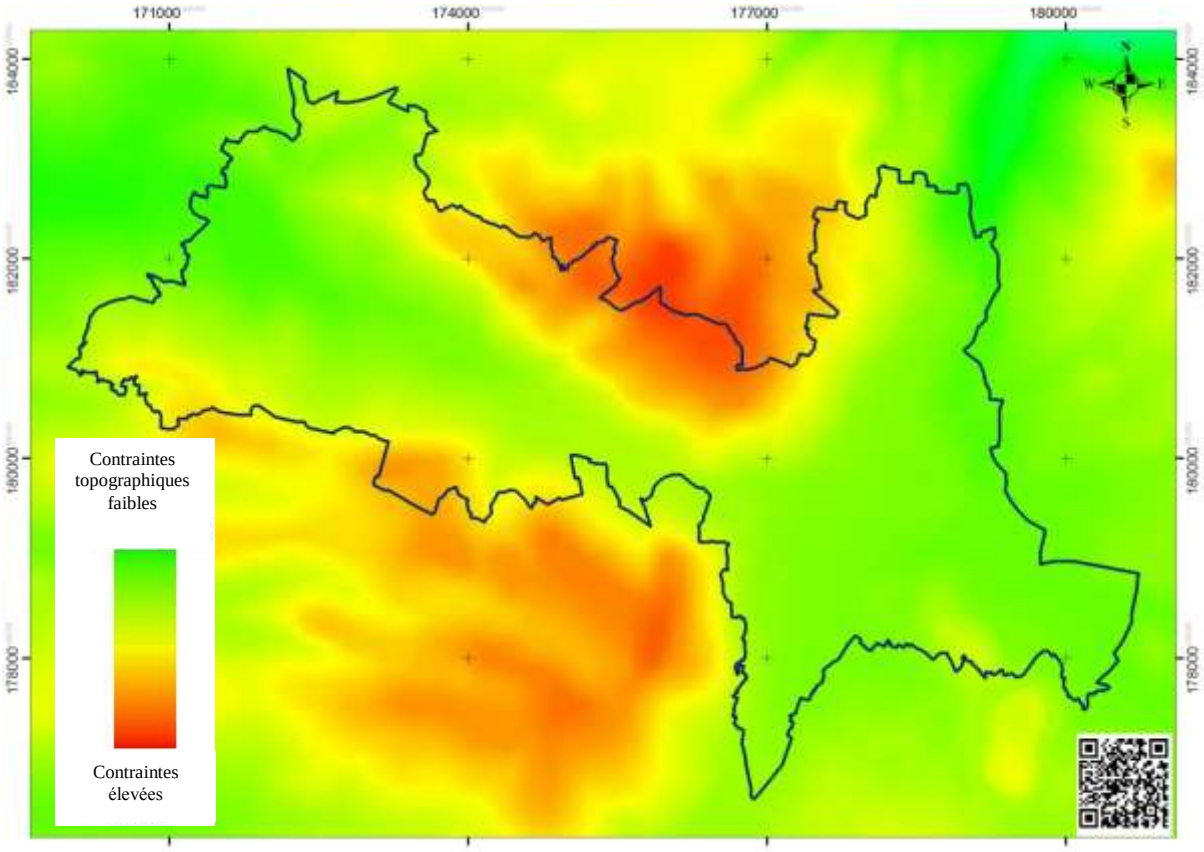
Photo 21 : Illustration entre photo aérienne de 1948 et une photo d'aujourd'hui/ auteur

Conclusion des facteurs topographiques

Pour déterminer les périmètres d'exploitations (champs d'application et hypothèses), nous avons examiné de plus près l'aspect topographique de la ville de Naplouse. Il est apparu que les contraintes topographiques complexifiaient les projets de construction. L'analyse topographique de la ville de Naplouse qui a été effectuée de façon scientifique nous permet de

[77] Ouvrage Morphologie urbaine Rémy Allain
[78] [Selon l'analyse de l'évolution des constructions qu'on a réalisé dans la banque de données],

déterminer le périmètre dans lequel les propositions émises dans cette thèse vont être implantées. Ce périmètre sera déterminé sur une carte de type MNT[79], ce type de fiche est le résultat d'une analyse cartographique. Ce modèle sera la toile de fond de toutes nos propositions : les zones classées en rouge et jaune-rouge seront exclues de nos propositions :



Carte 48 : Les zones exclues du champ de travail en contrainte topographique / auteur

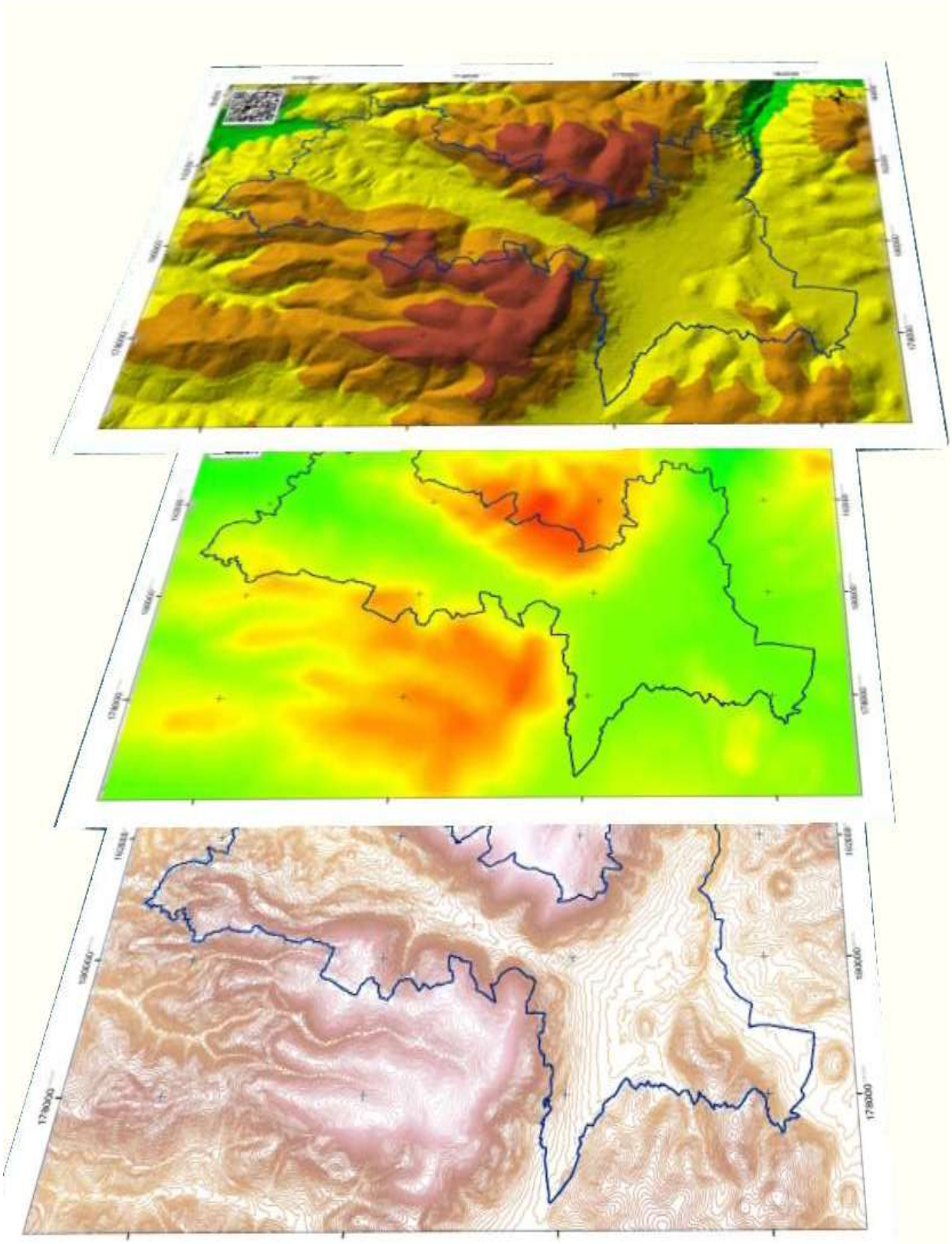
Cette sectorisation par zone a été déterminée par le croisement des différentes données topographiques [Cf.47]. Cela nous aide à distinguer les zones qui peuvent être constructibles de celles qui ne le sont pas et ce selon :

- Les lignes de courbes
- Les élévations
- Les degrés de pentes
- Les sections topographiques

Ce croisement de données n'avait jamais été réalisé auparavant sur la ville de Naplouse. Les études qui ont été faites à Naplouse traitent la question de la topographie selon une analyse

[79] Un modèle numérique de terrain (MNT) est une représentation de la topographie (altimétrie et/ou bathymétrie) d'une zone terrestre (ou d'une planète tellurique) sous une forme adaptée à son utilisation par un calculateur numérique (ordinateur). Ce modèle a été réalisé par la banque de donnés que nous avons créé.
[79] Cette zone sur laquelle mes propositions vont être appliquées, selon l'analyse topographique.

technique qui a été apprise durant mon stage aux services des cartographies de la ville de Rennes.



Carte 49 : Croisement des données sur plusieurs couches / auteur

3.3.4 Impacts : Construction et zones sismiques.

D'après un rapport d'expert en sismologie, Israël et la Palestine sont fortement exposés au risque sismique. En effet, Le docteur Avi Shapira, (chef de la commission interministérielle sur la question)[80] a dit que l'État hébreu pourrait subir un tremblement de terre de magnitude maximale estimée à 7. Les experts ne peuvent déterminer quelle serait la zone de l'épicentre et sont bien incapables de déterminer une date. Néanmoins, des études déterminent une zone sismique active dans la vallée du Jourdain, à la frontière syro-africaine. Le séisme pourrait toucher en même temps et violement Israël, la Palestine et l'ouest de la Syrie, le sud Liban, la Jordanie et bien sûr l'Égypte.

La mer morte, la vallée du Jourdain, la Cisjordanie et Israël, sont considérés comme les endroits les plus sensibles pour un tremblement de terre. L'histoire montre qu'en 1927, un tremblement de terre a frappé le territoire en faisant des dégâts énormes, surtout au niveau des constructions, certaines villes comme la vieille ville de Naplouse ont été fortement frappées par ce tremblement de terre.

Aujourd'hui et contrairement à l'histoire de l'activité sismique en Palestine, les constructions se font d'une manière rapide, anarchique et à but lucratif et ne prennent pas en compte les zones sismiques et les mesures de protection. Pourtant, l'Autorité palestinienne a mis en place un laboratoire sur les tremblements de terre à l'université Najah afin d'en anticiper l'impact.

Paradoxalement à ce centre de tremblement de terre qui se trouve à Naplouse elle-même, la construction continue de se faire sans les mesures de protection. En effet la construction en prenant en compte les mesures de protection est très chère pour les acteurs des constructions, seules certaines famille riche construisent leurs maisons en prenant en compte certains éléments tels que : doubler les fers dans les bases des bâtiments ou maisons et augmenter la quantité de ciment …etc.

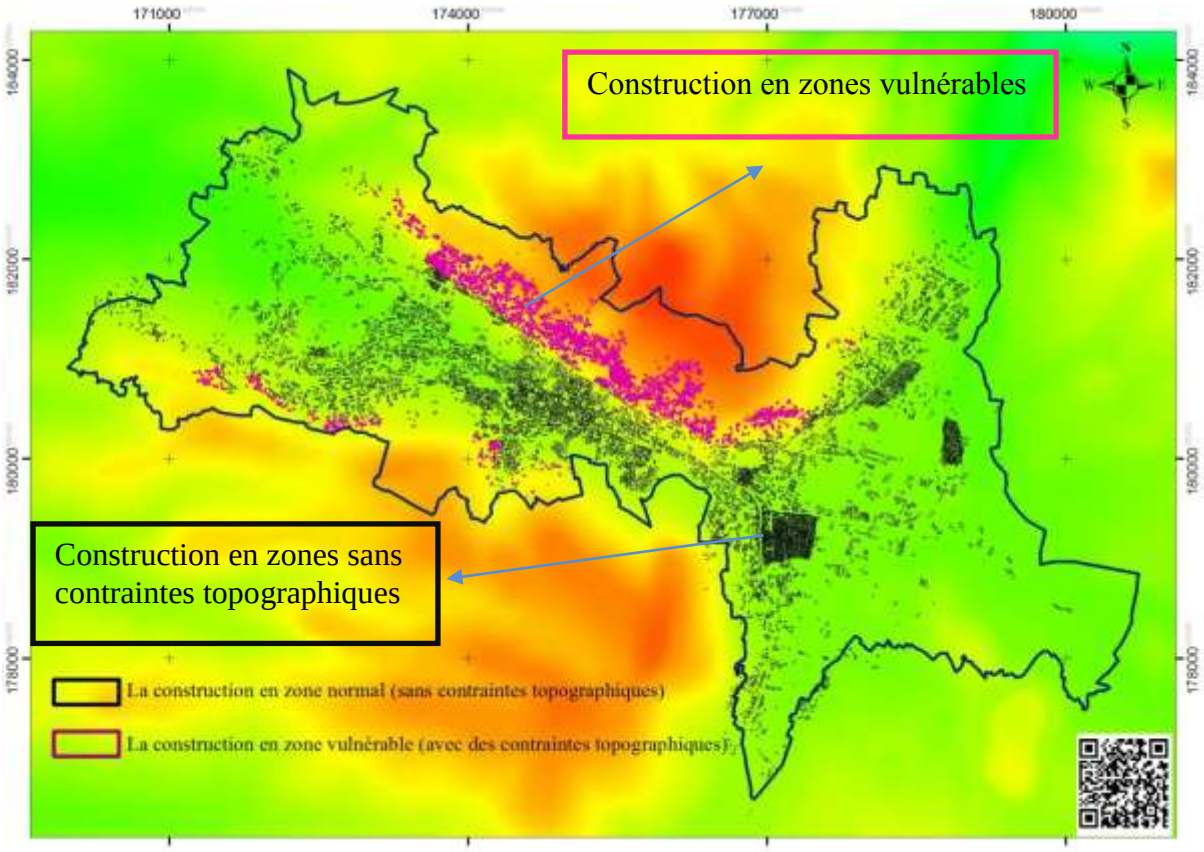
Est-ce que les constructions prennent en compte l'impact[81] sismique ? En 2007 durant mon travail à Rawabi, nous avons abordé cette question car Rawabi est une ville qui a la même

[80] Explique la situation lors d'une session tenue sous l'égide des ministères de l'Intérieur, des Affaires étrangères et de la Défense.

[81] Les scénarios conçus pour Israël sont dignes de films catastrophes : 16.000 morts, 6.000 blessés graves, 377.000 personnes évacuées, 96.000 bâtiments détruits ou fortement endommagés (dont 20% de bâtiments publics). Selon le Centre de recherche, le séisme pourrait même atteindre la magnitude de 7,5./Source : Israël est fortement exposé au risque sismique!// de abénakis » 17 Nov 2010 13
Mercredi, 17 Novembre 2010 12:20.

topographie que Naplouse, or le responsable de projet a fait appel à des expert de l'université Najah afin d'évaluer et d'étudier cet aspect. Est-il possible que Rawabi a pris en compte ce risque ? A Naplouse, nous avons étudié la topographie et sa relation avec l'habitat et contrairement à ce que la ville possède en matière d'urbanisme (Architectes, ingénieurs, centre d'urbanisme, centre de tremblement de terre…etc.) la construction se fait sur des zones déjà connues pour des glissements de terrain liés à un précédent tremblement de terre.

Aujourd'hui nous pouvons constater que 16% de l'ensemble des constructions s'est fait sur une zone à haut risque, comme la carte suivante le montre :



Carte 50 : Zones sensibles aux tremblements de terre en y superposant les constructions / auteur

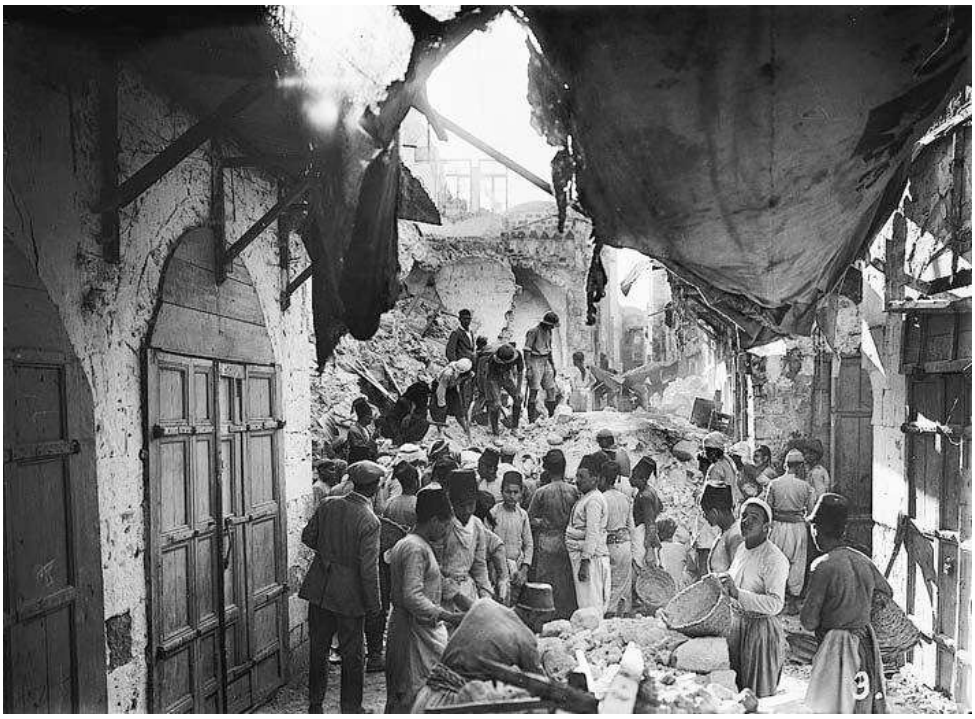
Aujourd'hui, Naplouse est une des villes qui a de fortes précipitations [Cf_Annexe_Illustration_43 représentation : Le climat à Naplouse], pour cela la risque d'un glissement de terrain existe même sans tremblement de terre. Les constructions se font sur le même endroit, il risque donc d'y avoir un glissement de terrain (voir l'illustration suivante :

Zone de tremblement de terre de 1927 [Annexe_45]

La construction continue aujourd'hui sur la même zone

Photo 22 : Illustrations des zones de tremblement de terre de 1927 et les mêmes zones aujourd'hui /illustration faite par l'auteur/certaines photo prises par l'auteur et les anciennes photo par la ville de Naplouse

Zone de tremblement de terre (vieille ville) en 1927



Réhabilitation de la vieille ville sans prendre en compte le risque

3.4 Impact sociodémographique

3.4.1 La population de Naplouse

Le district de Naplouse compte 64 communes, dont trois camps de réfugiés, pour une population de 320 830 habitants. En raison notamment de l'instabilité politique du pays, Naplouse comme bien d'autres communautés palestiniennes, a connu des bouleversements démographiques, sociaux et économiques qui impactent fortement la demande en termes de logement :

- L'évolution de la population à Naplouse.

  Selon le PCBS, la ville de Naplouse est passée de 15 947 habitants en 1922[82] à 126 132 habitants en 2007 comme le montre le tableau suivant :

Années	Populations
1922	15 947
1931	17 418
1945	23 250
1961	45 980
1966	53 000 avant la guerre
1967	44 000 après la guerre
1980	60 000
1997	100 231
2007	126 123

Tableau 14 : Population de Naplouse de 1922 à 2007/selon le PCBS

La forte augmentation entre 1945 et 1949 s'explique par la croissance migratoire liée à la guerre de 1948. En 1950 l'amélioration de la situation a favorisé la croissance de la population. En 1997, le taux de croissance naturelle[83] était 3.3 % et nous avons estimé à partir de notre modèle démographique que ce taux d'accroissement démographique qui est aujourd'hui estimé à 2.7% va continuer de baisser.

[82] Elle est en diminution par rapport à 1911

[83] Selon le PCBS : la croissance naturelle est le taux de croissance démographique imputable au mouvement naturel de la population, c'est-à-dire, celui qui ne résulte que des naissances et des décès. Il se calcule comme le rapport du solde naturel pendant une période à la population moyenne de cette période. Il est aussi égal à la différence entre le taux de natalité et le taux de mortalité.

Années	Taux de croissance naturelle
1911-1922	-2.5
1922-1931	0.98
1931-1945	2
1945-1949	6.5
1949-1967	2.1
1967-1980	2.4
1980-1997	3.3

Tableau 15 : Taux de croissance naturelle de la population entre 1911 et 1997

Les statistiques démographiques sont une donnée capitale pour envisager les besoins futurs en matière d'habitat à Naplouse. Il faut rappeler que les seules données qui existent en Cisjordanie sont les recensements de 1997 et 2007.

En 1997, 39% de la population avait moins de 15 ans, 57.2% entre 15 et 64 ans et 5.2% avait plus de 64 ans[84]. En 2007, plus du quart de la population (27%) avait moins de 10 ans, plus de la moitié (51.5%) avait moins de 20 ans et 89,6% avait moins de 50 ans, les plus de 60 ans ne représentaient que 5.6%.

Notre projection démographique montre que la proportion des plus de 60 ans va augmenter jusqu'à atteindre 7,5% en 2025. Les moins de 10 ans se stabilisent à 25%, tandis que les moins de 20 ans autour de 45% et les moins de 50 ans autour de 85%.

La comparaison avec la Cisjordanie montre que bien que majoritairement jeune la population de Naplouse est toutefois un peu moins jeune que la population de la Cisjordanie ou de Gaza, en effet les 15-64 ans sont mieux représentés à Naplouse.

Tranche d'âge	2007	2010	2013	2016	2019	2022	2025
-10 ans	27.0%	26.4%	26.2%	26.4%	26.3%	25.7%	25.0%
-20 ans	51.5%	50.2%	48.6%	47.4%	46.5%	45.8%	45.4%
-50 ans	89.6%	89.1%	88.4%	87.5%	86.7%	86.0%	85.3%
+ de 60 ans	5.6%	5.7%	5.8%	5.9%	6.3%	6.8%	7.5%

Tableau 16 : Tranches d'âge dans le district de Naplouse / Modèle démographique/ données PCBS

[84] Données du PCBS en 1997,

Comparaison par tranche d'âge avec Naplouse :

Localisation	**Moins de 15 en %**	**15-64 en %**	**+65 en %**
Naplouse[85]	39%	57.2%	5.2%
Cisjordanie	45.1%	51%	3.8%
Gaza	50.2%	46.8%	3.8%
Amman[86]	47.7%	49.7%	2.9%
Pays arabes	43%	54%	3%
Pays moderne[87]	22%	65%	13%
Monde	34%	60%	6%

Tableau 17 : Comparaisons par tranche d'âge

Le nombre de mariages est un facteur important pour déterminer les besoins en termes de logement, il faut rappeler qu'en Palestine les jeunes gens ne peuvent pas vivre ensemble avant le mariage.

Age au mariage	**Femmes**		**hommes**	
	Nombres	%	Nombres	%
Moins de 15 ans	1 383	0.63	9	0.0.4
15 ans – 19 ans	10 474	50.34	999	5.51
20 ans- 24 ans	6 057	29.11	5 700	31.44
25 ans- 29 ans	2 111	10.15	7 510	41.43
+30 ans	779	3.74	3 909	21.56

Tableau 18 : Moyenne d'âge au mariage/PCBS

La moitié des jeunes filles se marie avant l'âge de 20 ans et près de 30% entre 20 et 24 ans. La moyenne d'âge au mariage est de 20,3 ans pour les femmes à Naplouse tandis que l'âge au mariage des hommes est plus tardif (en moyenne de 26.2 ans). Ces chiffres sont proches de la moyenne d'âge au mariage en Cisjordanie.

[85] Données pour Naplouse, Cisjordanie et Gaza, selon le PCBS (Centre de statistique palestinien)
[86] Fawaz Jameel, 1986 études sur les populations en Jordanie/ Amman les pays arabe
[87] Les pays modernes et les monde, des données selon fathy abu enh, 1987, Égypte

Locations	Ages Moyens du mariage	
	Femmes	Hommes
District de Naplouse	20.3	26.2
Cisjordanie	19.8	25.4

Tableau 19 : Les moyennes d'âge au mariage/PCBS

Nous avons pris en compte le taux de mortalité à la naissance pour construire notre modèle de projection démographique car nous savons que si la situation sanitaire continue de s'améliorer en Cisjordanie, le taux de mortalité infantile diminuera et la croissance naturelle augmentera.

A Naplouse, nous savons que le nombre de naissances est très élevé par rapport aux autres villes de Cisjordanie, mais la mortalité des filles à la naissance est plus élevée dans le district de Naplouse (10,76%) qu'en Cisjordanie (8,9%), il en va de même pour les garçons 11,9% à Naplouse contre 10,15% en Cisjordanie.

Locations	Naissances			Décès		
	Filles	Garçons	Total	Filles	Garçons	Total
District de Naplouse	4 374	4 549	8 923	471	545	1 016
Cisjordanie	30 649	32 030	62 679	2 741	3 254	5 995

Tableau 20 : Nombre des naissances et des morts Naplouse et Cisjordanie en 2009, PCBS, jusqu' 30/3/2010

En 2007, le PCBS a effectué un recensement détaillé pour la ville de Naplouse, ce recensement a servi de base à l'analyse que nous avons faite dans notre modèle [Figure 7], évoqué dans ce chapitre sur la démographie.

3.4.2 Les impacts dans les changements sociaux sur l'augmentation de la population.

G. ROCHE[88] nomme changement social "toutes transformations observables et vérifiables dans le temps qui affectent d'une manière qui n'est pas provisoire la structure ou le fonctionnement d'une collectivité et qui en modifie le cours de son histoire. " Le changement social est nécessairement un phénomène collectif, c'est-à-dire qu'il doit impliquer une

[88] « L'idéologie du changement comme facteur de mutation sociale »/ http://sociologies.revues.org/2313

collectivité ou un secteur appréciable d'une collectivité ; il doit affecter les conditions ou les modes de vie, ou encore l'univers mental de plus que quelques individus seulement.
Même si certaines catégories de gens ont commencé à vivre plus librement à Naplouse après la deuxième Intifada (après 2000), et même si il y a eu moins de femmes voilées dans les rues, par exemple, le changement enregistré en Cisjordanie n'était pas un acte collectif.

Naplouse rassemble des gens qui viennent de toute la Cisjordanie et notamment des jeunes venus étudier à l'université de Najah et nous savons que les étudiants jouent un rôle important dans l'imposition de nouveaux modèles culturels. Naplouse accueille chaque année de nouveaux étudiants qui doivent être logés dans la ville. En outre, en Cisjordanie, les jeunes couples vivent depuis toujours avec la famille dans le même logement ou dans le même bâtiment. Aujourd'hui beaucoup d'entre eux commencent à s'installer loin de la famille pour des raisons privées (problématique entre les gens mariés et les parents du mari).

Certaines familles qui avaient quitté Naplouse avant 2000 pour habiter en Cisjordanie surtout à Ramallah ou en Jordanie à Amman, reviennent à Naplouse[89]. Parmi ces familles nous pouvons citer la famille Al Masri propriétaire de la nouvelle ville Rawabi[90], famille considérée comme la plus riche famille et la plus étendue en nombre à Naplouse, ce genre de familles ont pu réintégrer la société en gardant des modes de vie à l'américaine, pour cela très récemment un bar de nuit vient d'être ouvert à Naplouse[91].

Par ailleurs il existe une corrélation entre la taille de la famille et l'espace occupé. Une famille composée de plusieurs membres a nécessairement besoin d'un espace beaucoup plus important qu'une petite famille. Il existe également une corrélation entre les changements de société comme la séparation des générations et la constitution de familles de petite taille et les demandes de logements qui en résultent. Souvent les jeunes couples ou les familles récemment constituées choisissent comme première étape résidentielle des appartements dans des immeubles résidentiels tandis que les familles nombreuses disposant de moyens financiers conséquents tentent parfois de réunir toute la famille dans un même immeuble où chaque couple marié occupe un appartement indépendant. Cette tendance au regroupement familial est très présente dans la société palestinienne, que ce soit au niveau des villes ou des villages.

[89] Naplouse est devenue le centre d'affaire de retraités palestiniens originaires de Naplouse, leur nostalgie les a fait revenir dans la ville natale, comme Mr Mounib El Masri.
[90] Nous avons eu l'accord de parler de cette famille
[91] Club familial de Naplouse

Bien souvent des raisons financières empêchent les familles nombreuses d'accéder à un logement indépendant[92].

Les familles migrent essentiellement des campagnes vers les villes[93] et des petites villes vers les grandes villes qui offrent de multiples avantages : disponibilité des services et possibilité d'emplois permettant aux familles d'améliorer leur niveau de vie et de subvenir à leurs besoins sans cesse croissants. Cette migration des familles peut être liée à l'éducation des enfants plus accessible en ville ou l'éloignement de la famille élargie peut aussi être choisi pour limiter les effets de contrôle social devenu trop pesant et s'éloigner des pressions du clan familial. De plus en plus de familles aspirent à l'indépendance et cherchent à s'affranchir du confinement des familles traditionnelles qui imposent leur culture et leur mode de vie aux jeunes ménages.

De plus, la majorité des problèmes des familles récemment constituées (dans la première année du mariage) tient aux difficultés de cohabitation avec leurs parents ; les jeunes ménages souffrent de l'ingérence des parents et des proches dans leurs affaires personnelles. Outre le problème du logement, les familles qui ont investi beaucoup d'argent dans la cérémonie du mariage se trouvent souvent dans l'incapacité de proposer une maison correcte aux nouveaux ménages ce qui augmente encore les contraintes. Il va de soi que l'indépendance des jeunes ménages par rapport à leur famille élargie exige une disponibilité de logement et de services adaptée à leurs capacités financières.

La ville de Naplouse accueille aussi des habitants qui viennent soit du district, soit de la Cisjordanie. En 2003, un chercheur[94] de l'université de Najah a réalisé une étude sur cette question, qui montre que près de 80% des habitants sont originaires de Naplouse et du district

[92] Nidal Sabri, 1978, les problèmes d'habitat dans la Cisjordanie, BierZiet Page 35
[93] Hani Maqboul
[94] Wael Dahoud, selon Dr. Ali directeur de centre d'urbanisme, il m'a conseillé d'utiliser cette études dans mes recherches

Les origines des habitants de Naplouse		
Lieu de résidence	**Nombre**	**Nombre**
Ville de Naplouse	201	201
District de Naplouse	49	49
Les districts de la Cisjordanie	24	24
Gaza	3	3
De territoire 1948[95]	22	22
Total	313	313

Tableau 21 : Selon l'étude sur le terrain d'un projet de recherche de l'université Najah en 2003

Les données sur cette question de l'immigration ne sont pas toujours précises en raison des contraintes politiques. Il faut savoir aussi que la ville de Naplouse est une ville bien équipée disposant de tous les services publics (Hôpitaux, université, écoles, etc.). Nous savons aussi que la ville de Naplouse est une ville de rassemblement. Le manque de données à ce sujet pose problème.

Durant nos nombreuses visites à Naplouse, nous avons eu l'occasion d'échanger à ce sujet avec les habitants qui déclarent préférer habiter Naplouse, même si la ville est dense, pour échapper aux contraintes imposées par l'occupation militaire qui restreignent les déplacements, pour bénéficier de services publics bien équipés, des infrastructures et trouver des emplois, autant d'éléments qui rendent la vie plus facile que dans les villages alentours.

Si nous analysons les relations spatiales de la ville de Naplouse avec les communes du district sans les contraintes géopolitique (check points), nous voyons que la distance entre la ville centre et les communes est inférieure à 15m.

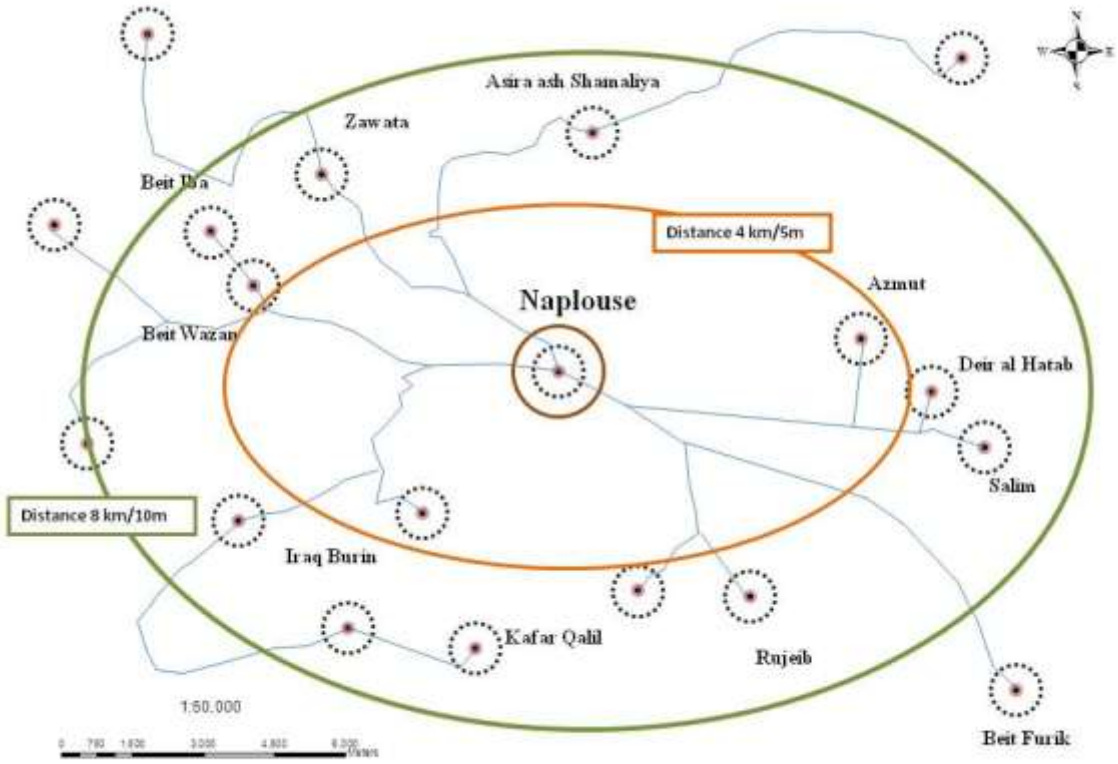
Dès lors est-il possible que les gens acceptent de s'installer à la périphérie de Naplouse tout en maintenant leurs activités (travail, études etc.) dans la ville centre ? Selon Monsieur le Maire de Naplouse, les habitants l'accepteraient car un fort pourcentage d'entre eux possède une voiture, du coup les distances ne sont pas trop importantes entre Naplouse et les communes alentour. De plus la situation politique commence à s'améliorer et les déplacements se font plus librement qu'avant.

[95] Ce sont des Palestiniens habitant dans une zone israélienne, au nord de la Palestine

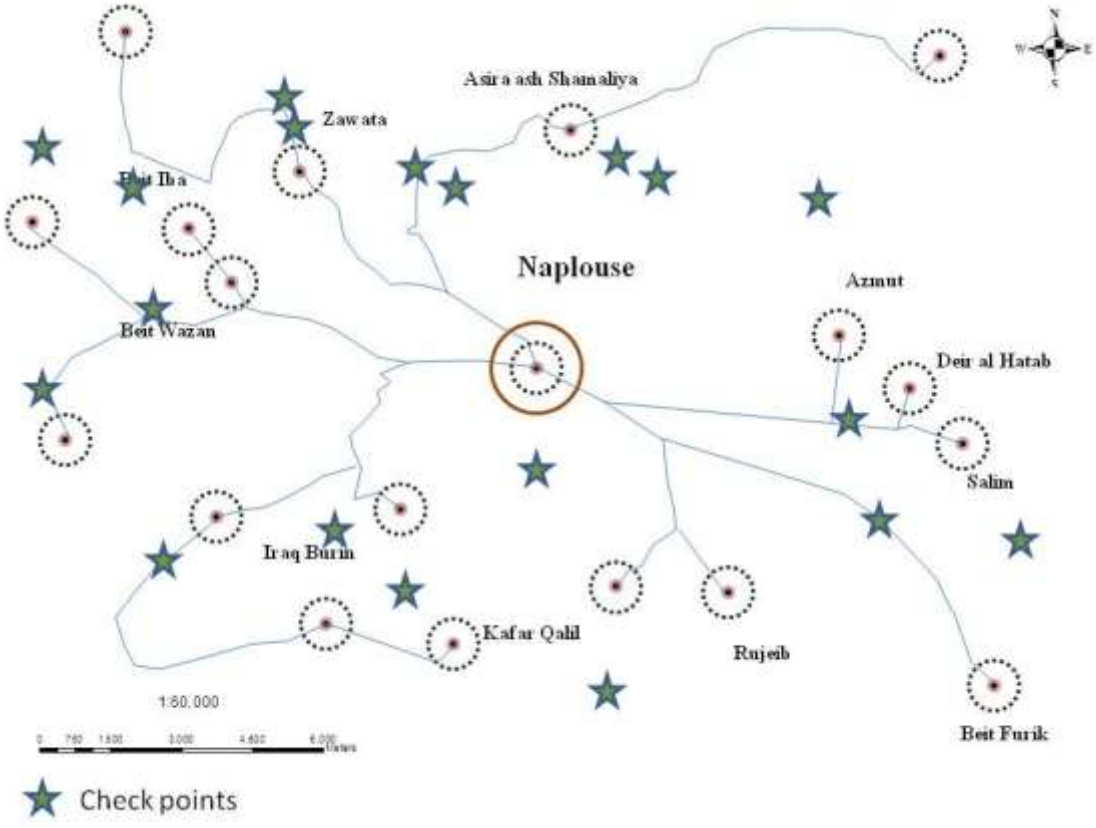
Selon notre analyse cartographique [Cf. 19], nous pouvons constater qu'il y a 472 check point pour l'ensemble de la Cisjordanie, et 80 points de contrôle israéliens dans le district de Naplouse ce qui a nettement encouragé les activités en termes de construction et de développement.

Ces différents check points peuvent fermer la ville [Cf. 51] (entrée et sortie), et pour cette raison les habitants préfèrent s'installer à Naplouse mais depuis que les déplacements dans le district sont plus faciles, beaucoup de ménages choisissent de s'installer à l'extérieur comme à Asira ash Shamaliya (au nord Naplouse) où le prix du terrain est moins cher qu'à Naplouse, la densité moins forte, la qualité environnementale meilleure à proximité d'une grande ville.

Certaines communes se sont développées massivement comme Biet Wazan à l'ouest de la ville qui est devenue la nouvelle zone d'extension de la ville de Naplouse (selon le Maire de Naplouse).



Carte 52 : Analyse spatiale en termes de distance ville de Naplouse et les communes autour / auteur



Carte 51 : Analyse spatiale avec des contraintes de déplacement en terme de distance ville de Naplouse et les communes/auteur

Recherche d'indépendance des jeunes générations

Afin de déterminer quels seront les besoins en termes de logements de la société palestinienne il est nécessaire de garder à l'esprit l'aspect traditionnel de la culture arabe. Construire un modèle sans prendre en compte cet aspect ne donnerait pas de bonnes estimations. Ainsi, dans la société palestinienne, à la différence de la culture française et plus largement européenne, il n'est pas rare de voir un jeune couple marié vivre avec les parents de l'un d'entre eux. C'est pourquoi la maison des parents offre la plupart du temps une chambre pour leurs enfants mariés avant que ces derniers ne choisissent d'aller vivre ailleurs et de fonder leur propre foyer. Il faut prendre cela en compte pour établir un modèle conforme à la réalité de la vie des habitants de Palestine et notamment de Naplouse. Dans cette thèse nous allons détailler la question de l'indépendance de la famille et examiner les changements qui ont eu lieu dans ce domaine et notamment le fait que les couples mariés s'installent de moins en moins souvent chez leurs parents. Nous pouvons généraliser le cas de la ville de Naplouse à celui de la Palestine. D'après ce qui a été constaté lors de nos recherches à Naplouse, la majorité des couples mariés cherchent à être plus indépendants et pour cela veulent avoir leur propre logement. Cette nouveauté doit être prise en compte puisque cela conduit à une augmentation de la demande de logement. Ce phénomène ne cesse de croitre depuis 1961 où le nombre de familles a commencé à augmenter comme le montre le tableau ci-dessous :

Années	Nombre de familles
1961	7 513
1967	8 000
1997	18 003
2007	25 104

Tableau 22 : Nombre de familles à Naplouse /Source des projets de recherche et le PCBS / auteur

Dans le district de Naplouse, le nombre de familles était de 42 886 en 1997 et de 59 663 en 2007. Selon certains spécialistes de la démographie en Palestine, cette augmentation est un effet de la recherche d'indépendance des jeunes ménages. Ainsi, les besoins en termes de logement ne dépendent pas uniquement de l'augmentation de la population mais doivent aussi répondre à l'évolution des modes de vie.

3.4.3 Dimension démographique par quartiers

Dans la partie précédente, nous nous sommes attardés sur la question démographique et nous avons souligné l'importance de ces données pour déterminer les besoins en logements à Naplouse.

En 2007, le PCBS a réalisé une étude démographique sur Naplouse et défini 25 quartiers et trois camps de réfugiés alors que la ville de Naplouse n'en compte officiellement que neuf.

Pour nos recherches nous avons choisi de nous référer à la classification du PCBS, centre des statistiques palestinien qui prend en compte l'extension de la ville au-delà de ses frontières officielles.

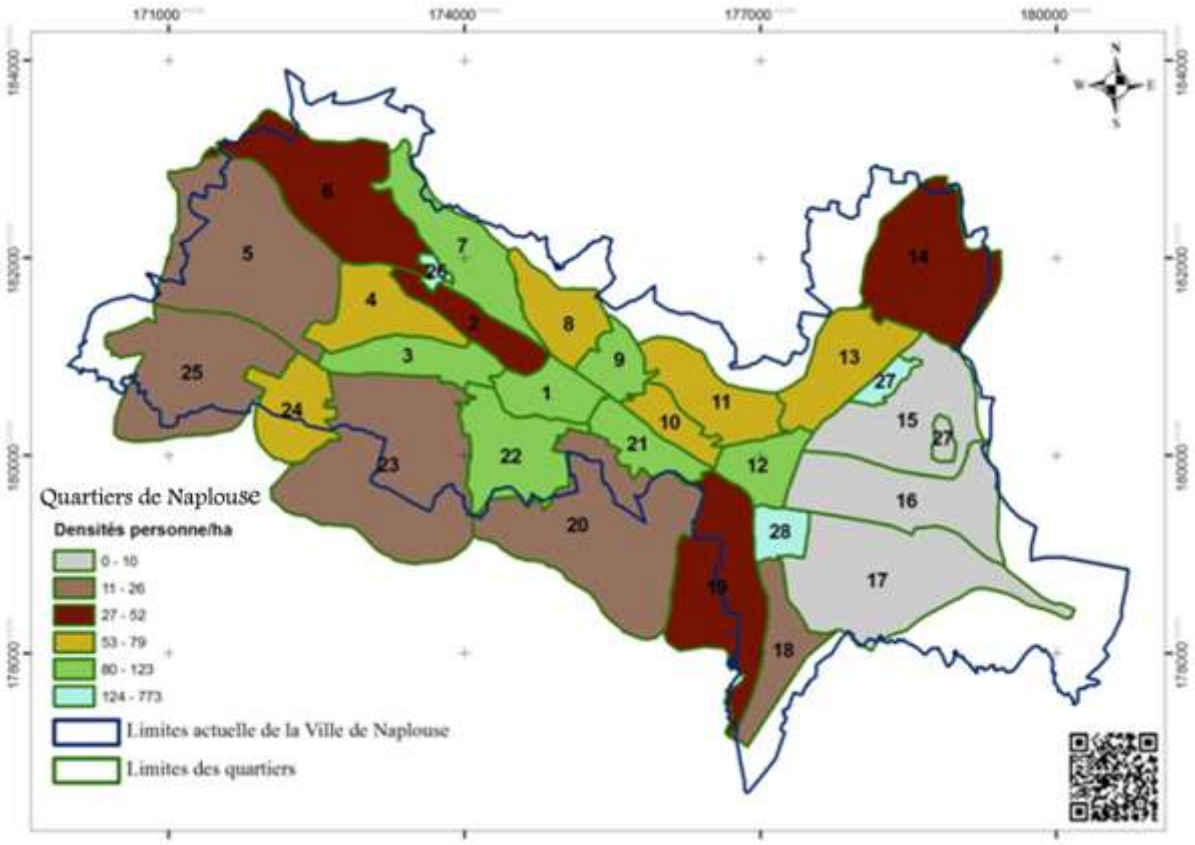
L'idée principale est de faire rentrer les données démographique (chiffres) dans la base de données cartographique afin d'analyser les densités et ses variations selon les quartiers, le tableau les pourcentages par rapport à la population totale de la ville et les densités.

Ce qui est important dans ce tableau comprend la densité et le rapport avec les contraintes topographiques, pour confirmer l'hypothèse centrale de la recherche sur l'impact de topographie vis-à-vis de la production d'habitat, nous allons produire des cartes des densités pour mieux comprendre les répartitions des populations et les contraintes topographiques à travers les densités et la topographie:

Quartiers N	Populations 2007	Surface en ha	Densité Personne/ha	% populations total/quartiers
1	4886	49	99	6.13%
2	2 221	50	44	1.4%
3	6 583	63	104	4.19%
4	4 882	76	64	3.11%
5	5 648	240	23	3.59%
6	7 195	162	44	4.58%
7	8 982	98	91	5.72%
8	4 684	61	76	2.98%
9	3 919	37	105	2.49%
10	2 791	35	79	1.77%
11	5 191	80	64	3.30%
12	4 913	47	104	3.12%
13	5 281	89	59	3.36%
14	5 472	155	35	3.48%
15	1 326	142	9	0.84%
16	377	140	3	0.24%
17	2 146	205	10	1.36%
18	1 628	61	26	1.03%
19	8 076	153	52	5.14%
20	4 275	246	17	2.72%
21	4 485	47	95	2.85%
22	11 968	97	123	7.6%
23	5 451	276	19	3.4%
24	4 815	69	69	3.0%
25	4 198	177	23	2.6%
Balata Camp28	15 247	6	565	9.71%

Askar Camp 27	11 607	24	733	7.39%
El Ma Camp 26	3 979	27	661	2.53%
Total	156 965	2 912		100%

Tableau 23 : Les pourcentages par rapport à la population totale de la ville et les densités par quartiers / auteur

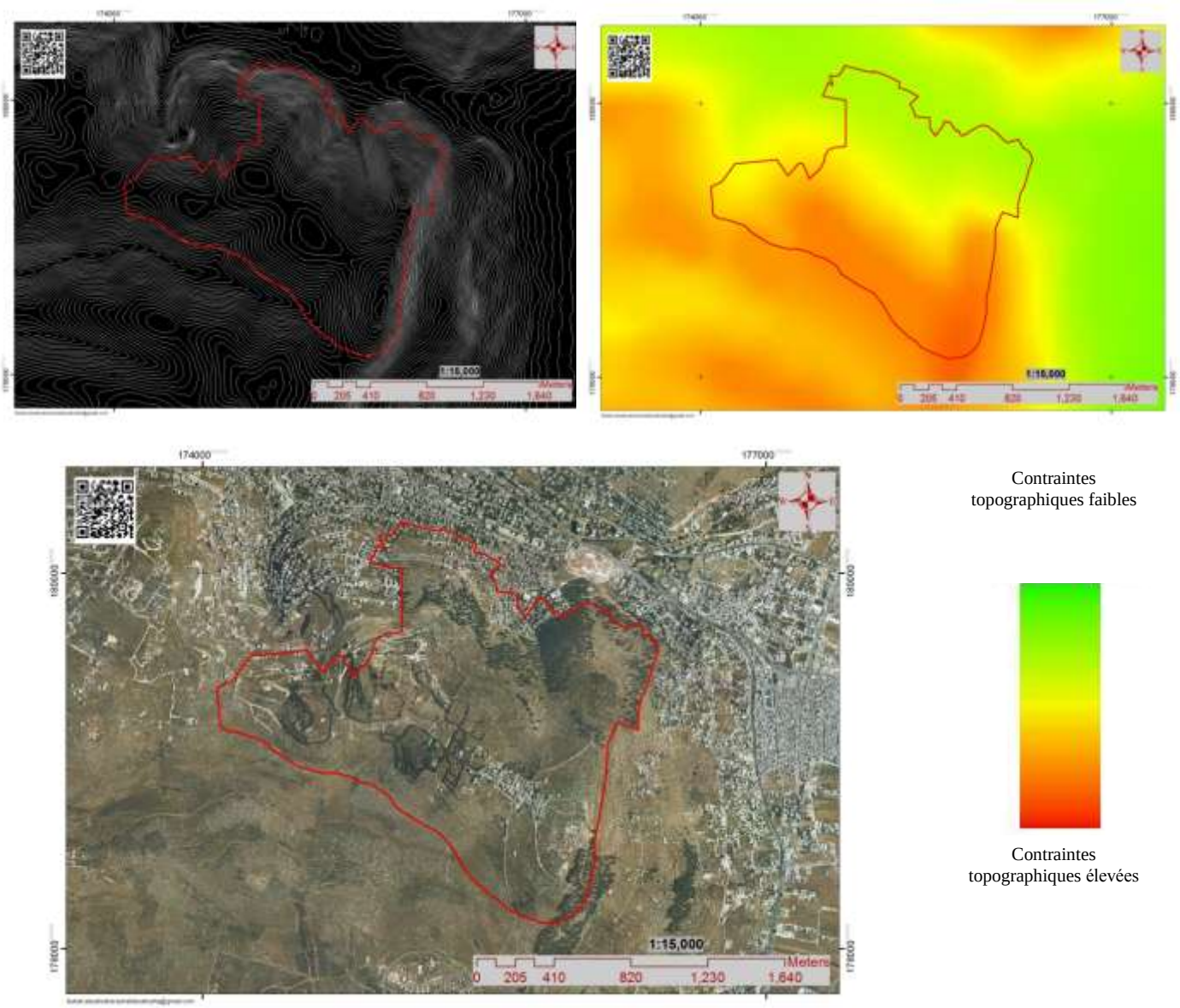


Carte 53 : Densité par quartiers en 2007 / auteur

Dans la carte ci-dessous : montre que certain quartiers ont la possibilité d'une densitfication car leur densité est faible, la répartition des densités dans la ville est liée au contraintes topographiques : certains quartiers ont une surface très grande et une densité faible comme :

Quartiers N	Populations 2007	Surface en ha	Densité Personne/ha	% populations total/quartiers
20	4 275	246	17	2.72%

Nous pouvons constater que ce quartier a un potentiel de densification. Dans une hypothèse de densification de la ville elle-même, nous avons proposé de densifier ce quartier or l'exigence de mes responsables de recherche m'a poussé à comprendre pour quelle raison il existait une telle superficie avec un faible pourcentage de densités. Afin de comprendre cette relation entre densités et topographie, nous avons analysé tous les quartiers en faisant un croisement des données : localisation des quartiers, population et enjeu topographique :



Carte 54 : Exemple : Quartier 20, analyse des densités et des contraintes topographiques / auteur

Nous avons compris que la ville de Naplouse accorde un périmètre des quartiers sans passer par l'analyse topographique.

Certains acteurs de la ville de Naplouse pensent que la ville peut encore accueillir des populations au regard de sa superficie, or la contrainte topographique est un enjeu majeur pour l'avenir de la ville de Naplouse.[Annexe_39]

La ville de demain sera définitivement bien peuplée (augmentation des populations) mais la topographie restera toujours la même.

3.5 Dimension démographique et dimension spatiale

3.5.1 Projections démographiques à l'horizon 2025.

Partant de la population de Naplouse en 2007 (156 965 habitants), nous avons effectué ces projections à l'horizon 2025 en appliquant un taux de croissance de 2.70%.

Années / Quartiers N	2007	2010	2013	2016	2019	2022	2025
1	4 886	10 426	11 293	12 233	13 251	14 353	15 548
2	2 221	2 406	2 606	2 823	3 058	3 312	3 588
3	6 583	7 131	7 724	8 367	9 063	9 817	10 634
4	4 882	5 288	5 728	6 205	6 721	7 280	7 886
5	5 648	6 118	6 627	7 178	7 776	8 423	9 124
6	7 195	7 794	8 442	9 145	9 905	10 730	11 622
7	8 982	9 729	10 539	11 416	12 366	13 395	14 509
8	4 684	5 074	5 496	5 953	6 449	6 985	7 566
9	3 919	4 245	4 598	4 981	5 395	5 844	6 331
10	2 791	3 023	3 275	3 547	3 842	4 162	4 508
11	5 191	5 623	6 091	6 598	7 147	7 741	8 385
12	4 913	5 322	5 765	6 244	6 764	7 327	7 936
13	5 281	5 720	6 196	6 712	7 270	7 875	8 531
14	5 472	5 927	6 420	6 955	7 533	8 160	8 839
15	1 326	1 436	1 556	1 685	1 826	1 977	2 142
16	377	408	442	479	519	562	609
17	2 146	2 325	2 518	2 727	2 954	3 200	3 467
18	1 628	1 763	1 910	2 069	2 241	2 428	2 630
19	8 076	8 748	9 476	10 264	11 118	12 044	13 046
20	4 275	4 631	5 016	5 433	5 885	6 375	6 906
21	4 485	4 858	5 262	5 700	6 175	6 688	7 245

22	11 968	12 964	14 042	15 211	16 477	17 848	19 333
23	5 451	5 905	6 396	6 928	7 504	8 129	8 805
24	4 815	5 216	5 650	6 120	6 629	7 180	7 778
25	4 198	4 547	4 926	5 336	5 779	6 260	6 781
Balata Camp28	15 247	16 516	17 890	19 378	20 991	22 737	24 629
Askar Camp27	11 607	12 573	13 619	14 752	15 980	17 309	18 749
Al Ma Camp26	3 979	4 310	4 669	5 057	5 478	5 934	6 427
Total	156 965	170 026	184 173	116 199	216 097	234 077	253 554

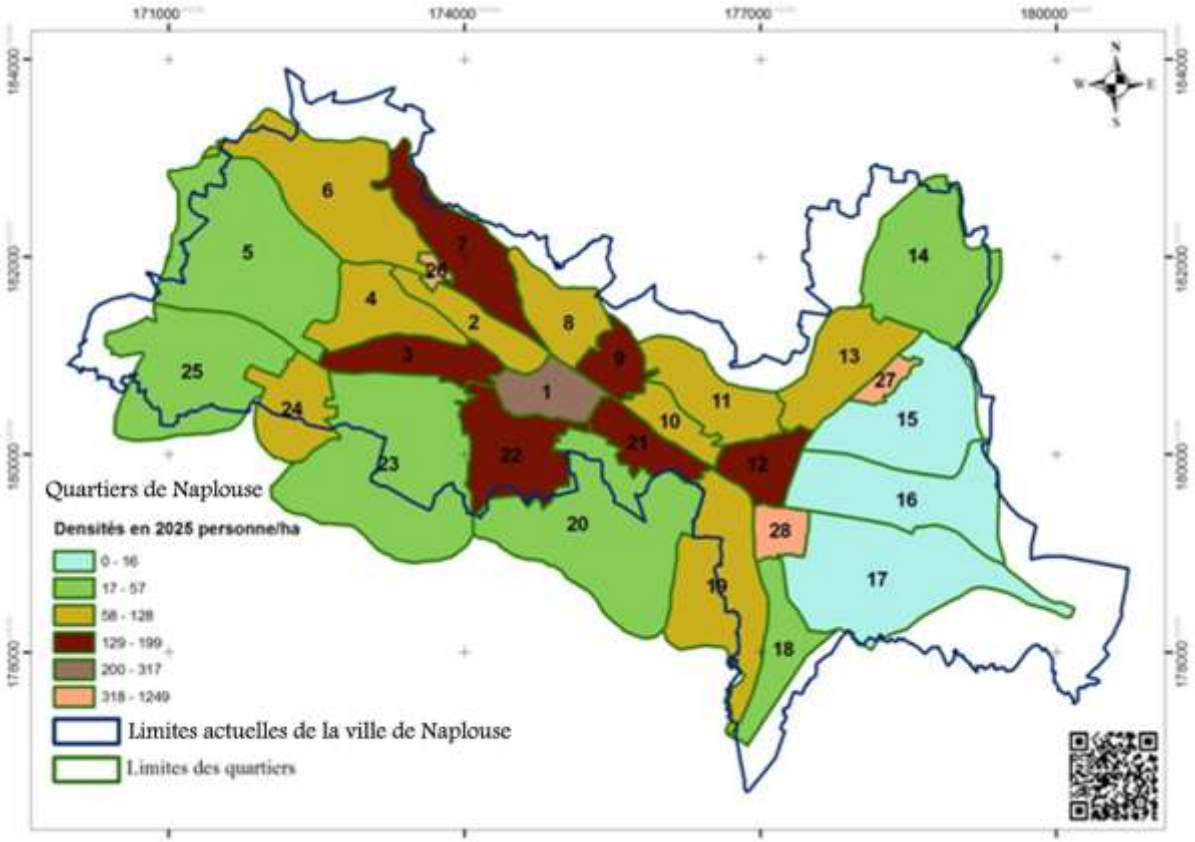
Tableau 24 : Les projections des populations à l'horizon de 2025 par quartiers / auteur

3.5.2 Projections population et densité par quartiers à l'horizon 2025.

Quartiers N	Populations 2007	Densité 2007/ha	Populations 2025	Densité 2025/ha
1	4886	99	15 548	317
2	2 221	44	3 588	71
3	6 583	104	10 634	168
4	4 882	64	7 886	103
5	5 648	23	9 124	38
6	7 195	44	11 622	71
7	8 982	91	14 509	148
8	4 684	76	7 566	124
9	3 919	105	6 331	171
10	2 791	79	4 508	128
11	5 191	64	8 385	104
12	4 913	104	7 936	168
13	5 281	59	8 531	95
14	5 472	35	8 839	57
15	1 326	9	2 142	15
16	377	3	609	4
17	2 146	10	3 467	16
18	1 628	26	2 630	43
19	8 076	52	13 046	85
20	4 275	17	6 906	28

21	4 485	95	7 245	154
22	11 968	123	19 333	199
23	5 451	19	8 805	31
24	4 815	69	7 778	112
25	4 198	23	6 781	38
Balata Camp28	15 247	565	24 629	1 071
Askar Camp 27	11 607	733	18 749	1 249
El Ma Camp 26	3 979	661	6 427	912
Total	156 965		253 554	

Tableau 25 : Projections population et densité par quartiers à l'horizon 2025 / auteur



Carte 55 : Densité à l'horizon de 2025 / auteur

Il faut rappeler que les caractéristiques démographiques sont des facteurs importants pour n'importe quel projet d'urbanisme, surtout sur l'habitat, car il s'agit de connaitre les changements apportés par ces facteurs. Nous avons aussi traité cette question dans une perspective à long terme.

Certains constats m'apparaissent importants à rappeler :

L'évolution démographique au fil du temps :

En Cisjordanie, il n'existe en tout et pour tout que deux recensements officiels effectués par le PCBS. Connaître le taux de croissance et la taille des ménages n'est donc pas une mission facile. A l'aide de notre modèle de projection démographique nous avons estimé la croissance de la population à 2.70%, ce qui nous a permis d'établir des projections à l'horizon 2025.

Changement sociologique à Naplouse :

Les modes de vie sont en train de changer, il faut rappeler que les modes de vie sont le reflet des évolutions sociales comme la radicalisation des partis islamistes. « J'aimerais bien enlever mon voile a dit une jeune fille que nous avons croisée à Naplouse en mars 2012 à l'occasion du colloque international organisé par l'université de Najah, mais je sais que c'est mal vu ». Pourquoi est-ce mal vu ? De qui et de quoi avez-vous peur ? Certaines jeunes filles le font pour respecter le point de vue majoritaire de la société.

« Aujourd'hui ça fait un an que je suis marié, j'en avais marre d'habiter avec la famille[96] » dit M. Amarh, rencontré en 2012. « Ça y est j'habite dans un appartement avec ma femme sans les parents, c'est un grand pas vers la liberté ».
Un deuxième facteur de ce changement, le retour à la campagne, or ce facteur est lié aux enjeux géopolitique (les check points), mais nous avons vu que les distance, le prix de la terre, la qualité de l'air, etc., peuvent forcer les gens à s'installer à la compagne en travaillant dans la ville de Naplouse.

Naplouse une ville attractive

[96] Mohamed Amarh, un jeune qui habite à Naplouse, rencontré durant mes visites à Naplouse

Nous avons su au fil du temps l'intérêt géoéconomique de la ville de Naplouse qui a forcé les gens à s'y installer et travailler. La ville de Naplouse est un centre urbain régional, la capitale du nord de la Cisjordanie, la seule ville dans le district de Naplouse, avec des services médicaux bien avancés, des bureaux d'études variés, des universités dont l'université de Najah, considérée comme la plus grande de la Cisjordanie, etc.

Construction spontanée à travers la démographie de la ville

Nous avons essayé de comprendre la densité par secteur géographique. Ce secteur a été classé par le PCBS, la limite des quartiers de la ville de Naplouse est complètement différente, pour nous, l'idée de calculer les populations par secteurs géographiques afin de faciliter la tâche pour la deuxième partie, qui sera effectuée par secteur géographique. Du coup la limite de la ville et sa classification en quartiers n'est pas le périmètre sur lequel la recherche doit s'appuyer.

Des chiffres importants pour la ville de Naplouse

Les résultats des données que nous avons croisées avec les facteurs démographiques, étudiées par secteurs géographiques peuvent modifier la forme de la ville car on estime que c'est une quantité de population énorme qui va arriver en 2025, serons-nous prêts à répondre à leurs exigences ? Il faut savoir que la recherche est une sonnette d'alarme pour la ville[97].

La ville de Naplouse essaye d'agrandir les périmètres des quartiers surtout côté Sud, sans analyser l'aspect topographique, certains acteurs pensent que l'extension de la ville peut s'orienter vers le sud, sauf que la contrainte topographique arrête cette extension.

3.5.3 Les différentes étapes d'extension.

En 1944, dans le sens de la vallée 2km vers l'ouest et 500m vers l'est, en 1948 recul de 1km à l'ouest. Pour s'étendre sur 1km au sud et 500m au nord. Les limites nord et sud restent les mêmes aujourd'hui, mais la ville a continué de s'étendre vers l'est et l'ouest comme le montre la limite de 1967. Les réfugiés accueillis en 1967 et 1986 ont été installés à l'est.

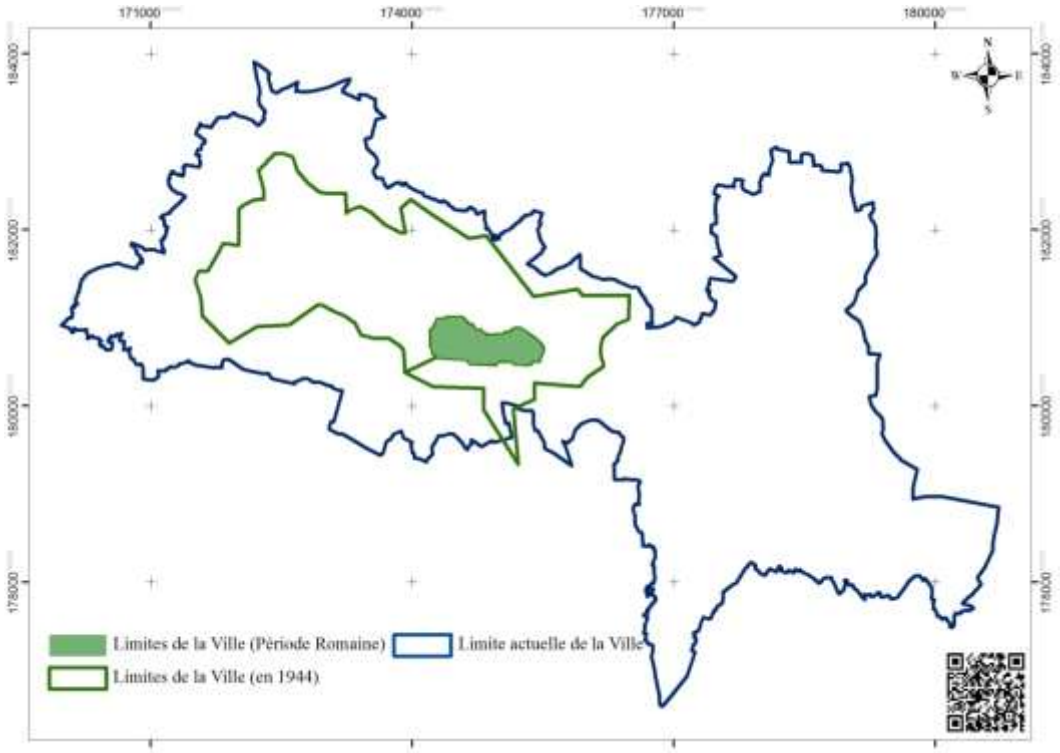
[97] Un extrait de ce travail a été présenté à Naplouse sur les impacts démographiques, une demande de leur part pour comprendre quel est l'impact de cette question démographique.

Extension et construction

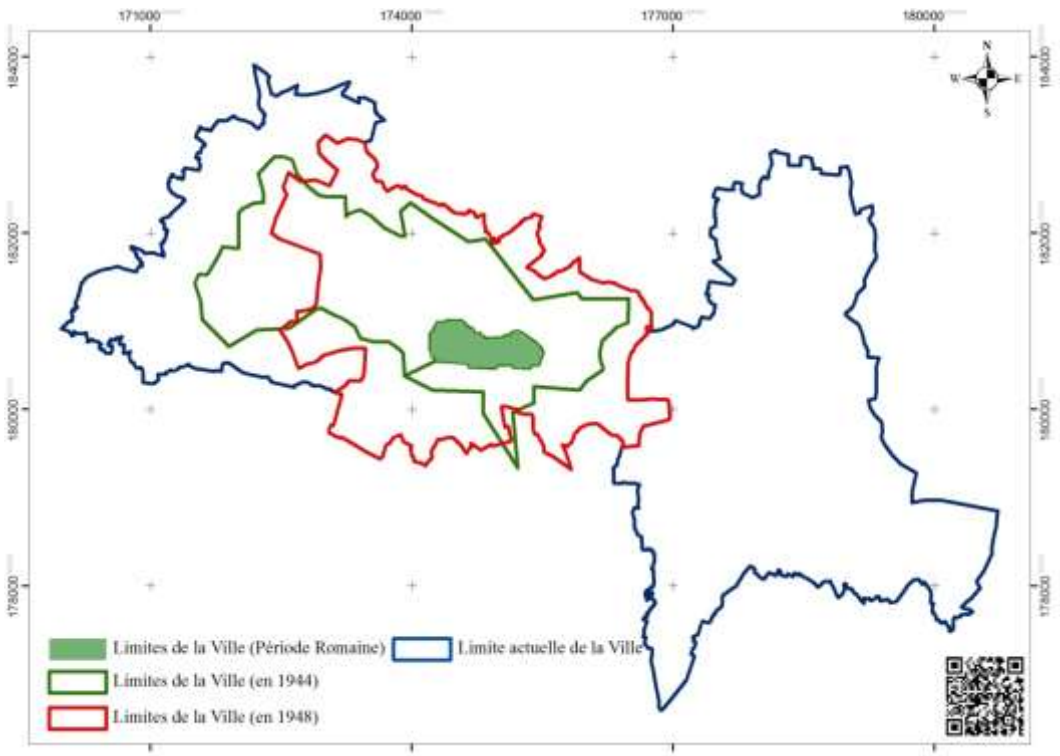
Les cartes suivantes nous permettrons de visualiser l'emprise des constructions et leur extension entre 1948 et 1967 pour mieux comprendre l'évolution dans les limites municipales.

L'extension des constructions s'est poursuivie en 1986, toujours dans le cadre des limites municipales alors qu'en 2010 les constructions s'étendaient au-delà, sur les communes environnantes.

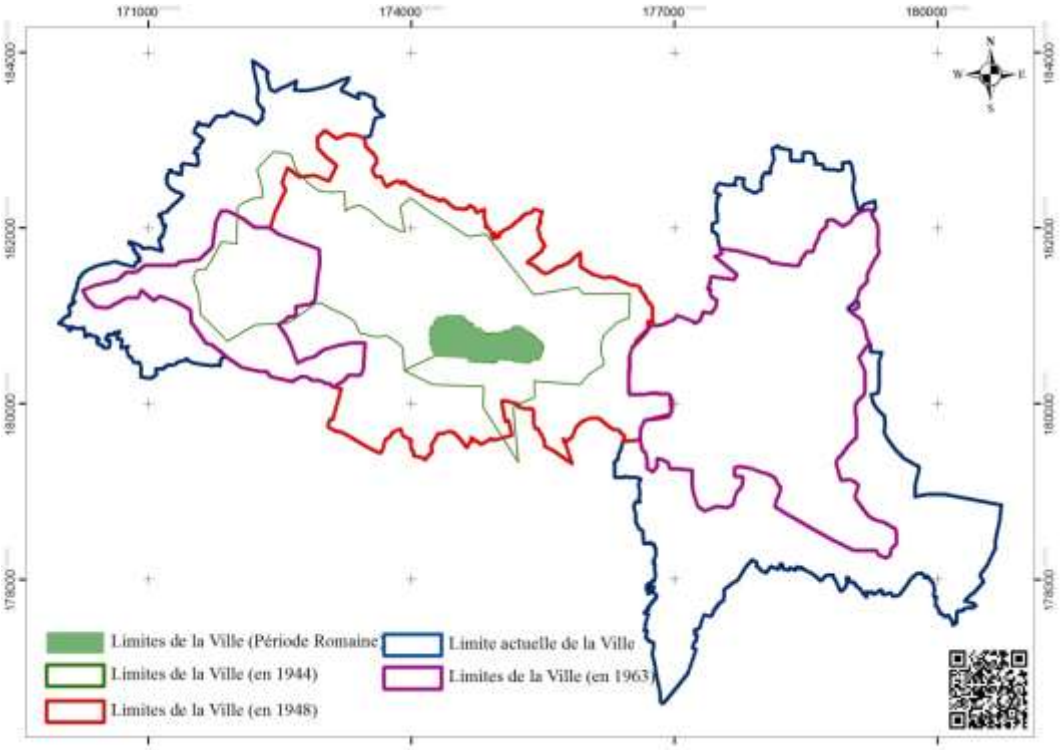
Il est vrai que les moyens techniques ont changés en permettant aujourd'hui de s'affranchir des contraintes topographiques, ce fait explique l'extension des constructions sur les pentes Nord et Sud de la ville.



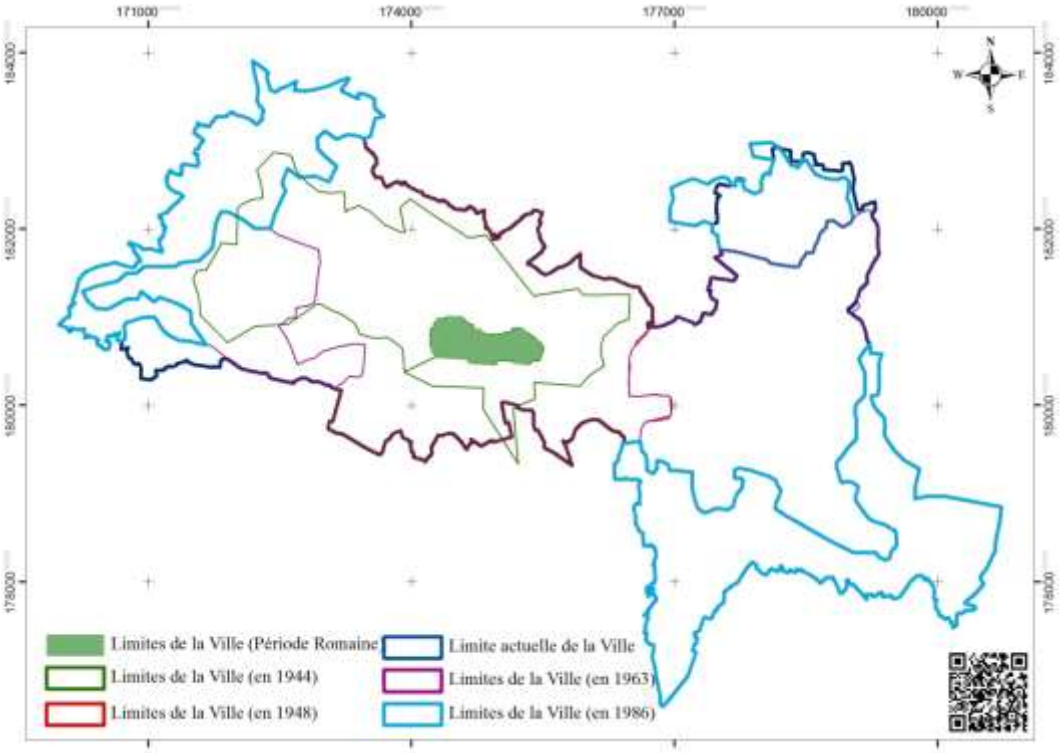
Carte 57 : Limites de la ville période romaine et 1944 / auteur



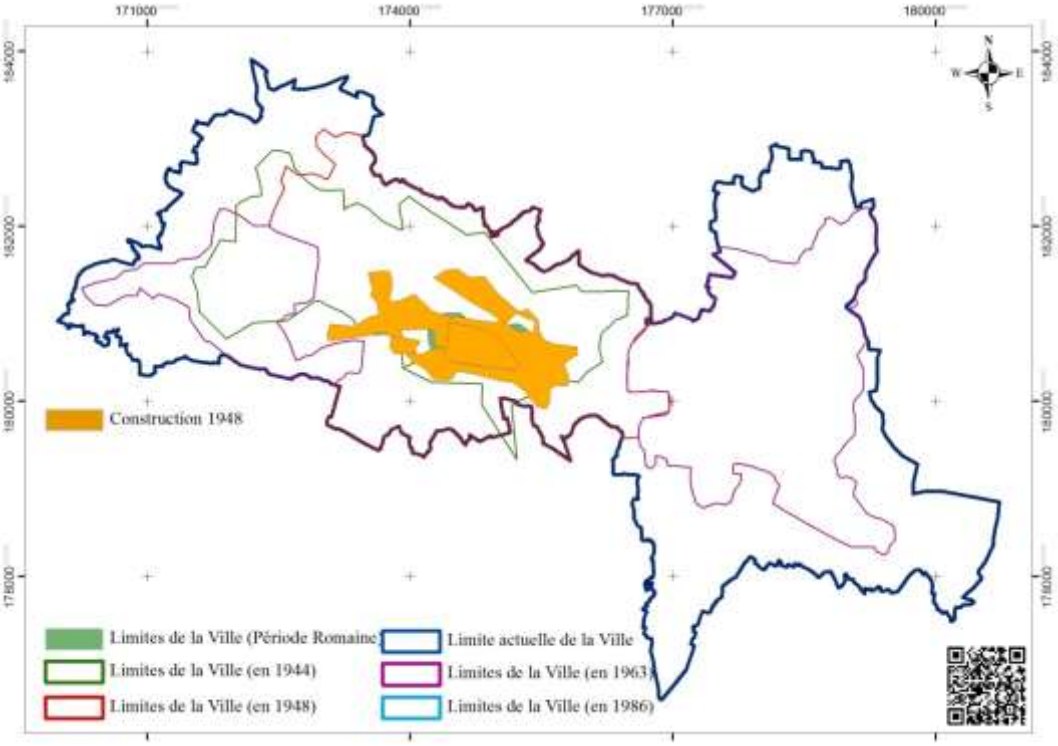
Carte 56 : Limites de la ville en 1948 / auteur



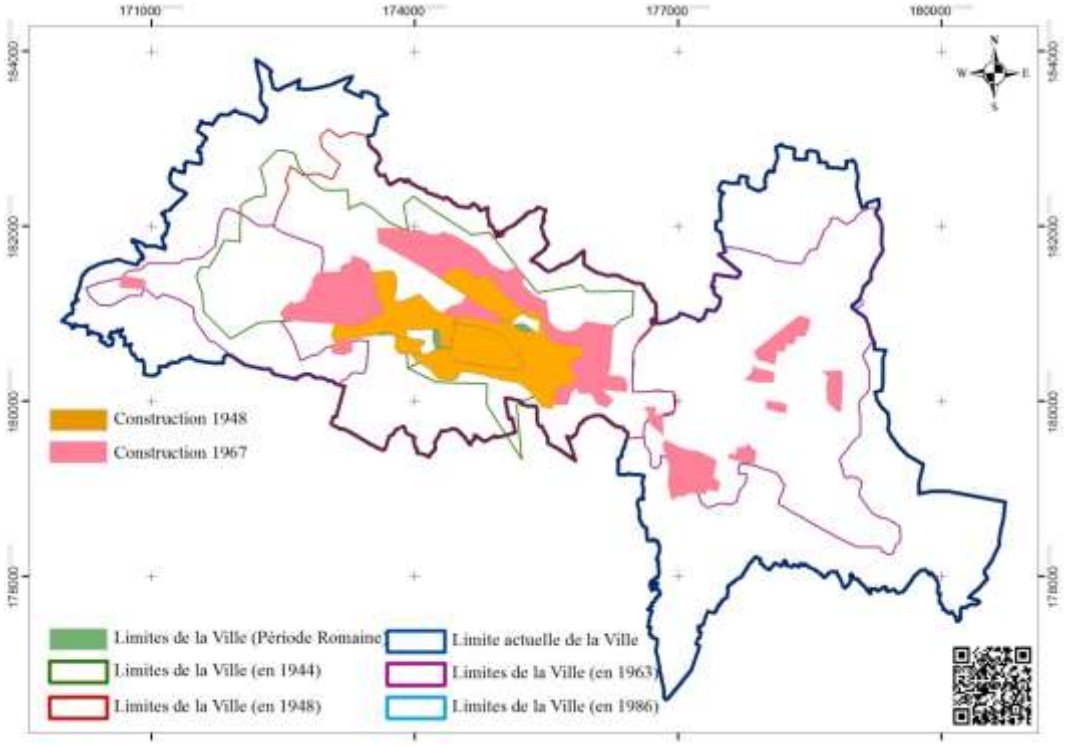
Carte 59 : Limites de la ville en 1948 / auteur



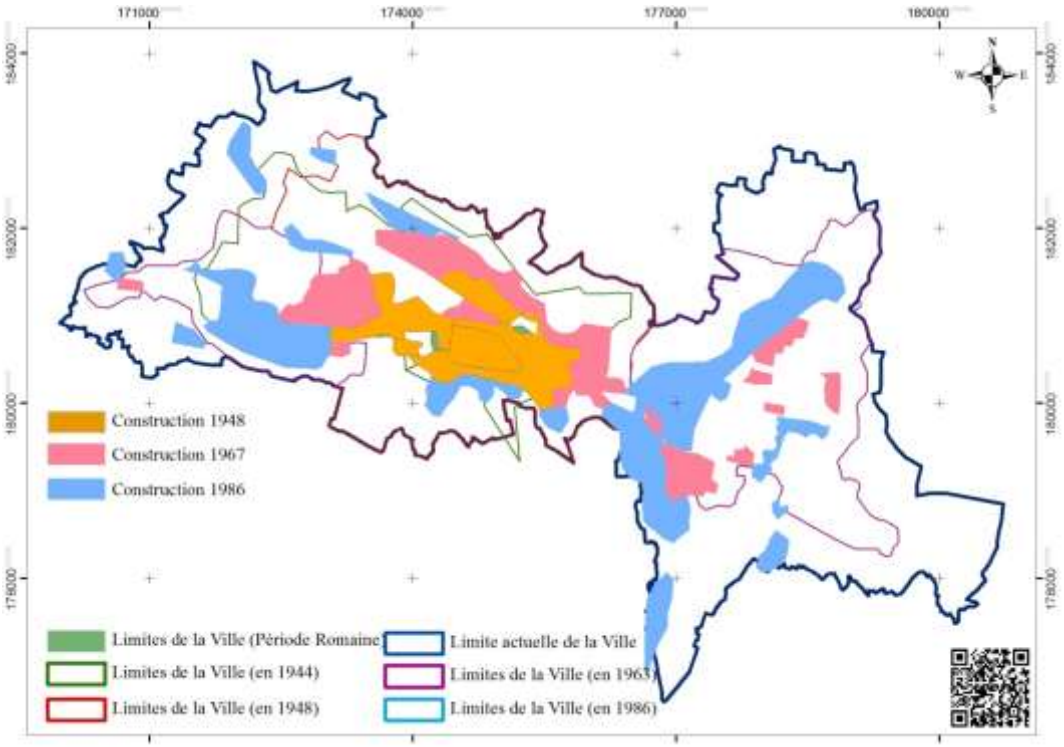
Carte 58 : Limites de la ville en 1986 / auteur



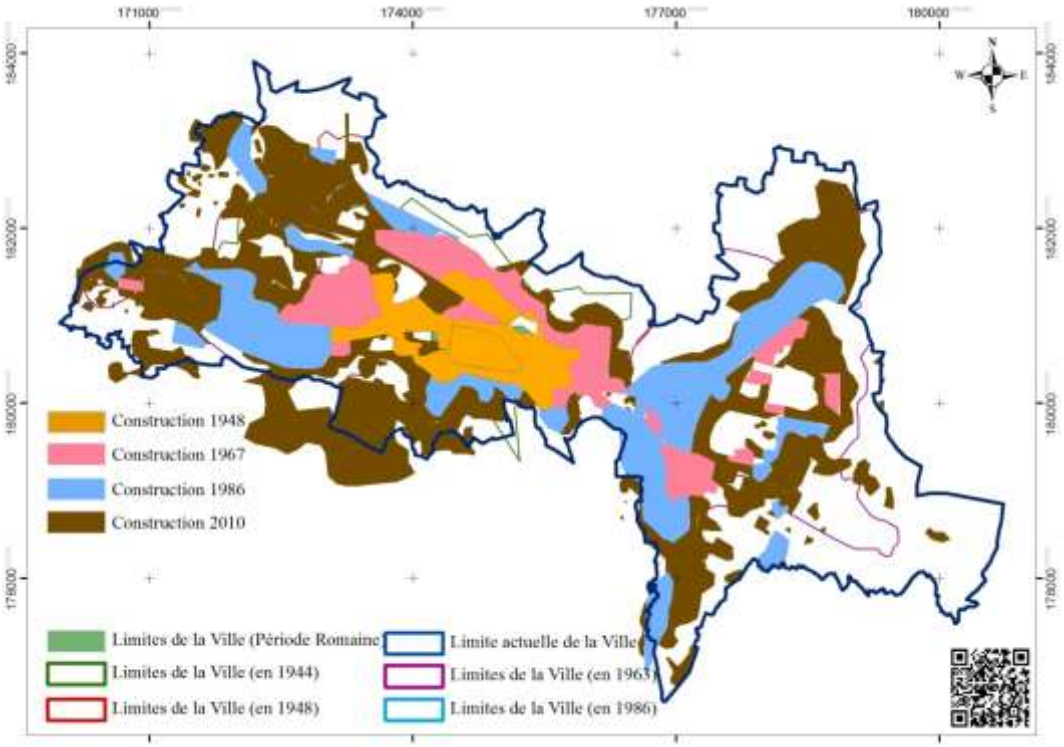
Carte 61 : Constructions en 1948 / auteur



Carte 60 : Constructions en 1967 / auteur



Carte 63 : Constructions en 1986/auteur



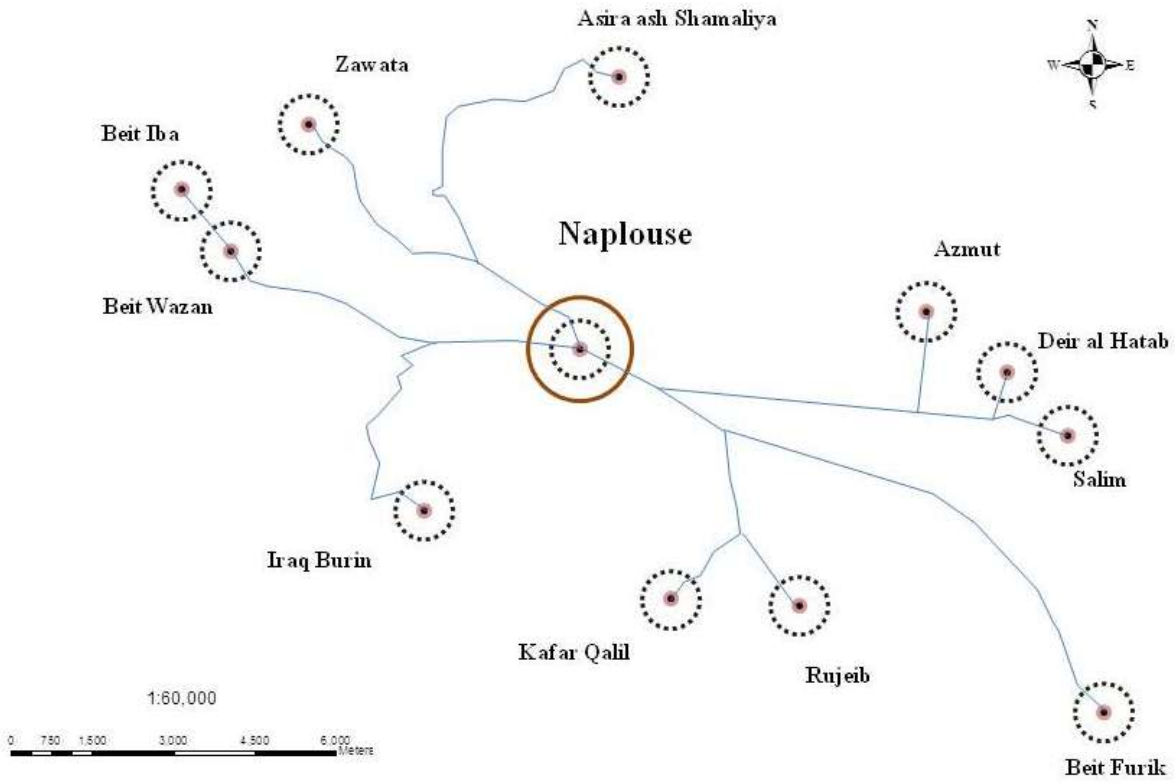
Carte 62 : Constructions en 2010/auteur

3.5.4 L'impact des constructions incohérentes en logement.

Aujourd'hui l'extension des constructions déborde largement la limite municipale, les constructions bénéficient à la ville de Naplouse.

Les communes concernées par l'extension sont :

- La commune de : Asira ash Shamaliya au nord
- Les communes de : Rujeib, Kafar Qalil, et Iraq Burin au sud
- Les communes de : Azmut, Deir al Hatab, Salim et Beit Furik à l'est
- Les communes : Zawata, Beit Iba, Beit Wazan et Al Juneid à l'ouest



Carte 64 : Communes en continuité avec la ville de Naplouse à l'extérieur des limites municipales/auteur

Pour résumer les périodes d'extension et les évolutions de la construction voici le tableau qui montre l'évolution au fil de temps :

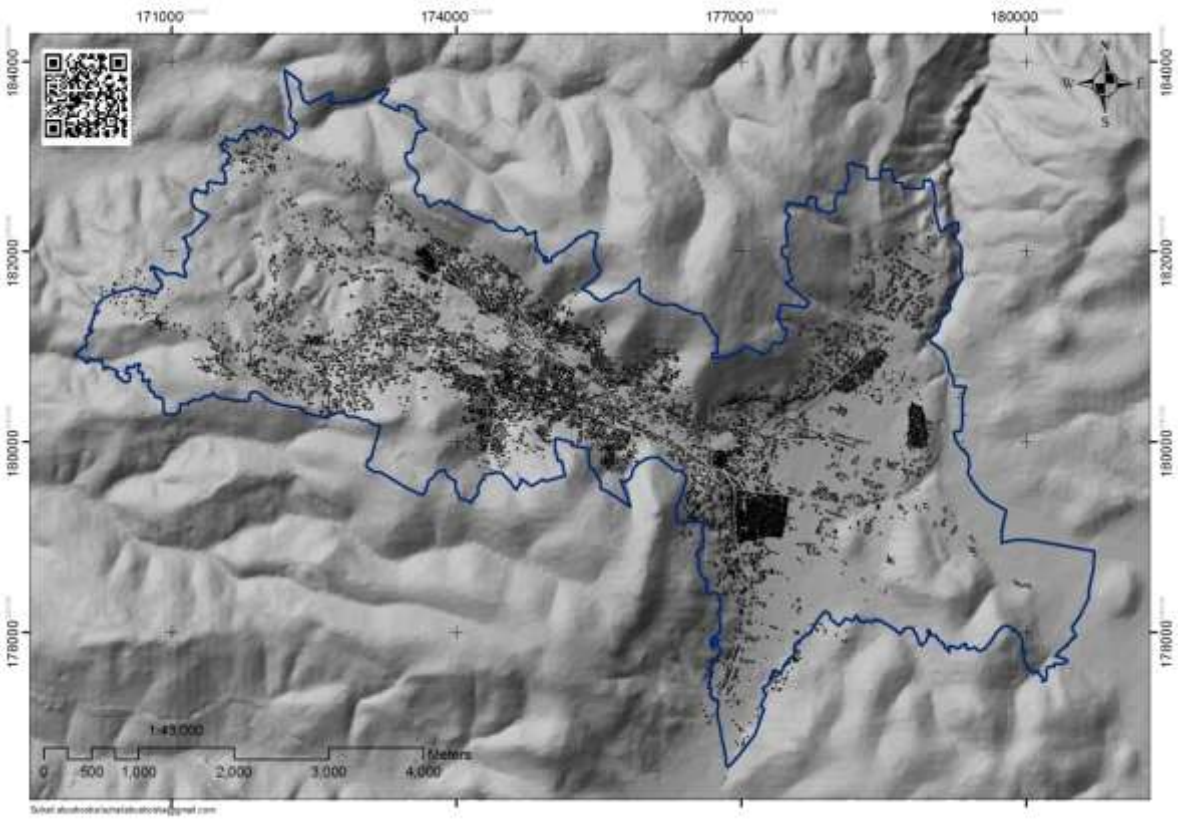
Extension des limites			Construction	
Période	Surface en ha		Période	Surface
1944	637		1944	45 h
1948	951		1948	150 ha
1967	918		1967	256 ha
De 1986 à aujourd'hui	993		De 1986 à aujourd'hui	1 466 ha

Tableau 26 : Analyse des possibilités de construction en 2025 et de leur implantation/auteur

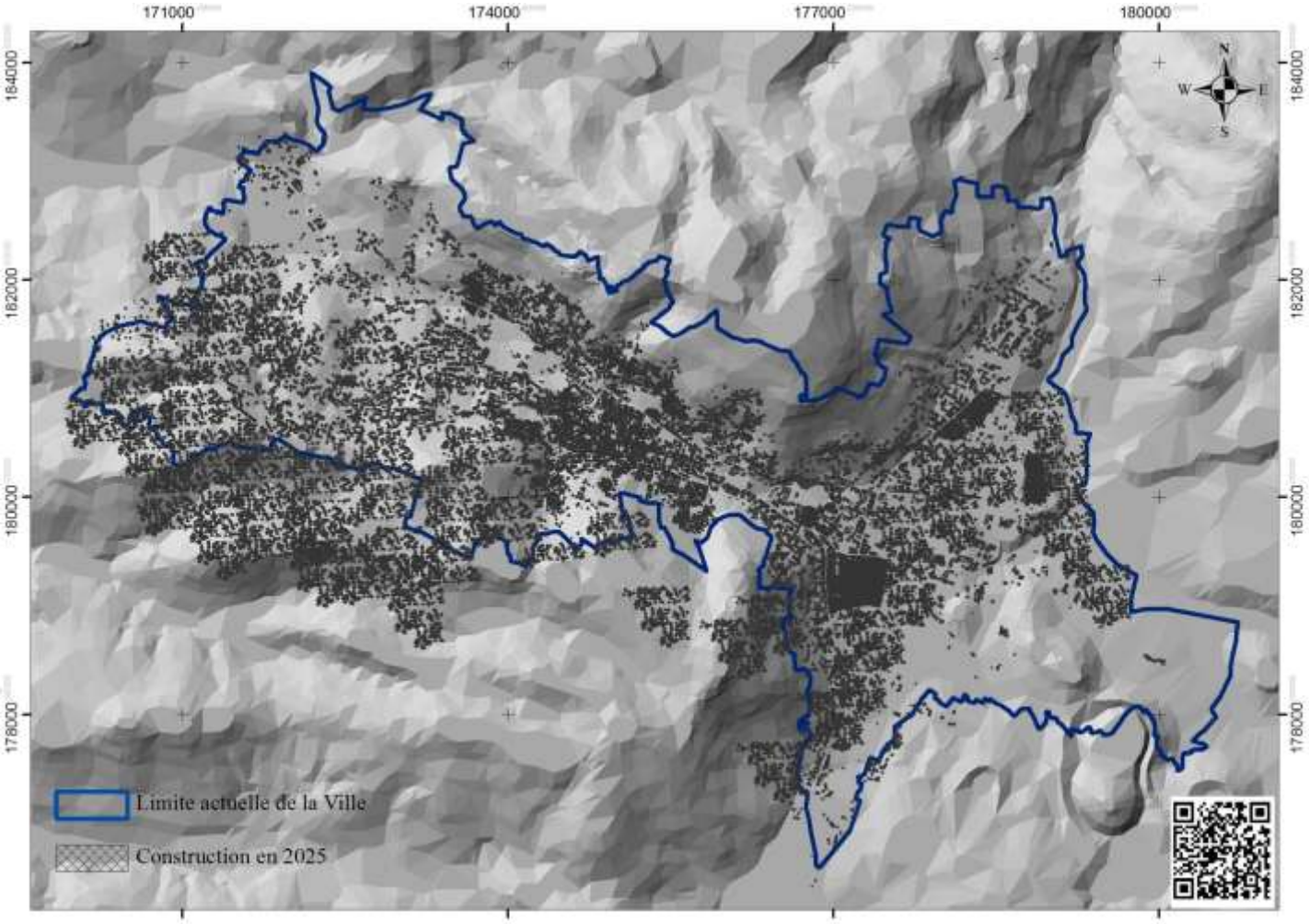
Analyse des possibilités de construction en 2025 et de leur implantation.

Nous pouvons illustrer avec une carte qui montre la construction en 2025, cette illustration est concentrée sur le côté sud de la ville, ainsi que le côté ouest car un fort pourcentage des constructions se fait dans ce secteur. La construction à l'ouest dépasse largement la limite de la ville.

La construction côté sud aussi dépasse aujourd'hui, mais avec une forte tendance d'aller plus loin en 2025[Cf. 2025.].



Carte 65 : Constructions en 2010 dans la ville de Naplouse /auteur



Carte 66 : Illustration des constructions en 2025/auteur

L’intérêt de se projeter à l’horizon de 2025 et de comprendre l’évolution démographique par secteur géographique (quartiers), est de nous permettre de voir l’impact des densités.

Ce modèle de projection démographique à l’horizon 2025 permettra de calculer la densité et de se projeter pour comprendre l’impact et de réagir très rapidement.
La projection en termes de populations va nous aider à comprendre :

- Densités des populations.
- Orienter l’extension.
- Déterminer le besoin en logements.

Chapitre 4 : Logement et habitat dans la ville de Naplouse

Abushosha, Suhail. Habitat, aménagement et gouvernance locale en Palestine : le cas de Naplouse - 2013

Le cas de la ville de Naplouse est emblématique et illustre toutes les dimensions de la problématique de l'habitat en Cisjordanie. Il est intéressant d'étudier ce cas-là car il répond aux enjeux de cette problématique que l'on doit décomposer ainsi :

Tout d'abord

- Une situation géographique avantageuse.
- Un tissu économique, commercial et universitaire rayonnant et attractif.

Qui placent mécaniquement le territoire dans une situation de demande de logements pour :

- Les populations nouvelles arrivantes.
- La population existante croissante qui souhaite rester sur le territoire.
- Une population active particulière qui participe à la dynamique du tissu qui vient d'être évoqué.

Cette demande de logement à forte pression doit s'inscrire dans des contraintes précises :

- Une topographie difficile à maîtriser.
- Des mécanismes géopolitiques lourds dans un contexte d'occupation israélienne.
- Une greffe sur un tissu urbain existant jusqu'ici non maitrisé et mal articulé.

Ce développement impétueux de la ville de Naplouse retient aujourd'hui l'attention des observateurs étrangers. Une rhétorique de satisfaction s'est ainsi mise en place comme le montre l'exemple récent de l'appropriation, par les dirigeants palestiniens, de la question du développement durable. Même si cela donne à la population locale une raison de croire en des jours meilleurs, on doit s'interroger sur l'avenir de cette ville au regard de sa construction urbaine actuelle. Cette grille de lecture est essentielle pour entrevoir et essayer de prévenir des problèmes dont on peut faire l'hypothèse : pertes humaines liées à la qualité du bâti en cas de catastrophes sismiques, problèmes de circulation, gestion d'une topographie très inclinée, salubrité, pollution, impact sur la santé, etc.

L'observation de Naplouse montre avec force que cette situation ne peut durer, que l'enjeu fondamental de cette ville est la maîtrise de son développement, de ses constructions, de son habitat. Une culture de la gouvernance urbaine doit rapidement évoluer, elle doit se doter des moyens intellectuels, techniques, légaux et réglementaires afin de maîtriser les possibles. Les bonnes volontés ainsi que le souci légitime de répondre aux besoins en matière de logement et

de profiter des conditions actuelles du développement de la ville sont aujourd'hui des atouts importants. Mais cela ne suffit pas pour préparer l'avenir. Cela ne suffit pas non plus pour traiter les problèmes actuels dans l'intérêt des habitants Et le contexte politique particulier de l'occupation israélienne exige du pouvoir palestinien, l'émergence d'un projet et d'une gouvernance en matière d'urbanisme.

Le cas de Naplouse montre le lien fort entre construction de logements et développement d'un système urbain. C'est un bon exemple pour montrer la nécessité de maîtriser la question du logement en tant que composante essentielle d'un projet urbain global.
Cela implique de :

- Concevoir la construction de logements comme l'aménagement d'un habitat. C'est-à-dire un cadre de la vie quotidienne, prenant en compte les caractéristiques culturelles de la société, sa situation particulière actuelle, mais aussi les évolutions des modes de vie notamment des nouvelles générations.
- Concevoir une politique d'habitat intégrée au projet urbain, c'est-dire en lien avec un développement des activités, des communications, des mobilités, etc.…
- De construire pour l'avenir afin de mieux maîtriser le présent.

Dès lors, il est essentiel dans la réflexion présente de dégager les éléments de la maîtrise du développement urbain à Naplouse. De l'observation de l'état actuel il faut garder à l'esprit la grille de lecture suivante :

- Des problématiques du développement urbain sont maitrisées ou en partie maitrisées.
    - ↳ Il est nécessaire d'étudier les acteurs et les outils mobilisés pour nourrir le projet
- Des problématiques du développement urbain ne sont pas maîtrisées :
    - ↳ Faute de volonté politique
    - ↳ Faute de moyens techniques et/ou financiers
    - ↳ Faute de compétences
- Des problématiques du développement urbain ne peuvent pas être maîtrisées :
    - ↳ Face à contexte géopolitique lourd qui dépasse le territoire
    - ↳ Absence de réponse sur une problématique amont qui reste à étudier.

Si l'on admet que l'enjeu fondamental d'une politique d'habitat à Naplouse est celui de l'avenir de la ville et donc des conditions de vie de ses habitants, celle-ci doit être en mesure de concevoir et de mettre en œuvre une telle politique. Elle ne doit pas se contenter de répondre au jour le jour aux urgences et aux contraintes diverses, mais tout en les prenant en compte, elle doit parvenir à répondre aux besoins urgents de logements. Elle pilote ainsi la construction d'un projet urbain maîtrisant le développement de la ville, ses formes, améliorant les qualités de vie de ses habitants et préparant ainsi son avenir.

On constate alors que l'enjeu de la gouvernance est fondamental. Et que celle-ci doit disposer de données, d'outils et de méthodologies lui permettant de fonder ses réflexions, d'élaborer et de mettre en œuvre ses plans urbains. Nos travaux nous ont conduits à constater les déficiences graves en ces domaines.

4.1 La désorganisation urbaine de la construction.

Partant du diagnostic de la ville de Naplouse dans les chapitres précédents, les premières problématiques concernant l'habitat de cette ville émergent. Avant de mettre en perspective ces problématiques et de proposer des solutions, il est nécessaire d'adopter un langage à travers une grille de lecture. En construisant une grille de lecture des formes urbaines à Naplouse (bâtit existant et projet) on vient donner une lisibilité à une désorganisation apparente. Ce vocabulaire permettra de pointer les enjeux en caractérisant les formes, les typologies, les méthodes de construction, les acteurs, les contextes, etc. Enfin, cette grille de lecture permettra d'inscrire les solutions proposées dans un système urbain observé et indentifiable à Naplouse.

4.1.1. Un urbanisme d'opportunité et du « fait accompli ».

Pour construire une grille de lecture des formes urbaines, il faut tout d'abord s'attarder sur l'état actuel, son observation, son analyse et sa systématisation au regard des formes urbaines. Derrière cette apparente désorganisation, quels ensembles pouvons-nous dégager ?

Nous venons de voir à travers la construction de Naplouse dans le Chapitre 3, que le développement urbain s'est fait « au fil de l'eau ». Malgré des outils de règlementation de la construction pourtant présents, ce développement urbain ne s'est inscrit dans aucune

planification globale ou prospective. La construction de logement s'est faite au gré de plusieurs opportunités :

- Opportunités foncières
- Opportunités financières de certains acteurs
- Opportunités juridiques

Or la part du logement prenant une place important dans le tissu urbain de Naplouse, « les coups », les opportunités, sont venus rythmer ce développement.

Cette observation, détaillée dans les chapitres précédents, pointe une construction non-planifiée de la ville sans respect de la morphologie du tissu, ni de l'environnement, ni de l'écologie. Ce développement, bien que non organisé peut être décrit ainsi en premier lieu :

- Des constructions spontanées : la conjugaison des opportunités pointées ci-dessus mène à l'émergence de projets immobiliers dans une distribution éclatée.
- Un développement anarchique dans une approche systémique de la ville : ces éclosions dispersées de projet sont déconnectées de toute mise en cohérence avec le tissu existant. Le raccordement aux flux, la circulation, l'impact sur l'existant, les ombres portés, les risques liés au relief, le paysage urbain et le dessin de la trame urbaine s'inscrivent dans un besoin immédiat. Il n'y a pas de mise en cohérence avec les composantes du système urbain à Naplouse.
- Un développement en tache d'huile : suivant les voies de communication et les opportunités offertes par un relief aménagé, le tissu urbain se développe en suivant des contraintes plus proche de la physique que du projet urbain étudié.
- Une construction de la ville non-conforme au développement durable entendu ici comme le définit le rapport Brundtland en 1987 : *« Le développement qui répond aux besoins du présent sans compromettre la capacité des générations futures à répondre à leurs propres besoins »*. Au regard des risques observés.

Voyons en détail ces mécanismes.

La Ville de Naplouse n'a pas anticipé son évolution même si c'est sans doute en Cisjordanie la ville qui perçoit le plus la nécessité de définir les principes techniques d'un projet urbain. Ceci est d'autant plus étonnant qu'une des plus grandes universités Cisjordaniennes spécialisées en architecture et en urbanisme est implantée à Naplouse (Naplouse compte 333 architectes soit 26% des spécialistes en architecture du pays). Comment s'articule un tel

niveau local de formation en architecture et en urbanisme avec un manque criant de culture de la planification et du projet urbain ? Comment expliquer ce paradoxe ? On peut s'interroger sur les compétences en jeu et sur ce qu'elles recouvrent précisément.

Nous avons montré que le secteur de la construction à Naplouse s'adapte à la forte demande de logements par un taux de production important mais sans prendre en compte ni la qualité des logements ni le cadre de vie des habitants. Nous avons vu aussi que la production de logements et la construction de bâtiments de 8 étages sur des pentes à 30°, de surcroît dans une zone sensible qui a déjà connu un tremblement de terre, se développent sans tenir aucunement compte des conséquences environnementales.

Par ailleurs, il faut avoir en tête que le caractère spontané de la construction de logements représente un marché économique majeur et un enjeu financier pour les nombreux acteurs locaux. L'absence de contrainte ou une réglementation trop peu coercitive libère des initiatives de la part de ces acteurs au grès des opportunités évoquées.

A cela s'ajoute la multiplicité des acteurs et leurs combinaisons. En effet, ils ne sont pas seulement issus de la promotion privée puisque l'on trouve également des architectes, des urbanistes et malheureusement aussi des acteurs du milieu universitaire. En effet, il n'est pas rare que des universitaires participent à des projets de développement, de planifications ou de constructions en tant que consultant à titre personnel, comme ce fut le cas pour le projet de Rawabi par exemple. Issus des universités de Brizet ou Najah, nombre d'entre eux ont leur propre bureau d'étude comme activité complémentaire. A la différence du système français où le détachement est davantage assumé, les universitaires palestiniens sont souvent amenés à nuancer les impacts des projets auxquels ils participent face aux intérêts économiques de la prestation qu'ils proposent. C'est d'autant plus criant lorsque le projet est porté par des investisseurs privés. A titre d'illustration la recherche de publications scientifiques palestiniennes sur les problématiques liées aux mécanismes d'investissements privés et de promotion donne peu de résultats. C'est d'autant plus paradoxal lorsque cela rentre en contradiction avec les savoirs dispensés par ce même corps professoral.

Ces dernières années, Naplouse a vu naître un nouveau type de formes urbaines « en taches d'huile » représenté par un étalement de construction de logements collectifs de proche en proche. Ce type d'habitat s'est développé de manière linéaire, à l'image d'une goutte d'huile

tombée entre deux hautes montagnes, au nord et au sud, et qui se serait étalée d'est en ouest dans l'espace disponible. Après les années soixante, lorsque les pouvoirs publics ont autorisé la construction sur des pentes de degré plus élevé, cet étalement s'est prolongé à l'initiative des constructeurs, côté nord et toujours de manière non organisée[98] ; en parallèle d'une densification anarchique du centre-ville qui s'est poursuivie. Nous avions déjà évoqué cette évolution de l'habitat en tache d'huile à Jéricho où nous avons étudié en 2007 la tache urbaine et comparé celle-ci à une goutte d'eau qui s'étale selon la nature topographique de la ville. Nous avions de même constaté à l'époque que le réseau des canaux à ciel ouvert délimitait cette tache urbaine[99]. En ce qui concerne Naplouse cette tache est limitée au nord et au sud par deux reliefs majeurs, ne pouvant ainsi s'étendre qu'à l'est et à l'ouest.

Il est important à ce moment de décrire le développement urbain de Naplouse à travers le filtre des formes urbaines. Comme on l'a vu, la forme de la ville a été modelée par les contraintes géographiques du site. Agissant comme un « réservoir » le relief a contenu l'urbanisation là où elle était le plus facile à mettre en œuvre pour continuer la métaphore liquide. Comme le suggère l'image du développement « en tache d'huile », on observe un liant dans le tissu de Naplouse matérialisé ici par les voies de communication et les réseaux auquel on se raccorde en cherchant l'optimisation des coûts. On comprend qu'une telle morphologie ne s'appuie sur aucun dessin de trame urbaine d'ensemble comme c'est le cas dans d'autres villes du monde.

Il convient, dans ce paysage urbain, d'observer la forme urbaine qui est venue naître de ce développement. Constituées en grande partie de logements les formes urbaines de Naplouse sont diverses mais peuvent tout d'abord être regroupées en deux ensembles :

- Un tissu existant au centre qui connaît un renouvellement urbain.
- Un tissu périphérique qui se développe en extension.

Les formes urbaines à l'intérieur de chaque ensemble sont variées. Les délimitations mêmes de ces ensembles sont mouvantes. Mais dans le cas du renouvellement urbain comme de

[98] Voir chapitre cinq, première partie sur la morphologie de Naplouse

[99] En 1920, après le tremblement de terre, un expert anglais (Sheberd) a dessiné les canaux d'eau à ciel ouvert en versant un verre d'eau sur la table, du coup son concept était de laisser la nature topographique dessiner et reformuler les canaux d'eau. En superposant la couche des canaux d'eau avec la couche bâtie, nous avons pu constater que les constructions ont suivi les canaux d'eau. Un développement de l'habitat construit sur les canaux d'eau (devant chaque maison nous trouvons un canal d'eau).

l'extension urbaine de Naplouse le dessin de la ville et de ses sous-ensembles (quartiers et îlots) n'obéissent à aucune planification intégrée et prospective.
La morphologie que nous venons d'évoquer n'étant pas uniquement présente à Naplouse, essayons désormais de rapprocher ces observations de phénomènes étudiés et conceptualisés dans d'autres villes du monde.

On retrouve le qualificatif « **spontané** » en biologie pour qualifier des mouvements qui s'exécutent d'eux-mêmes ou sans cause extérieure apparente. Par cette première approche, on vient rejoindre le concept d'habitat spontané qui a émergé en lien avec les problématiques urbaines de pays en voie de développement. Ce qualificatif a été par exemple utilisé pour qualifier le développement de la ville de Bafoussam, à l'ouest du Cameroun et de Lomé, au Togo[100]. Concernant cette dernière, en Juin 1979, dans le cadre d'un séminaire organisé par l'Unesco sur l'amélioration de l'habitat spontané, il a été indiqué que la construction de nombreux logements à Lomé s'est faite sans avoir l'accord du gouvernement du Togo. En février 2011, l'Habitat International Coalition[101] (HIC) a publié un article sur l'habitat spontané à Dakar intitulé « La vie s'organise au quartier Baraka ». Ce rapport indique que le concept d'habitat spontané est lié aux problématiques sociales. La délégation de l'HIC a effectué une visite de terrain au bidonville de Baraka, quartier Liberté 6, dans la proche banlieue de Dakar. Dans ce bidonville de deux hectares vivent plus de 2 000 habitants dans des conditions très précaires. Cependant, ils sont organisés, possèdent une petite école, des ateliers et jusqu'à peu, un dispensaire. La communauté doit désormais faire face à un phénomène de spéculation foncière qui menace Baraka dont les terrains sont relativement proches du centre-ville. Les habitants se voient menacés d'expulsion face aux intérêts immobiliers grandissants de propriétaires issus de la classe moyenne dont les immeubles touchent le bidonville. L'HIC mène un programme en faveur du maintien des habitants de Baraka dans leur quartier.

Il ressort des cas observés de par le monde une définition de l'habitat spontané comme un déséquilibre critique entre l'offre et la demande sur le marché de l'immobilier en défaveur d'une demande largement insatisfaite. Alors, pour combler le déficit des besoins en logements

[100] Lomé est la capitale du Togo. Elle se situe à l'extrême sud-ouest du Togo, et s'étend le long du littoral du Golfe de Guinée. Même si beaucoup avancent le chiffre d'un million d'habitants, officiellement, l'agglomération compte 796 416 habitants (chiffre de 2006), tandis que la ville compte 737 751 habitants. /Source http://fr.wikipedia.org/wiki/Lom%C3%A9
[101] http://www.hic-net.org/articles.php?pid=4065

pour une part importante de la population urbaine ou périurbaine, des formes inédites d'habitat surgissent d'initiatives locales dans le tissu urbain. Ce phénomène émerge bien souvent avec un ressenti collectif : le besoin en logement ne sera pas satisfait par des initiatives extérieures. De plus, l'initiative émergeant localement, cette forme d'habitat se bâti sous la limitation et l'optimisation : peu de budget, peu de compétences et peu de matériaux de construction. Enfin, ces constructions spontanées apparaissent souvent dans un contexte de contraintes géopolitiques et d'enjeux sociaux majeurs (colonisation, ségrégation sociale, pression foncière).

Concernant la qualification « d'**anarchique** » pour la construction du tissu urbain de Naplouse. Il faut tout d'abord cadrer le champ de ce concept avant toute définition. Sans rentrer dans une étude étymologique poussée, le mot d'anarchie n'a pas la même histoire et pas le même porté dans le monde occidental et dans le monde arabe. Il est d'ailleurs plus fréquemment utilisé au Maghreb et au Moyen-Orient où il prend un sens plus proche « d'absence d'organisation ». Sous un angle esthétique l'adjectif d'anarchique qualifie ici le degré d'ordonnancement, de régularité, de lisibilité etc. Ce mot n'a pas le poids historique, philosophique et politique qu'il porte en occident en général et en Europe en particulier.
On peut illustrer ce rapport « anarchie / organisation esthétique » à travers la notion d'habitat anarchique fréquemment traitée dans les cas d'études sur les « *slug agglomération* » (*agglomération taudis*). Ces travaux, bien souvent issus de la recherche arabe mettent en évidence un habitat qui échappe à tout contrôle, soit au cours de l'opération de construction, soit après l'achèvement des travaux[102]. Bien que l'absence de planification globale et prospective soit criante, il serait simpliste de parler d'habitat anarchique à Naplouse. Il n'y a pas d'absence de contrôle de la construction en matière de logement. La ville possède un Plan Local d'Urbanisme (Master Plan) qui régit les règles de construction et l'autorisation s'appuie sur un système de permis de construire. C'est le degré de contrôle et sa coercivité qu'il convient d'analyser pour comprendre le mécanisme de construction à Naplouse. L'anarchisme dans ce cas peut être apparent dans le sens où il peut se lire dans les liaisons entre les espaces (entre quartiers, entre ville et espace naturel etc.). Le développement urbain peut alors sembler anarchique ou désorganisé dans le sens où il ne semble pas « contrôlé » par un projet urbain et sa mise en œuvre. Mais le logement à Naplouse ne relève pas de la notion d'habitat anarchique tel qu'on la définit dans d'autres territoires. Comme nous le montrerons ensuite, la

[102] Définition selon le cas d'études de Mohamed Ali Bouhelba « Habitat insalubre dans les quartiers périphériques de Marrakech », Thèse de 3ème cycle. Université Cadi Ayyad Marrakech

construction du logement est très bien maîtrisée par les acteurs ; et ce dans ses moindre rouages et failles.

« Spontané », « anarchique », si ces mots reviennent souvent, il ne faut pas hâtivement en faire la grille de lecture de l'habitat à Naplouse car nous venons de voir que ces définitions ne correspondaient pas à la réalité du terrain. Pour autant ces notions nous sont utiles pour comprendre le rythme de la construction de la ville, son développement récent ; à défaut d'être applicables à l'échelle du logement. En effet, les opportunités évoquées ci-dessous sont nées d'une absence de planification stratégique. Les jeux d'acteurs que nous décrivons en suivant se mettant en place, ces opportunités ont favorisé l'éclosion de projets particuliers qui donnent à la forme de la ville une lecture décousue. Pourtant, une planification existe à travers les règles de construction du Plan Local d'Urbanisme de Naplouse. Comme cela sera détaillé par la suite, c'est la mise en œuvre de ce plan qui semble faire défaut à travers deux configurations :

- Des permis de construire délivrés à postériori des constructions et sans aucune valeur coercitive ou réparatrice.
- L'absence de définition de projets urbains pour aménager l'espace en vue d'un accueil massif de populations futures.

Devant ce flot de constructions et ce besoin criant de logements, la ville de Naplouse a glissé d'une gestion des opportunités à un urbanisme du fait accompli généralisé.

Dès lors, comprenant ce mécanisme global à l'échelle de Naplouse, il faut désormais s'atteler à décrypter les processus de construction de logements et leurs jeux d'acteurs. Nous avons identifié cinq approches différentes suivies par les chercheurs pour identifier ce phénomène :

1. Une approche topographique basée sur la position et la location des bâtiments, le degré des pentes, les aspects et les élévations.
2. Une approche technique basée sur l'étude de la nature du sol et les fondations de la construction, le matériel de construction, l'infrastructure urbaine et l'espace construit.
3. Une approche économique qui prend en considération les mécanismes traditionnels du marché, ainsi l'habitat insalubre représente un champ fertile pour l'investissement immobilier comme le prouve FELIX DANETTE qui dit : « les bénéfices récoltés dans

l'investissement en habitat insalubre s'élève à 8,7%, tandis que la même opération dans d'autre types d'habitat ne dépasse pas 3% seulement[103] .

4. Une approche socio démographique qui met l'accent sur les aspects négatifs de ces constructions au niveau social pour répondre aux besoins induits par la croissance de la population.
5. Une approche juridique axée sur les textes, lois et règlements. Les règlements d'urbanisme donnent le droit de construire ce type d'habitat à Naplouse.

L'observation a ainsi permis de dégager deux mécanismes de construction de logements à Naplouse qui ont pu voir le jour en l'absence total de projet urbain :

- Les constructions selon les intérêts des promoteurs privés
- Les constructions familiales

4.1.2 Les nombreux acteurs qui profitent du marché de la construction.

Si Naplouse est une ville à la croissance démographique importante comme nous allons le voir en détail plus loin, elle est aussi l'une des plus actives économiquement. Et la question de l'habitat à Naplouse est au cœur de cette dynamique démographique et économique. Le lien entre dynamisme économique et notre problématique de développement urbain incontrôlé trouve sa source dans les jeux d'acteurs présents dans le secteur de la construction.

Districts	Nombres d'actifs
Hébron	115 976
Naplouse	79 376
Ramallah	67 254
Cisjordanie	536 354

Tableau 27 : Nombre d'actifs par district/Source ; PCBS en 2007

En effet, une grande part de l'activité économique à Naplouse est captée par le secteur de la construction. Attirés par les mécanismes décrits précédemment de nombreux acteurs de la construction viennent saisir l'opportunité de se développer à Naplouse.

On a ici un véritable cercle vicieux qui se met en place :

[103] Felix Danette : Réflexions introductives à propos de l'habitat insalubre et stratégies d'intervention (séminaires internationaux de l'ANHI 24 – 25 – 26 Mai 1994, Meknès, Maroc.)

- La présence d'acteurs de la construction permet de développer de nombreux projets (quelques soient les risques et les règles que l'on contourne).
- Le développement massif des constructions attire l'attention des acteurs (investisseurs, promoteurs, ouvriers) qui voient là des opportunités lucratives.

14,7% des actifs travaillant dans le secteur de la construction en Cisjordanie sont basés à Naplouse. Ce district connaît aussi une forte activité dans les secteurs en lien ou potentiellement en lien avec l'acte de construire ; comme l'ingénierie par exemple (avec 23% des Cisjordaniens diplômés en ingénierie à Naplouse).

Districts	Nombre de diplômés en ingénierie ou niveau supérieur
Hébron	323
Naplouse	273
Ramallah	189
Cisjordanie	1 173

Tableau 28 : Nombre de diplômés en ingénierie ou niveau supérieur par district/Source PCBS 2007

Dans le domaine de l'architecture, le district de Naplouse est classé premier avec 26.7% des Cisjordaniens diplômés en architecture.

Districts	Nombre de diplômés en architecture
Hébron	212
Naplouse	333
Ramallah	288
Cisjordanie	1 243

Tableau 29 : Nombre de diplômés en architecture par district / Source PCBS 2007

La main d'œuvre ouvrière dans le secteur du bâtiment est aussi très représentée dans cette ville. Avec 13% des actifs du bâtiment, Naplouse est 2ème après Hébron.

Districts	Nombre d'ouvriers travaillant dans le secteur de la construction
Hébron	28 567
Naplouse	13 733
Ramallah	13 571
Cisjordanie	105 459

Tableau 30 : Nombre d'ouvriers travaillant dans le secteur de la construction par district/Source PCBS en 2007

Plusieurs autres acteurs interviennent aussi sur la question de l'habitat en Palestine : organismes publics ou parapublics, locaux ou internationaux mais aussi relevant du secteur

privé. Ces institutions sont décrites brièvement ci-après et de façon plus détaillée dans les chapitres 5, 6 et 7 qui s'intéresseront à une politique locale de l'habitat à Naplouse.

Les institutions publiques exerçant des fonctions centrales dans le secteur de l'habitat sont les suivantes :

- Le Ministère du Logement et des Travaux Publics (MOHPW), qui a notamment financé la construction de logements par le passé, en particulier à Gaza.
- Le Ministère des Collectivités Locales, responsable d'approuver la planification dans les villes.
- Les autorités municipales, chargées notamment des services d'infrastructure, de la planification physique, de la délivrance des permis de construire et du développement de l'offre de logements.
- Le Ministère de la Planification et de la Coopération Internationale (MOPIC), responsable de la planification à l'échelle nationale et régionale et qui exerce une compétence indirecte dans le secteur des établissements humains.
- Le Conseil Économique Palestinien pour le Développement et la Reconstruction (PECDAR)[104], qui est chargé des travaux d'infrastructures comme les routes, les réseaux électriques, les réseaux d'alimentation en eau et d'assainissement et les bâtiments publics.
- Plusieurs organismes issus de la société civile sont impliqués dans l'offre de logements. Le Conseil Palestinien du Logement (PHC) jouant un rôle clé à cet égard.
- Le Conseil du Logement est un organisme bénévole établi en 1992 pour fournir des crédits à des conditions favorables aux ménages à faible et à moyen revenus. Il a financé pas moins de 1 178 appartements dans la bande de Gaza, 408 maisons en Cisjordanie, 231 maisons dans les zones rurales et 2 000 unités de logements à Jérusalem Est. Ses ressources financières proviennent essentiellement de donateurs internationaux, qui ont jusqu'ici fourni plus de 95 millions de dollars pour le développement du logement. Le Conseil du Logement a été critiqué pour ne pas avoir donné la priorité aux ménages à faibles revenus.

Les autres organismes de la société civile pouvant être mentionnés sont les suivants :

[104] PECDAR: C'est le Palestinian Economic Council for Development & Reconstruction/ http://www.pecdar.ps/

- Coopérative Houssina Fondation International, organisation non gouvernementale américaine financée par l'Agence for International Development des États-Unis (USAID). Agissant par l'intermédiaire des banques commerciales locales, la Coopérative Houssina Fondation International a consenti 4 300 prêts au logement (1995-2002), réussissant à répondre en priorité aux demandes des ménages aux revenus les plus modestes.
- La Welfare Association, organisation humanitaire établie en 1983 et enregistrée comme fondation à but non lucratif en Suisse. Cette organisation se spécialise dans la gestion des fonds et a un portefeuille important et diversifié sur plusieurs projets. Ses projets dans le domaine du logement visent les petits travaux de rénovation de maisons dans le centre des vieilles villes palestiniennes, en particulier Jérusalem Est.
- Le Waqf, institution religieuse bien établie et renommée dans les territoires palestiniens occupés. Sa principale contribution est la fourniture de terrains pour la construction de logements, qu'il loue généralement pour de longues durées et pour un faible montant.
- Les coopératives du logement.

Des organismes internationaux, comme :

Le Programme des Nations Unies pour le développement (PNUD) et l'Office de secours et de travaux des Nations Unies pour les réfugiés de Palestine (UNRWA) ont concentré leurs efforts sur l'eau et l'assainissement, la réparation des habitations et la création d'emplois. L'UNRWA reconstruit les logements endommagés par les catastrophes naturelles ou par les interventions militaires et réhabilite les habitations des familles démunies.

Les institutions de Bretton Woods se sont surtout intéressées au financement du logement. La Banque mondiale et la Société Financière Internationale (SFI) ont parrainé des institutions spécialisées dans le financement hypothécaire en partenariat avec le secteur bancaire privé.

A cela s'ajoutent les institutions de crédit, notamment la Société Palestinienne de Crédit Hypothécaire (PMHC) et ses deux filiales, la Société Palestinienne de Financement Hypothécaire (PHFC) et le Fonds Palestinien d'Assurance Hypothécaire (PMIF). La PMHC sert de mécanisme de refinancement de la PHFC

(qui consent des prêts hypothécaires) ainsi que des banques commerciales actives dans le secteur du crédit hypothécaire. Le PMIF assure les prêts hypothécaires. Ces intermédiaires financiers n'ont eu qu'un champ d'action limité jusqu'ici, détenant un portefeuille hypothécaire de seulement 100 logements et 50 prêts en cours (novembre 2002), ce qui souligne la nécessité de mettre en place un mécanisme de financement en mesure de répondre aux besoins de logements des ménages à faible revenu.

Il est très difficile d'obtenir des informations concernant les acteurs du logement en Palestine. Mais le 20 janvier 2005, le *Conseil d'administration du Programme des Nations Unies pour les établissements humains*[105], a publié une étude très intéressante qui traite de la question du logement en Cisjordanie, cette étude est un document référence dans les analyses que nous effectuons. Nous faisons nôtres les conclusions de ce rapport car elles synthétisent bien les jeux d'acteurs présents à Naplouse et qui participent à son développement incontrôlé :

- Beaucoup d'acteurs : beaucoup trop d'acteurs interviennent de près ou de loin dans la construction à Naplouse. Il n'y a aucune visibilité et aucune place n'est laissée à l'initiative palestinienne. La participation de nombreux acteurs étrangers (études, financement, développement, etc.) est une bonne chose mais elle ne participe pas à l'émancipation de compétences locales. La prise en main du développement urbain par les acteurs locaux apparaît bien difficile.
- Beaucoup d'argent : de par les difficultés que connaît la Cisjordanie, les aides, les programmes de développement et de reconstruction sont très nombreux. Les aides financières et les subventions ne sont pas difficiles d'accès. Cette manne attire bien évidemment tout acteur ayant un projet de construction. C'est un terreau fertile pour toutes ces constructions.
- Pas de pilotage : Comme nous le montrons dans ce chapitre, aucune maîtrise urbaine n'est assurée localement. Ainsi que nous allons le voir dans ce chapitre, rapidement, les causes sont les suivantes :
    - Absence de projet politique et de sensibilisation des élus.
    - Manque de compétences locales.
    - Le laisser-faire d'un système actuel qui apporte ses avantages en termes de dynamique économique.

[105] www.unhabitat.org/downloads/docs/1627_83_K0580225.f.doc

Dès lors, comprenant ce mécanisme global à l'échelle de Naplouse, il faut désormais s'atteler à décrypter les processus de construction de logements et leurs jeux d'acteurs. Nous avons identifié cinq approches différentes suivies par les chercheurs pour identifier ce phénomène :

6. Une approche topographique basée sur la position et la location des bâtiments, le degré des pentes, les aspects et les élévations.
7. Une approche technique basée sur l'étude de la nature du sol et les fondations de la construction, le matériel de construction, l'infrastructure urbaine et l'espace construit.
8. Une approche économique qui prend en considération les mécanismes traditionnels du marché, ainsi l'habitat insalubre représente un champ fertile pour l'investissement immobilier comme le prouve FELIX DANETTE qui dit : « les bénéfices récoltés dans l'investissement en l'habitat insalubre s'élève à 8,7%, tandis que la même opération dans d'autre types d'habitat ne dépasse pas 3% seulement[106] .
9. Une approche socio démographique qui met l'accent sur les aspects négatifs de ces constructions au niveau social pour répondre aux besoins induits par la croissance de la population.
10. Une approche juridique axée sur les textes, lois et règlements. Les règlements d'urbanisme donnent le droit de construire ce type d'habitat à Naplouse.

L'observation a ainsi permis de dégager deux mécanismes de construction de logements à Naplouse qui ont pu voir le jour en l'absence total de projet urbain :

- Les constructions selon les intérêts des promoteurs privés
- Les constructions familiales

4.1.3 Les constructions des promoteurs privés.

La Cisjordanie n'a jamais jusqu'alors pu contrôler son urbanisation. A toute époque, un regard d'expert extérieur est toujours intervenu depuis la colonisation Ottomane jusqu'à l'occupation israélienne. De la détermination d'axes de développement à l'imposition de règlements d'urbanisme selon des intérêts extérieurs en passant par des classement en plans d'occupation des sols, la construction des villes cisjordaniennes a toujours été liée à des facteurs exogènes.

Pourtant, depuis peu, des processus d'investissements immobiliers ont vu le jour et ceux-ci peuvent donner l'apparence d'une prise en main locale de la construction des villes. Nous

[106] Felix Danette : Réflexions introductives à propos de l'habitat insalubre et stratégies d'intervention (séminaires internationales de l'ANHI 24 – 25 – 26 Mai 1994, Meknès, Maroc.)

verrons que ce développement n'est pas synonyme de maîtrise et que l'influence extérieure a changé de nature. Pour illustrer ce nouveau phénomène d'urbanisation cisjordanienne déconnectée de toute cohérence, nous pouvons prendre l'exemple de l'entrée sud de la ville de Jéricho. En face du grand camp de réfugiés palestiniens d'Aqbat Jaber[107], à l'entrée principale de la ville, un projet de nouveau quartier voit le jour. Ce grand aménagement d'ensemble mis en place par la JICA (Japan International Cooperation Agency) s'adresse principalement aux populations issues des catégories les plus aisées ; en total déconnexion avec la réalité sociologique de Jéricho. En 2007 la JICA a fait classer des terrains agricoles en vue d'urbanisation pour des prestations de qualité supérieure (centre commercial, équipement sportif de haut niveau, lieux de réceptions etc.) et la construction de logements essentiellement composés de grandes villas sur des parcelles de 2 000m². Ce nouveau « quartier riche » déconnecté du tissu urbain de Jéricho montre que la réponse offerte est en complète incohérence avec les besoins du territoire. Cet ensemble de logement pour catégories supérieures sera de plus majoritairement utilisé comme résidence secondaire ou temporaire ce qui posera des questions multiples en terme de ségrégation, cohabitation et cohésion sociale.

[107] Aqbat Jaber ; c'est un de plus grand camp de réfugiés en Palestine. En 1967 le camp accueillait presque 200 000 réfugiés. Aujourd'hui le camp compte 12 000 réfugiés.

Photo 23 : Illustration photo aérienne de la ville de Jéricho, un nouveau quartier au sud de la ville, devant un camp de réfugiés/auteur

Nous sommes face à une urbanisation « parachutée » en vue d'accueillir des nouveaux habitants « parachutés ». Derrière cette formulation, trois enjeux majeurs se présentent à la ville de Jéricho :

- Comment gérer la cohésion sociale entre les nouveaux habitants, les habitants de Jéricho et les réfugiés du camp d'Aqbat Jaber[108]. Il est nécessaire de prévenir tout processus de ségrégation et de relégation qui serait extrêmement préjudiciable au vu de la maîtrise des problématiques sociologiques et urbaines par les pouvoirs publics.
- Comment tisser une continuité urbaine entre le projet, la ville elle-même et le camp de réfugiés ? Le modèle de projection démographique créé pendant ce travail de recherche montre une augmentation très importante des besoins en logements sur les années à venir. Or un tel mode de développement urbain « parachuté » est générateur de « dents creuses » conséquentes et est très consommateur d'espace. Un tel modèle n'est pas soutenable dans un territoire où la colonisation israélienne provoque

[108] C'est l'un des plus grands camps de réfugiés en Palestine. En 1967 le camp accueillait presque 200 000 réfugiés. Aujourd'hui le camp compte 12 000 réfugiés.

continuellement une réduction et un émiettement de l'espace disponible. Ce modèle est d'autant moins soutenable si l'espace continue de diminuer et si la demande en logement continue d'augmenter. Enfin à cela s'ajoute la construction d'une ville véritable en lieu et place d'une somme de projets. Effet, il est important de pouvoir mutualiser des services urbains (école, hôpitaux, commerces, transports etc.) et de les connecter pour qu'ils ne soient pas facteurs de ségrégation ainsi que pour leur efficacité.

Comble de cette observation, la forme urbaine de ces nouveaux quartiers palestiniens issus d'investissements est proche de la morphologie des colonies israéliennes (cf. visuels suivants). À la fois modèle urbain et facteur d'émiettement territorial pour la Cisjordanie, la colonie israélienne a offert un urbanisme ex-nihilo et des principes de constructions aux nouveaux projets cisjordaniens. Pour autant, une différence fondamentale sépare les deux modèles. La colonie israélienne, avec les services urbains qu'elle développe, connaît une indépendance plus importante vis-à-vis des centres urbains existants. Ce qui n'est pas le cas des nouveaux quartiers déconnectés cisjordaniens qui sont vide de toute mixité sociale et fonctionnelle (du moins dans une logique « inter classes » sociales).

Quelle identité pour les nouveaux quartiers Cisjordaniens ?

Photo 24 : Illustration d'image de Google Earth, Comparaison entre la colonie israélienne d'Atert (à gauche) et le nouveau quartier diplomatique au Nord de Ramallah (à droite)/auteur

Ci-dessus, une colonie israélienne au nord de Ramallah. Les 70 familles qui y habitent disposent de leur propre espace commercial ainsi qu'un équipement public accessible depuis les voies principales.

Ce nouveau quartier diplomatique au nord de Ramallah, où 100 familles habitent, ne dispose pas des mêmes aménagements qu'une colonie israélienne mais tout en s'inscrivant dans des contextes proches. Pourquoi l'ensemble du modèle colonial israélien n'est-il pas embrassé dans ces projets de construction ?

L'influence du modèle urbain de la colonie israélienne est indéniable dans les projets d'extension urbaine des villages cisjordaniens.

C'est en grande partie dû à l'expertise disponible présente sur le terrain et la maîtrise dont font preuve les experts israéliens.

Cependant, dans cette dynamique, **un paradoxe se met en place** : le développement urbain incontrôlé sur les territoires palestiniens devient un obstacle à l'étalement côté israélien.

C'est surtout le cas autour de grands pôles urbains comme on a pu le voir dans l'agglomération de Jérusalem avec le village Eizariya. Le développement, hors de toute maîtrise, de ce village est venu interrompre la continuité urbaine israélienne qui se développait en continuités entre Jérusalem et Ma'ale Adumim[109.]

C'est dans ce contexte qu'un urbanisme « parachuté » palestinien semble représenter plus d'avantages que d'inconvénients pour les pouvoirs publics. Mais l'enjeu reste celui de la planification même pour des situations comme celle-là.

Le conflit géopolitique ne doit pas servir de prétexte pour fermer les yeux sur les problèmes soulevés par ce type d'urbanisme : étalement urbain sur les terres agricoles, perte de dynamisme des centres historiques, artificialisation des sols et risques naturels, équilibre territorial ainsi qu'environnement.

Photo 25 : Illustration du village Al Za'im, Eizariya et Abu Dis, venu interrompre la continuité urbaine israélienne entre Jérusalem et une des plus grandes colonies israélienne/Auteur

[109] Ma'aleh Adumim (en hébreu : מעלה אדומים), est une colonie israélienne en Cisjordanie. Elle est située à 7 kilomètres à l'est de Jérusalem. Fondée en 1975, elle a le statut de ville depuis 1991. Les Israéliens la considèrent maintenant comme une banlieue de Jérusalem, principalement parce que la majeure partie de sa population travaille dans la capitale.

Voyons enfin comment s'articulent, à Naplouse, les jeux d'acteurs issus de la promotion privée avec les opportunités pointées dans la partie précédente.

- **La faille juridique de la réglementation sur les hauteurs de construction**

  Les nouvelles formes d'habitat collectif cristallisent une grande part des problèmes évoqués dans les premiers chapitres et les risques à venir qui seront détaillés plus bas : salubrité, intimité, ensoleillement, glissement de terrain, ségrégation à l'échelle de la cage d'escalier etc. Toutes ces problématiques ont pour point commun la question de la hauteur de construction. Par manque de technicité comme d'investissements financiers, ces sujets ne sont pas étudiés en conception. A l'inverse, les concepteurs et promoteurs jouent énormément sur ce paramètre grâce à une faille sur la réglementation de ces hauteurs de construction dans le PLU de la Ville de Naplouse[110]. En toute légalité, il s'agit d'exploiter la topographie, de la remodeler pour optimiser le nombre d'étages construits par rapport à un nombre d'étages autorisés. Ce seuil étant fixé par rapport à une hauteur de bâtiment à la voirie principale qui le desserre, le relief devient ici un atout. Ex : la Ville accorde la construction de bâtiment de cinq étages, les constructeurs construisent en effet cinq étages au-dessus du niveau des voiries mais en rajoutent quatre sous le niveau des voiries.

- **Vide technique et « fait accompli »**

  Il y a aussi un lien à faire entre les types de constructions proposées par les investisseurs et le manque de compétences en matière d'habitat. Bien que pourvu en nombre important de professionnels issus de filières d'architecture, la technicité ne semble pas être mise en œuvre dans l'autorisation des projets proposés. Les acteurs de la construction (Stakeholders), profitent de ce manque de compétences en termes d'urbanisme et surtout en matière de maîtrise urbaine de la part de la municipalité, pour utiliser la réglementation dans le sens de leurs intérêts.

  Jusqu'en 2000, il n'y avait ni règlementation en matière d'habitat, ni Plan Local d'Urbanisme et la corruption était monnaie courante. Aujourd'hui, le territoire compte avec un comité de planification urbaine à l'échelle régionale qui examine tous les

[110] Le règlement d'urbanisme impose un calcul à partir des voies en façade de bâtiment. La majorité des projets de bâtiments se trouvant désormais sur des pentes à degré important, la possibilité de disposer de deux voies de desserte (en haut et en bas du bâtiment) est facilité. La façade arrière d'un bâtiment peut aller jusqu'à quatre à cinq étages sous le niveau de voirie

projets en matière d'urbanisme. A l'échelle de la ville de Naplouse, le service de l'architecture et de l'urbanisme gère les permis de construire avec l'accord des conseillers municipaux. Même si les techniciens interviennent lors de l'instruction ce sont toujours les élus qui prennent la décision finale[111].

Les « Stakeholders » où les acteurs de la construction continuent à déposer des permis de projets exploitant la moindre opportunité en toute légalité. Voyant le manque de compétence et de technicité parmi la maîtrise d'œuvre, ce comportement se développe. A posteriori de la construction, l'action des pouvoirs publics pour contrôler ou faire modifier s'efface devant le besoin en constructions. C'est ici le phénomène du fait « accompli » que nous avons décrit.

Dans un tel contexte d'absence ou de détournement des règles, de profit économique et d'absence de compétences, comment définir l'habitat à Naplouse ? Que celui-ci soit qualifié de spontané ou d'anarchique, seul demeure un cruel manque de compétences en terme de maîtrise urbaine. L'enjeu immédiat pour la ville de Naplouse est d'acquérir l'expertise qui lui permettra de distinguer la construction d'un habitat durable de la construction d'un habitat purement spéculatif ainsi que de pouvoir exiger des qualités plus urbaines aux projets.

- **Construction de nouveaux logements, emploi, croissance économique : tout le monde y gagne.**

Économiquement, le détournement des règles de hauteur de bâtiment assure un plus grand profit aux constructeurs. Le secteur du bâtiment contribue pleinement à la vie économique locale car il emploie une main d'œuvre abondante et est donc créateur d'emplois. 13 000 personnes travaillent dans ce secteur. Ces nouvelles constructions répondent aussi aux besoins liés à la croissance naturelle de la population. Ici aussi le fait accompli se présente aux décideurs qui voient se présenter des solutions aux problèmes urbains rencontrés. Mais ce sont des réponses à court terme.

Issu de l'observation de la ville de Naplouse pendant cette recherche nous pouvons donc dégager les typologies d'acteurs suivantes:

↳ Secteur privé : représenté par des entreprises de construction.

[111] cf. Projet de master 2 sur la ville de Jéricho en 2007

- Secteur public : représenté par certains fonctionnaires qui s'investissent personnellement de manière directe ou indirecte dans les projets (service d'urbanisme, les techniciens de certains ministères concernés par les lois sur la construction et l'urbanisme, etc.)

- Secteur universitaire : présent dans les bureaux d'études privés. Avec une image neutre et désintéressée leurs avis comptent sur les projets. Le développement de la construction représente un formidable marché.

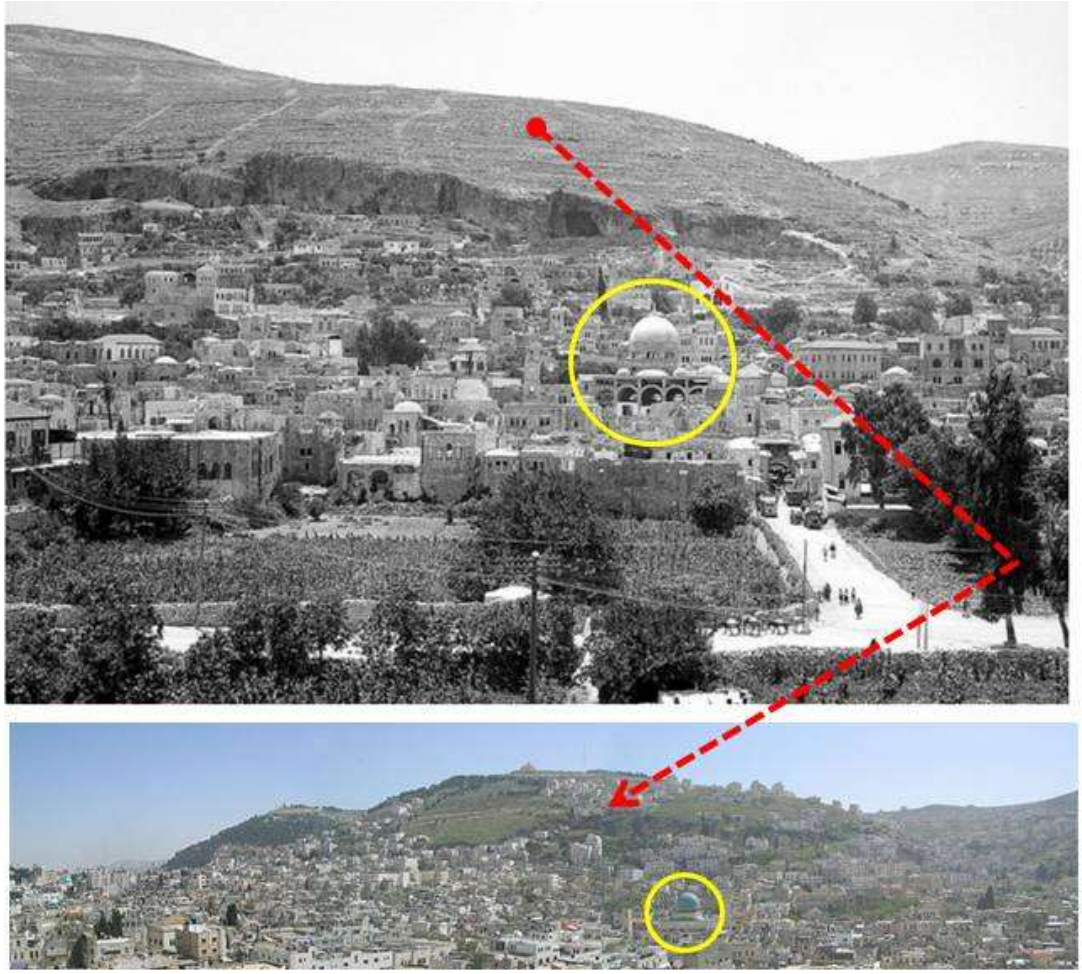


Photo 26 : Illustrations des constructions massives à Naplouse, image de 1927 montrant une zone de glissement de terrain, aujourd'hui la photo en bas montre une construction sur la même zone de glissement/Sources Ville de Naplouse/auteur

4.1.4 Les constructions « familiales ».

Aujourd'hui la ville moderne est caractérisée par de larges rues et des bâtiments aux façades modernes. Le séisme de 1927 ayant détruit en partie la vieille ville, de nouvelles maisons ont été construites sur les pentes des monts Ebal et Garizim. La ville a grandi et s'est élargie et a continué à s'accroitre de façon désorganisée sur des pentes de plus en plus élevées. La construction privée dans un cadre familial est un processus concret qui trouve sa source dans la culture palestinienne comme dans son histoire récente. Les Palestiniens considèrent le projet de construction comme une fête familiale, une étape.

Différents modes de construction apparaissent :

- La construction individuelle ou auto-construction :

  Les familles, les amis voire les voisins s'entraident pour construire eux-mêmes leurs maisons. C'est la manière de faire la plus ancienne et qui se maintient encore de nos jours.

- La construction en plusieurs étapes :

  Beaucoup de familles construisent leur maison en plusieurs étapes sur quelques années en fonction des ressources financières disponibles. Elles commencent par économiser de l'argent pour acheter une parcelle de terrain, et quelques mois plus tard démarrent la construction d'une partie de la maison en élevant un mur en limite de terrain. Il arrive parfois que le travail s'arrête par manque de moyens ou alors il est fait appel à un promoteur pour finir la construction contre des paiements échelonnés. Généralement, la construction se poursuit par la réalisation du premier étage, elle se poursuivra plus tard en fonction des besoins familiaux par l'ajout d'une chambre ou d'un autre étage. Pour toutes les familles qui n'ont pas assez d'argent pour construire en une seule fois la construction en plusieurs étapes est la solution.

- La dimension participative ou coopérative :

  La plupart des familles construisent leur maison en une seule fois mais cela dépend de leur capacité de financement. Pour faire face au coût élevé du terrain constructible et des matières premières utilisées dans la construction, les familles

passent des accords entre elles pour finir elles-mêmes la construction. Ce mode de construction apparu en Chine, en Inde et en Russie suppose :

1. La coopération de tous les membres de la famille à la construction ou à l'extension d'une partie du bâtiment existant déjà.
2. La fourniture d'une parcelle de terrain par un membre de la famille, un autre membre se chargeant de la construction, ils deviennent ainsi associés pour ce bâtiment ou cette maison.
3. Les investissements immobiliers et la vente à crédit des appartements.
4. L'utilisation de prêts pour financer le logement.
5. Le recours à des sociétés coopératives d'habitation issus de groupes sociaux homogènes qui ont la capacité financière pour construire avec des versements modérés.

Enfin, bien souvent la promotion immobilière est aussi présente dans les projets familiaux de constructions. De plus en plus aujourd'hui, des constructions se font avec la participation de promoteurs et le secteur bancaire. Les populations n'ayant pas les moyens de construire, un promoteur privé enregistre le terrain (zone A, B ou C) pour qu'une banque puisse obtenir des fonds sous forme de prêts qui serviront à assurer la finalisation du chantier au maximum. La promotion de ce type de biens s'automatise avec le développement accéléré de vente sur plan ou à l'aide de modèle 3D.

4.2 L'organisation du territoire.

Une fois vus les mécanismes du développement urbain incontrôlé à Naplouse, il est nécessaire de construire une grille de lecture des formes urbaines à différentes échelles.

4.2.1 Les territoires administratifs (districts et communes).

A l'échelon territorial le plus vaste, la ville de Naplouse se caractérise par sa polarité forte. Voyons comment la question du logement participe à cette polarisation.

Le marché du logement dans le district de Naplouse est très important, il est classé deuxième en Cisjordanie, après le district d'Hébron. En 2007 on dénombrait 72,199 logements.

[Tableau 31]. Pour la Ville de Naplouse la construction présente un facteur économique majeur[112], le tableau suivant montre le nombre des appartements dans les grandes villes palestiniennes et leurs pourcentages vis-à-vis de leurs districts:

Les Villes et les logements			
Secteurs	**Logements / Districts**	**Logements / Villes**	**% du District**
Jenin	55 276	9 215	16.6%
Tubas	10 178	3 508	34%
Tulkarem	35 101	12 237	34%
Naplouse	72 199	32 018	44.3%
Qalqylia	18 128	8 680	47%
Salfit	12 746	2 111	16%
Ramallah	66 704	8 477	12.7%
Jéricho	9 046	4 549	50%
Bethlehem	38 257	6 709	1.5%
Hébron	103 086	34 106	33%

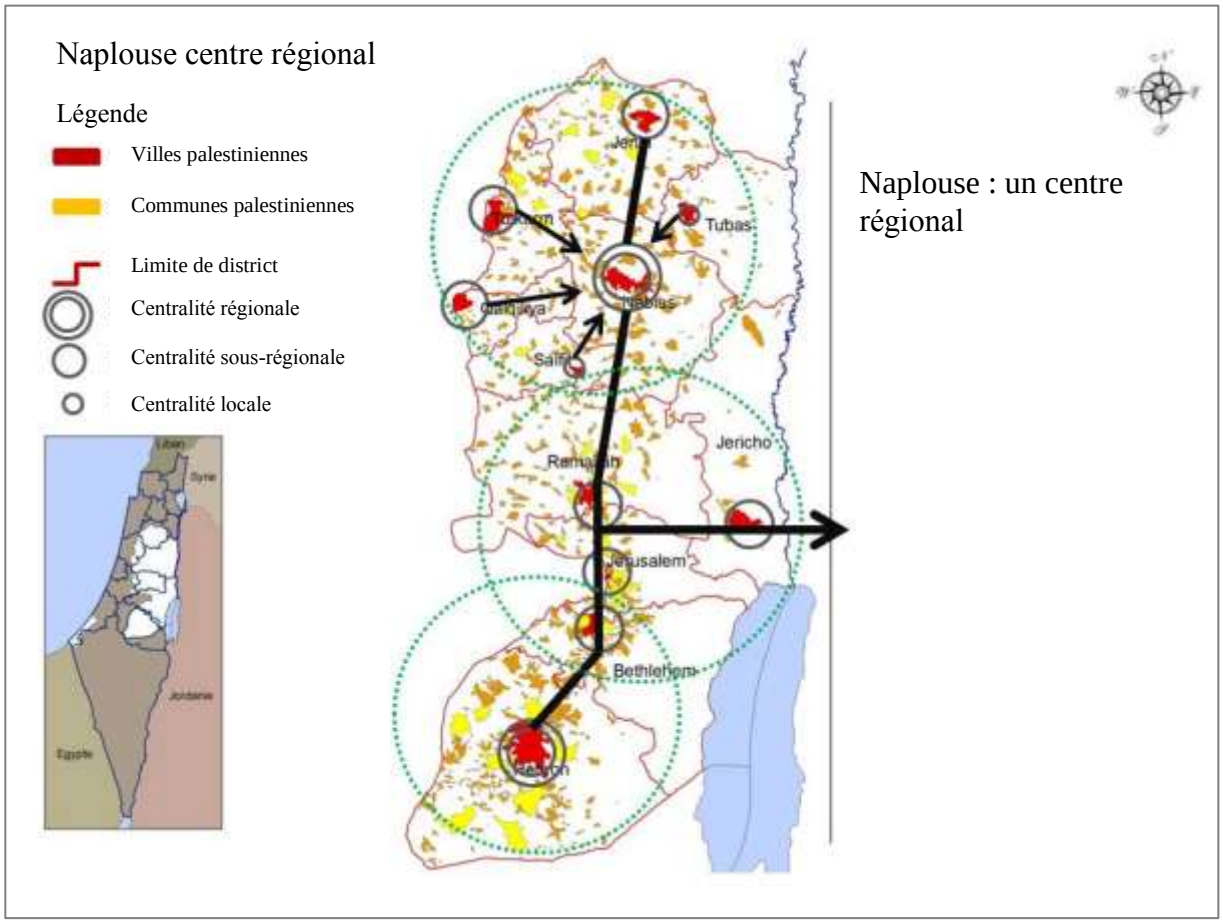
Tableau 31 : La ville de Naplouse est une polarité forte pour le marché des logements/Pourcentage des logements à Naplouse. Sources du PCBS/auteur

Ce tableau montre que la ville de Naplouse est classée deuxième sur l'échelle de la Cisjordanie en termes de nombre de logement sur son propre territoire ; soit 32 018 logements. Nous pouvons constater que Naplouse est aussi une ville qui polarise la demande en logements de son district. Une telle dynamique de construction dans un tel espace explique aussi le développement urbain anarchique de la ville qui dépasse aujourd'hui ses limites municipales et qui touche les communes voisines. Voyons maintenant comment cette polarisation du tissu urbain se distribue par rapport à l'espace régional et dans la géographie du district lui-même.

[112] La Mairie de Naplouse considère que la construction est un facteur économique d'emploi

A l'échelle du territoire :

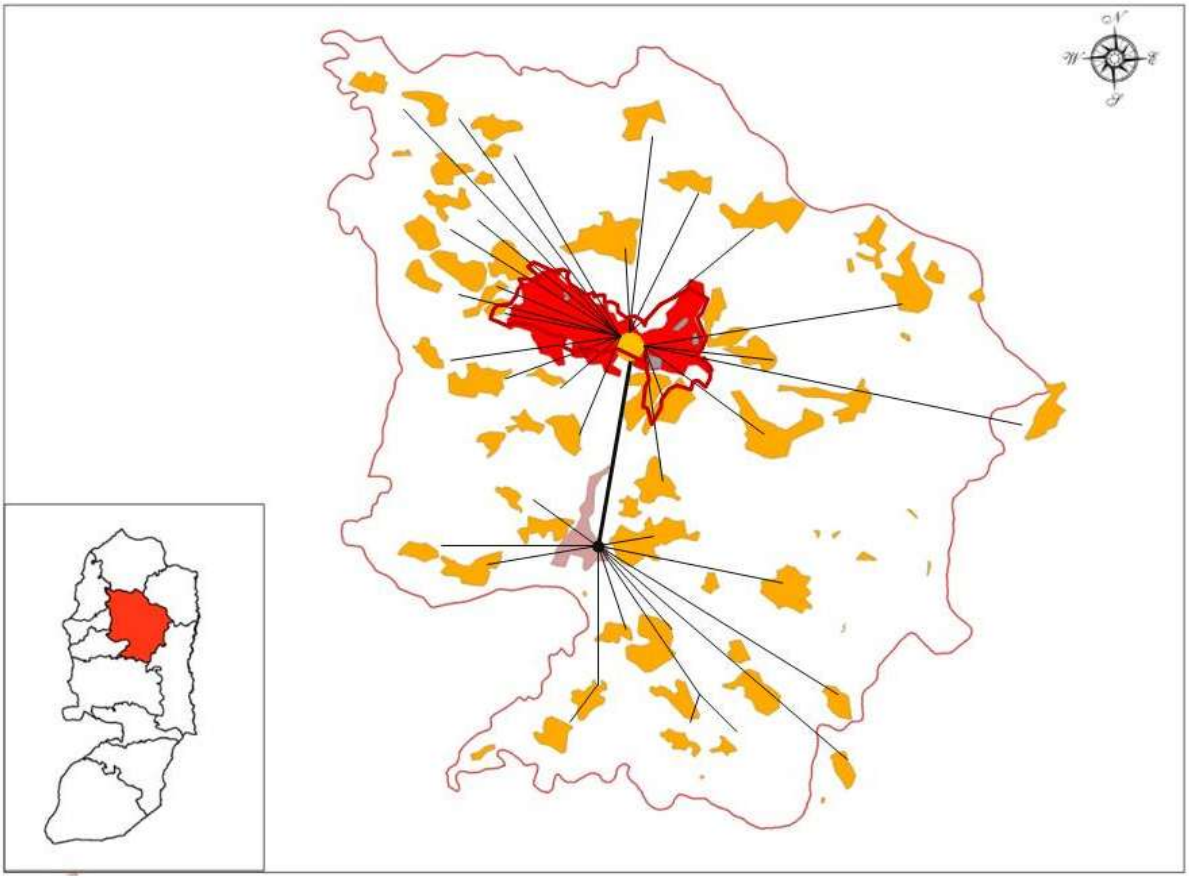
Le district de Naplouse se trouve sur un axe nord-sud et est-ouest en Cisjordanie, cet axe joue un rôle important dans la polarité de la ville de Naplouse. Sa position privilégiée lui donne un rôle important vis-à-vis des autres districts sur les questions économiques et géostratégiques.



Carte 67 : Polarités identifiées en Cisjordanie : le rôle central de Naplouse/auteur

Plusieurs corridors économiques traversent les territoires :

Le district de Naplouse a été reconnu comme la capitale économique du nord de la Cisjordanie. Durant l'Intifada, le blocus des voiries entre les districts du nord et le reste de la Cisjordanie a valorisé le marché commercial du district de Naplouse.

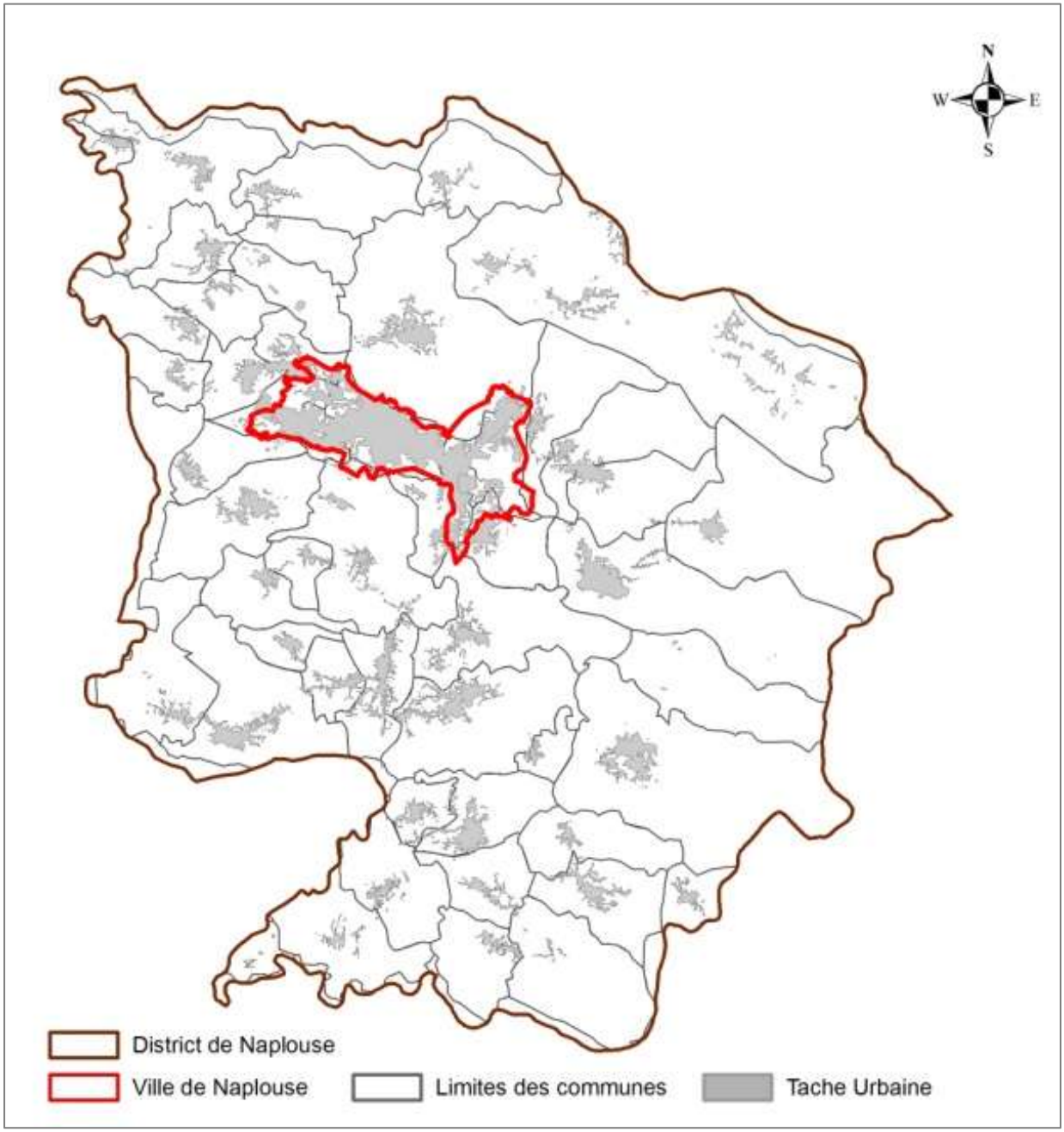


Carte 68 : La polarité sur l'échelle du district de Naplouse/auteur

D'importantes relations dans l'espace métropolitain régional:

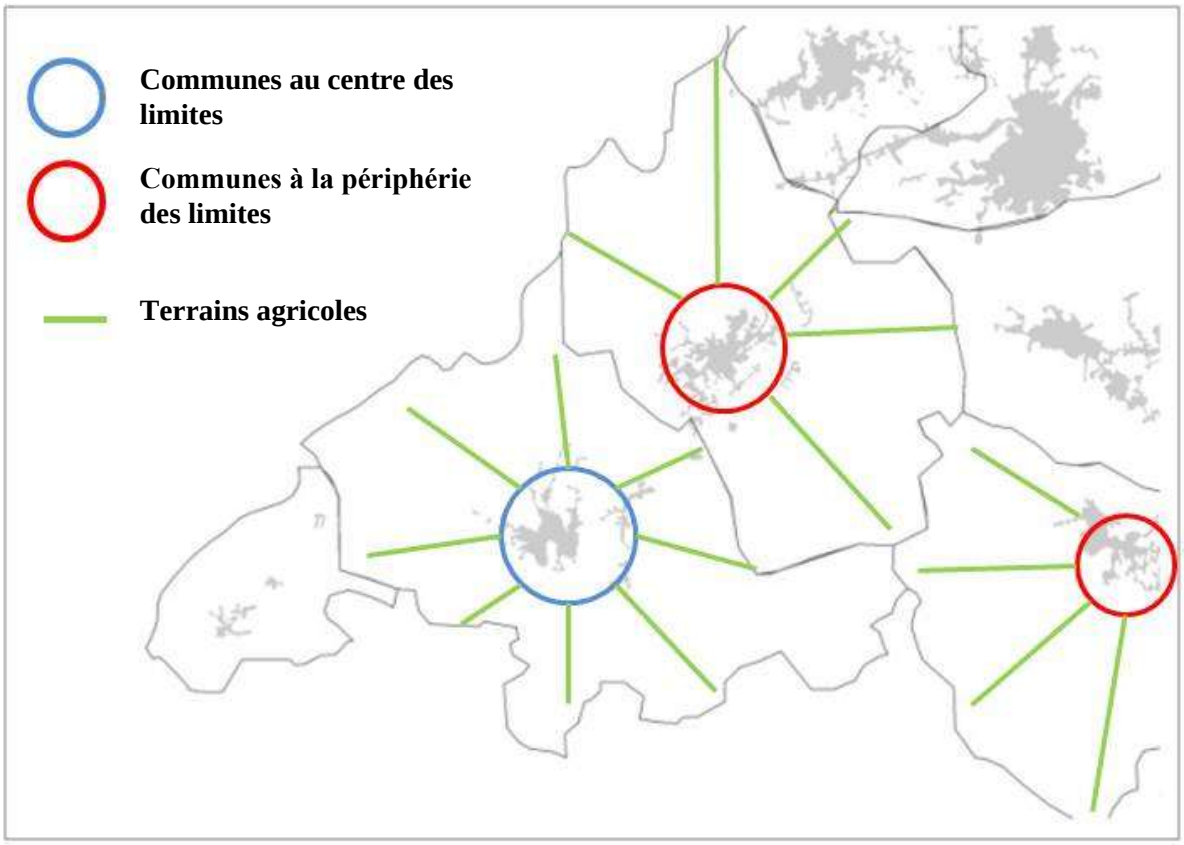
Aujourd'hui le district de Naplouse garde sa position dynamique vis-à-vis des autres districts palestiniens. Les différentes villes du nord de la Cisjordanie sont desservies par des routes régionales qui transitent par Naplouse. La ville acquiert ainsi une position centrale.

Dans le district de Naplouse, on trouve 70 communes dont une grande ville (Naplouse). Leurs superficies varient entre 100 ha et 5 000ha. Aujourd'hui, le tissu urbain continu de la ville de Naplouse déborde sur le territoire de communes périphériques.



Carte 69 : Le tissu urbain de la ville de Naplouse qui déborde sur le territoire des communes périphériques/auteur

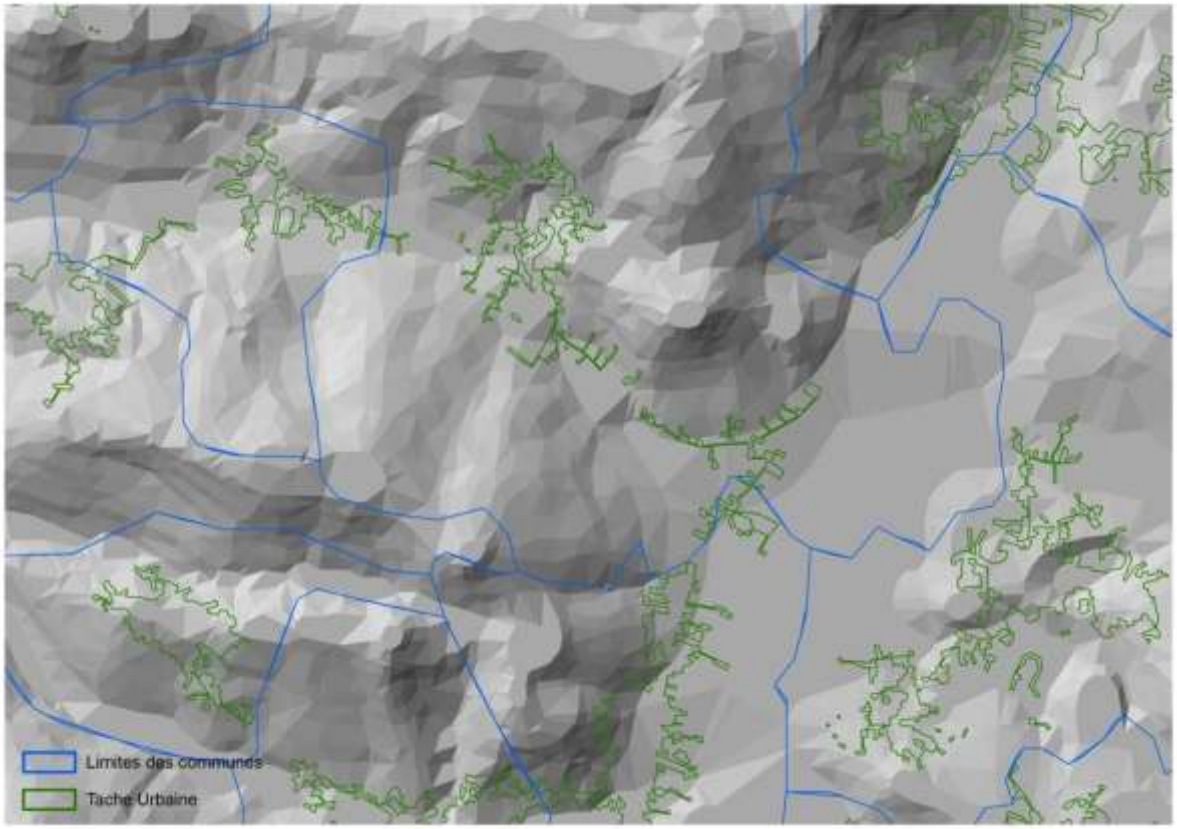
La localisation du « centre-bourg » ou du tissu urbain par rapport aux limites communales. Certaines communes sont localisées au centre de gravité de leur territoire. Mais dans la majeure partie des cas, la tache urbaine a été modelée selon les contraintes topographiques en cherchant les fonds de vallée ou les plateaux. On a ainsi une certaine mitoyenneté entre plusieurs communes.



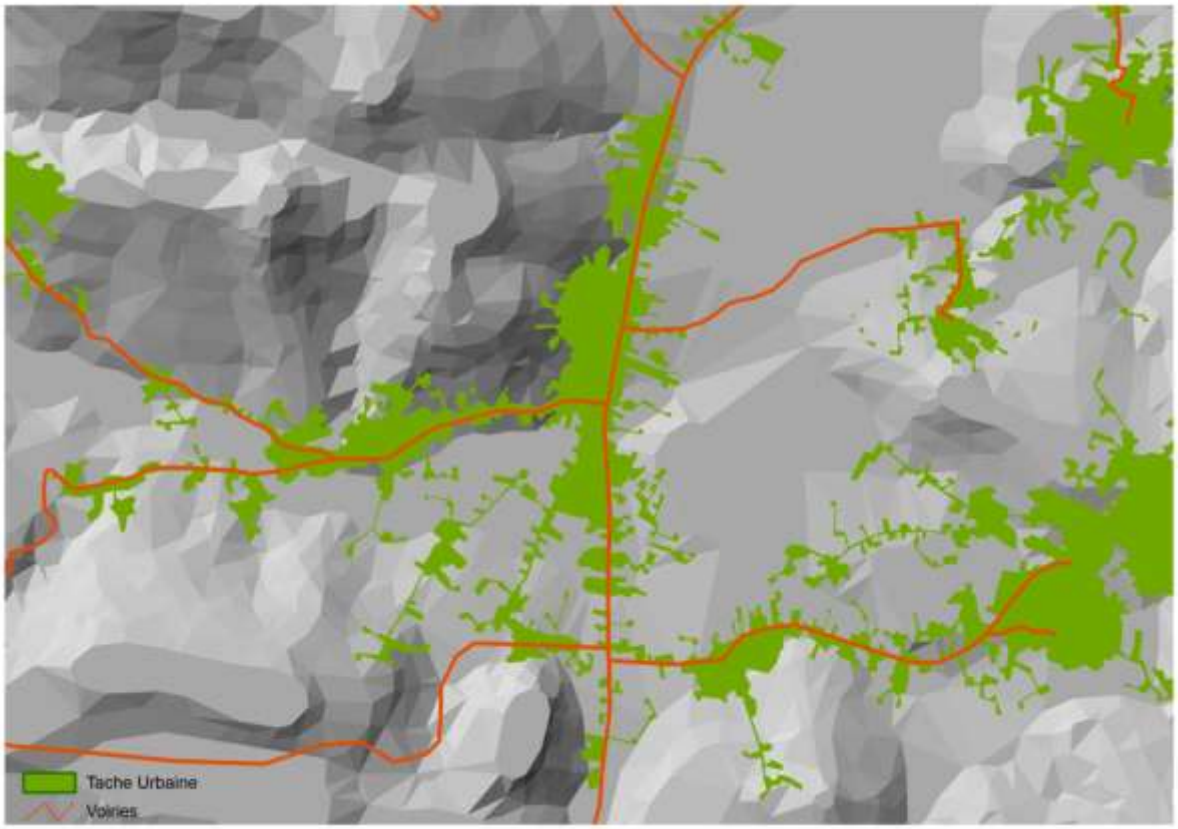
Carte 70 : La localisation du « centre-bourg » ou du tissu urbain par rapport aux limites communales/auteur

La forme de tache urbaine est aussi modelée par les réseaux hydrologiques naturels ou artificiels (wadis) Cf_Annexe_Carte_17 représentation : Les Wadis en Cisjordanie]. Si certaines communes ont pu s'installer sur les reliefs il faut aussi rappeler que la majorité des point hauts sont contrôlés par Israël et classés en zone C.

La forme de tache urbaine suit aussi les réseaux de voirie lorsque la contrainte topographique immédiate est importante pour constituer un bourg traditionnel. Pour certaines communes on a un développement linéaire important. Pour des raisons d'accessibilité, les axes de communications sont eux aussi canalisé par le relief [Cf. 71].



Carte 71 : La forme de tache urbaine est aussi modelée par les réseaux hydrologiques (Wadis)/auteur

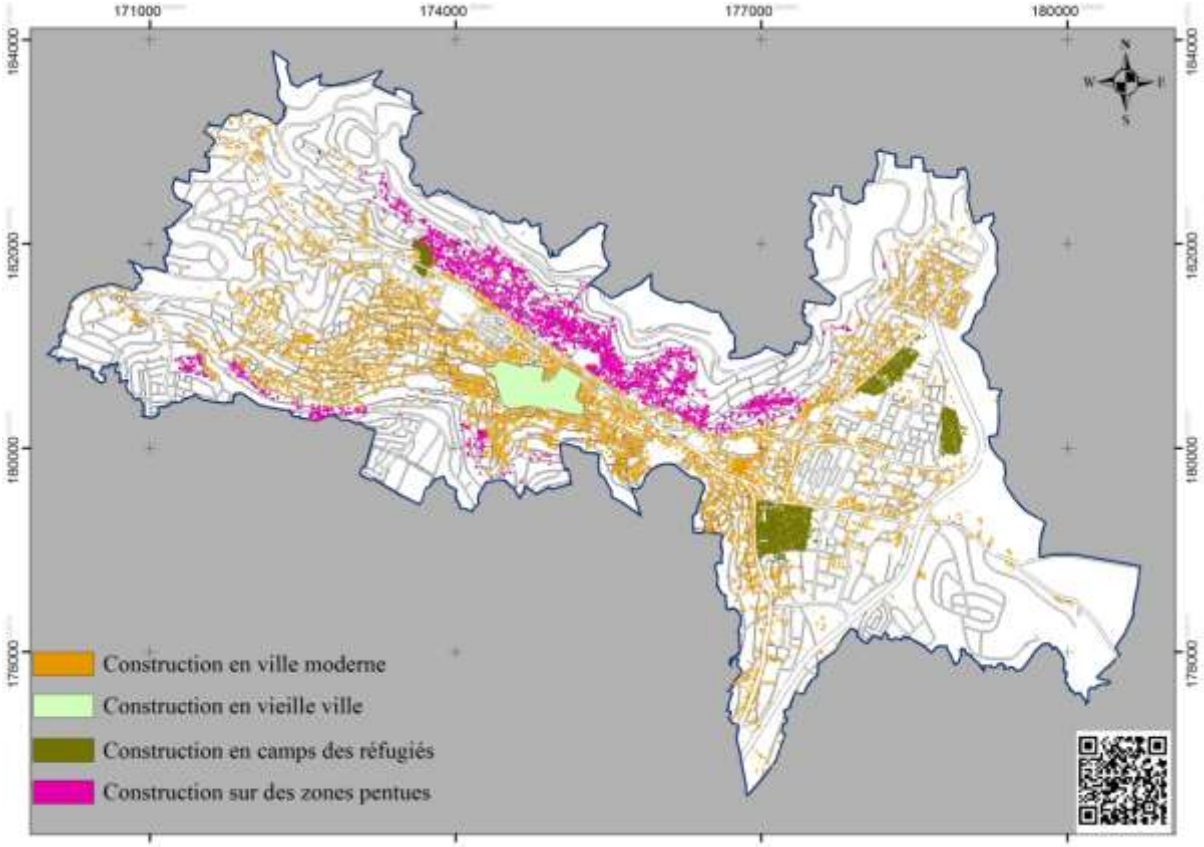


Carte 72 : Tache urbaine suit aussi les réseaux de voirie/auteur

4.2.2 Les territoires de vie : les quartiers (identité et sentiment d'appartenance).

Les formes urbaines présentes dans la ville elle-même sont très variées. On peut distinguer plusieurs types de constructions de logements et ces constructions sont elles-mêmes variées selon leur position dans la ville. La complexité du tissu urbain à Naplouse montre la diversité plurielle (densité, individualisation du logement, hétérogénéité des styles) comme on va le voir avec les exemples des constructions dans la vieille ville, les quartiers modernes ou les camps de réfugiés.

Nous avons pu distinguer dans le chapitre trois (zoom sur Naplouse) trois grands espaces différents : la construction dans la vieille ville, la construction dans des camps des réfugiés et enfin des constructions dans la ville moderne dont deux types de constructions ; une première sur degré de pente et le deuxième sur terrain plat :

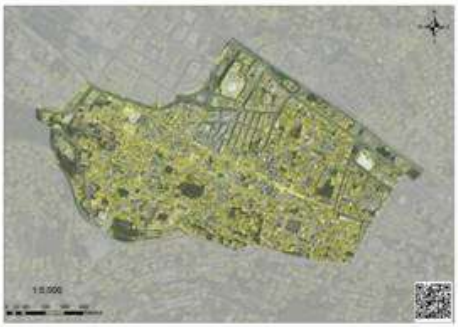


Carte 73 : Habitat et formes urbaines à Naplouse / auteur

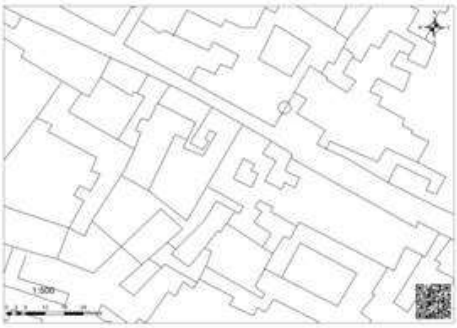
Cette carte montre quatre types de formes urbaines dans la ville Naplouse qui, comme on va le voir, se distribuent selon la nature du terrain.

1- Premier type de forme urbaine : les constructions dans la vieille ville. Dans le plan d'urbanisme de la ville de Naplouse, l'emprise des bâtiments n'a pas été étudiée jusqu'à aujourd'hui. L'analyse suivante montre que la densité est très élevée par rapport la ville.

Éléments de contexte :
En 2007, le PCBS a recensé les populations dans le quartier (classé N1 de tableau 24) ; soit 4 886 habitants. Selon le plan d'urbanisme de la ville de Naplouse, le quartier numéro 1 (la vieille ville) a une superficie de 49ha avec une densité de 99.7 habitants à l'hectare.



Densité : en logement
Le nombre des logements est de 1 887 unités, si nous calculons la densité en logements, nous sommes sur une densité à 38,5 logements par ha.
Une densité très forte à la fois en population mais aussi en logements.



Parcelles et emprise de bâtiments
Le quartier numéro 1 met en évidence la complexité du tissu urbain de la vielle ville de par son découpage cadastral et les formes de bâti qui s'y inscrivent. Ce quartier est un terrain d'analyse très difficile à décrypter. Les données chiffrées y sont peu nombreuses tout comme les supports cartographiques. A fortiori, un travail de renouvellement urbain sera tout aussi complexe à mener.

Constructions
Le quartier numéro 1 dont la vieille ville, est majoritairement constitué d'habitat traditionnel : maisons avec un hall central, des façades commerciales qui disposent d'un accès à l'arrière vers un logement. De petites rues avec une largeur de 2 m abritent parfois des espaces habitables sous la chaussée.

Carte 74 : Illustration-forme urbaine : les constructions dans la vieille ville /auteur

2- Deuxième type de formes urbaines : les constructions dans les camps de réfugiés. À Naplouse, on retrouve trois camps de réfugiés avec des similitudes fortes en termes de construction et de topographie, prenons l'exemple du Balata.

Éléments de contexte :
En 2007, le PCBS a recensé 15 247 réfugiés dans le camp du Balata. Selon le plan d'urbanisme de la ville de Naplouse, le camp est d'une superficie de 27ha avec une densité de 565 habitants à l'hectare.

Densité : en logement
Le nombre de logements est de 2 717 unités, soit 100 logements à l'hectare.

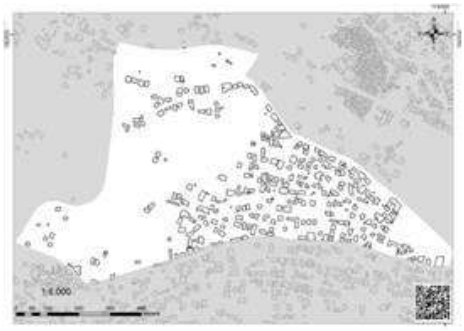
Parcelles et emprise de bâtiments
La Ville de Naplouse n'a aucune maitrise sur l'aménagement des camps. Les emprises bâtis jusque-là oscillent entre 90m² et 170m². Les circulations, plus tramées que dans la vielle ville se développent par des rues principales de 8 m de large et des petites rues entre 1m et 3m de large. La hauteur du bâti dépasse quelque fois les trois étages, notamment pour les bâtiments donnant sur rue qui atteigne les 8m avec commerces en rez-de-chaussée.

Construction :
Cette image montre la forte densité en logements dans le camp de Balata. Bien qu'il puisse paraître difficile de parler d'urbanisme pour un camp de réfugiés, force est de constater les problématiques urbaines qui animent aussi ces espaces.

Carte 75 : Illustration-formes urbaines : les constructions dans les camps de réfugiés/auteur

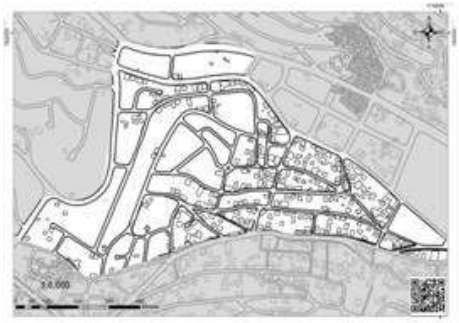
3- Troisième type de formes urbaines : les constructions dans la ville moderne (Exemple quartier 4). Cette forme urbaine est répartie en deux types de construction selon l'influence de la topographie.

A- Construction sur des terrains plats : Exemple quartiers 4 de la ville de Naplouse



Éléments de contexte :
La carte montre un quartier de Naplouse : Q_04. Ce quartier se trouve à l'ouest de la ville et représente 3.59% de la population de Naplouse avec 4 882 habitants. La densité est de 64 habitants à l'hectare.

Densité : en logement
Le nombre de logements est de 957 unités. Si nous calculons la densité en logement, on obtient un chiffre de 12 logements à l'hectare.
Ce type de construction se faisant sur un terrain plat, la hauteur est de plus ou moins sept étages.

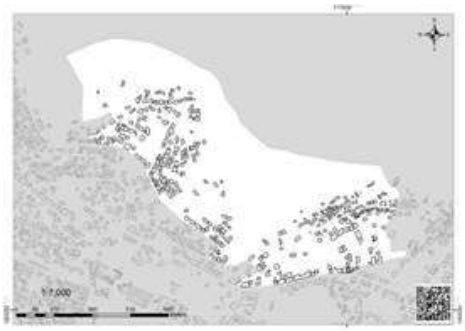


Parcelles et emprise de bâtiments
Le plan parcellaire de la ville de Naplouse montre que la forme urbaine de ces espaces suit la trame viaire existante ou aménagée récemment. Il s'agit de grandes parcelles aux formes irrégulières qui accueillent plusieurs projets immobiliers.

Construction :
Cette image montre la mixité fonctionnelle entre habitat et commerce dans ces espaces essentiellement constitués de constructions modernes. A proximité du centre-ville cette mixité est très importante avec du tertiaire, du commerce et de l'habitat. En s'éloignant vers la périphérie ces quartiers se composent essentiellement de logements et de commerces en rez-de-chaussée.

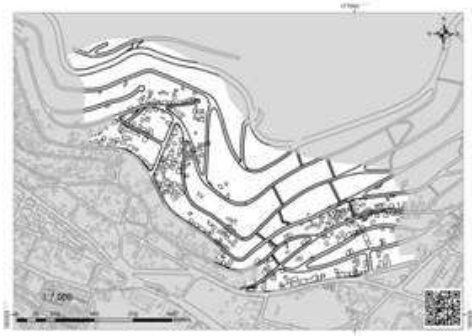
Carte 76 : Illustration-formes urbaines : les constructions dans la ville moderne, construction sur des terrains plats/auteur

B- Construction sur des terrains pentus : exemple du quartier 11 de la ville de Naplouse :



Éléments de contexte :
La carte montre le quartier 11 de Naplouse. Ce quartier se trouve au nord de la ville et représente 3.30% de la population de Naplouse avec 5 191 habitants et une densité de 64 habitants à l'hectare. Tout comme pour la densité bâtie, ce chiffre s'explique en raison des contraintes topographiques du terrain.

Densité : en logement
Le nombre de logement est de 1 018 unités avec une densité de 12 logements à l'hectare. Il est important de remarquer que le quartier 11 est celui qui compte le plus d'unités parmi les autres quartiers similaires. Ce type de construction se fait sur un relief très incliné qui doit être aménagé à l'échelle du terrain. La hauteur de ce type de construction peut atteindre les 12 étages en raison de la possibilité offerte de construire sous le niveau des voiries.



Parcelles et emprise de bâtiments
Davantage encore que sur terrain plat, la trame viaire vient dessiner les formes urbaines de ces espaces. Difficiles d'accès, les terrains doivent être desservis selon un réseau routier propre aux zones montagneuses. Si certaines de ces voiries sont existantes beaucoup sont dessinées à l'occasion du projet. Quoi qu'il en soit le plan d'urbanisme intègre la circulation et donc l'urbanisation sur les reliefs de Naplouse.

Construction :
Cette image montre les logements collectifs typiques des formes urbaines identifiées ici. On observe clairement la construction qui vient s'appuyer au relief avec les étages les plus bas qui se logent sous le niveau des voiries.

Carte 77 : Illustration formes urbaines : les constructions dans la ville moderne, construction sur des terrains pentus/auteur

Selon l'analyse de formes urbaine de la ville de Naplouse à travers ses quartiers et leur topographie, on distingue :

1. Les formes urbaines traditionnelles de la vieille ville.
2. Les constructions dans les camps de réfugiés.
3. Les constructions dans la ville moderne (sans contraintes topographiques et avec contraintes topographiques).

- La vieille ville joue un rôle important pour l'identité et l'image touristique de Naplouse, le tissu urbain y est très dense avec un mode de construction traditionnel. Selon la mairie un projet de réhabilitation du bâti a été mis en place par l'United States Agency for International Development (USAID).

- La Ville de Naplouse n'a aucun pouvoir sur les camps de réfugiés. United Nations Relief and Works Agency for Palestine Refugees est en charge des camps, de leur organisation et de leur aménagement. Dans l'immense majorité de la Cisjordanie les camps de réfugiés connaissent une densité très élevée et des problématiques majeures d'habitat insalubre.

- Les constructions dans la ville moderne. Ce type de construction est divisé en deux principes très dépendants de la topographie :

  - ✓ Construction sur des terrains plats sans contrainte topographique : ce type de construction fait l'objet d'une mixité d'usage entre commerce, tertiaire et habitat. Dans ce genre de constructions le nombre des unités de logements est proche de celui des constructions en zone pentues.
  - ✓ Construction avec des contraintes topographiques : ces constructions se trouvent sur un degré de pente très élevé par rapport au reste de la ville. La majorité des constructions, comme expliqué au chapitre trois, se trouvent dans une zone à risque. Or le nombre des logements dans cette configuration est plus important que dans les autres quartiers de Naplouse.

Il faut de plus croiser les observations sur les quartiers 4 et 11. Bien que comptant un nombre de constructions bâties similaire pour les deux, c'est le quartier 11 qui est le plus pourvu en logements. C'est essentiellement dû à la hauteur « virtuelle » qu'offre la possibilité de construire sous le niveau de la voirie. Si comme nous l'avons vu, cela

représente une opportunité économique importante pour la promotion privée, c'est aussi un trait majeur de cette forme urbaine.

L'identité de quartier, le sentiment d'appartenance

Dans la forme urbaine traditionnelle de Naplouse, la notion de quartier (Harh) renvoie à l'espace de rencontre, le lieu d'échange pour les habitants. Le quartier a aussi une fonction d'identification. Par le passé, on indiquait son adresse à un visiteur en donnant son Harh avant l'adresse car on considérait que l'on habitait un quartier plus qu'une maison. Les relations intra quartiers étaient très fortes dans le Naplouse traditionnel. Est-il possible que la politique d'occupation militaire israélienne ait renforcé cette dégradation de rapport social entre les voisinages ? Ce rapport de convivialité grâce à ce type d'habitat traditionnel n'existe plus aujourd'hui. Les relations des habitants devenus individualistes, si ce type d'habitat individualiste continue en Cisjordanie et Naplouse, la relation entre les habitants eux même deviendrai une relation de clientélisme.

En 2007, Rawabi la ville nouvelle a décidé de copier le concept du Harh, du modèle de Naplouse (Bashar Masri originaire de Naplouse a dit ; j'aimerais bien construire le même concept que Naplouse, *je me rappelle que Harh pour nous étais notre maison, espace de rencontre, terrain de jeu, on faisait attention à respecter l'espace public*. Sauf que Rawabi veux copier le concept du Harh pour l'utiliser en tant que limite de parcelle (le règlement d'urbanisme accorde la construction de 60% de la superficie de la parcelle comme espace habitable, du coup si Rawabi considère la limite de parcelle comme la limite du quartier (Harh), dans ce cas il est possible de construire plus tout en respectant les règlements d'urbanisme (une moyenne de densité /habitat lucratif).

Cette image marketing que nous avons utilisée à Rawabi, ce n'est pas pour s'inspirer du modèle Harh (où les gens se rencontrent avec une convivialité sociale et où il y a une solidarité entre les familles) mais bien pour avoir une densité énorme à travers le détournement des lois.

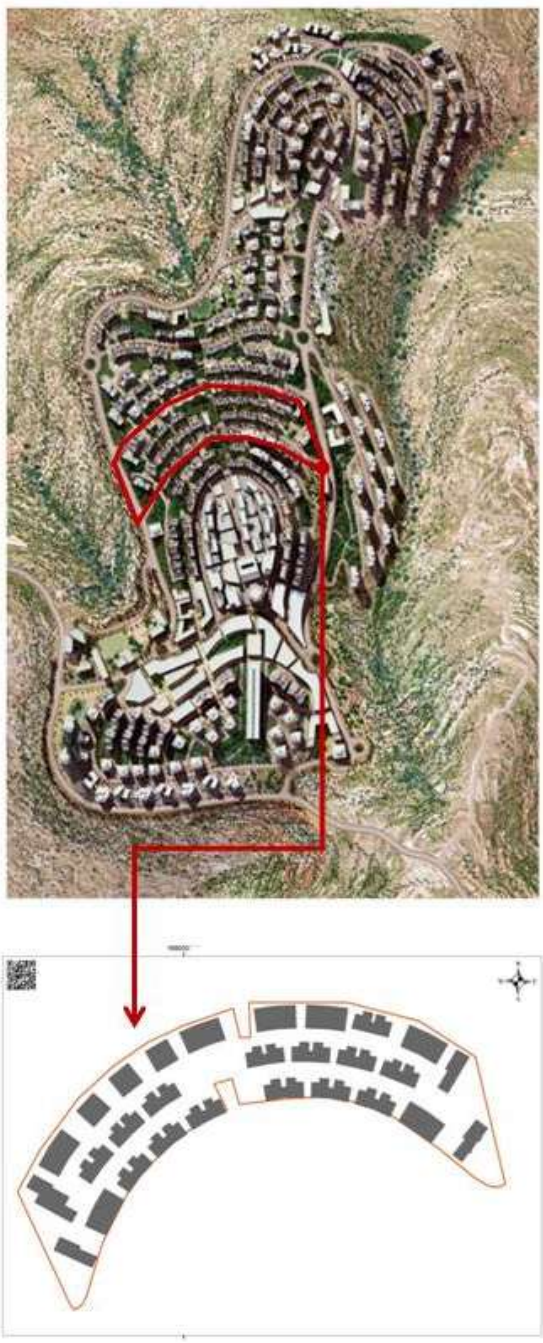
Aujourd'hui Rawabi se construit avec ce modèle du quinze à vingt bâtiments par quartier. Pour modifier les règlements d'urbanisme et échapper à la sanction de la part du MLG (ministère des affaire local qui accorde les plans d'urbanisme) nous avons bien maîtrisé les discours politiques disant que nous allons construire une ville nouvelle à travers l'habitat

traditionnel de la Palestine. À travers les riches et les patrimoines de l'habitat traditionnel, nous allons construire un type d'habitat (logements) qui n'a rien avoir avec le patrimoine de l'habitat. Peut-on accepter la transformation de l'habitat original en habitat lucratif ?

Exemple ; un quartier de la ville nouvelle, montrant une forte densité. Selon le plan de masse du quartier, nous avons 23 bâtiments dans cet exemple, les règlements d'urbanisme imposent la construction sur 50 à 60 % de la parcelle, et si le responsable de Rawabi met en place un plan de parcellaire où chaque bâtiment a sa parcelle, les règlements d'urbanisme obligent à réduire de moitié le nombre des logements.

La solution c'était de dire que Rawabi suivra le modèle de la ville de Naplouse avec le concept du Harh, du coup nous avons convaincu l'AP d'accorder le permis de construire sur la base que la limite du Harh sera la limite de Parcelle.

Il faut savoir que chaque bâtiment contient deux appartements par étages, les étages varient entre 8 à 12 étages par bâtiment



Carte 78 : PLU de Rawabi, zoom sur un quartier, concept du Harh, Source site de Rawabi

4.3 L'organisation du logement cisjordanien.

Voyons désormais comment se composent les formes d'habitat à Naplouse en distinguant les formes de bâtis anciens que l'on peut acquérir ou rénover d'une part et les formes de bâtis plus récents qui sont désormais sur le marché d'autre part.

4.3.1 Le bâti ancien.

Nous pouvons distinguer plusieurs formes de logements dont les plus anciens remontent à plus de 200-250 ans.

La maison avec patio à ciel ouvert

Cette forme d'habitat qui date du règne des Omeyyades se développe autour d'un patio à ciel ouvert au milieu de maisons. La cour est bordée de chambres qui étaient allouées aux serviteurs ou prévues pour accueillir les invités, celles proches de l'entrée de la maison. Une partie de la cour est souvent agrémentée d'un petit bassin.[113].

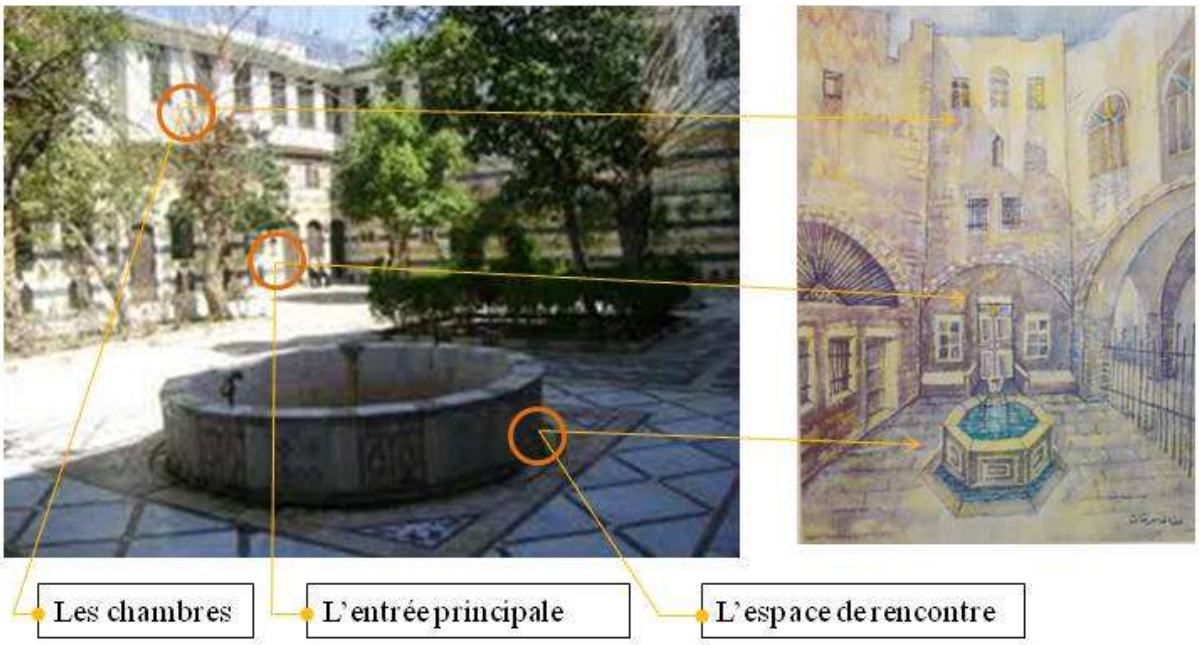


Photo 27 : Maison à cour ouverte à Naplouse/Source : Mairie

[113] Ahmed Abdel Rahman, 1990, Encyclopédie des villes palestiniennes

La maison avec un hall central ou salon.

Il est similaire au type précédent, sauf que le hall central est couvert et réservé principalement aux invités ; il porte le nom de "Diwan, ".

Photo 28 : Maison avec Diwan, sources ; Mairie

La maison en pierre de Jérusalem

Il s'agit de maisons bourgeoises de cette époque. La construction plus lente de ce type de logement laissait la place à l'utilisation très fine de matériaux nobles. La photo ci-dessous montre un exemple de réhabilitation d'une de ces maisons, dans laquelle le centre d'urbanisme de

Photo 29 : Maison en pierre de Jérusalem, sources auteur

l'université d'An Najah a aujourd'hui installé ses locaux.

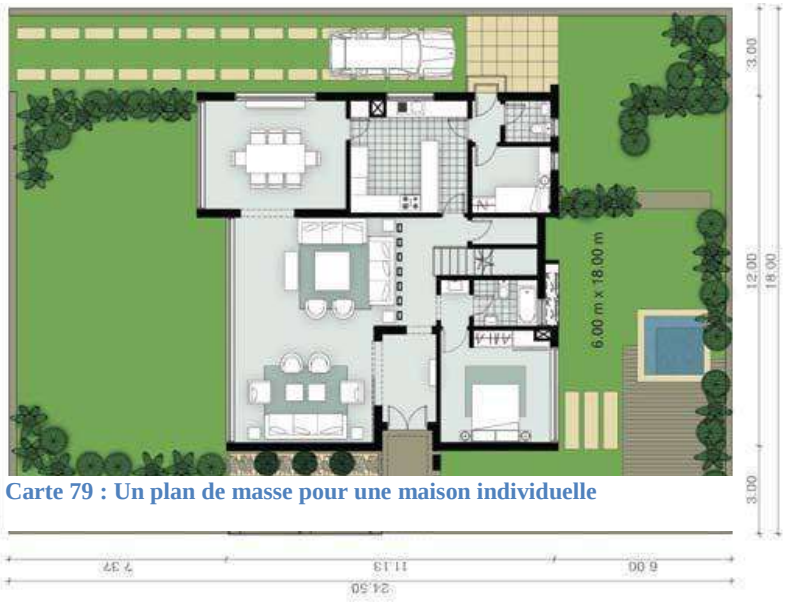
4.3.2 Le bâti neuf

Notre thèse a pour ambition de contribuer à repenser l'habitat de demain à Naplouse : cibler de nouvelles zones constructibles, orienter les zones d'habitat en fonction de trois scénarii, et proposer un nouveau type d'habitat adapté à Naplouse. Nous devons au préalable identifier les types de logements que l'on trouve actuellement à Naplouse.

Photo 30 : La forme d'une villa à Naplouse, Source : waterguyaway.blogspot.fr/2011_04_01_archive.html

La villa : il s'agit d'une maison individuelle que l'on trouve sur des parcelles de 1000m² environ. Généralement bien située (desserte, tranquillité, vue, etc.), la villa recouvre en moyenne 60% de la surface mais pour une surface habitable de 350m² à 500m². Les pierres de façade et les matériaux de construction dans leur ensemble sont de grande qualité.

Maison individuelle (« dar » en arabe) : le dar est une maison construite en ciment ou en pierre sur une parcelle de 600m² à 750m², la zone constructible couvre 40 à 45% de la surface totale de la parcelle.



Carte 79 : Un plan de masse pour une maison individuelle

Photo 31 : Maisons individuelles, dans un lotissement à Ramallah, moins de superficie que les Villas sur une parcelle de 750m²/http://boosh-man.blogspot.fr/2011/03/diplomatic-subdivision-and-housing.html

La construction de logements individuels consomme beaucoup d'espace en Cisjordanie. C'est encore plus vrai lorsque l'urbanisation se fait hors de toute planification. La majorité des parcelles faisant 1 000m² pour seulement 250m², c'est une question majeure à prendre en compte. Aujourd'hui la notion de densité est essentiellement vue sous l'angle de l'optimisation économique dans des projets investisseurs. C'est par l'angle technique et réglementaire que l'étalement peut être à court terme freiné. Cela passera par des règles concernant les tailles minimales de parcelles et des coefficients d'occupation du sol.

L'appartement en logement collectif

Il s'agit d'un logement d'une superficie habitable de 170m² à 200m² en moyenne en ce qui concerne Naplouse. A Ramallah, on trouve d'avantage d'appartements en duplex d'une surface de 250m² à 350m². Le nombre d'étages varie selon le règlement d'urbanisme et la localisation du projet. En effet, grâce à la possibilité offerte par la topographie, le nombre d'étages constructibles va varier selon la hauteur de la voirie de desserte la plus haute. En moyenne on observe à Naplouse des immeubles collectifs de 10 étages avec 6 étages au dessus du niveau de la voirie et 4 étages en dessous.

Photo 33 : Perspectives de logements collectifs neufs à Ramallah. On peut noter la différence du nombre d'étages entre la façade avant et la façade arrière. C'est ici un bon exemple de projet neuf construit grâce aux avantages offerts par la topographie.

Nous avons vu que le relief joue un rôle important à Naplouse. Les bâtiments édifiés sur de fortes pentes sont appuyés sur le relief qui est travaillé pour accueillir la construction. Ces bâtiments ont au moins quatre étages situés sous le niveau de la voirie, ainsi, seuls les appartements situés au-dessus de la voirie disposent de deux façades tandis que ceux qui se trouvent sous le niveau de la voirie n'en ont qu'une seule. Ce type de constructions fait l'objet d'un modèle populaire en Cisjordanie, surtout à Naplouse et Ramallah. Et n'est pas du tout en adéquation avec les risques soulevés dans ce chapitre.

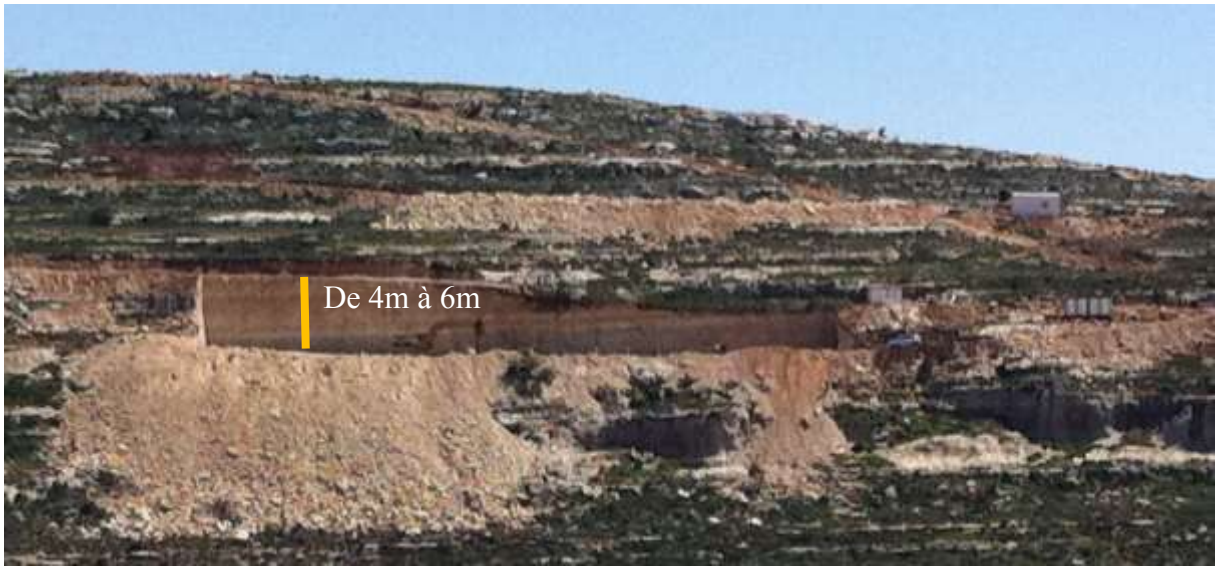


Photo 32 : Coupe dans la montagne pour la construction /Source ; http://boosh-man.blogspot.fr/2011/03/diplomatic-subdivision-and-housing.html

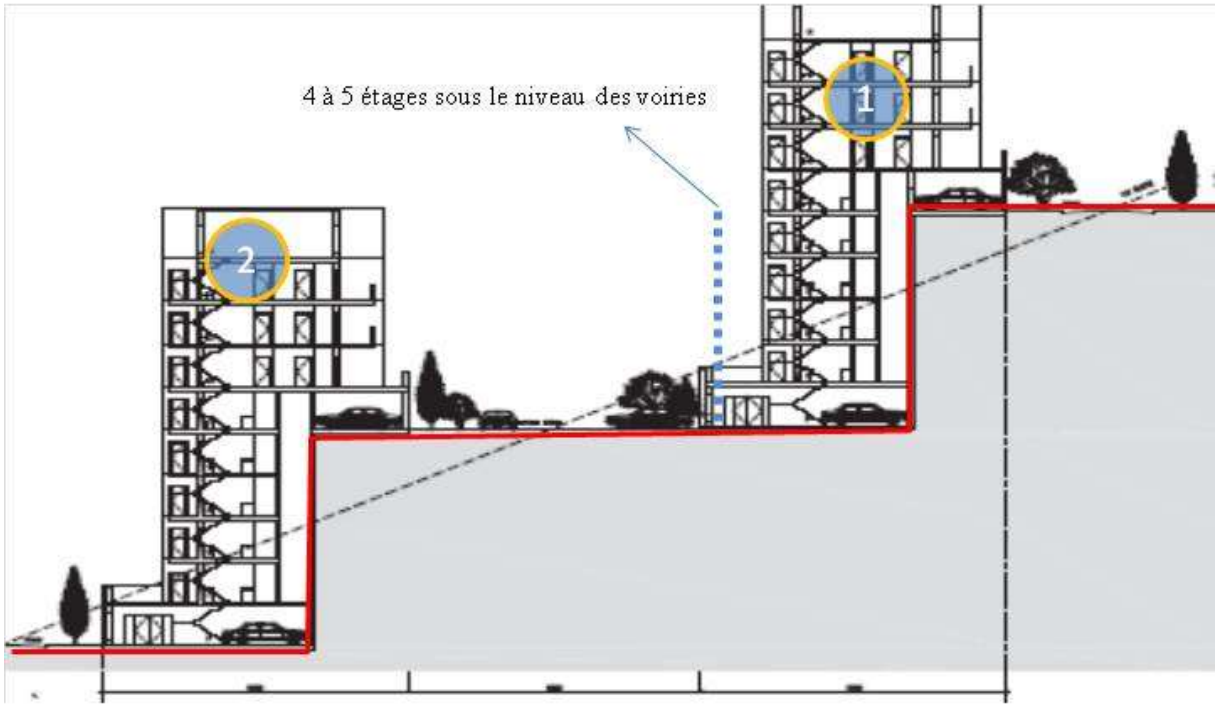


Photo 34 : Illustration du Rawabi ; de la construction verticale sous le niveau des voiries/auteur

L'image suivante 36 est une photo de la ville de Naplouse publiée sur les réseaux sociaux par un habitant. Cette photo a eu beaucoup de succès et a fait l'objet de commentaires très positifs sur ces réseaux. La beauté du paysage y est soulignée renforçant l'aspiration d'une part des habitants voyant en ce type d'habitat une forme de modernité. Pour autant, une grande part de la population ignore que plus de 40% des logements sont relégués sous le niveau de la voirie, que les prestations sont de faible qualités, que les risques liés au relief sont importants etc.

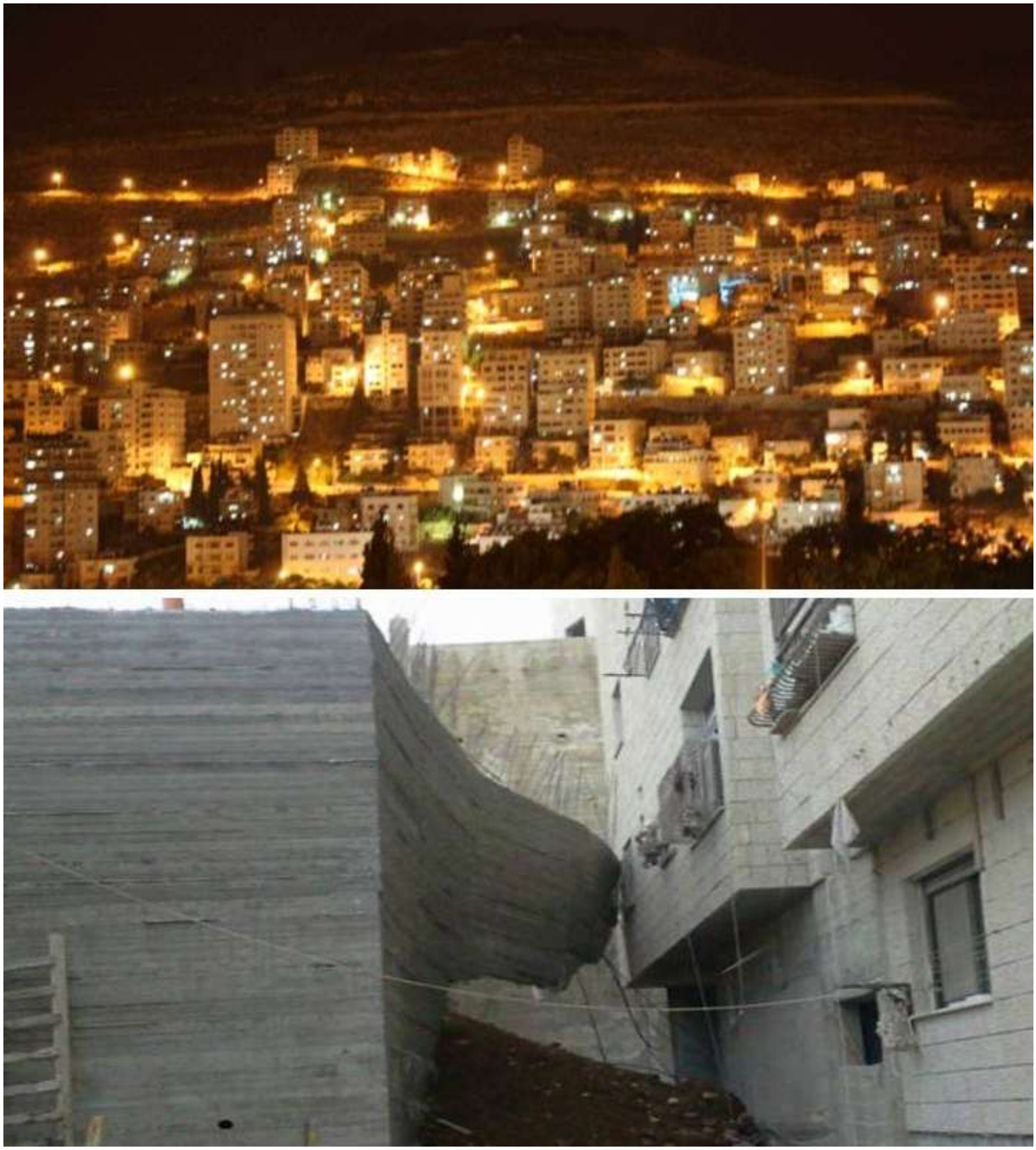


Photo 35 : Un nouveau glissement de terrain à Naplouse, 18/10/2012, Maan news

4.4 Les nouvelles aspirations des jeunes ménages cisjordaniens.

4.4.1 La surface habitable et le coût du logement à Naplouse.

Entre 24 et 30 % des ménages palestiniens vivent dans des unités de logements comprenant une ou deux pièces, alors que 40 à 50 % d'entre eux occupent des logements de quatre pièces ou plus. Les ménages urbains, hormis dans les camps, résident dans des logements plus spacieux, en moyenne 3,5 pièces. Les ménages ruraux ont en moyenne 3,3 pièces alors que dans les camps, les logements possèdent en moyenne 3,1 pièces. Ce sont les ménages urbains qui occupent les logements les plus spacieux en termes de surface puisqu'ils atteignent 123 m^2 en moyenne, viennent ensuite les logements ruraux (109 m^2) et enfin les habitations des camps disposent des logements les moins spacieux (103 m^2). Néanmoins, il faut garder à l'esprit une image forte : l'habitat et son organisation ne se conçoit pas de la même manière dans les camps et dans les autres territoires. Contrairement à ces derniers, le lieu de vie dans un camp doit se concevoir dans un espace où les parcelles sont rares, étroites et distribuées autours de circulations réduites à l'essentiel. L'optimisation est ici la règle.

Lorsqu'on s'intéresse à la densité par pièce des habitations, on s'aperçoit qu'elle est un peu moindre en Cisjordanie (1,8 personne par pièce) que dans la Bande de Gaza (2,1 personnes par pièce). Dans l'ensemble, il y a peu de variation de la densité par pièces entre les localités urbaines et rurales. D'après le PCBS, dans le district de Naplouse, 7% des ménages ont une seule chambre, 18.9% ont deux chambres, 26.9% ont trois chambres 26.4% ont quatre chambres, et 20.9% plus de cinq chambres. En ce qui concerne la densité par pièce dans le district de Naplouse, elle s'élève à 2.08%.

Le coût du logement à Naplouse.

Rappelons tout d'abord que le niveau de revenu moyen d'une famille à Naplouse est de 500 euros[114] par mois. A titre de comparaison, une étude réalisée pour le projet de la ville nouvelle de Rawabi en 2007, a estimé le revenu moyen par famille à 700 euros[115]. En 2003, une

[114] Selon une étude de Najah Université /Source ; Dr Ali/centre d'urbanisme de Najah université
[115] Rawabi une ville nouvelle au nord de Ramallah/Source ; responsable de Rawabi-Interview à la TV local

étude[116] a établi que le prix d'un logement à Naplouse de 129 m² est de 58 000 dollars (45 273 euros). Si le revenu moyen par mois des ménages est de 500 euros (6 000 euros par an) le logement représente 7.5 fois leur revenu annuel. Si en toute hypothèse, le ménage économise 30% de son revenu annuel (6 000 euros), il faut 25 ans pour acquérir un logement à Naplouse. Cela se vérifie aujourd'hui, avec le recours au prêt bancaire pour la grande majorité des ménages. Dans le cas de Rawabi, même si le prix des logements[117] est tenu secret, nous savons que le prix demandé est inférieur de 30% au prix du logement à Ramallah. Cette différence de coût s'explique par la différence de prix du foncier entre une ville comme Ramallah (ou Naplouse) et un site de construction pour un projet ex nihilo.

Le PCBS a effectué une étude sur les prix du logement sur la période 1996-1997 à Naplouse :

Prix moyen d'un logement à Naplouse (coût du terrain inclus) en euros sur 1996-1997	
Types de logements	Prix avec le terrain
Appartement dans un logement collectif en matériau béton.	39 000 €
Appartement collectif en matériau pierre.	46 000 €
Maison individuelle construite en ciment	73 000 €
Maison individuelle construite en pierre	90 000 €
Villa	117 000 €

Tableau 32 : Prix moyen des logements. Ce tableau basé sur une étude du PCBS de 1996-1997

Prix du m² à Naplouse en euros sur 1996-1997	
Types de logements	Prix par m²/euros
Appartement dans un logement collectif en matériau béton.	234 €
Appartement dans un logement collectif en matériau pierre.	281 €
Maison individuelle construite en ciment	289 €
Maison individuelle construite en pierre	352 €
Villa	375 €

Tableau 33 : Prix des logements par m² en euro/ selon l'étude de 1996-1997/PCBS

[116] Étude de Wael Dahoud en 2003

[117] Bien que connaissant le prix, cette information n'a pas vocation à être diffusée. Dans une interview à la télévision locale, M. Masri Bashar a déclaré que le prix sera inférieur de 30% au prix du logement à Ramallah

Toujours à titre de comparaison, en 2011, le mètre carré moyen à Ramallah a atteint 819 $ soit 718 euros[118]. Des données plus détaillées sont difficiles à mettre à jour pour des raisons de confidentialité[119].

Le coût du foncier et son inscription (« *registred* »).

Il faut savoir aussi que le prix du logement varie selon la localisation du bien et la valeur du foncier. Les parcelles constructibles ou les zones classées en zones résidentielles selon le POS (Plan d'Occupation des Sols), sont considérées comme les terrains les plus chers car le terrain constructible est un enjeu majeur dans la mesure où il est rare. En 2007[120], nous avons étudié le cas de la ville de Jéricho et nous avons constaté que le prix du terrain change beaucoup selon les périodes, le retour de l'Autorité palestinienne en 1996 a fait augmenter le prix du foncier par exemple. Nous avons constaté que le prix élevé des parcelles contraint les habitants à vivre dans des logements car les appartements coûtent moins chers que les maisons individuelles si l'on partage le coût du foncier.

Ce prix élevé s'explique par :

- Les contraintes politiques qui réduisent considérablement le nombre de terrains constructibles
- Les contraintes topographiques qui limitent les surfaces constructibles
- Les contraintes administratives comme l'inscription du foncier et le cadastre. C'est le cas de certaines terres constructibles avec moins de contrainte politique et topographique mais des problèmes d'inscription du terrain. En Cisjordanie la majorité des terres sont classées « non inscrites ». Il faut rappeler que l'inscription du foncier en Cisjordanie est un enjeu majeur pour un projet de construction (si le terrain n'est pas « inscrit », la vente du bien ne peut pas avoir lieu). La construction doit être sur une parcelle classée « Tabo ». En Cisjordanie il y a trois classifications pour un terrain : « block », « registred » et « Tabo » (cf. chapitre 3). Pour rappel, Pour comprendre ces classifications, voici la définition selon le ministère palestinien du foncier :

[118] Prix d'échange en mai 2012

[119] Le coût de la construction et le prix de vente des logements sont des données très confidentielles pour les acteurs des constructions

[120] Étude dans le cadre du master 2 à Rennes sur la ville de Jéricho

- ✓ *Block* : en arabe *Houad* : le périmètre du terrain est connu mais le propriétaire n'a pas reçu un *Coushan*[121] du terrain délivré par le ministère.
- ✓ *Registred* (*enregistré* ou *inscrit*) : l'inscription du terrain (*Registration*) est effectuée par les services fonciers mais la visite sur site, pour vérifier les limites parcellaires, n'a pas encore été effectuée.
- ✓ *Tabo* : le terrain est déjà inscrit (*registred*) et toutes les formalités administratives sont prêtes pour le vendeur et l'acquéreur.

Selon nos données consignées dans notre base SIG [Chapitre 2], la classification appliquée en Cisjordanie est la suivante :

Inscription du foncier	Surface/ha	% de la Cisjordanie
Block	287 536	50.9%
Registred	60 226	10.6%
Tabo	175 836	31.13%
inconnu	41 090	7.27%
Cisjordanie	564 688	100%

Tableau 34 : Les types d'inscription du foncier en Cisjordanie/BD-SIG/Source des données ministre de fonciers

En ce qui concerne Naplouse, la répartition est la suivante :

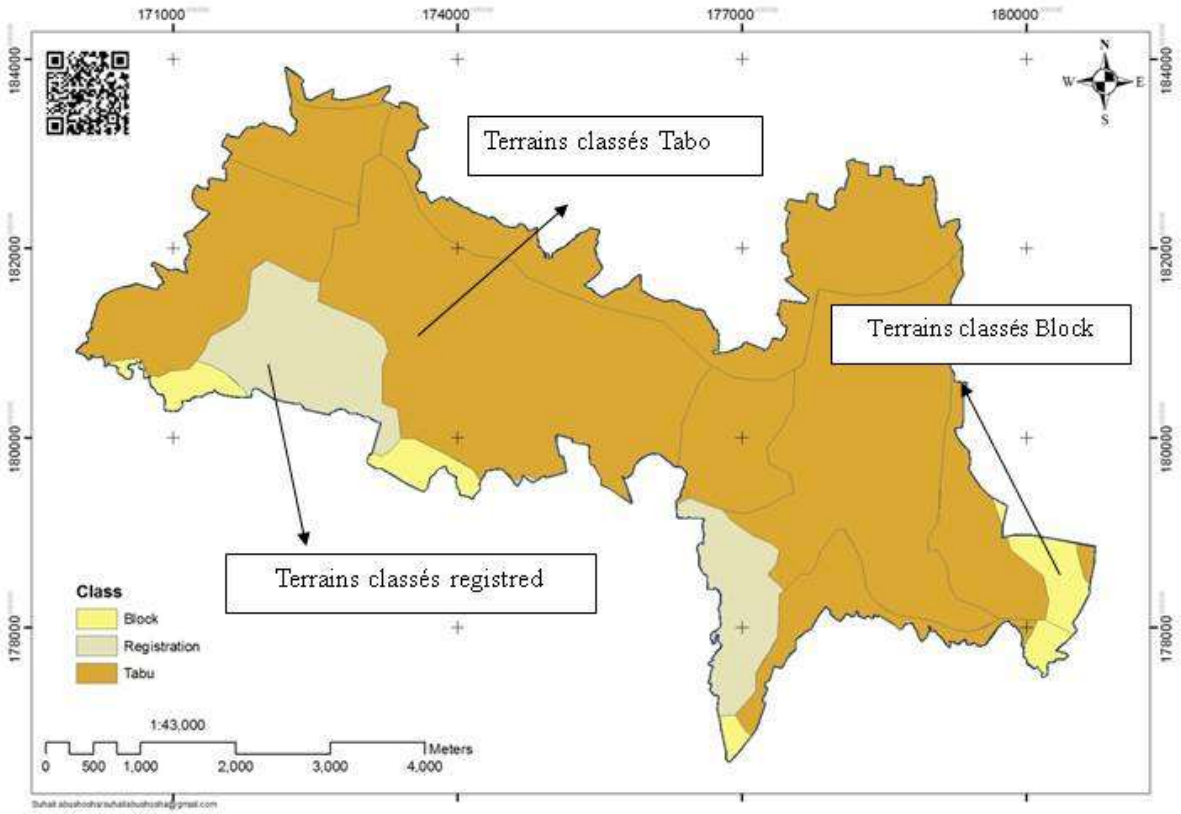
Inscription du foncier	Surface/ha	% de la ville de Naplouse
Block	137	4.7%
Registred	332	11.4%
Tabo	2 2422	83.77%
Naplouse	2 991	100%

Tableau 35 : Les types de registrations du foncier à Naplouse /Source des données ministre du MLG

À Naplouse, une majorité des terrains est classée Tabo, ce qui facilite l'extension urbaine. Mais le prix du terrain est élevé du fait de la rareté et de la complexité des démarches administratives inhérentes. Le prix d'une parcelle Tabo est le triple de celui d'une parcelle

[121] Certificat d'achat avec plan qui détermine le périmètre de la parcelle accompagné d'un accord du voisinage immédiat.

« registred » ou « Block ». Pour bien comprendre le contexte de Naplouse voici une carte qui montre l'inscription des terrains :



Carte 80 : La classification du foncier selon le ministère du Foncier / auteur

Sur la carte du foncier, le prix du terrain varie selon:

- Sa localisation par rapport au centre ville
- Sa classification (Tabo, Block ou Registered)
- Son classement en zone 'C'
- la pente du terrain
- Son inscription dans les limites municipales ou pas
- Sa distance des réseaux urbains (eau, électricité, voiries principales).
- Sa distance avec les services publics.

Le prix est fixé par les experts du service foncier. Dans le cas de Rawabi, le prix du terrain a été évalué entre 10 000Jd (dinar jordanien) et 12 000Jd pour un terrain de 1 000 m² en 2008.

Après avoir approuvé le périmètre de la ville de Rawabi[122] le changement de classification d'un terrain agricole en ville nouvelle a triplé le prix des parcelles.

4.4.2 La maison individuelle (Dar) : un mode d'habiter idéal ?

« Pour ma famille, la maison, c'est l'habitat idéal. »

La description de la maison idéale pourrait être présentée ainsi : une grande maison non mitoyenne, de plain-pied avec un hall central et un jardin. La vision de la maison individuelle comme habitat idéal semble être partagée par l'ensemble des personnes interrogées lors de cette enquête à Naplouse et correspond à une représentation collective en terme d'aspirations.

Elle semble correspondre, dans l'imaginaire collectif, à la meilleure façon de se loger. Mais qu'en est-il de la description de cette maison ? Cette question a une réponse partagée selon qu'on soit à Rawabi[123] ou à Naplouse. Nombre de personnes rencontrées ont évoqué l'habitat traditionnel de la vieille ville de Naplouse comme un lieu de vie idéal avant l'Intifada. Les habitants de Naplouse semblent attachés à cet habitat typique. Elle fait partie à part entière d'un patrimoine régional qu'ils apprécient et souhaitent conserver.

« Il y a beaucoup de bâtiments collectifs. La cohabitation est devenue un enjeu. On voulait une maison traditionnelle avec un hall central et un petit jardin. » (Femme, 35 ans, fonctionnaire à Ramallah, habite à Naplouse[124]).

L'habitation idéale, selon les personnes interviewées, doit être de plain-pied. Certains d'entre eux considèrent ce critère comme un des éléments primordiaux du logement. Cette organisation du logement est privilégiée lorsque les habitants d'un appartement ont une mobilité reduite. Ainsi, le plain-pied est valorisé aussi bien pour les enfants que pour les personnes âgées. Lorsque les enfants sont en bas âge, il est plus pratique que l'ensemble des pièces et notamment leurs chambres soient accessibles sans escalier mais aussi le petit jardin de la maison qui fait l'objet d'un terrain de jeu privé.

---

[122] Nous avons gardé le préaccord du ministère par rapport à la limite de la ville jusqu'à l'acquisition des sols, pour ne pas payer beaucoup pour les terres.

[123] Lors des concertations publiques organisées pour la phase de commercialisation du projet de Rawabi.

[124] Elle ne veut pas acheter à Ramallah car elle ne trouve pas dans son budget. Son souhait a été pris en compte dans le projet de Rawabi.

Mais le plain-pied n'est pas envisagé qu'en termes de facilité de déplacement à l'intérieur de l'habitat, il recouvre également un avantage de contact avec la nature et le terre. En effet, certaines personnes rencontrées ont insisté sur la proximité relative qu'implique le plain-pied avec le terrain.

« Mon père dit : qu'en laissant les enfants jouer à l'extérieur au contact de la terre, on renforce leur croissance et leur résistance face aux maladies !! »(Croyance palestinienne).

L'autre élément qui rentre en ligne de compte dans la vision idéalisée du logement pour les habitants de Naplouse (qui se retrouve chez le nouvel arrivant à Rawabi) est la présence d'un jardin. Ce dernier est souvent vécu comme l'espace privatif qui permet de concilier nature et intimité. Le jardin représente la verdure à disposition, dotée d'arbres fruitiers, d'un olivier, de fleurs, d'oiseaux, des palmiers, des vignes et d'espaces de jeu pour les enfants et les animaux.

Photo 36 : Dala Erekat, habite à Kuwait, elle a construit cette maison à Jéricho pour garder un lien avec ce type d'habitat : *Dar*, la maison avec un petit jardin/auteur

« La maison et le jardin vont ensemble. C'est super d'avoir des arbres fruitiers, de la verdure, des oiseaux. Je donne à manger aux oiseaux. Je regarde le coucher de soleil avec le paysage de palmeraie. »[125]

En France, le jardin de la maison individuelle est souvent associé au confort du logement. Mais en Palestine le jardin fait partie intégrante de la maison traditionnelle avec sa dimension fonctionnelle *(« on plante le citronnier juste à côté de la porte de cuisine »).* Pour nombre de personnes interviewées, c'est un espace indispensable dans une maison traditionnelle qui ne pourrait pas se concevoir sans.

« Si on devait retourner en appartement, ce serait le jardin qui me manquerait le plus, avec cette véranda. C'est confortable d'avoir un jardin. »

La vision du logement idéal associe la maison individuelle à une possibilité d'espace. La maison apparaît, dans les discours, comme un synonyme d'habitat spacieux qui permet de disposer de pièces qui seraient considérées comme facultatives dans un appartement. L'espace dont on dispose dans la maison individuelle garantit le confort de l'habitat.

L'habitat idéal se présente donc en Cisjordanie sous la forme d'un habitat individuel organisé en longère (*farmhouse*), de plain-pied, spacieuse et dotée d'un jardin.

La vision idéalisée de la maison se concrétise par l'idée de bonheur que les personnes rencontrées associent à cette forme d'habitat. C'est de plus le signe d'une richesse familiale ; un patrimoine. Elle correspond à un mode d'habiter heureux où les conditions sont réunies pour bien vivre.

Photo 37 : Palmiers dans un jardin d'une maison idéale à Jéricho/auteur

Outre la notion de bonheur, la maison individuelle semble fortement associée aux idées de calme et de tranquillité. La

[125] Dala Erekat est originaire d'Abu Dis, un village à l'est de Jérusalem. Exilée avec son mari depuis les année soixante-dix, elle travaillait à Kuwait où elle habite dans un appartement. Ayant vécu son enfance à Jéricho dans la maison familiale avec jardin, elle a souhaité retrouver ses racines en construisant une maison similaire en Cisjordanie dans les années quatre-vingt-dix.

maison protège du bruit des voisins et inversement permet aux personnes qui l'occupent de faire du bruit sans peur de déranger le voisinage. Intimité et vie privée sont aussi des produits de cette forme d'habitat.

« C'est une vie complètement différente qu'en appartement. »

La maison individuelle avec terrain est alors véritablement synonyme de calme puisqu'elle permet d'avoir la tranquillité. Selon certaines personnes interrogées, en maison, cette tranquillité est aussi assurée en centre ville comme on a pu le rencontrer à Jéricho et à Ramallah.

Néanmoins, cette représentation de la maison individuelle, garante de calme et de tranquillité, peut être remise en question par l'environnement proche du logement. C'est le cas pour une des personnes interrogées qui a acheté une parcelle sans regarder les règlements d'urbanisme du quartier et qui aujourd'hui se retrouve entourée de bâtiments avec vue plongeante sur le logement. Il n'y a plus aucune intimité dans le jardin de sa maison individuelle.

Plus que calme et tranquillité, la maison individuelle semble largement corrélée à la notion de liberté dans l'imaginaire collectif et notamment chez les Cisjordaniens. En effet, c'est parce que la maison protège les voisins du bruit que les occupants associent tranquillité préservée et liberté. Cette liberté de pouvoir jouir de son logement sans craindre de nuire aux autres (et donc échapper au contrôle du groupe) peut être valable pour le bruit mais difficilement pour la vue depuis un collectif en fond de parcelle.

La notion de confort liée à cette vision idéalisée de la maison (*Dar*) est largement associée à l'idée d'espace qu'implique cette vision. L'espace apparaît comme un synonyme du confort. Ainsi, la maison peut permettre d'avoir une pièce pour chacun (intimité dans la famille) ou réaliser une extension si besoin, ce qui n'est pas toujours possible dans un appartement.

4.4.3 La remise en cause de la maison comme habitat idéal.

Même si les habitants en Cisjordanie en général, et en particulier à Naplouse, ont décrit de façon presque unanime la maison individuelle comme un mode d'habiter idéal, ils ont

néanmoins évoqué quelques inconvénients qui lui sont associés. En effet, la représentation homogène d'un idéal de mode d'habiter est nuancée par certaines critiques.

L'inconvénient le plus souvent mentionné est celui du coût. Les personnes interviewées ont mis en relief le coût d'achat. Dans ce coût de la maison individuelle, nous venons de voir que le coût du foncier prend une place majeure.

Le deuxième inconvénient de la maison individuelle cité de nombreuses fois par les habitants, découle de son environnement. Ainsi, beaucoup de personnes associent la maison individuelle à l'éloignement des services, commerces et autres pôles d'activités. Habiter une maison devient alors synonyme de transport et de déplacements quotidiens. Pour ces personnes, la mobilité est évoquée comme une contrainte qui pourrait être évitée lorsque l'on occupe un appartement dans un centre-ville.

La contrainte apparaît d'autant plus forte lorsque le ménage comprend des enfants qui n'ont d'autres moyens de se déplacer que leur vélo ou le transport collectif (taxi collectif). Aujourd'hui, pouvoir posséder une maison en centre ville est de plus en plus difficile au vu du budget que cela réclame. Comme c'est déjà le cas à Ramallah, l'éloignement en périphérie pour les ménages souhaitant une maison est de plus en plus nécessaire.

L'appartement : un mode d'habiter transitoire.

« Mes deux enfant pour l'instant sont petits. Ils ne savent même pas marcher. Mais le jour où ils commenceront à grandir, bien évidemment, on s'installera ailleurs » (jeune femme en appartement, Ramallah, 2010, aujourd'hui propriétaire d'une maison individuelle)

L'appartement est souvent vécu comme un mode d'habiter transitoire avant d'accéder à la propriété. En terme de cycle de vie, il est plutôt privilégié par les étudiants et les jeunes couples avant le premier enfant. Il est donc envisagé par beaucoup, théoriquement et pratiquement, comme un premier logement.

Les entretiens réalisés lors de cette enquête ont laissé entrevoir les différents inconvénients de ce type d'habitat pour les habitants de Ramallah. Trois inconvénients quant aux critères propres de l'habitat ressortent du discours des enquêtés. Le premier est celui du manque d'espace. La notion d'espace, auparavant mentionnée comme élément participant de l'habitat

idéal, est un paramètre qui fait défaut aux appartements selon les gens interrogés. Ces deniers appréhendent, en effet, cette caractéristique comme l'inconvénient majeur de ce type de logement.

« Je ne peux pas imaginer habiter en appartement. C'est l'espace qui me manquerait. On a 175m² et ce n'est déjà pas assez. On est 4 personnes à la maison et on manque déjà d'espace. » (Femme, 33 ans, Ramallah, Cisjordanie).

L'inconvénient associé à ce manque d'espace est le sentiment d'enfermement qu'il peut induire pour ses occupants. Le fait d'avoir des voisins de chaque côté de son habitat ainsi qu'en dessous et au dessus renforce ce sentiment d'enfermement.

« Je ne me verrais pas dans un appartement. J'aurais l'impression d'être enfermée entre 4 murs. » (Son mari, 34ans)

Le troisième inconvénient, propre à l'appartement en lui-même, est le manque de verdure. Le jardin, qui est également prôné comme un paramètre constitutif de l'habitat idéal, fait défaut dans un appartement même si ce dernier est doté d'un balcon ou d'une petite terrasse.

« Si je devais retourner en appart, le jardin et la verdure me manqueraient beaucoup. »

Outre la question de la place de la nature évoquée par les habitants de logements collectifs, il faut mentionner un inconvénient qui mériterait une étude psychologique poussée. Cela concerne essentiellement les occupants d'appartements situés sous le niveau de la voirie dans des projets sur pente. Il s'agit d'un ressenti évoqué avec récurrence par les habitants : obscurité, agressivité, relégation, enserrement, etc. Il est indéniable que la forme urbaine de ce type de projet pèse sur la psyché des occupants. Comment considère-t-on le fait d'occuper un logement construit dans la roche pour des raisons économiques lorsque les occupants du dessus ont accès aux dessertes, à un appartement traversant, sans le poids du relief, etc. ?

Habitat traditionnel : la perte d'un savoir faire.

Il faut rappeler que les Palestiniens ont des savoirs-faire en termes de construction d'habitat traditionnel de la région.

- La construction se fait en terre (maison en torchis).

- D’une composition qui respecte la forme urbaine environnante et la topographie.
- La typologie répond aux besoins des familles occupantes.
- Les espaces privés et les liaisons avec l’espace public sont pensés dans un respect du voisinage.
- Les facteurs liés à la santé (ensoleillement, circulation d’air, matériaux, confort thermique) sont pris en compte.
- La forme du logement joue un rôle social important entre habitants (visite, pas de porte, cour, fête de voisinage etc.).

Tous ces facteurs étaient respectés par les habitants avant les années soixante. Mais aujourd’hui la construction incohérente détruit l’habitat traditionnel et ne fait plus appel à son savoir-faire. Nous sommes passé d’un type d’habitat qui respecte la terre à un habitat dégradant pour l’environnement et la société elle-même. L’état des lieux de la ville de Naplouse montre que les constructions traditionnelles sont de plus en plus abandonnées faute de rénovation. Cela conduit bien souvent à une démolition en vue d’un projet d’habitat neuf en lieu et place.

Un exemple de bâti ancien proposant toutes les qualités de l'habitat le plus durable.

Des murs d'une largeur de 60 cm, pour conserver la chaleur pendant l'hiver et la fraicheur pendant l'été sans aucun système de climatisation.

Al Diwan ; Un espace de rencontre entre habitants du quartier. Le type de construction typique de Naplouse

Bâtiment avec façade en verre qui est en complet décalage avec l'architecture palestinienne ; que ce soit dans le style comme dans le choix de matériaux adaptés aux espaces semi-désertiques. L'image de modernité de la ville se fait souvent au détriment des bilans énergétiques.

Construction moderne en cours à Naplouse pour projet en R+12 mixant résidences et commerces. Bien qu'au centre-ville, le projet ne prend aucunement en compte les formes urbaines avoisinantes. Outre les hauteurs de bâtis proches, il faut noter que le bâtiment est desservi par une voie de 12m de large.

Photo 38 : Photo d'un grand bâtiment au centre-ville de Naplouse/auteur

Nous avons vu que l'habitat traditionnel sur un mode de construction en terre (maison en torchis) était très représenté avant les années soixante. Ce type de maison, avec ses qualités écologiques, n'existe plus[126]. Le cas de la ville de Naplouse montre que les récentes vagues de constructions dans une optique d'investissement immobilier ont considérablement fait disparaître le recours aux matériaux traditionnels plus respectueux de l'environnement. Est-il possible que la future ville nouvelle de Rawabi utilise des matériaux écologiques ? La réponse est claire : à travers la rapidité de la construction et les coûts, nous pouvons constater que Rawabi a utilisé le développement durable comme une outil de marketing afin d'attirer les investisseur mais que la réalité du terrain est toute autre.

En conclusion, nous pouvons dire que cette partie a cherché à donner une grille de lecture des enjeux de l'habitat. Cette grille s'appuie sur les formes urbaines et les mécanismes qui leurs sont propres (jeux d'acteurs, contexte, processus de construction). En enquêtant sur les aspirations des Palestiniens en matière de logement nous avons pu mesurer le désir de maison individuelle (Dar).

Toutes ces données doivent être prises en compte dans la proposition de solutions pour régler la question de l'habitat à Naplouse qui n'est pas encore maîtrisée.

Ces réflexions doivent avoir lieu maintenant. En effet, il ne faudrait pas attendre un apaisement définitif des tensions géopolitiques avec Israël, car un tel événement s'accompagnerait sûrement d'un dynamisme urbain encore plus difficile à contrôler.

Il faut imaginer les conséquences qu'un desserrement territorial israélien pourrait provoquer en matière d'urbanisme : dans l'état actuel de la maîtrise urbaine, nous assisterions à la généralisation de l'étalement périphérique et à une ghettoïsation des logements collectifs.
Un des problèmes majeur en Cisjordanie concernant l'habitat est le manque de données. Or l'action ne peut se concevoir sans un diagnostic ainsi que des outils de suivi et d'évaluation. Pour cela un observatoire de l'habitat sur le district de Naplouse semble être une première étape essentielle vers une maîtrise du développement urbain.

[126] En 2007, le cas d'étude de la ville de Jéricho dans le cadre d'un projet de recherche en master 2, montre qu'on a remplacé les maisons traditionnelles par des maisons en béton et utilisant des matériaux qui ne respectent pas l'environnement (beaucoup de matériaux non recyclables)

Le croisement de données sur l'habitat cisjordanien…

- Contraintes géopolitiques (découpage politique en zones A, B, C, liberté des déplacements, check points etc.).
- Contraintes topographiques (élévations, degrés de pente et risque de glissement de terrain etc.)
- Contraintes sociodémographiques (croissance naturelle, forte demande en logements, mutation sociale, etc.)

…permettra de bien définir les propositions pour l'habitat de demain à Naplouse.

Pour mieux décrypter les attentes réelles de ces habitants, il faut donc se référer à leurs pratiques effectives et tenter de revisiter critère par critère ce qui fait, pour eux, un habitat idéal, d'où l'intérêt d'un observatoire local qui analyse bien les souhaits des habitants afin de bien construire l'habitat de demain.

4.5 Enjeux et impacts d'un modèle de développement urbain non maîtrisé.

Il est temps désormais de mettre en perspective les contraintes qui viennent d'être évoquées avec la problématique de l'habitat. C'est le déclencheur pour la mise en place d'outils pour le territoire.

4.5.1 Les risques liés à la topographie sur l'habitat à Naplouse.

D'après plusieurs rapports d'experts en sismologie, Israël et la Palestine sont fortement exposés au risque sismique. En effet, selon le docteur Avi Shapira, (chef de la commission interministérielle sur la question des risques sismiques)[127] l'État hébreu pourrait subir un tremblement de terre de magnitude maximale estimée à 7. Les experts ne peuvent pas déterminer quelle serait la zone de l'épicentre et sont bien sur incapables de déterminer une date. Néanmoins, des études déterminent une zone sismique active dans la vallée du Jourdain, à la frontière syro-africaine. Un séisme pourrait toucher en même temps et violement Israël, la Palestine et à l'ouest de la Syrie, le sud Liban, la Jordanie et bien sûr l'Égypte.

[127] Lors d'une session tenue sous l'égide ministères de l'Intérieur, des Affaires étrangères et de la Défense

La mer morte, la vallée du Jourdain, la Cisjordanie et Israël, sont considérés comme les zones les plus sujettes aux risques sismiques. L'histoire montre qu'en 1927, un tremblement de terre a frappé ce territoire en faisant des dégâts considérables notamment sur les constructions. Certaines villes, comme la vieille ville de Naplouse, ont été fortement frappées par ce tremblement de terre.

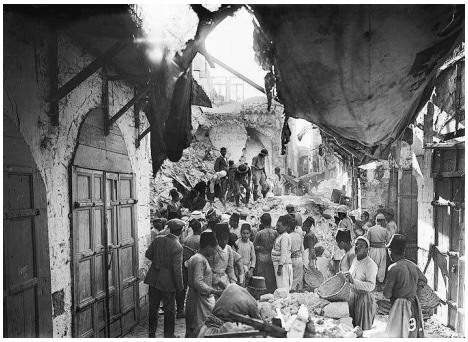
Aujourd'hui, le dynamisme des constructions s'accélère, poussé par des intérêts immobiliers importants. Et ce, en complète négation de l'histoire sismique de la Palestine. Aucune zone sismique n'est prise en considération alors même que l'Autorité palestinienne à mis en place un laboratoire d'observation du risque sismique et une équipe d'expert à l'université de Najah. Paradoxalement, alors que le laboratoire se trouve à Naplouse elle-même, la construction continue sur ce territoire, sans prendre en compte les risques liés au relief.

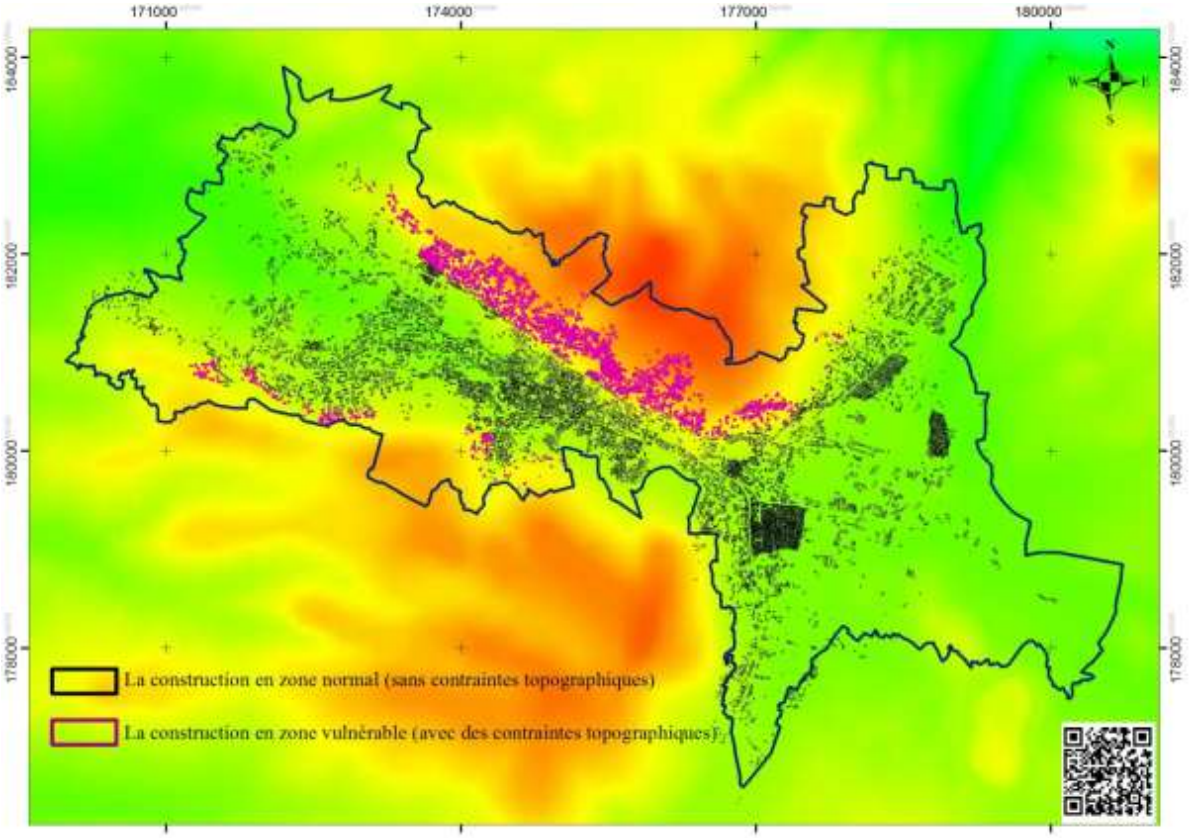
Il faut comprendre que le respect de mesures parasismiques alourdi considérablement le coût de construction. Seules certaines familles plus aisées font le choix de construire en renforçant fondations et éléments en ciment. Si la construction parasismique pose des questions dans le cas de constructions familiales, il ne doit normalement pas y avoir de doute dans le cas de projets investisseurs. En 2007, durant l'étude menée sur le projet de Rawabi, nous avons traité cette question en raison des similitudes de contextes topographiques et sismiques avec la ville de Naplouse. La maîtrise d'ouvrage de la ville nouvelle a fait appel aux experts de l'université de Najah afin d'évaluer le risque sismique et les mesures à prendre.

Les constructions récentes à Naplouse prennent-elles bien en compte le risque sismique[128] ? [Annexe_46] Alors que Naplouse compte un tissu professionnel, universitaire et scolaire dans le domaine de la construction très présent, on constate que la prise en compte de ces risques est complètement absente. Avec une telle présence d'architectes, d'ingénieurs, de centres de recherche, on continue à construire sur des zones sujettes aux glissements de terrains, voire pire en cas de séisme. Aujourd'hui nous pouvons constater que 16% de l'ensemble des constructions sont bâties sur des zones à haut risque comme le montre la carte suivante :
De part son dynamisme et sa pression foncière, Naplouse est aussi sujette à des glissements de terrain même sans catastrophe sismique. Le développement urbain atteignant les reliefs les

[128] Les scénarios conçus pour Israël sont dignes de films catastrophes : 16.000 morts, 6.000 blessés graves, 377.000 personnes évacuées, 96.000 bâtiments détruits ou fortement endommagés (dont 20% de bâtiments publics). Selon le Centre de recherche, le séisme pourrait même atteindre la magnitude de 7,5. /Source : Israël est fortement exposé au risque sismique!» 17 Nov. 2010 13-Mercredi, 17 Novembre 2010 12:20

plus sensibles, la topographie est fortement modifiée par les projets de construction. Cette modification a des incidences majeures sur les forces géologiques, le ruissèlement des eaux, le déplacement de matières minérales stables, etc. Sans oublier qu'une part non-négligeable des logements de ce type de projet est directement logée à flanc de montagne, facilitant le risque de glissement de terrain.





Carte 81 : Zones sensibles aux tremblements de terre en superposant les constructions/auteur

4.5.2 Le développement de l'habitat dans une zone de conflit.

Il est vrai que la construction des logements est soumise à des contraintes géopolitiques mais ce n'est pas un argument pour justifier un développement urbain hors de tout contrôle.
A la suite de l'occupation militaire de la Cisjordanie et de la bande de Gaza par Israël en 1967, les colonies israéliennes dans les Territoires Palestiniens Occupés (T.P.O.) se sont multipliées, passant de 20 colonies en 1977 (3 876 colons) à 128 actuellement (205 600 colons) dont 121 se trouvent en Cisjordanie et 7 dans la Bande de Gaza. En raison du conflit et des problèmes de gouvernance, les conditions d'habitat n'ont cessé de se détériorer.
Les restrictions imposées sur les mouvements de population et les opérations militaires dans les territoires palestiniens sont parmi les éléments qui ont contribué à la montée du chômage. La pauvreté n'a pas cessé d'augmenter : 55 % des habitants de la Cisjordanie et 70 % de ceux de la Bande de Gaza sont désormais considérés comme pauvres.

Le conflit qui sévit dans les territoires palestiniens a eu des conséquences fatales sur le logement. En effet, un nombre important de logements et de réseaux d'infrastructures connexes ont été détruits. Depuis le début de la deuxième Intifada, environ 40 000 logements ont été soit endommagés[129], soit détruits. La crise des logements est exacerbée par le conflit, la pauvreté et les carences institutionnelles.

On estime à environ 59 000 le nombre de nouveaux logements qu'il faudrait produire pour faire face à la surpopulation[130], alors que 71 000 autres logements ont besoin de rénovation ou d'agrandissement.

Les attaques militaires israéliennes contribuent à accroître le déficit en logements en raison du nombre d'immeubles détruits ou endommagés, à quoi s'ajoutent les habitations démolies après avoir été bâties sans permis de construire. Combler le déficit de logements prendra de nombreuses années, à moins que le taux de construction de logements en moyenne inférieur à 10 000 logements par an, n'augmente considérablement.

L'économie des territoires palestiniens était largement dépendante de l'économie israélienne : 96 % des exportations palestiniennes étaient destinées à Israël et les flux de main d'œuvre

[129] Selon les ONU-Habitat
[130] Conseil d'administration du Programme des Nations Unies pour les établissements humains

vers Israël avant l'Intifada représentaient le quart environ du total des effectifs palestiniens ayant un emploi.

Lorsque les mesures de sécurité ont été assouplies en 1998, 1999 et au cours de la première partie de 2000, l'économie palestinienne a enregistré une croissance annuelle de 5 % du Produit Intérieur Brut, démontrant ainsi les retombées positives potentielles d'un environnement libre de tout conflit. Aujourd'hui, le budget dont dispose l'Autorité palestinienne est de plus en plus utilisé pour payer les dépenses de salaires, alors que la proportion consacrée aux investissements tend à baisser. Dans le même temps, les questions liées à la situation d'urgence bénéficient de l'attention des donateurs aux dépens du développement. En dépit de l'appui apporté au budget par les donateurs, l'Autorité palestinienne continue de faire face à un déficit financier estimé à 371 millions de dollars en 2001. La production industrielle a baissé d'au moins 65 % au cours des premières années de l'Intifada (2000-2001), enregistrant une perte de 556 millions de dollars. De plus, les importations ont connu une baisse brutale, réduisant fortement les recettes d'impôt perçues par l'Autorité palestinienne. Les exportations de produits agricoles ont chuté de 30 % par rapport à leur valeur potentielle et les produits manufacturés aux fins de l'exportation ont perdu 24 % de leur valeur à la fin de 2001. Les autorités municipales ont été également soumises à des restrictions financières. Les transferts financiers en provenance de l'Autorité palestinienne n'étaient jamais considérables mais leurs montants connaissent actuellement une baisse conséquente. Dans le même temps, les ressources provenant des recettes locales ont diminué sous l'effet d'un environnement politique et économique défavorable.

Nous nous demanderons donc quel est dès lors l'impact sur le logement en Cisjordanie et nous nous efforcerons de donner un aperçu des conséquences des colonies israéliennes et des problèmes associés sur la situation du logement en Cisjordanie ; en accordant une attention toute particulière aux éléments suivants :

a. On s'intéressera tout d'abord à la situation du logement, celle des permis de construire, à la démolition des maisons, aux coûts du logement, à la densité d'occupation, à l'accès aux services et à la dégradation de l'environnement vus à travers les problèmes territoriaux.

b. On s'intéressera ensuite aux procédures d'attribution des logements, et notamment à la construction progressive spontanée des logements dans les territoires palestiniens ainsi

qu'à la nécessité de mettre en place une Politique du Logement. Nous décrirons aussi les principaux organismes du logement.

c. Nous chercherons enfin à distinguer les défis majeurs auxquels il faudra faire face en matière de logement.

Politique militaire et contrôle des permis de construire.

Dans la mesure où elle n'administre qu'une très petite partie des terres dans les TPO, ainsi qu'il est noté plus bas, l'Autorité palestinienne exerce une influence extrêmement limitée en matière de planification urbaine, d'occupation des sols et d'aménagement urbain. Les mesures prises par l'occupation militaire ont empêché la création de nouveaux noyaux urbains (nouvelles zones d'habitat palestiniennes)[131] sur les terres situées au-delà des limites des villes datant de 1967 et freiné la création de logements qui auraient dû répondre à la croissance démographique. Les limitations imposées au développement des habitations ont eu plusieurs effets :

a. Elles ont contrarié le développement urbain dans les territoires palestiniens et l'aménagement physique des villes palestiniennes.

b. Elles ont augmenté la demande de terrains dans les centres urbains existants, provoquant ainsi une augmentation des prix des terrains et des constructions spontanées comme dans le cas des villes de Naplouse et de Jéricho.

c. Elles ont rendu difficile pour les ménages à faible revenus l'obtention de terrains et l'amélioration de la qualité de leur logement et de leur cadre de vie.

d. Elles ont augmenté la densité d'occupation des sols et provoqué un développement incontrôlé.

La limitation des permis de construire délivrés aux Palestiniens est un problème redondant. Ainsi, les maisons construites sans autorisation sont démolies, ce qui réduit considérablement l'offre de logements. La gravité de ces restrictions est fonction de la zone en question. Les accords dits de « Gaza-Jéricho » (Le Caire, 1994) et l'« Accord intérimaire » (Oslo II) (Taba,

[131] Selon les responsable de Rawabi, la création d'une ville nouvelle au nord de Ramallah est soumise à des contraintes énormes, sachant que la ville nouvelle se trouve dans un territoire palestinien sauf que l'occupation militaire empêche toujours n'importe qu'elle activité en Cisjordanie afin d'améliorer l'habitat palestinien)

1995) ont divisés les terres palestiniennes occupées en différentes zones, accordant aux Israéliens et aux Palestiniens des niveaux différents de juridiction. L'Accord de Gaza-Jéricho a défini les limites de la bande de Gaza et le positionnement de la ville de Jéricho en Cisjordanie en les considérant comme des régions palestiniennes autonomes. Mais Israël a conservé son autorité en matière de sécurité dans certaines zones de la bande de Gaza (connues sous le nom de « zones jaunes »). L'Accord intérimaire a divisé la Cisjordanie en trois zones de contrôle : « dans six villes de la Cisjordanie (outre Jéricho) l'Autorité palestinienne a obtenu le contrôle de la sécurité civile et de la sécurité intérieure (zone A); dans 420 villages, l'Autorité palestinienne a la responsabilité en matière d'affaires civiles, alors qu'Israël a conservé le contrôle de la sécurité (zone B), et a également conservé le contrôle exclusif du reste du territoire (zone C).

Ainsi, sur le plan territorial, la Cisjordanie est divisée en trois zones. La zone A est composée des villes de Jénine, Naplouse, Tulkarem, Qalqyliya, Ramallah et Bethléem ; Jéricho étant déjà autonome depuis mai 1994. Ces villes représentent 3% de la Cisjordanie et 20% de la population. La zone B est composée de la quasi totalité des villages palestiniens de Cisjordanie (environ 450), ce qui représente 27% de la Cisjordanie et 70% de la population.
La zone A et la zone B représentent 90% de la population de la Cisjordanie. La zone C est quant à elle composée du reste de la Cisjordanie, ce qui représente 70% du territoire, et comprend surtout des colonies juives et peu de populations palestiniennes.

En ce qui concerne les villes et villages de la zone A, la délivrance des permis de construire relève du pouvoir des municipalités palestiniennes, ces permis étant normalement accordés lorsque le demandeur possède un titre de propriété foncière. Toutefois, en Cisjordanie et dans la bande de Gaza, les documents justifiant la propriété ne peuvent pas toujours être fournis ce qui ne permet pas aux propriétaires de démontrer leur statut. Dans la zone B, il est plus difficile encore d'obtenir des permis de construire mais ça l'est encore un peu plus dans la zone C contrôlée par les Israéliens. L'injustice vient du fait qu'il est moins difficile pour les colons Israéliens d'obtenir ces autorisations, d'acquérir des terrains, de recevoir le droit d'utiliser des terres à des fins agricoles et cela pour des raisons dites de sécurité. Ces permis de construire coûtent généralement chers et se situent, selon les estimations entre 6 000 et 10 000 dollars au mois, et atteindraient 25 000 dollars à Jérusalem.

Les conséquences des limitations imposées à la construction des logements sont décrites dans le témoignage de Naji Jamhour, chef du conseil de village du Biet Anan, ci-dessous :

« *La superficie actuelle de nos terres est de 12 000 dounams (3 000 acres). Elles appartiennent aux waqf [biens religieux inaliénables]. Notre population compte 5 000 personnes. Avant la guerre de 1948, les terres de notre village, avec celles d'Imwas et Yalu [des villages rasés après la guerre de 1967], s'étendaient jusqu'à la plaine côtière qui se trouve en contrebas. Notre village est connu pour ses oliviers et ses amandiers. Techniquement, nous nous trouvons dans la zone B [sous contrôle conjoint Israélien et Palestinien]. Nous souffrons des restrictions qui touchent la planification. Nous ne pouvons pas construire, excepté sur une zone très réduite – de 750 à 12 000 dounams. Si des habitants construisent des maisons où ils le veulent, les Israéliens viennent et les démolissent. Les 750 dounams de terres agricoles sur lesquelles les constructions sont permises se trouvent en bas de cette vallée escarpée. Nous ne pouvons pas construire en haut de la colline. Seuls les colons Israéliens sont autorisés à construire sur le sommet des collines.* ».

Un contexte de reconstruction permanent : la destruction de l'habitat.

On constate que la démolition des maisons et des biens est devenue une pratique systématique qui s'est imposée progressivement dans les Territoires Palestiniens Occupés. En octobre 2001, pendant l'invasion des zones sous contrôle de l'Autorité palestinienne, Israël a repris ses activités de démolition de maisons, cette sanction politique avait été abandonnée en 1997. Ces démolitions sont faites dans le but de punir les Palestiniens suspectés d'avoir perpétré des attaques en Israël ou contre des colonies israéliennes. C'est ainsi que, de 1987 à 1997, Israël a démoli 449 maisons et 62 autres partiellement. Selon B'Tselem (le Centre israélien d'information pour les droits de l'homme dans les territoires occupés), d'où proviennent ces informations, il est impossible de déterminer avec précision l'ampleur des destructions effectuées par Israël dans la bande de Gaza. Cela est dû au fait que dans certaines zones où les démolitions ont eu lieu, essentiellement dans les zones proches des habitats israéliens, l'entrée est interdite, ce qui exclut toute enquête approfondie.

L'Office de secours et de travaux des Nations Unies pour les réfugiés de Palestine dans le Proche-Orient (UNRWA) a signalé que les autorites militaires israéliennes ont démoli 655 maisons dans les camps de réfugiés de la bande de Gaza depuis le début de l'Intifada. Le

Comité international de la Croix Rouge a confirmé ces chiffres mais les autorités militaires israéliennes n'ont cessé de contester ces estimations. Par ailleurs l'UNRWA a estimé à 800 le nombre d'habitations démolies et d'avantage encore endommagées dans le seul camp de réfugiés de Jénine, faisant 4 000 à 5 000 sans-abris. En avril-mai 2002, il ressort d'une estimation des dommages menée par des donateurs que 40 000 habitations privées ont été endommagées ou détruites depuis le début de la deuxième Intifada, dont 2 800 unités d'habitations qui avaient été totalement détruites lors d'activités militaires alors même que le reste des habitations avait été modérément ou gravement endommagées. Le nombre d'habitations endommagées n'a cessé d'augmenter. Des habitations sont également démolies en application d'ordonnances administratives si elles ont été construites sans autorisation officielle. Pourtant les permis de construire sont très difficiles à obtenir. De plus il arrive que des plans directeurs soient appliqués rétroactivement, et utilisés par la suite, déclarant que des habitations sont non-conformes et doivent être démolies. Depuis 1987, 2 450 maisons palestiniennes ont été démolies en Cisjordanie (y compris à Jérusalem Est) au motif que les permis de construire nécessaires n'avaient pas été obtenus. C'est ainsi que 16 700 Palestiniens ont perdu leur logement. Il a été également signalé en 2002 qu'à Jérusalem, 28 000 habitations palestiniennes étaient sous la menace de destructions « administratives ». Les pratiques punitives consistent à démolir des habitations sans donner de préavis. Dans la plupart des cas, ces démolitions ont lieu au motif d'absence de permis *« ... les autorités attendent jusqu'à ce que la construction d'un logement soit achevée avant de procéder à la destruction du logement en question, infligeant ainsi les pertes matérielles les plus lourdes possibles à la victime »*[132]. L'ampleur des dommages aussi bien financiers que physiques, a été étayée par des documents émanant du Ministère palestinien de la planification et de la coopération internationale et du Bureau central de statistique palestinien (PCBS), et établis sur la base de données non publiées du Ministère du logement et des travaux publics.

Les colonies, la liberté de déplacements et le prix des logements : le choix de la localisation.

En 1977, il y avait vingt colonies israéliennes (3 876 colons) en Cisjordanie et dans la bande de Gaza. Actuellement, il en existe 128, dont 121 en Cisjordanie et 7 dans la bande de Gaza.

[132] Kothari, ibid. p. 7.

Selon le Bureau central des statistiques d'Israël[133], il y avait 23 700 colons dans les Territoires Palestiniens Occupés en 1983, et 205 600 en 2001. Bien que d'autres sources donnent des estimations différentes, elles confirment néanmoins l'idée générale d'une expansion rapide des colonies israéliennes. Les motifs de création des colonies israéliennes ont changé avec le temps et au rythme des raisons de sécurité. Certaines colonies ont été mises en place pour des raisons historiques, d'autres pour répondre à la demande de logements bon marché et d'autres encore pour justifier la création de colonies. Mais quels que soient les motifs, les logements qui ont été construits dans les espaces séparant les villes palestiniennes ont donné lieu à la création de nombreuses routes de contournement. Ces routes, tout en étant construites pour servir de voies de passage entre les colonies mais aussi vers les centres israéliens de communication ainsi qu'entre les grands établissements, ont entravé la libre circulation des Palestiniens et divisé la Cisjordanie. Le développement des colonies a eu des conséquences graves sur la situation du logement dans les territoires palestiniens : il a été considéré par le Rapporteur spécial des Nations Unies[134] comme une violation des normes des droits de l'homme, en particulier des droits économiques, sociaux et culturels. Le développement des colonies israéliennes a également été largement responsable de l'épuisement des ressources en eau, ce qui a entraîné une distribution inéquitable de l'eau, et mis en évidence le non respect des droits du peuple palestinien à accéder aux ressources en eau. Il a été observé que :

« depuis l'avènement de l'Intifada, la situation en ce qui concerne l'eau s'est davantage détériorée pour les Palestiniens. Le bouclage des Territoires occupés a rendu extrêmement difficile le transport de l'eau aux villages qui dépendent de l'approvisionnement de l'eau par camions citernes. Certains ménages doivent attendre deux ou trois semaines avant de remplir leur citerne »[135].

L'installation des check points est un système de *« points de contrôle et de barrages routiers divisant la Cisjordanie et la bande de Gaza et subordonnant le flux de personnes et d'échange à l'autorisation des autorités israéliennes »*. En raison des politiques de bouclage, le coût des logements a augmenté, entraîné par des coûts de transport plus élevés et des prix de matériaux de construction en augmentation. Le coût des logements a augmenté de 12 % au cours des 15

[133] The central bureau of statistics, Israël"
[134] Rapport Nation Unies sur l'Habitat en Cisjordanie
[135] McDowall, D. (2003) Losing Ground: Israel, poverty and the Palestinians. Christian Aid.

premiers mois de la deuxième Intifada[136]. En particulier, les mesures de bouclage ont gravement entravé la mobilité des personnes et augmenté les coûts du matériel de construction.

A son tour, l'aide aux investissements dans le secteur du logement et celui de la construction a baissé brutalement : la fabrication de matériel de construction a été ramenée ces dernières années à 65 % de sa capacité. De plus, les coûts des retards auxquels s'ajoute une forte inflation qui touche l'industrie du ciment ont eu pour effet une baisse de 230 millions de dollars pour les entreprises palestiniennes.

4.5.3 Les enjeux urbains à venir.

Depuis le début des années soixante, la construction verticale s'est imposée, influencée par l'architecture contemporaine mondiale et les opportunités économiques comme nous l'avons vu précédemment. 8% des tours ont été construites entre 1960-1975, et 20% entre 1975-1985. En 1985, le développement des tours s'est accéléré en raison de l'augmentation du prix du foncier liée au manque d'espace urbain disponible. Ce développement a été une réelle opportunité pour les investisseurs puisque sur une parcelle de taille moyenne on pouvait désormais construire plusieurs logements. La croissance démographique, à la fois naturelle et migratoire, a accéléré la construction réalisée sans programmation et de manière anarchique et rapide.

De plus, la diminution de la taille des ménages a induit une demande de logements de plus petite taille, adaptés aux changements sociaux comme la recherche d'indépendance des jeunes ménages et le travail des femmes. Or, la compacité imposée par la forme d'habitat collectif favorise pour le maître d'ouvrage et le concepteur la réalisation de petits logements. C'est un gage de réussite commerciale lors de la vente dans ce contexte démographique.

Ces tours sont construites par des opérateurs privés, souvent des familles qui décident de construire un bâtiment de plusieurs étages pour leur propre usage sur une parcelle dont elles sont propriétaires. A ces initiatives privées s'ajoutent les accords passés entre un propriétaire foncier et un investisseur qui offre au propriétaire en contrepartie de son terrain, deux appartements dans l'immeuble qu'il va construire sur la parcelle. Mais ces arrangements sont

[136] Selon la Banque mondiale (World Bank)

source de problèmes. En effet, il arrive souvent que le propriétaire reçoive en échange de son terrain les appartements de moindre valeur, en général les plus petits et les plus mal situés. Ces tours sortent de terre sans aucune planification et les chantiers soumis aux aléas de la situation économique et politique peuvent durer plusieurs années, sans compter les problèmes de cohabitation qui surgissent à Naplouse aujourd'hui.

Photo 39 : Des constructions verticales avec le degré des pentes/auteur

Une étude réalisée par l'université de Najah en 2003[137] sur une partie de la ville de Naplouse, montre que la construction verticale date de 1960 mais que les bâtiments n'excédaient pas deux ou trois étages et que ces étages étaient habités par les différents ménages composant une même famille. Le phénomène des tours ne s'est répandu qu'après 1985. Jusque là, la création d'immeubles d'habitation avait été bloquée à cause de l'Intifada et de la situation politique. Les contraintes géopolitiques, notamment l'interdiction de construire à la périphérie

[137] Étude Waael Dahoud-Najah Université Naplouse/Source Dr.Ali

de la ville pour la raison de découpages politiques (zones A, B, C) ainsi que les évolutions sociodémographiques qui ont touché Naplouse se sont soldées par l'explosion de la construction verticale. Comme nous le montre le tableau ci-dessous, les années 1985 à 1995 ont été des années de construction massive de tours puisque la construction de tours a doublé dans ces années là.

Dates de Construction	Nombres	%
1960-1975	24	7.8
1975-1985	59	19.2
1985-1995	194	63.2
1995 et plus	30	9.8
Total	307	100%

Tableau 36 : Evolution des projets de constructions de bâtiments collectifs/Source étude de Wael Dahoud/2003.

Ce type d'habitat vertical a rencontré l'engouement des jeunes couples et plus largement des habitants de Naplouse qui trouvent là un moyen rapide de s'installer dans un logement en achetant un appartement dans une tour. Du reste, ce type d'habitat est devenu très à la mode à Naplouse où les gens préfèrent acheter plutôt que louer un appartement. Mais entre 1981 et 1990 on constate que le pourcentage des gens qui achètent a diminué. En effet, les promoteurs construisent de plus en plus d'appartements qu'ils préfèrent louer, notamment aux étudiants.

Date de construction	Locations en %	Accession à la propriété en %
1960-1980	14.5	20
1981-1990	73.2	44.4
1990 et plus	12.3	35.6
Total	100%	100%

Tableau 37 : Répartitions des projets de constructions de bâtiments collectifs

A Naplouse la demande de logement est telle que peu importe la hauteur des bâtiments et même leur localisation hors des limites de la ville. Cet intérêt pour la ville est suscité par la présence des services publics (universités, écoles etc.) et par l'activité économique qui génère des emplois. De plus les check points militaires, à l'entrée et la sortie de Naplouse, incitent les

habitants à résider en ville plutôt qu'à l'extérieur pour des questions de circulation. Ces différents facteurs conjugués ont contribué à l'augmentation rapide du prix du foncier et dans le même temps les services bancaires ont commencé à proposer à leurs clients des facilités d'accès à la propriété.

Avoir un logement en ville est devenu un objectif pour beaucoup de jeunes ménages. Cet engouement croissant des années 80 à nos jours a permis le développement de la ville comme avec l'implantation de l'université de Najah à l'ouest de la ville (elle était auparavant dans le quartier dense de Rafidia)[138]. Mais les contraintes politiques (comme la fermeture de la ville par les check points) ne se sont pas assouplies et la concentration des activités tertiaires et administratives dans le centre ville n'a pas changée. Enfin, nous retiendrons de cette situation que la construction est une gigantesque source de profits qui bénéficie de l'enthousiasme des Palestiniens pour la ville.

La question est donc posée : les villes cisjordaniennes en général et la ville de Naplouse en particulier peuvent-elles continuer sur un tel développement sans prendre en main la maîtrise de leur territoire ? L'urbaniste Jean-Pierre Troche déclarait en 2001 *: «Il peut paraître, dans la situation actuelle, quelque peu dérisoire de proposer de mettre en débat la question urbaine en Palestine dans la perspective de la construction d'un Etat palestinien.»*[139] Pourtant, la question de la maîtrise par les Palestiniens du développement urbain et de la construction des outils de gestion de l'urbanisme sont des enjeux stratégiques majeurs à court comme à moyen terme et cela tant pour le développement urbain du pays que pour le fonctionnement d'un futur État palestinien. Les évènements politiques et militaires de ces dernières décennies ont modifié la façon de vivre des Palestiniens allant même jusqu'à transformer la morphologie des villes.

Les problèmes à résoudre sont nombreux : non respect de la topographie des villes, constructions de masse, production anarchique de logements, fortes contraintes topographiques, problèmes politiques, etc. Comment, face à une situation si dégradée, accroitre la construction d'un nouvel habitat, tout en améliorant sa qualité et son adaptation aux contraintes très pressantes :

---

[138] Un quartier de la ville de Naplouse, considéré comme le plus riche et le plus ouvert.
[139] Les enjeux urbains en Palestine - Jean-Pierre Troche - 2001

- La question du droit du sol, du contrôle et de la gestion du territoire occupe une place centrale dans le dénouement du conflit israélo-palestinien. Il faut souligner qu'au-delà des affrontements, des spoliations territoriales ont été effectuées par les autorités militaires israéliennes. Mais il existe une autre forme, plus pernicieuse, de spoliation qui est organisée à partir des règles d'urbanisme et de gestion urbaine : autorisation de construire pour les uns (colonisation), interdiction pour les autres. A ce titre, l'arrêt des colonies de peuplement israéliennes et la nécessité de redéployer certaines d'entre elles constituent avec la question du statut de Jérusalem les questions les plus difficiles à résoudre dans le cadre d'un processus de négociation.

- La question de la gestion urbaine et celle du logement constitueront un des principaux facteurs de réussite ou d'échec dans la construction des rapports entre un futur Etat démocratique palestinien et la société civile. Ainsi, l'Etat devra apporter des réponses concrètes aux besoins des populations et mettre en place de véritables outils de "gouvernance urbaine".

Aujourd'hui, l'Autorité palestinienne assure le contrôle de 22% de la Palestine historique. 2,8 millions de Palestiniens vivent en Cisjordanie sous autorité palestinienne et sur les 365 km^2 que compte la Bande de Gaza. Rappelons que sur les dernières propositions acceptées par l'Autorité palestinienne un territoire représentant seulement 22% de la surface historique de la Palestine est concerné. Actuellement, sur les 365 km^2 de la bande de Gaza (5 à 12 km de large) et les zones sous administration palestinienne de la Cisjordanie s'entassent 2,8 millions de Palestiniens.

Ainsi, il conviendrait de doubler le nombre de logements actuels, voire de le quadrupler dans dix ans, étant donné l'augmentation de la population qui s'entasse sur une surface urbaine réduite. Ces enjeux seront nécessairement à prendre en compte lors de la création d'un projet d'urbanisme dans la région.

Dans le district de Naplouse, la zone 'C' représente 40% de l'ensemble de la surface cisjordanienne (autrement dit, 21 243 ha sur 60 697 ha). Le réseau de voirie cisjordanien s'étend sur 402 kilomètres, dont 178 kilomètres en zone 'C' et 224 kilomètres en zone 'A'. Quant aux colonies israéliennes, quelle que soit leur nature, militaire, agricole (434 ha) ou habitat (4 029 ha dont 166 ha sous contrôle israélien), 35% du foncier est contrôlé par les Israéliens.

La gestion des territoires palestiniens est complexe à plusieurs titres :

- La multiplication des modes d'administration territoriale (zone A, B et C, camps de réfugiés).
- Des jeux d'acteurs et d'opérateurs complexes ; qu'il s'agisse : d'ONG, des Nations Unies, de l'auto-organisation de la population, de l'administration par une municipalité palestinienne, de la coexistence d'une administration palestinienne et d'une administration de tutelle israélienne, de zones formellement soumises au contrôle de l'administration palestinienne, de zones de « non-droit » des camps etc.
- Des modes de financement du développement urbain et de la gestion urbaine variés (pays donateurs, investissements privés par les Palestiniens de la diaspora, ONG, ébauche d'une fiscalité locale).

Ces différentes questions impactent directement la production de logements à Naplouse et il importe dès lors de les prendre en compte pour mettre fin à une construction anarchique et organiser son contrôle par les autorités compétentes. On est aujourd'hui confronté à un problème principalement quantitatif et non qualitatif. Ce nouvel enjeu va devoir mobiliser des moyens aussi bien techniques que financiers, il faudra également inventer de nouvelles solutions adaptées à la morphologie de nos villes.

4.5.4 Construire pour loger ou construire pour investir ?

Dans un communiqué de presse publié à l'occasion de la journée de l'habitat dans les pays arabes, le représentant de l'Autorité palestinienne (la responsable du PCBS) a déclaré que l'habitat et les conditions de logement dans les territoires palestiniens s'améliore avec 45.8% des familles résident dans des appartements, 52.8% dans des maisons individuelles (Dar en langue arabe) et que 0.9% habitent dans des Villas.

Selon les estimations du PCBS[140], le nombre d'unités de logement dans les territoires palestiniens au premier semestre de l'année 2012 s'élève à 919 800 unités, soit une augmentation d'environ 31% par rapport au recensement général de la population et du logement des établissements, 2007.

[140] Le bureau central des statistiques palestinien

En 2011, le nombre de constructions autorisées en Cisjordanie est d'environ 12 393 unités, ayant une superficie moyenne de 181,2 m², mais ce nombre officiel est en deçà de la réalité constatée sur le terrain. À titre d'exemple, les 5 000 logements de la Ville nouvelle de Rawabi, les 3 000 logements du Palestine Investment Fund (PIF) et les 1 500 logements à Jéricho n'ont pas été comptabilisés.

Selon notre modèle de projection les besoins en logements sont de l'ordre de 584 unités pour l'année 2011 en Cisjordanie pour répondre à la demande de croissance naturelle. À qui sont destinés les 11 809 logements restants ? Selon le responsable du Marketing de la ville nouvelle de Rawabi, une partie de ces logements est réservée à des résidents à l'étranger.
Une comparaison entre la ville de Rennes et la ville de Naplouse montre qu'on construit chaque année plus d'unités à Naplouse (33 804 habitants) qu'à Rennes.

Logements livrés sur la ville de Rennes	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011
	780	985	1 325	1 076	999	1 105	1 238

Tableau 38 : Logements livrés sur la ville de Rennes, sources service de l'habitat Rennes Métropole

Selon la loi, les permis de construire sont délivrés par les services municipaux au préalable à toute construction. Dans les fait, les Palestiniens démarrent leurs constructions sur le site de leur choix sans attendre le feu vert des pouvoirs publics, principalement pour des raisons de délais administratifs trop longs. Ce fût le cas par exemple pour les premiers chantiers de Rawabi où la construction a démarré avant même d'avoir les permis. Certains appartements neufs étant même vendus avant que le permis de construire ne soit délivré. Il arrive que pour ne pas perdre de temps, la construction soit engagée en même temps que les démarches administratives pour l'obtention de permis construire, tant l'amende est dérisoire en cas d'infraction constatée.

Années	**Nombre de permis de construire délivrés**	**Surface en m² des permis**
	Total	Total en 1 000m²
2008	1 058	309.7
2009	1 325	407.6

Tableau 39 : Permis de construire accordés à Naplouse en 2008/2009, PCBS

La ville de Rennes est reconnue pour son dynamisme en matière de maîtrise urbaine et immobilière de par sa politique locale de l'habitat très active et portée par les élus. Une étude comparative avec la ville de Naplouse nous permettra de mesurer l'activité de construction au regard de deux dimensions :

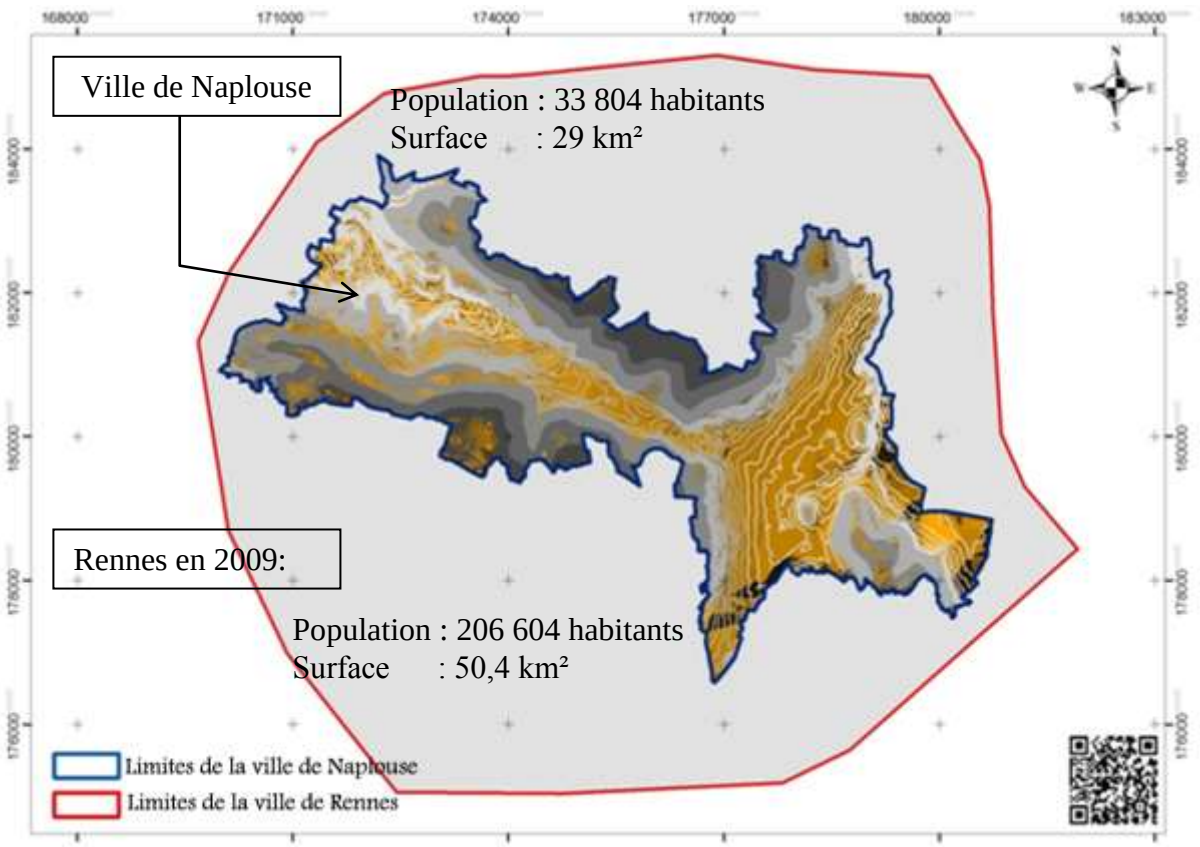
- Construire en vu de répondre à un besoin d'accueil de population.
- Construire dans un but lucratif au regard des opportunités.

Secteurs	Populations	Superficie km²	Logements livrés
Rennes	206 604	50,4 km²	999
Naplouse	33 804	29 km²	1 325

Tableau 40 : Comparaisons Rennes-Naplouse pour l'année 2009 en termes de logements livrés[141]

Il faut noter que Rennes est une ville d'une superficie plus importante que celle de Naplouse avec une topographie plus plane et avec une population sept fois plus importante. La différence de quantité de logements livrés est considérable. L'accroissement naturel, les migrations, en somme, l'augmentation de la population ne justifie pas un tel dynamisme.

[141] Avons-nous besoin de construire chaque année à Ramallah ou Naplouse plus qu'à Rennes?



Carte 82 : Comparaisons de surface et de topographie entre la ville de Rennes/France et la ville de Naplouse/Palestine/auteur

4.5.5 Un urbanisme de ségrégation sociale.

Logement et accession à la propriété

À partir d'une enquête réalisée à Naplouse, d'après un travail personnel concernant la construction réalisé pour la ville nouvelle de Ramallah (Rawabi) et grâce à l'étude que nous avons menée sur la ville nouvelle au sud de Jéricho (Jericho Gate), nous pouvons avancer les points suivants concernant les caractéristiques et les attentes en matière de logement :

- L'appartement est devenu le type de logement le plus courant au cours de la dernière décennie, en particulier dans les zones urbaines. Cependant la préférence va toujours à la maison individuelle même si elle a un coût d'achat supérieur à surface équivalente. Selon nos estimations, plus de 45.8% des ménages vivent en logement collectif mais il existe des variations locales importantes selon les régions.

- Lorsqu'on s'intéresse à l'accession, on s'aperçoit que plus de 83% des ménages de Cisjordanie sont propriétaires de leur logement[142].
- Dans les camps de réfugiés, même si 90 % des habitants possèdent un logement, ils n'ont pas de titre de propriété. En effet, les terres utilisées pour l'installation des camps sont en général attribuées à l'UNRWA qui en garde la propriété.

En ce qui concerne les camps de réfugiés, suite au conflit israélo-arabe de 1948, les tentes ont peu à peu été remplacées par des « abris » plus résistants ou de petits logements individuels. La plupart des réfugiés qui ont emménagé par la suite dans les camps ont, soit acheté, soit fait construire leur propre logement[143]. En ce qui concerne la ville de Naplouse, 69.7% des habitants sont propriétaires, tandis qu'en Cisjordanie, ce chiffre s'élève à 81.0%.

Les Propriétaires de logements dans le District de Naplouse	
Propriétaires	69.7%
Locataires	16.2%
UNRAW	4.5%
Résidents non-locataires et sans titre de propriété	9.2%

Tableau 41 : Les pourcentages en termes de propriétaires de logements dans le district de Naplouse/ Sources PCBS

Concernant la ville de Naplouse, selon les statistiques du PCBS, le taux de propriétaires en Cisjordanie est très élevé en comparant avec d'autres pays du monde arabe. Le logement tient une place importante dans la société palestinienne. Il est au cœur du projet de vie de chacun. Le parcours professionnel et résidentiel s'inscrit dans l'accès à la propriété en maison individuelle pour une grande part de la population. Culturellement, être propriétaire de sa maison traduit l'attachement à la famille par la concrétisation d'un bien transmissible. Pour un père de famille, c'est même un devoir de construire pour ses enfants.

Cependant, pour des raisons économiques, une grande part des Palestiniens fait le choix d'un logement collectif familial. On consolide ainsi l'assurance de la location d'une partie du bien par les proches une fois l'âge de l'installation atteint. Pour autant, nous avons vu que cette culture de la cohabitation intergénérationnelle est mise à mal par le désir d'indépendance des

[142] Selon l'étude des Nation Unies sur l'Habitat

[143] L'UNRWA ne possède pas les maisons qui ont été construites dans un premier temps dans les camps, mais les réfugiés sont libres de les utiliser tant que l'UNRWA possède les terres sur lesquelles ces logements ont été construits. Le parc des logements des réfugiés dans les camps a changé considérablement au fil du temps et, lorsqu'ils ont eu les moyens et les autorisations nécessaires, les réfugiés des camps ont remplacé ou modifié leur logement, et fait construire des logements supplémentaires.

jeunes générations actuelles qui souhaitent s'émanciper du cadre familial. Avec cette mutation des aspirations résidentielles un autre défi attend les pouvoirs publics : la question de la solidarité intergénérationnelle. C'est une question qui se pose dans la plupart des sociétés qui ont vu leur développement s'accompagner d'une montée de l'individualisme. Le territoire palestinien doit étudier cette question de manière transversale avec la question de l'habitat.

Types	Ville de Naplouse	Cisjordanie
Propriétaires	80.7%	81.0%
Locataires	11.9%	9.6%
Autres	6.9%	6.9%
Non déclaré	0.5%	2.5%
Total	100%	100%

Tableau 42 : La répartition des propriétaires à Naplouse/PCBS/2007

Ce tableau illustre ce qui vient d'être développé sur l'importance d'être propriétaire dans la construction de la famille palestinienne pour le cas de Naplouse et l'ensemble de la Cisjordanie.

Comme nous l'avons vu le rapport social en Palestine a fortement été marqué par le rapport à la maison individuelle traditionnelle où les échanges sont plus confortables. C'est d'autant plus vrai lorsque l'on sait que ça correspond aussi à une forme de coopération lors de la construction. Cette coopération, ces échanges lors de la construction renforcent les relations et la cohabitation entre les habitants. Mais aujourd'hui les nouveaux modes de bâtir de permettent pas ces coopération et n'encouragent pas ces échanges de voisinage.

Les villes en Cisjordanie se construisent aujourd'hui de quatre façons :

- Centre-ville : dans lequel une densité très forte de maisons insalubres date des anciennes périodes de construction et de développement. Elles sont occupées par des habitants proches de leur lieu de travail. C'est un type d'habitat insalubre par le manque d'infrastructures des centres ville palestiniens bâtis durant l'occupation militaire de l'Etat d'Israël.
- Des zones d'habitat dispersées bâties selon un développement urbain hors de toute planification selon les objectifs des habitants et des investisseurs. Si un habitant

possède un terrain agricole, il construit sa maison très près de sa terre et si un habitant travaille dans une zone industrielle, il cherche à s'installer au plus près de son travail. On a donc une construction anarchique basée sur le rapport domicile-travail sans aucune politique globale.

- Des zones d'habitat dans les camps de réfugiés. Chaque ville palestinienne possède sur son territoire un camp de réfugiés. Il s'agit d'un type d'habitat insalubre très dense qui est sujet à des problèmes de santé, comme c'est le cas de certains camps dans le district de Ramallah et de Naplouse. [Cf_Annexe_Carte_06 Photos ariennes des camps de réfugiés]
- De nouveaux quartiers selon les secteurs d'activité des habitants. On peut ainsi voir des quartiers portant le nom de « diplomatic », « medecine », « university ». Outre l'absence criante de mixité sociale, ce type de construction consomme énormément d'espace pour proposer des prestations de qualité afin d'attirer les catégories sociales souhaitées.

Le classement présenté ci-dessus est une réalité qui met en évidence une forme de ségrégation présente à Naplouse. Ce phénomène est apparu après les années 2000 avec la construction de nouveaux quartiers qui sont venus exacerber la fracture existante avec les camps de réfugiés. A l'échelle du quartier, l'habitat traditionnel a pour autant connu un certain niveau de mixité sociale. En effet, ces quartiers ont toujours connus des populations issues de milieux divers uniquement distingués par la typologie du logement.

Aujourd'hui nous pouvons aussi distinguer plusieurs types de quartiers dans les projets récents d'extensions urbaines :

- Résidence diplomatique : ce type d'habitat se trouve dans des quartiers résidentialisés sur des parcelles avec une superficie très importante par rapport aux surfaces moyennes observées à Naplouse.
- Résidence secondaire : surtout à Jéricho, des terrains fertiles agricoles sont devenus des terrains constructibles avec une superficie de parcelle variée entre 1 500 m ² et 3 000m².
- Résidence de professeurs : des villas surtout à Naplouse et à Ramallah avec une superficie de 1 000m² la parcelle, et bien évidemment des densités très faibles.
- Résidence de syndicat d'ingénieur à Ramallah et à Naplouse.

Pour autant on peut mettre en évidence les points communs aux différents types d'habitat occupés par les classes supérieures :

- Superficie de parcelle entre 1 000m² et 3 000m².
- Densité très faible. Zéro mixité sociale.
- Des zones résidentielles fermées. Ce type de constructions dispose souvent de ses propres espaces publics et de ses propres équipements comme des écoles ou des commerces (Ex ; le Quartier diplomatique à Ramallah). Pour autant les habitants de ces quartiers sont aussi les usagers des équipements et infrastructures du reste de la ville. Ces différences d'accès aux prestations de la ville selon le quartier peuvent engendrer des tensions ou du moins des problèmes de considérations entre les habitants d'une même ville. Il faut noter qu'un nouveau quartier pour les classes supérieures représente le double de la superficie d'un camp de réfugiés pour une population trois fois moindre.

Que deviendra la Cisjordanie avec un tel type d'habitat

Quartier diplomatique : un développement privé d'une entreprise gérée par des investisseurs privés. La superficie est de 25 ha, pour une population estimée à 500 habitants.
Le nouveau type d'habitat se trouve dans la périphérie (dans certain cas dans des zones classées agricoles). Ce développement résidentiel privé consomme énormément d'espace.

Figure 8 : Illustrations de l'inégalité en termes d'espace/auteur

Am'ri Camp : Avec une superficie de 11 ha, une densité très forte, les Palestiniens vivent dans un habitat insalubre comme dans tous les camps de réfugiés. Am'ri camp est occupé par 5 000 réfugiés.
Cette illustration montre que la répartition en termes d'espace est inégalitaire, nous comprenons qu'ils sont des réfugiés gardant l'espoir de retourner chez eux. Or la question aujourd'hui, si l'urbanisation continue avec ce type d'habitat, quelle sera la capacité en termes d'espace dans cinquante ans ?

4.5.6 L'inégalité sociale à l'échelle de l'immeuble.

L'analyse indique qu'à travers l'état des lieux du logement à Naplouse ainsi qu'à travers l'analyse cartographique, un enjeu majeur de la ville de demain est l'offre résidentielle à l'échelle du territoire. Mais pour autant des inégalités sociales existent déjà à l'échelle du bâtiment. Nous avons constaté des problèmes de ségrégations sociales et de cohabitation difficiles à l'intérieur même de projets récents.

La construction hors de tout contrôle sur une topographie inadaptée comme on l'a vu à Naplouse est un facteur explicatif majeur de ce phénomène.
Durant notre recherche, nous avons pu classer plusieurs quartiers selon les catégories sociales de leurs occupants. Mais ce filtre est biaisé par les disparités existantes au sein de chaque ensemble de logements collectifs. Alors que si l'on observe des villes comme Amman en Jordanie ou certaines colonies israéliennes comme Modain, nous ne rencontrons pas la même problématique.

Quels sont les facteurs qui font de ce phénomène un fait unique en Cisjordanie et en particulier à Naplouse ? La topographie de la ville de Naplouse avec ses degrés de pentes importants (pouvant atteindre jusqu'à 40°), participe à ce phénomène. Si ce n'est pas la topographie en elle-même qui en est responsable, ce sont les mécanismes économiques inhérents aux acteurs de la construction qui sont à l'origine de ce phénomène.

Pour des raisons évidentes de valeur du bien, les espaces en sous-sol sont généralement réservés à des usages tels que le commerce ou le stationnement. C'est le cas dans la majorité des projets israéliens par exemple. Les nouvelles formes d'extensions urbaines proposées jusqu'ici considèrent les espaces de sous-sol comme des espaces habitables. Ce qui est, au-delà du bon sens, en contradiction totale avec l'habitat traditionnel palestinien qui réserve ces espaces aux animaux et au stockage. Une grande majorité des habitants de ces nouveaux quartiers émergeants à Naplouse sont logés dans des appartements qui se trouvent sous le niveau de la voirie.

Pour comprendre pourquoi ce phénomène n'existe qu'en Cisjordanie et en particulier à Naplouse et à Rawabi, il faut étudier la dimension économique des projets. L'exemple de la nouvelle ville de Rawabi, ou le logement sous le niveau de voirie représente 35% de l'espace

habitable, montre que ce phénomène est toujours mis en œuvre encore aujourd'hui dans des projets récents. Le procédé de construction sur des degrés de pente élevés évoqué plus haut a montré qu'il apportait de nombreux avantage au maître d'ouvrage :

- L'opportunité de détourner la réglementation sur les hauteurs de construction.
- La possibilité de construire davantage de surface habitable en aménageant le relief.
- Proposer plusieurs niveaux de prestations.

Dès lors il apparaît évident qu'une hiérarchisation des prestations offertes (logement traversant, luminosité, salubrité des espaces communs, ambiance, etc.) par les différents logements d'un projet s'opèrent et se répartissent selon le niveau de revenu des occupants. Des données précises sur l'ensemble du parc de Naplouse demanderaient un travail important mais qui serait essentiel pour un observatoire de l'habitat. Cela permettrait de connaître l'accès aux différents types de logements collectifs selon le niveau de vie.

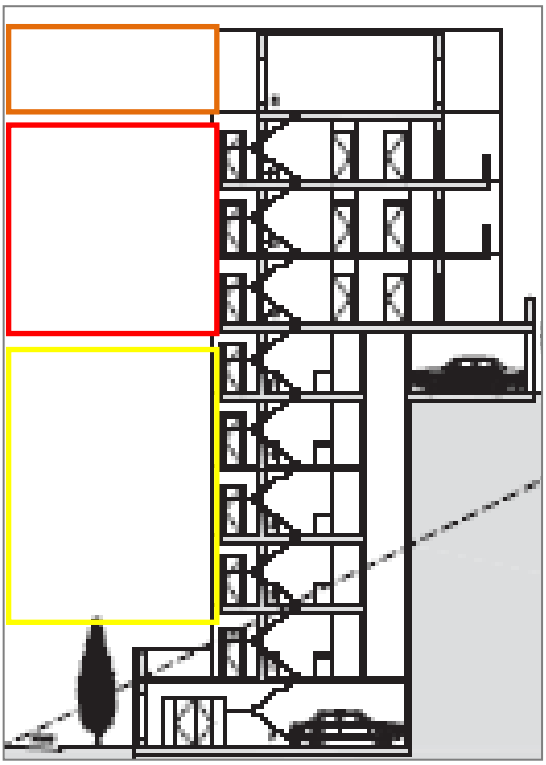
La différence de prix des logements peut atteindre les 25% à 35% d'un étage à l'autre dans le même bâtiment. Les classements des catégories par étages apparaissent de la manière suivante en l'état actuel des connaissances :

- Catégorie supérieures : médecins, professeurs, profession du commerce.
- Classe moyenne : fonctionnaires, employés du secteur bancaire et d'entreprises privées.
- Classes défavorisées : ouvriers, employé du secteur industriels et des services.

Roof (étages les plus hauts), sont considérés comme les plus chers dans le bâtiment. Ce type de logement est traversant.

Les étages intermédiaires plus près de la voirie principale. Eux aussi traversant, ils sont moins chers que les « *roofs* » mais bien supérieurs aux étages inférieurs en terme de prix.

Les étages inférieurs sont mono orientés et sont occupés en majorité par les catégories les plus défavorisés et les étudiants ; souvent en location.



Entrée de Bâtiment Est

Entrée de bâtiment Ouest

Figure 9 : Illustration de ségrégation sur l'échelle de bâtiment/auteur

Comment trouver des solutions à une telle problématique alors que :

- La viabilité économique d'un projet repose parfois sur cette répartition inéquitable de la charge foncière ?
- Certains projets sont en cours d'étude ou en cours de construction en utilisant cette répartition de l'espace habitable ?

Sachant que 35% de l'espace résidentiel se trouve sous le niveau des voiries en moyenne ? Quelle forme d'habitat peut-on imaginer à Naplouse qui propose une mixité sociale sans augmenter les inégalités ressenties entre les catégories sociales ? Comment un projet de ville nouvelle comme Rawabi peut-il traiter ce problème nouveau mais très répandu dans ces projets ?

4.5.7 Quels seront les besoin en matière de logements à l'horizon de 2025 ?

En 1997, les Palestiniens vivaient dans un peu plus de 401 000 habitations, mais ce parc aurait atteint 462 000 unités en 2002. Ce parc de logements étant partagé par 513 000 ménages, le déficit est de l'ordre de 51 000 logements comme l'indiquent certaines études de 2003. Les estimations indiquent également que 79 000 logements sont inadaptés et ont besoin d'être rénovés. Ce déficit de logement est encore aggravé par la démolition de logements sur ordonnance administrative, comme nous l'avons déjà mentionné, ainsi que dans le cadre d'activités militaires israéliennes. Selon certaines études privées ou de promoteurs de construction, le déficit est estimé à 200 000 logements[144]. Le déficit en logement étant aggravé par le conflit israélo-palestinien, si l'insécurité persiste, l'Autorité palestinienne pourra difficilement répondre aux futurs besoins en matière de logement.

« La baisse de la production de logements est estimée entre 8000 et 10 000 unités par an du fait du ralentissement des activités du secteur de la construction, qui est lui-même dû aux conflits. Pourtant, il faudrait quelques 15 000 nouveaux logements chaque année pour répondre aux besoins de la seule formation des ménages. L'estimation globale des besoins est beaucoup plus élevée, car elle doit tenir compte des déficits du logement actuel mentionnés plus haut »[145].

[144] Étude fait pour Bayti une société chargé de construire Rawabi
[145] Études par Nation Unies sur l'Habitat [activités du programme des Nations Unies pour les établissements humains (ONU-habitat) : rapport d'activité de la directrice exécutive]

Ces derniers chiffres, fournis par l'ONU-habitat, sont très différents de nos estimations ainsi que nous allons le voir maintenant.

Tendances démographiques.

Le recensement de la population de 1997[146] indiquait qu'il y avait un peu plus de 2,8 millions de Palestiniens dans les territoires palestiniens (voir chapitre 3) répartis comme suit : 53 % vivaient dans les zones urbaines, 31 % dans les zones rurales et 16 % dans les camps de réfugiés. Environ 64 % de la population vivait en Cisjordanie et le reste, 36 %, dans la bande de Gaza. 210 000 autres Palestiniens vivaient à Jérusalem Est.

En 2007 la population a été évaluée à 2 350 583 personnes. Les projections indiquent que ce nombre augmentera pour dépasser les 2 780 640 aux alentours de 2013. Les femmes représentent 49% de la population. L'augmentation du nombre de ménages, qui est le principal déterminant des besoins en matière de logement, est estimée à plus de 536 642 en 2013, soit une moyenne de plus de 20 000 ménages par an. La taille moyenne d'un ménage en 1997 était de 6,4 personnes, les ménages dans la bande de Gaza étant plus nombreux (6,9 personnes) qu'en Cisjordanie (6,1 personnes).

De manière générale, il y a peu de variations du point de vue de la taille de la population aussi bien à l'intérieur de la Cisjordanie que dans la bande de Gaza. Selon le recensement de 2007 (voir chapitre 3/partie 1) en Cisjordanie, on compte 5,5 personnes par ménage et ce en raison de récentes évolutions dans la société palestinienne et la diminution de la cohabitation intergénérationnelle (très présente dans la famille traditionnelle). Cependant, le nombre de personnes par ménage est plus important dans les camps de réfugiés que dans les villages et les villes.

Les projections faites grâce au modèle que nous avons créé indiquent que la taille des ménages diminuera en 2025 et passera en moyenne à 4.59 individus par ménage (Voir tableau 3 page 63). Partant de cette estimation, une réflexion à propos des besoins en termes d'habitat en 2025 est nécessaire.

[146] Recensement PCBS (centre palestinien des statistiques)

Besoins en logements en Cisjordanie

Grâce aux données dont nous avons pu disposer, il a été possible de réaliser des projections des besoins en logements neufs (hors réhabilitation/transformation du parc ancien) jusqu'en 2025. La méthode utilisée a consisté à croiser les données et les contraintes suivantes :

- Augmentation de la population par ville et besoin en logement
- Espace disponible par territoire communal
- Contraintes topographiques pesant sur la construction (hauteur de bâtiment, stabilité du terrain)
- Contraintes géopolitiques de certains territoires (dynamique, instabilité)

Les résultats de ces estimations présentées dans le tableau ci-dessous sont à pondérer par des données amenées à évoluer. Ces facteurs sont d'autant plus mouvants dans les territoires les plus soumis aux bouleversements issus de l'instabilité géopolitiques. Si l'on considère que les facteurs géographiques sont plus stables, il faut sans réinterroger les facteurs suivants :

- Taux de croissance annuel de la population
- Nombres et taille des ménages
- Taux de fécondité et de fertilité.
- Taux de mortalité à la naissance.
- Changements socio-démographiques : indépendance de la famille, diminutions des tailles des ménages, allongement de l'espérance de vie.

District	Besoin en termes de logements en Cisjordanie				
	2013	2016	2019	2022	2025
Hébron	4 307	4 811	5 307	5 990	6 815
Bethlehem	1 504	1 657	1 803	1 942	2 078
Jérusalem	3 316	3 626	3 934	4 211	4 859
Jéricho	357	392	428	464	501
Ramallah	2 474	2 707	2 922	3 123	3 328
Salfit	509	563	615	666	778
Qalqiliya	823	916	1 003	1 087	1 169
Naplouse	2 732	2 997	3 256	3 506	3 756
Tulkarem	1 377	1 516	1 642	1 756	1 868
Tubas	421	464	514	588	631
Jenin	2 201	2 423	2 636	2 838	3 035
West Bank	20 021	22 335	24 060	26 171	28 818

Tableau 43 : Les estimations en termes de logements en Cisjordanie/auteur

D'après ces estimations nous pouvons confirmer que les données chiffrées concernant les logements ne sont pas suffisamment précises en Cisjordanie d'où l'intérêt de créer un modèle de projection à l'horizon 2025.

Entre l'estimation des Nations Unies sur l'Habitat et le modèle que nous avons créé il y a une différence de 5 000 logements. En étudiant les estimations proposées par les Nations Unies on voit que certains facteurs n'ont pas été pris en compte : taux de logement vacants, décohabitation des jeunes ménages, etc.

En ce qui concerne la mise sur le marché de la location des biens, elle a également été contrecarrée par une législation inadaptée en matière de location qui empêche les transactions immobilières et le renouvellement du parc de logements. Les lois jordaniennes[147] qui régissent la location et la propriété immobilière (No. 62) datent de 1953 et sont encore appliquées dans les Territoires Palestiniens Occupés. Selon le paragraphe 4-1 de cette loi, les tribunaux ne

[147] La Jordanian Renter and Owner Law/page 63 sur les logements

peuvent pas obliger un locataire à quitter son habitation même si la date du contrat a déjà expiré. Une telle décision ne peut être prise que dans les cas suivants :

a. Si le locataire n'a pas payé de loyer dans un délai de 30 jours à partir de la date de réception d'une mise en demeure de la part du propriétaire ou d'un tribunal.

b. S'il a endommagé la maison ou laissé d'autres le faire.

c. S'il a utilisé le logement à des fins illégales.

d. S'il a sous-loué l'ensemble du logement ou une partie à d'autres personnes, ou laissé le logement inoccupé pour une période dépassant six mois.

e. Si le propriétaire a besoin du logement pour l'occuper, et si le locataire a trouvé un autre logement comparable pour un loyer équivalent dans la même zone, que le tribunal a trouvé acceptable.

f. Si le propriétaire veut faire des travaux de rénovation importants, et en a informé le locataire par écrit six mois à l'avance.

Analyse des besoins en logement en 2025.

Notre analyse va nous aider à dessiner la carte de la ville de Naplouse en 2025 où les besoins en logement dépasseront 3 756 logements dans le district. En ce qui concerne la ville de Naplouse elle-même, le pourcentage de logement est de 44.3% de l'ensemble des logements dans le district. Ce taux est considéré comme le plus élevé de la Cisjordanie selon les analyses statistiques qui sont corroborées par le modèle que nous avons mis en place. Il y aura à Naplouse 518 240 habitants en 2025. Si le nombre de personnes par ménage continue à diminuer (selon le modèle démographique nous aurons 4.49 personnes par ménages en 2025), et la croissance naturelle continue d'augmenter nous aurons 115 485 logements à Naplouse en 2025.

Nous avons vu que les contraintes topographiques ont joué un rôle important pour limiter les constructions spontanées. Du moins jusqu'au jour où les habitants ont pu disposer des moyens techniques et financiers pour pouvoir construire en s'affranchissant de ces contraintes. Si cela concerne principalement la partie sud de Naplouse, la partie nord est néanmoins toujours

difficilement constructible en raison d'un topographie plus inaccessible et contexte politique particulier. [Cf. 81].

Le tableau suivant montre que la ville de Naplouse est face à un enjeu majeur dont elle doit se saisir. Au-delà des 115 485 logements à construire d'ici 2025 d'autres problématiques émergent ; principalement sociales.

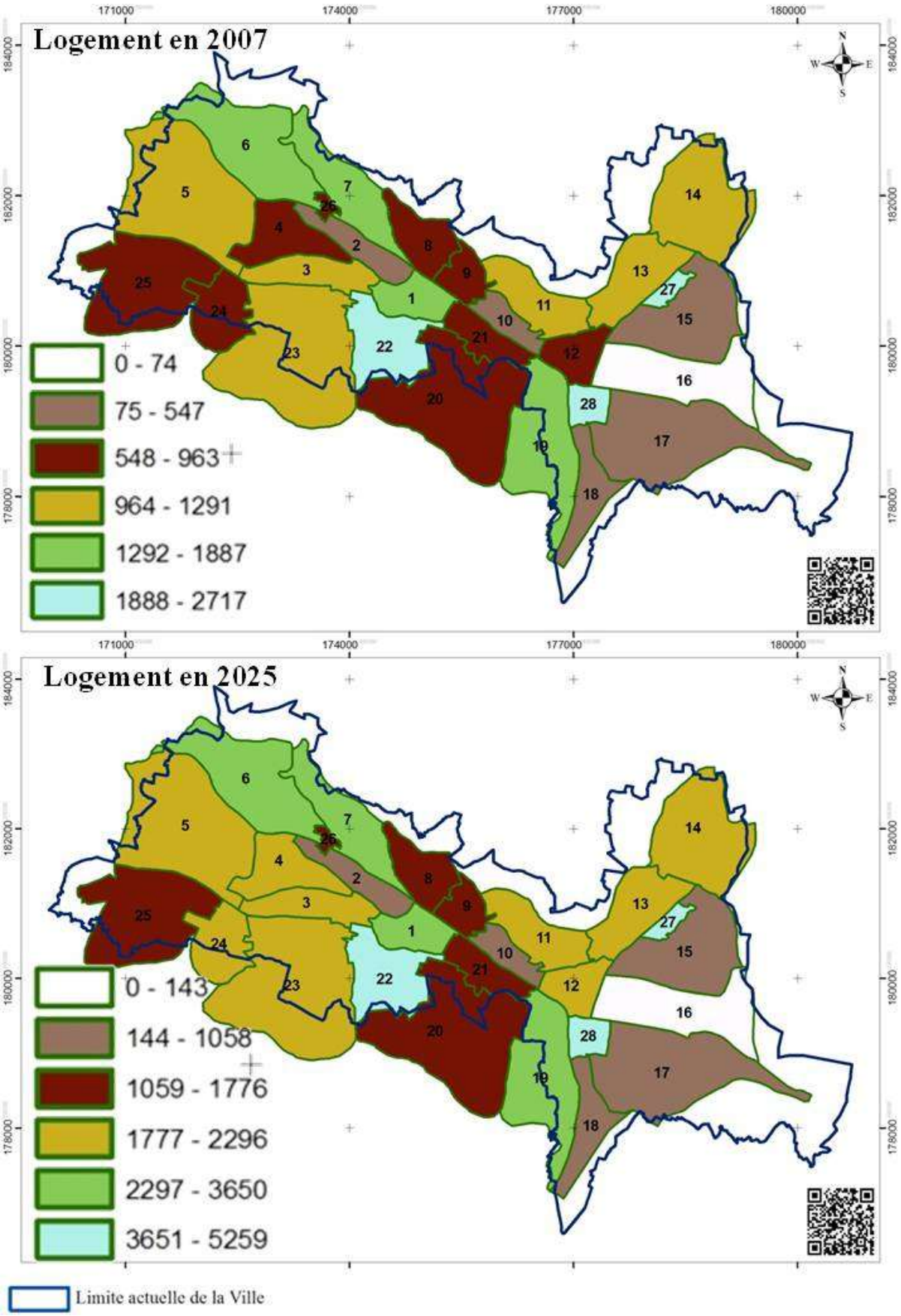
District Naplouse	**Besoin en logements par année**						
	2007	2010	2013	2016	2019	2022	2025
Populations	320 821	347 515	376 431	407 753	441 680	478 431	518 240
T/Ménage[148]	5.38	5.22	5.06	4.91	4.77	4.62	4.49
Projection de Logements construits	59 661	66 604	74 354	83 006	92 665	103 448	115 485
Effort de construction à réaliser	-	6 943					

Tableau 44 : Populations, taille des ménages et besoins en termes de logements en 2025

[148] Selon le PCBS ; la taille moyenne du ménage fait référence au nombre moyen de membres du ménage calculé en divisant le nombre total de membres pour une certaine catégorie par le nombre de ménages de cette catégorie particulière.

Besoins en logements par quartier							
Années / **Quartiers N**	**2007**	**2010**	**2013**	**2016**	**2019**	**2022**	**2025**
1	1 887	2 106	2 353	2 625	2 932	3 270	3 650
2	4 35	486	543	606	676	754	842
3	1 291	1 441	1 609	1 795	2 005	2 236	2 296
4	957	1 068	1 193	1 332	1 487	1 658	1 851
5	1 107	1 236	1 381	1 540	1 720	1 919	2 142
6	1 411	1 574	1 759	1 962	2 191	2 444	2 728
7	1 761	1 966	2 196	2 450	2 736	3 051	3 406
8	918	1025	1145	1278	1427	1591	1776
9	768	858	958	1069	1194	1331	1486
10	547	611	682	761	850	948	1 058
11	1 018	1 136	1 269	1 416	1 581	1 763	1 968
12	963	1075	1201	1340	1 496	1 669	1 863
13	1 035	1 156	1 291	1 440	1 609	1 794	2 003
14	1 073	1 197	1338	1492	1 667	1 859	2 075
15	260	290	324	362	404	450	503
16	74	82	92	103	115	128	143
17	421	470	525	585	654	729	814
18	319	356	398	444	496	553	617
19	1 584	1 767	1 974	2 203	2 460	2 743	3 062
20	838	935	1 045	1 166	1 302	1 452	1 621
21	879	981	1 096	1 223	1 366	1 524	1 701
22	2 347	2 619	2 926	3 264	3 645	4 065	4 538
23	1 069	1 193	1 332	1 487	1 660	1 852	2 067
24	944	1 054	1 177	1 313	1 467	1 636	1 826
25	823	919	1 026	1 145	1 279	1 426	1 592
Balata Camp	2 717	3 033	3 386	3 780	4 220	4 711	5 259
Askar Camp	2 082	2 324	2 595	2 897	3 234	3 610	4 030
Al Ma Camp	757	845	943	1 053	1 176	1 313	1 465
Total	30 288	33 804	37 757	42 231	47 047	52 480	58 583

Tableau 45 : Projection du nombre de logements par quartier



Carte 83 : Illustration en logement par quartiers 2007 et 2025/ auteur

4.6 La maîtrise d'une politique locale de l'habitat.

Le développement urbain de la ville de Naplouse est passé de la construction d'une ville dite aujourd'hui « traditionnelle » à une ville « moderne » à la croissance exponentielle.

Les chapitres précédents et le début de ce 4ème chapitre ont permis de faire état de l'absence totale de maîtrise urbaine. Malgré des documents d'urbanisme existants, la puissance publique se trouve devant le fait accompli face à des opportunités immobilières qui fleurissent sur toute la commune ; transcendant même ses limites.

Nous avons essayé ici de mettre en évidence un système urbain avec ses formes, ses logiques, ses jeux d'acteurs,… Même si celui-ci ne s'inscrit dans aucune planification ou projet global, il a tout de même une réalité quotidienne pour les habitants de Naplouse.

Une fois ces logiques et ces formes urbaines érigées en grille de lecture du territoire, de nombreux enjeux sont apparus. En effet, le développement urbain actuel de la ville de Naplouse comporte des risques qui impactent les habitants et est face à des problématiques que la municipalité seule ne peut résoudre. Outre vouloir une ville plus durable, il y a surtout la prévention de risques sociaux et naturels qui doit maintenant émerger.

La puissance publique palestinienne, la société civile et les acteurs de la construction sont maintenant face à une question majeure : peut-on continuer sur cette voie de développement urbain (à Naplouse et ailleurs) avec les risques que cela comporte OU mettons-nous en place aujourd'hui les outils nécessaires à l'émergence d'une véritable culture du projet urbain et de sa mise en œuvre ?

Que l'on veuille offrir aux Palestiniens un territoire urbain de qualité ou que l'on se soucie des malheurs qui pourraient les accabler, on ne peut qu'exiger la prise en main de la construction de ce territoire.

Parmi tous les enjeux qui attendent la ville palestinienne de demain, comme nous l'avons vu, le logement prend une place importante. Il est même directement transversal avec l'ensemble des problématiques rencontrées actuellement. La ville de Naplouse et son tissu

majoritairement résidentiel doivent prendre la question du logement à bras le corps. C'est le levier d'action majeur pour un territoire maîtrisé.

Voilà pourquoi, une véritable politique locale de l'habitat doit voir le jour sur ce territoire et doit traiter la question du logement de manière globale.

Avant de proposer, méthodologiquement d'abord et en détails ensuite, une politique locale de l'habitat à Naplouse, il est nécessaire de rappeler les mécanismes de cette même question en France ; modèle qui a servi de référence pour cette réflexion.

4.6.1 Philosophie, application et limites d'expériences en cours : le cas français.

Loin de faire un historique de l'aménagement du territoire à la française, cette rapide partie va essayer de répondre aux questions suivantes pour nourrir la conception d'une politique locale de l'habitat à Naplouse : Quelle est la philosophie de la maîtrise urbaine en France ? Quels sont ses éléments constitutifs ? Et à l'intérieur de ces mécanismes quelle place prend la question de l'habitat ?

Une maîtrise législative : De l'aménagement du territoire « à la française » à la révolution de la décentralisation

Tout en restant dans l'histoire récente du développement des villes française, il faut distinguer plusieurs périodes qui ont rythmé la philosophie de l'urbanisme en France. Dans un souci de concision, nous allons distinguer trois grandes évolutions récentes dans ce domaine.

Le lendemain de la seconde guerre mondiale nous semble un point de départ pour étudier l'approche française de l'aménagement du territoire. En effet le diagnostic proposé par Jean-François Gravier dans Paris et le désert français va montrer le territoire sous un regard nouveau : les déséquilibres territoriaux sont nombreux et le rééquilibrage par l'aménagement du territoire français est nécessaire à l'émergence d'une dynamique économique. En pleine reconstruction d'après-guerre l'État français prend donc les choses en main en lancant une politique de grands travaux.

« L'aménagement du territoire, c'est la recherche dans le cadre géographique de la France d'une meilleure répartition des hommes en fonction des ressources naturelles et de l'activité économique. » Eugène Claudius-Petit, Ministre de la reconstruction et de l'urbanisme[149]

C'est au début des années soixante que la dynamique s'accélère avec la création du Comité Interministériel d'Aménagement du Territoire (CIAT) puis 3 ans plus tard la Délégation à l'Aménagement du Territoire et à l'Action Régionale (DATAR). Après avoir mené la reconstruction avec succès, l'État s'impose comme l'acteur légitime pour contrebalancer la polarisation de la capitale et pouvoir ainsi donner des foyers de développement en province nécessaires à l'accélération démographique que connaît alors la France. Cela se concrétise surtout par des grands projets d'infrastructures et d'équipements destinés à développer des pôles industriels et économiques sur tout le territoire. Nous sommes là dans une phase d'interventionnisme étatique très poussée.

La deuxième grande phase que nous distinguons débute en 1975 en pleine crise économique des chocs pétroliers d'alors. Résultat de 30 ans d'interventionnisme étatique, les collectivités locales sont complètement démunies pour faire face à la fin des « 30 glorieuses ». Le modèle d'intervention centralisé est peu à peu remis en cause : l'État ne peut pas tout, partout.
C'est dans ce contexte que naît une réflexion sur la décentralisation de certains pouvoirs étatiques. C'est alors une passionnante épopée intellectuelle et législative qui serait trop longue à détailler qui débute. En l'essence la décentralisation française propose ceci[150] :

- Un État.
- Des services d'État décentrés en province (avec notamment un contrôle de légalité exercé sur les collectivités).
- Une décentralisation fonctionnelle avec la création des établissements publics.
- Une décentralisation territoriale avec la création institutionnelle, sous leur forme nouvelle, des collectivités territoriales : Régions, Départements, Communes.
- Les collectivités s'administrent librement et mettent en œuvre elles-mêmes les moyens de leur développement dans le respect de loi.

[149] Eugène Claudius-Petit ; *Pour un plan national d'aménagement du territoire* ; 1950
[150] Plusieurs événements législatifs vont rythmer l'histoire de la décentralisation en France. Mais la loi Deferre du 2 mars 1982 est le repère pour cette période.

- Un rapprochement des citoyens par un renforcement de la démocratie locale : les Français élisent eux-mêmes les élus territoriaux qui sont à la tête des différentes collectivités.
- Des transferts de compétences et de ressources financières de l'État vers les collectivités territoriales.

Cette période est une étape cruciale dans l'histoire de l'aménagement. En effet avec la décentralisation des compétences d'aménagement, ce sont de nouveaux outils qui vont naître ou se renforcer, de nouveaux métiers, des problématiques à cerner, etc. L'habitat devient une problématique majeure avec des questions comme l'étalement pavillonnaire, la dégradation du bâti de centre-ville, les problèmes des quartiers de grands ensembles, etc.

Enfin, nous distinguons une dernière période des années quatre-vingt-dix à nos jours. Une fois la décentralisation installée les réflexions locales avec des outils adaptés ont suffisamment muri et ainsi repensé la manière de construire le territoire. Cette nouvelle approche va se caractériser par trois dimensions :

- Recomposition : La politique de grands travaux, les quartiers de grands ensembles et l'étalement pavillonnaire et commercial ont défait l'urbanité de la ville et on rendu la lecture du territoire difficile.
- Partenariat : le territoire ne peut pas tout, tout seul. L'État n'étant plus là, le partenariat devient nécessaire (partenariat financier, intercommunalité, mise en commun de compétences etc.).
- Développement urbain durable : les principes du développement durable doivent aussi imprégner les projets d'urbanisme. C'est une volonté politique et technique mais aussi une demande de plus en plus forte des populations.

Cette période voit aussi des renforcements législatifs majeurs qui vont asseoir la maîtrise urbaine des territoires :

- La Loi d'Orientation pour l'Aménagement et le Développement Durable du Territoire[151] va venir renforcer la démocratie locale et la prise en compte du Développement Durable.

[151] LOADDT, dit Loi Voynet du 25 juin 1999

- La Solidarité et Renouvellement Urbains[152] ainsi que la loi Urbanisme et Habitat[153] vont renforcer considérablement les outils de planification et de programmation à la disposition des communes et des intercommunalités.
- L'acte de II de la décentralisation va consacrer constitutionnellement les collectivités territoriales, proposer de nouvelles compétences et permettre l'expérimentation locale.
- La loi relative au renforcement et à la simplification de la coopération intercommunale[154] offre la possibilité aux communes de se regrouper dans des formes nouvelles d'intercommunalité pour rendre plus efficace l'administration du territoire et mutualiser des projets d'intérêt supra-communaux. C'est le renforcement de l'intercommunalité française existante.

4.6.2 Des outils de programmation et des planifications.

Que veut-on faire ? Quel projet voulons-nous pour un territoire donné ?

Depuis les années 90, chaque planification doit faire l'objet d'une définition du projet pour le territoire sur lequel elle intervient. C'est ainsi qu'a été introduite l'obligation de rédaction d'un Projet d'Aménagement et de Développement Durable en préambule à la définition d'un Plan Local d'Urbanisme par exemple.

Bien qu'il existe d'un côté, des outils de programmation par essence et de l'autre des outils de définition de projet de territoire, on dégage ici une logique de l'aménagement en France : avant l'acte de bâtir, il faut définir ce que l'on veut faire et pourquoi on le fait. Ainsi, à chaque échelle du territoire, de la région à l'immeuble collectif, on trouve un élément de programmation. C'est devenu un réflexe vertueux dans la démarche intellectuelle française en matière d'urbanisme. Ainsi, par superposition des échelles et des démarches de planification, on a une déclinaison de projets de territoire.
En tant que politique territorialisée, la politique locale de l'habitat décline ainsi une cascade de programmations ou d'orientations :

- **Régions, départements, établissements publics fonciers, Pays,…** Ces acteurs vont définir sur leur territoire les orientations qu'ils souhaitent donner à leur politique en

[152] Loi SRU du 13 décembre 2000
[153] Loi UH du 2 juillet 2003
[154] Dite loi Chevènement du 12 juillet 1999

matière d'habitat. Ces orientations sont des décisions politiques sur la base d'un diagnostic technique. Elles vont venir « flécher » leurs financements sur des projets jugés prioritaires ou à enjeux dans le cadre de partenariat. Chaque établissement dispose ainsi de son service technique en charge de rédiger avec les élus ces orientations et de veiller à leur financement.

- **Intercommunalités.** Les Établissements Publics de Coopération Intercommunale (EPCI ; communauté urbaine, d'agglomération ou de communes) et les syndicats intercommunaux représentent le premier échelon à disposer d'outils de programmation solides encadrés par le législateur. En premier lieu le Schéma de Cohérence Territorial[155] peut lui aussi donner des orientations en matière de logement sur le territoire qu'il couvre. Selon la volonté locale, il peut aller plus loin en donnant par secteur des objectifs de programmation. Cependant, à cette échelle, le Programme Local de l'Habitat (PLH) est l'instrument privilégié des politiques locales de l'habitat. Même s'il vient en complément des autres documents d'urbanisme et d'aménagement, le PLH va donner clairement : un calendrier, des objectifs à atteindre et les moyens pour y parvenir. Comme pour le Scot, c'est le volontarisme et l'initiative des élus locaux qui décident du degré de précision dans la programmation. Par exemple, sur le territoire de Rennes Métropole, le PLH définit le nombre de logements à construire, les objectifs de mixité sociale, etc. Mais les élus ont souhaité aller encore plus loin on donnant des objectifs de mixité de formes urbaines (disposition qui n'est nullement obligatoire et qu'on ne retrouve pas dans tous les territoires). C'est aux acteurs locaux de se saisir de leur programmation : *« les outils sont ce que l'on en fait »* comme il convient de dire dans le cas de politiques décentralisées.
- **Communes.** Au niveau communal des dispositions spécifiques (comme aux échelons supérieurs) peuvent être prises pour l'accueil des gens du voyage, le logement pour les handicapés, etc. Mais c'est le Plan Local d'Urbanisme qui va ici être la pierre angulaire de la mise en œuvre de la politique locale de l'habitat. Bien qu'en premier lieu un document de planification la loi oblige la commune à définir quel est son projet pour son territoire. L'habitat y tient forcément une place importante et le PLU se doit de tenir compte des orientations portées par les documents d'échelle supérieure. S'il ne donne pas de programmation précise comme peut le faire le PLH, le PLU va quant à lui présenter l'objectif et par le biais d'ouverture de droits à construire (zonage,

[155] Loi Solidarité et Renouvellement Urbains du 13 décembre 2000 ; modifié par la loi Urbanisme et Habitat du 2 juillet 2003

coefficient d'occupation des sols et règlement) donner le rythme de mise en œuvre d'une programmation.

- **Maître d'ouvrage immobilier, aménageur, etc.** Enfin, les acteurs de la construction sont eux aussi dans une culture de la programmation. Ils en sont peut-être même les inspirateurs. Tout projet de construction de la ZAC à l'immeuble en passant par le lotissement se doit de définir une programmation : combien de logements, quelles surfaces, quels équipements présents, quels loyers, quels dispositifs d'aide. La programmation de projet doit rentrer dans le cadre donné par le PLU mais doit répondre aux objectifs donnés par un PLH. Il peut être subventionné s'il s'inscrit dans la politique portée par la région, le département,… et il peut être jugé illégal si le représentant de l'Etat le juge incohérent au vu du SCoT.

On voit donc bien que la programmation est bien sûr un élément essentiel, mais qu'elle s'inscrit dans une mécanique globale. Elle est de son temps, portée par un projet politique global et une vision du territoire. Correctement mise en œuvre, elle est la garante d'une maîtrise urbaine.

Des outils des planifications

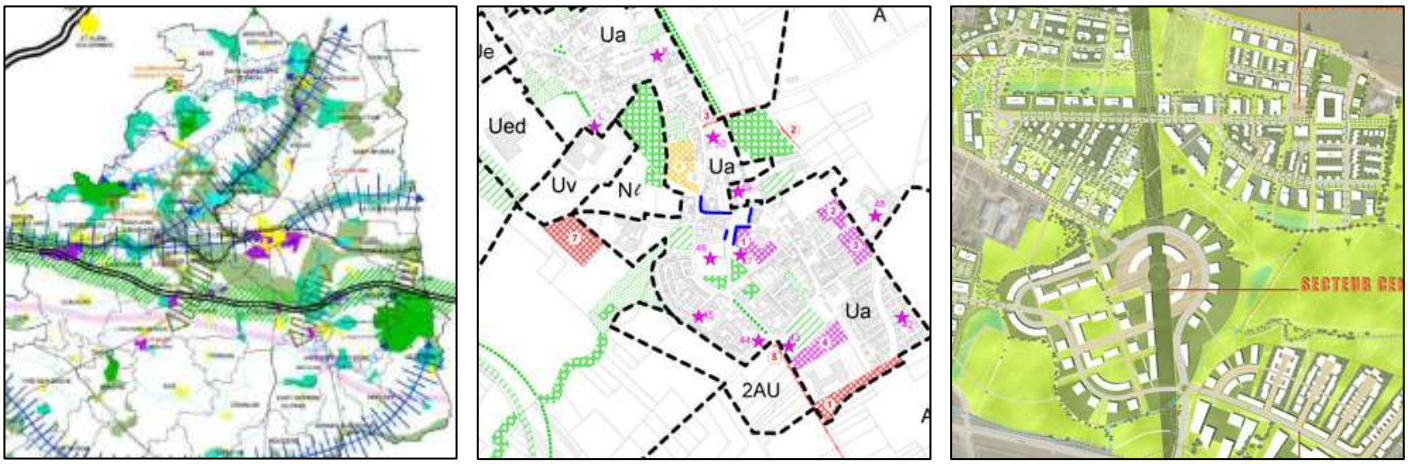
Où veut-on le faire ?

Les acteurs ont, en France, à leur disposition plusieurs outils de planification pour projeter sur le territoire la programmation qu'ils ont définie. Nous pouvons les regrouper ainsi :

- **Une planification globale :** La loi impose à certains documents de portée règlementaire de disposer d'une planification des objectifs qu'ils définissent. D'autres documents n'ont pas cette obligation mais les acteurs locaux choisissent d'intégrer des éléments de planification pour préciser ou pour mettre en œuvre de façon volontariste le projet de territoire. La planification va venir, sur une base territoriale (le périmètre et ses composantes géographiques) symboliser et localiser les actions à mener, les risques à cartographier, les secteurs à prendre en compte etc. En France, le Schéma de Cohérence Territorial (SCoT) et Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) sont des documents de planification majeurs. Ils vont venir sur un fond cartographique présenter les différentes dispositions du projet de territoire : les zones d'habitat, les zones de développement économique, les espaces naturels à protéger, les grands projets d'infrastructure. La politique locale de l'habitat trouve ici une réalité

géographique, une territorialisation qui lui procure un appui solide car concret. Cependant, le degré de précision de la planification va dépendre de l'échelle retenue. Par exemple, un SCoT, plus vaste, ne sera pas une planification précise à la parcelle à la différence du PLU qui s'inscrit sur une base cadastrale. C'est aux acteurs d'appréhender le message porté par la planification. La planification que nous appelons ici « globale », va venir, sur un territoire qui a une réalité humaine et politique, dire de manière globale comment se concrétise le projet de territoire.

- **Une planification de projet :** En complément, une planification de projet va venir préciser les composantes du Projet de territoire. Sous forme de plan de secteur, de plan masse voire de plan d'exécution, les acteurs de la construction vont planifier la forme urbaine qui naitra de l'acte de bâtir. Ici aussi, la politique locale de l'habitat est partie prenante. Tout d'abord car ces projets et leur planification sont des émanations de planifications globales ayant pour objectif de territorialiser la question de l'habitat. De plus c'est dans cette planification que concrètement va se dessiner le logement habitable. On détermine ainsi la localisation des logements individuels, collectifs, leur distance aux services, leur confort visuel, l'ensoleillement, et plus tard les niveaux de loyers.



Carte 84 : Extraits de différents documents de planifications à plusieurs échelles. De gauche à droite : Le SCoT de Vitré, Le PLU de Tramblay-en-France et le plan masse de la ZAC des Rives du Blosne à Chantepie.

Enfin, il faut considérer attentivement les rapports qui lient ces différents documents d'urbanisme et d'aménagement en France. Ces rapports peuvent être définit en trois cadres :

- Rapport de compatibilité : Le document d'urbanisme ou d'aménagement doit être compatible avec les orientations et la planification des documents de degré supérieur. Un contrôle de légalité est effectué à posteriori. On est sur un rapport de non-contrariété.
- Rapport de conformité : Le document d'échelle inférieur s'inscrit dans un rapport de stricte identité par rapports aux documents supérieurs. Il est la transposition à une échelle plus fine. Un contrôle est aussi effectué.
- Rapport de cohérence : impose au document à réfléchir dans un espace plus vaste et à intégrer son projet en cohérence avec son territoire environnant (espace régional, charte, projets voisins etc.).

4.6.2 La définition d'un outil adapté au territoire Cisjordanien pour mettre en place une politique locale de l'habitat.

Une démarche globale sur un territoire local
Les principaux problèmes en matière d'habitat et les progrès possibles.

D'après nos recherches et selon les organisations mondiales, notamment UNHABITAT, le problème essentiel en matière d'habitat est lié aux contrôles répressifs ou à l'insuffisance de contrôles légaux effectués sur les terres palestiniennes.

Certaines actions exercées sur les territoires palestiniens occupés sont particulièrement néfastes:

- Actions à caractère géopolitique (expansion des colonies israéliennes et construction de voies de contournement, confiscation de terres palestiniennes et démolition de maisons).
- Actions ayant une influence sur le fonctionnement des administrations palestiniennes (restriction draconienne de la délivrance de permis de construire).
- Actions ayant une influence sur les réseaux urbains (dégradation de l'accès aux services de base, en particulier à l'eau).

- Actions ayant une influence sur l'environnement (dégradation de l'environnement).

D'autres actions, pourtant indispensables, ne sont pas mises en œuvre par les autorités :

- Établir un équilibre approprié entre les activités d'urgence et les activités de développement.
- Mettre en place des institutions spécialisées, en particulier au niveau municipal en matière d'habitat.
- Renforcer la coordination du secteur public, du secteur privé, de la société civile et des institutions internationales.
- Formuler une politique du logement.
- Diversifier le mode de financement du logement et en étendre la portée.
- Mettre en place un régime réglementaire approprié pour le financement et le marché du logement.

Quels sont les efforts à fournir pour permettre à la situation d'évoluer positivement ?

Une stratégie politique globale du logement est nécessaire, pour encadrer. Les interventions de création de logements viables dans les territoires palestiniens occupés. Quelles que soient les contraintes géopolitiques futures, qu'elles soient prévisibles ou non, il importe que l'Autorité palestinienne et les autres parties prenantes dans les territoires palestiniens occupés élaborent des politiques cohérentes les unes par rapport aux autres. Les stratégies qui seront choisies devront être à la hauteur des enjeux environnementaux, économiques, politiques et démographiques. Le MOHPW a clairement formulé son objectif :

« Le Ministère ne doit pas s'occuper de fournir des logements à la population ; il a essentiellement une mission de facilitation et doit s'efforcer d'assurer des conditions propices pour le constructeur individuel »[156].

La position actuelle de l'AP qui consiste à *« ne pas s'impliquer dans la construction de logements »* a été unanimement soutenue dans les territoires palestiniens occupés. C'est dans ce contexte que la communauté des donateurs mais aussi les organisations internationales, comme ONU-HABITAT, ont été sollicitées pour fournir une aide à la mise en place d'une politique d'habitat tirant partie des initiatives menées antérieurement dans les TPO.

[156] Proposition selon les études menées par l'ONU-HABITAT

Toutes les institutions gouvernementales et non gouvernementales, qu'elles soient nationales ou locales, qui s'intéressent à la question de l'habitat doivent participer activement à ce processus. Naturellement, le Ministère du logement et des travaux publics a un rôle essentiel de coordination. Il est aussi important de souligner qu'une telle politique doit être mise en place par les autorités palestiniennes elles-mêmes[157].

"Nous sommes capables avec les organisations non gouvernementales de réaliser une Politique Locale de l'Habitat tout en travaillant avec des experts du monde entier sur cette question et profiter de leur expérience dans ce domaine[158].

4.6.4 La nécessité d'une Politique Locale de l'Habitat.

En Palestine, la mise en place d'une politique durable en matière d'habitat est très limitée puisque l'Autorité palestinienne n'exerce qu'un très faible contrôle sur la planification de l'utilisation des sols et sur l'octroi de permis de construire. Mais lorsque les circonstances le permettront, pour autant une politique de l'habitat n'en est pas moins nécessaire pour fournir un cadre:

- Aux problèmes de surpeuplement des logements et à la forte densité d'occupation.
- A la réglementation et à la rationalisation de l'utilisation des sols.
- Aux droits de propriété foncière et aux droits des locataires.
- Au développement du financement du logement : directives et principes pour la mobilisation nationale et internationale des ressources
- À l'amélioration de l'accès aux services de base tels que la fourniture d'eau potable, l'assainissement et l'élimination des déchets solides.

Recommandations pour mettre en place une politique locale de l'habitat et une véritable maîtrise urbaine.

Les recommandations ci-après sont fondées sur l'évaluation de la situation du logement. Elles visent à apporter une aide à l'Autorité palestinienne pour répondre aux problèmes posés par l'habitat en Cisjordanie. Ces recommandations sont présentées en trois volets :

[157] C'est une envie claire de la part de l'AP, qui a mis en place un PLH par les secteurs universitaires palestiniennes en coopération avec les organisations mondiale (interview avec M. Le Maire de Naplouse

[158] Une recommandation de l'auteur dans les formes d'urbanisme, organisé à Naplouse en mars 2012

- Une méthodologie par étapes pour mobiliser les acteurs locaux et favoriser l'émergence d'outils inspirés des démarches françaises.
- Un schéma d'organisation général de cette politique locale de l'habitat qui vient synthétiser la démarche évoquée ci-dessus.
- Des recommandations complémentaires concernant :

  ➔ Le **Foncier** : faciliter la délivrance de titres de propriété et l'enregistrement des appartements.

  ➔ **L'urbanisme** adapté à la morphologie des Villes : définir des règlements en matière d'aménagement du territoire, convenir d'un cadre pour optimiser à la fois l'élaboration des plans cadres régionaux et locaux et la délivrance de permis de construire.

  ➔ **Les logements sociaux** : définir une stratégie pour répondre aux besoins en termes de logements sociaux et définir une politique de logement social.

  ➔ **Régime réglementaire** : revoir les lois et règlements régissant le fonctionnement des institutions financières de façon à élargir la portée et à diversifier les formules de micro financement du logement.

  ➔ **Assistance technique** à long terme de l'ONU-HABITAT et des ONG dans le domaine de l'offre de logements : sensibiliser les responsables palestiniens et la communauté internationale à l'importance économique et sociale de l'habitat et les faire contribuer à la consolidation de la paix et à la stabilité politique.

  ➔ **Capacités institutionnelles** : Les capacités institutionnelles devraient être évaluées afin de :

    - Renforcer les mécanismes de financement du développement de l'habitat en Cisjordanie.
    - Renforcer la synergie et encourager la coordination ainsi que la coopération entre les ministères et les autres organismes impliqués dans le développement des établissements humains ainsi qu'entre les échelons central, régional et local.

Ces différentes questions impactent directement la production de logements à Naplouse et il importe dès lors de les prendre en compte pour mettre fin à une construction anarchique et organiser son contrôle par les autorités compétentes. On est aujourd'hui confronté à un problème principalement quantitatif et non qualitatif. Ce nouvel enjeu va devoir mobiliser des moyens aussi bien techniques que financiers, il faudra également inventer de nouvelles solutions adaptées à la morphologie de nos villes.

4.6.5 Recommandations méthodologiques pour la mise en place d'une politique locale de l'habitat et une maîtrise urbaine.

Les étapes présentées ci-dessous ne sont pas un mode d'emploi exhaustif pour la mise en place d'outils réglementaires. Les objectifs de cette grille méthodologique sont de proposer d'une part un corpus d'outils et d'indiquer d'autre part les prérequis pour mettre en place ces outils.

Ce corpus rassemble les constituants d'une politique locale de l'habitat telle que nous la proposons. Il s'agit ici de proposer cette méthodologie de manière détachée afin de mettre en évidence qu'elle peut être adaptée à plusieurs territoires cisjordaniens. Enfin, les trois derniers chapitres sont consacrés au développement de cette politique locale de l'habitat sur le territoire du district de Naplouse.

Identification d'une problématique

- **Ciblage d'un territoire ou d'un secteur géographique**
  - En réponse à une demande locale

- **Élaboration d'un diagnostic territorial sur la question soulevée**
  - Mise en place un Service d'Informations Géographiques (SIG)
    - Acquisition d'une base de données cartographique (topo, hydro,…)
    - Actualisation de la couverture par photo aérienne
  - Acquisition de données statistiques précises
  - Enquête de terrain.

- **Mise en lumière d'enjeux et de problématiques sur le territoire**
  - Échanges avec les acteurs locaux
  - Analyse partagée du diagnostic et présentation

La création politique d'un projet de territoire : périmètre et gouvernance

- **Définition d'un projet de périmètre pertinent**
  - Croisement de données issues du diagnostic.

- **Mise en place d'une gouvernance**
  - Election d'un conseil et d'un président
    - Proposition d'un mode de gouvernance démocratique
      - Définition du cadre législatif correspondant
      - Accord sur une répartition des voix (taille de commune, nombre de logements, 1 voix chacun, etc.)
    - Rassemblement des représentants communaux
      - Liste des communes concernées par le projet de périmètre
      - Désignation au sein de chaque commune, d'un représentant
        - Interpellation de chaque maire de commune pour déterminer son représentant compétent
          - Mobilisation des acteurs politiques concernés
            - Sensibilisation des acteurs locaux et des élus (enjeux, impacts, problématique etc.).

- **Définition d'un périmètre d'intervention**
  - Validation politique du projet de périmètre : voté par le conseil.

- **Définition d'un projet urbain de territoire :**
  - Elaboration et vote d'un projet politique
    - Formation des élus
      - Définition d'un programme de formation en fonction du sujet
      - Mobilisation de formateurs
      - Elaboration de supports de formation (conférences, visites, rencontres,…)
  - Définition d'un objectif à long terme (2025, 2050,…)
    - Etude des impacts et leurs échéances
    - Consultation d'experts
  - Définition des axes d'intervention (orientations générales)
    - Vote du conseil sur les orientations à retenir
      - Proposition d'axes d'intervention
        - Etude de différents scénarios
          - Précision du diagnostic
          - Précision des impacts
          - Enrichissement du SIG

La mise en place d'outil d'action, de suivi et d'évaluation : Programmation planification

- **Mise en place d'un Programme Local de l'Habitat**
  - Définition des objectifs de production de logements
    - Définition du besoin en logement
      - Étude socio démographique + diagnostic
  - Définition des objectifs de rénovation des logements existants
    - Identification des besoins, des dégradations et des pathologies du logement ?
      - Diagnostic
    - Définition du besoin en rénovation
      - Diagnostic du parc existant
  - Définition des objectifs de mixité des formes urbaines
    - Définition de formes d'habitat adaptées
      - Étude avec des experts (attente, topographie, matériaux, procédés, etc.)
  - Création d'objectifs d'encadrement des prix des logements
    - Étude économique
      - Diagnostic
- **Définition d'une planification intercommunale globale** (SCot)
  - Vote du conseil
    - Proposition de projet de planification au conseil
      - Élaboration d'une planification intercommunale pour mettre en œuvre le programme local de l'habitat
        - Soit une agence locale
        - Soit un cabinet privé
        - Soit en régie
          - Cahier des charges (orientations à traiter, niveau de précision, périmètre,…)
          - Données
          - Budget
- **Actions locales**
  - Élaboration de nouveau PLU conforme
  - Révision des PLU existants pour qu'ils soient en conformité
  - Création de projets d'aménagement

- **Suivi et évaluation : mise en place d'un observatoire de l'habitat.**

Ce schéma propose d'illustrer la mise en œuvre d'une politique locale de l'habitat telle que nous la proposons dans cette thèse.
Ce fonctionnement a pour base une synergie entre **une gouvernance** saisie d'un projet politique, **un réseau de professionnels** locaux qui agissent sur le territoire et échangent avec les élus et enfin, **une structure d'étude** capable d'appuyer ces mêmes élus dans leurs décisions.
Cette synergie donne naissance à une politique locale de l'habitat qui se veut à la fois programmatique et planificatrice. Cette solution, fusion et adaptation d'outils observés en France, nous semblent un gage d'efficacité dans le contexte cisjordanien.

Nous avons vu le manque flagrant de compétences auprès des pouvoirs publics. Pour porter une telle démarche il est capital de pouvoir mobiliser ces compétences au sein d'**une structure** : agence, service technique, cabinet privé… la forme est libre et doit s'adapter au contexte local.
De plus le territoire doit se doter d'**outils techniques** pour appréhender les problématiques et proposer des solutions.

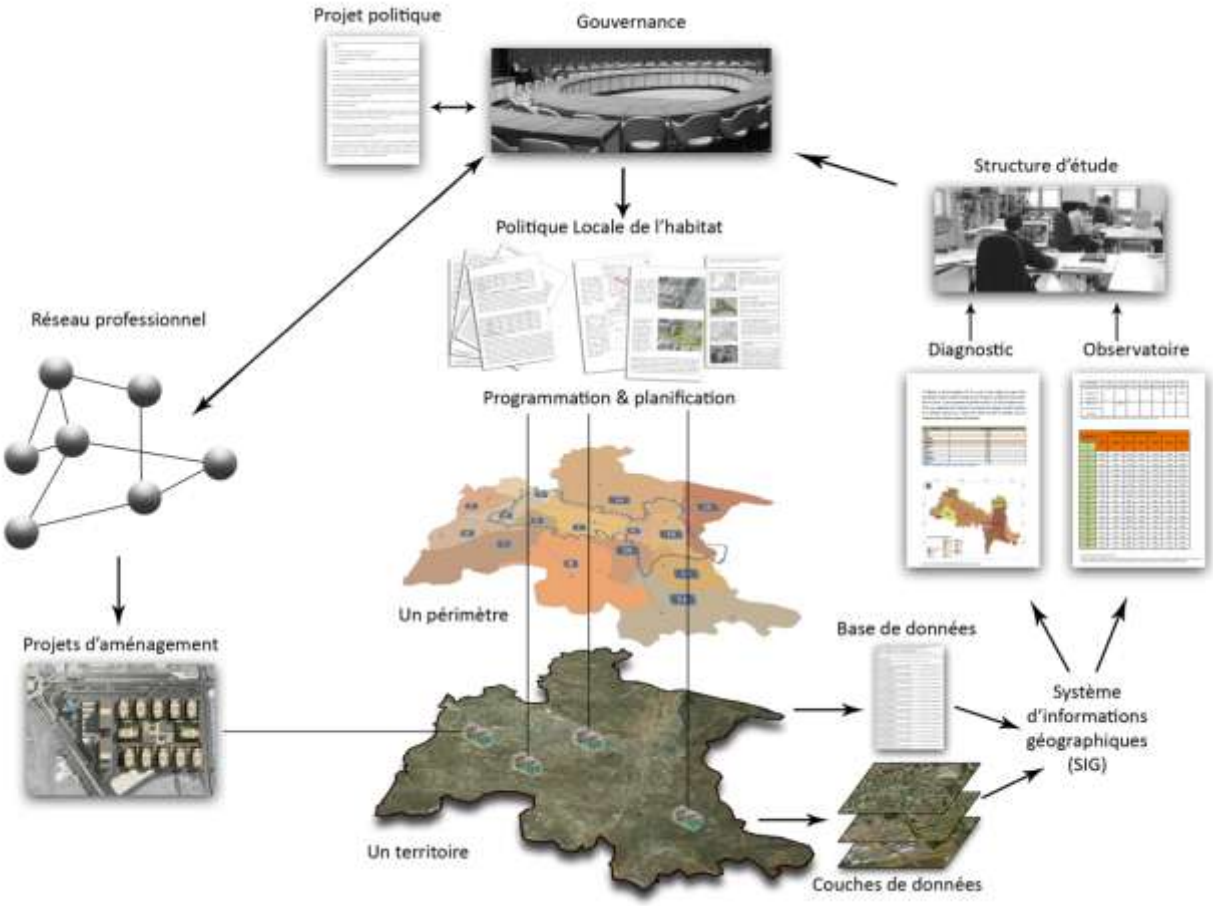


Figure 10 : Schéma de planification urbaine dans l'aire urbaine de Naplouse/auteur

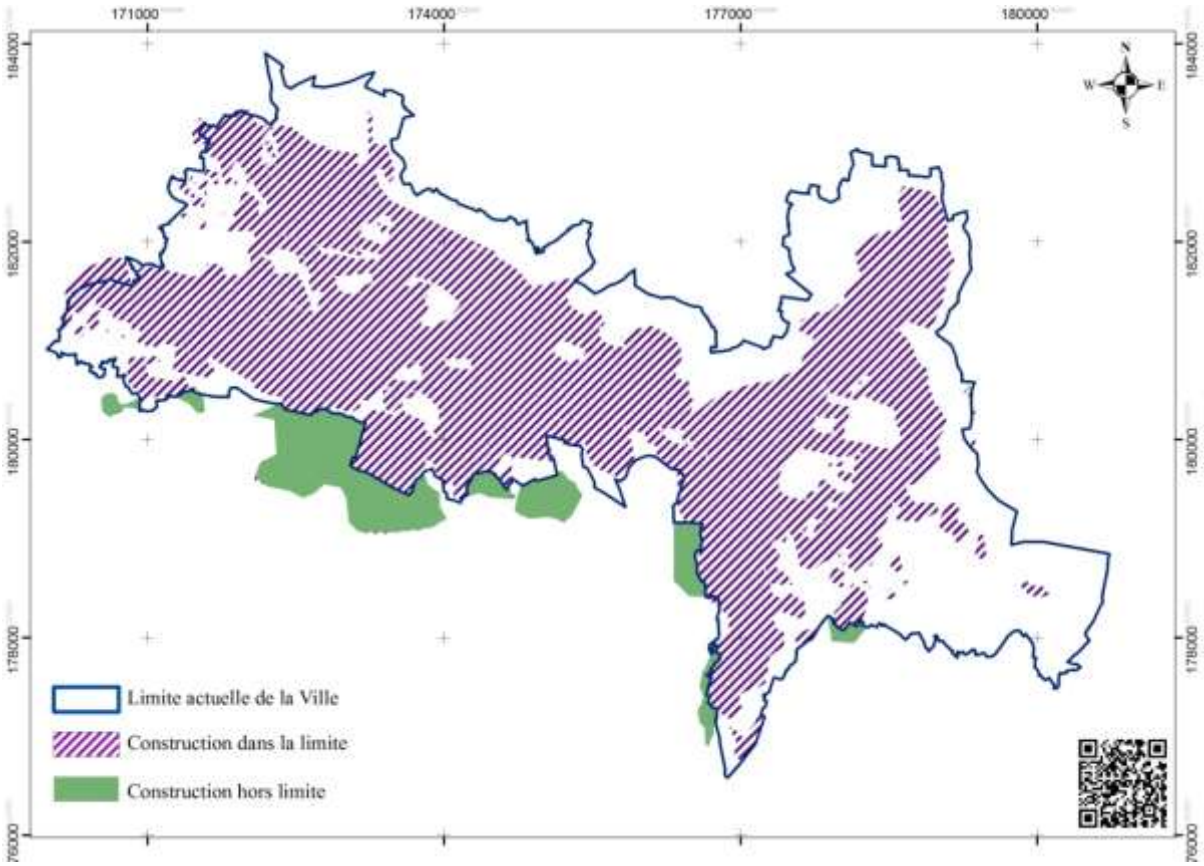
Chapitre 5 : Les contours d'un nouveau territoire se dessinent

5.1 La définition d'un nouveau territoire urbain.

5.1.1 Définition de l'Aire Urbaine (Naplouse ville métropole).

Aujourd'hui, les limites de la ville de Naplouse sont devenues trop étroites pour répondre aux besoins actuels en matière de logement. L'extension du tissu urbain a dépassé les limites communales de la ville centre.

Selon notre analyse cartographique, la surface de la ville de Naplouse est de 2 889 ha. Or environ 193 ha d'urbanisation sont aujourd'hui situés en dehors des limites de la ville (figurées en vert sur la carte ci-dessous).



Carte 85 : Urbanisation située en dehors des limites de la ville/auteur

Concernant les extensions hors du périmètre administratif de la ville, deux hypothèses peuvent être envisagées :

- Soit modifier les limites communales de Naplouse, c'est-à-dire agrandir son périmètre en y incluant les extensions urbaines existantes et futures ;

- Soit définir une nouvelle aire urbaine élargie aux communes touchées par les extensions anarchiques actuelles.

La création de la nouvelle aire urbaine entraînerait évidemment la modification de l'autorité publique et administrative et du jeu des acteurs.

5.1.2 Aire Urbaine future de Naplouse.

Selon l'INSEE[159] (Institut national de la statistique et des études économiques en France), l'aire urbaine est un ensemble de communes d'un seul tenant organisé autour d'un pôle urbain de plus de 10 000 emplois.

Selon le maire de Naplouse, la ville n'arriverait plus à contrôler son extension[160]. Elle a seulement commencé à mettre en œuvre des règlements d'urbanisme pour stopper à l'intérieur de son périmètre la vague de constructions verticales.

L'analyse effectuée dans les chapitres précédents montre que la ville progresse de façon rapide et sans aucun contrôle. Sans redéfinition d'un nouveau périmètre, la ville risque de se heurter à de nombreux problèmes pour maîtriser la construction hors de ses limites communales. Aujourd'hui, la construction spontanée échappe au contrôle de la ville de Naplouse pour passer sous la responsabilité du préfet du district. Le cadre juridique intercommunal apparu en Cisjordanie après 2000 est seulement appliqué aujourd'hui au traitement des déchets à l'échelle intercommunale.

Nous allons illustrer la proposition d'une nouvelle aire urbaine de Naplouse, par le cas rennais et son bassin de vie. L'aire urbaine rennaise, constituée autour de la Ville de Rennes[161]. Son statut de compétence est celui d'un EPCI (établissement public de coopération intercommunale) qui après le nom de district porte aujourd'hui celui de Rennes Métropole. Ses compétences, au départ limitées, se sont élargies au fil de temps en intégrant différentes

---

[159] http://www.insee.fr/fr/methodes/default.asp?page=definitions/aire-urbaine.htm

[160] dit M. Le Maire de Naplouse (Mai 2011).

[161] L'aire urbaine de Rennes en 1999, d'après la délimitation établie par l'INSEE, est composée de 140 communes, toutes situées en Ille-et-Vilaine. 10 des communes de l'aire urbaine font partie du pôle urbain, l'unité urbaine (couramment : *agglomération*) de Rennes. Les 130 autres communes, dites *monopolarisées*, se répartissent entre 105 communes rurales et 25 communes urbaines, dont :

- 23 sont des *villes isolées* (unités urbaines d'une seule commune)
- 2 forment l'unité urbaine de Betton : Betton et Chevaigné.

politiques (déchets, aménagement, habitat, urbanisme, culture…) et ont assuré ainsi le gouvernement d'un territoire[162]. L'aire urbaine, par la capacité d'attraction des équipements et services publics et privés (transport, enseignement, santé, action sociale) de la ville principale, contribue à faire vivre, à dynamiser et à structurer le bassin de vie, celui-ci pouvant être considéré comme l'espace délimité par l'aire d'influence d'une ville.

5.1.3 L'aire urbaine de Naplouse.

Naplouse n'est pas un cas particulier de développement urbain au-delà des limites de la ville. Ce problème est général en Cisjordanie, c'est pourquoi les villes palestiniennes ont sollicité l'Autorité pour élargir leur périmètre urbanisable en gagnant sur les terres agricoles et adapter les compétences administratives à cet élargissement.

Nous avons vu que les constructions se sont étendues jusqu'aux frontières de la ville de Naplouse, peu à peu elles ont commencé à empiéter sur les communes voisines. Aujourd'hui, c'est la ville de Naplouse qui gère ces extensions bien qu'elles soient implantées hors des limites communales. En accordant ainsi un permis de construire sous la pression de la demande au-delà de ses limites communales, la ville de Naplouse montre que les limites communales sont extensibles.

Si la construction s'inscrit dans les limites communales de la ville centre, c'est la mairie qui accorde le permis de construire, si la construction a lieu hors de ces limites, c'est la commune périphérique d'accueil qui accorde le permis de construire. Néanmoins, c'est toujours la Ville de Naplouse qui prend en charge financièrement et techniquement les réseaux de voirie, d'assainissement, d'électricité… pour les communes limitrophes.

Le contrôle et la maîtrise de l'extension anarchique pourraient être réglés par la définition d'une nouvelle aire urbaine qui engloberait ces extensions. C'est pourquoi dans ce chapitre nous proposons de définir cette nouvelle aire urbaine sur le modèle de l'intercommunalité. Nous allons tout d'abord présenter les facteurs à partir desquels serait défini ce nouveau périmètre. [Cf_Annexe_Carte_37 représentation cartographique des déplacements entre le domicile et le lieu de travail]

[162] L'organisme d'étude de cet EPCI est l'Agence d'Urbanisme et de Développement Intercommunale de l'Agglomération Rennaise (AUDIAR).

Naplouse : ville métropole

Depuis peu à Naplouse le concept de métropole ou d'aire métropolitaine tend à s'imposer.

Une **métropole** (du grec *mêtêr*, mère, et *polis*, ville) est constituée d'une ville principale au sein d'une région géographique ou d'un pays. Elle est à la tête d'une aire urbaine importante, avec une population importante, des activités économiques et culturelles majeures ainsi que des fonctions organisationnelles sur l'ensemble de la région sur laquelle elle rayonne. Mais le terme métropole peut désigner des situations urbaines différentes. Par extension, une métropole se caractérise aussi comme telle par son activité : c'est un endroit où se concentre une activité. Comme Milan qui est devenue une métropole de la mode, comme Los Angeles est la métropole du cinéma. Autre exemple, Tokyo est une métropole qui se caractérise par son nombre de sièges sociaux (banques ou entreprises).

5.1.4 Les facteurs déterminants de la définition d'une nouvelle aire urbaine de Naplouse.

À Naplouse, nous suggérons la création d'une grande aire urbaine intégrant Naplouse et sa périphérie. Cette aire urbaine pourrait être gérée par un conseil définissant les politiques d'urbanisme et de logement. Pour dessiner la future aire urbaine de Naplouse, nous avons pris en compte les facteurs suivants :

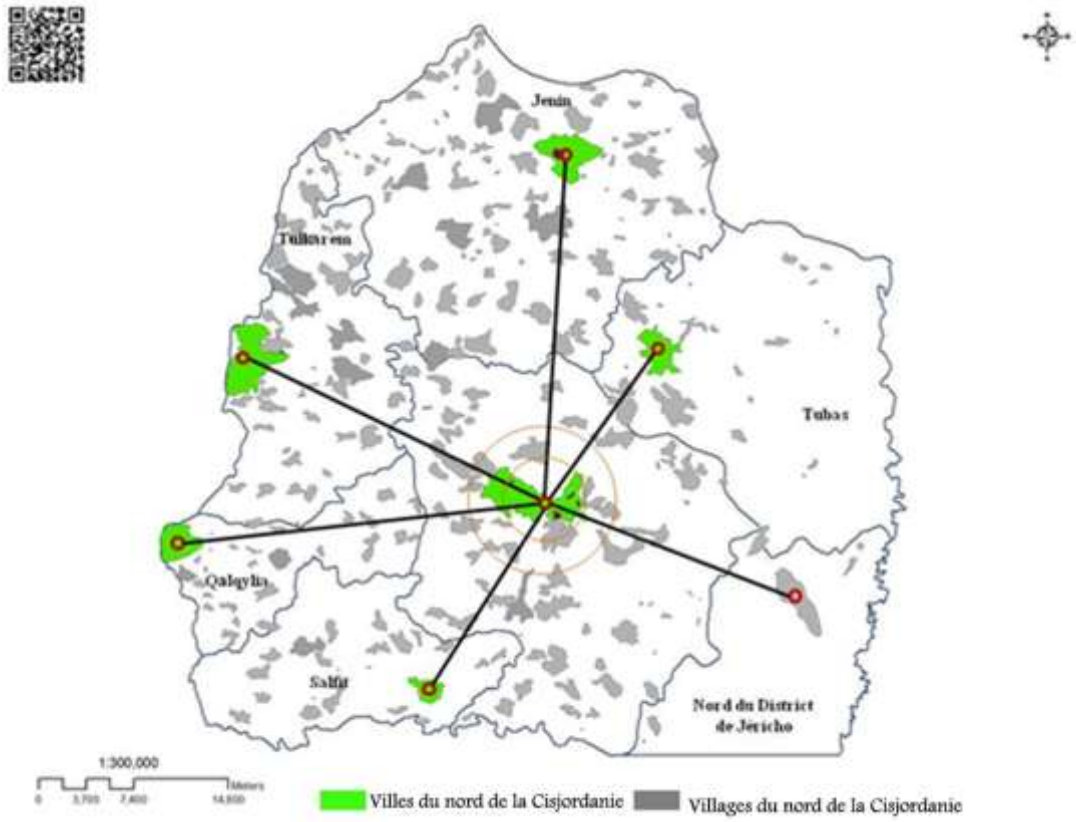
1. Extensions urbaines existantes (zones bâties que nous appellerons taches urbaines) en continuité avec la ville centre.
2. Habitat
3. Réseaux urbains (voiries, électricité, eau, transports…).
4. Attractivité économique de Naplouse (commerces, marchés, emplois…).
5. Distance domicile – travail.
6. Foncier.

Ces facteurs font l'objet d'une analyse cartographique à l'échelle de 1 : 90 000 ce qui permet d'avoir une vision d'ensemble.

La position géoéconomique de Naplouse.

La ville de Naplouse est la capitale économique du Nord de la Cisjordanie. Sa position géographique, ses commerces et ses administrations font de Naplouse un pôle d'attractivité.

Son université (l'une des plus grandes universités de la Cisjordanie) constitue également un fort pôle d'attraction.

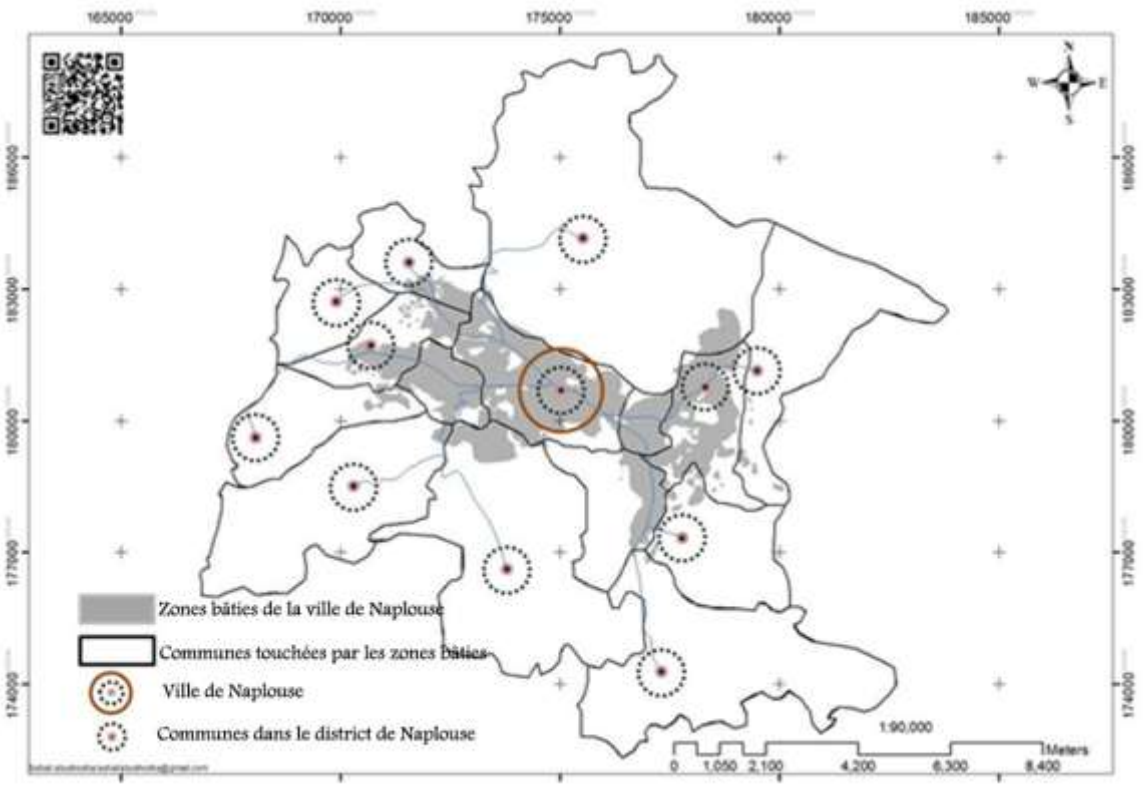


Carte 86 : Villes du nord de la Cisjordanie et les connections avec la ville de Naplouse/auteur

Les habitants de Jenin, Tubas, Tulkarem, Salfit, Qalqylia se rendent régulièrement à Naplouse pour effectuer des démarches administratives, pour fréquenter les commerces et les marchés. Naplouse dispose d'un grand marché aux légumes où l'on trouve toutes sortes de produits culinaires locaux comme le *Knafeh*, spécialité de dessert de Naplouse.

5.1.5 Les communes touchées par l'extension urbaine de Naplouse.

L'analyse cartographique basée sur les photos aériennes /2010 (système SIG) des voiries, des zones bâties et des limites communales à partir du plan officiel du foncier montre que les zones d'extension du bâti progressent de façon rapide au-delà des limites de la Ville de Naplouse.



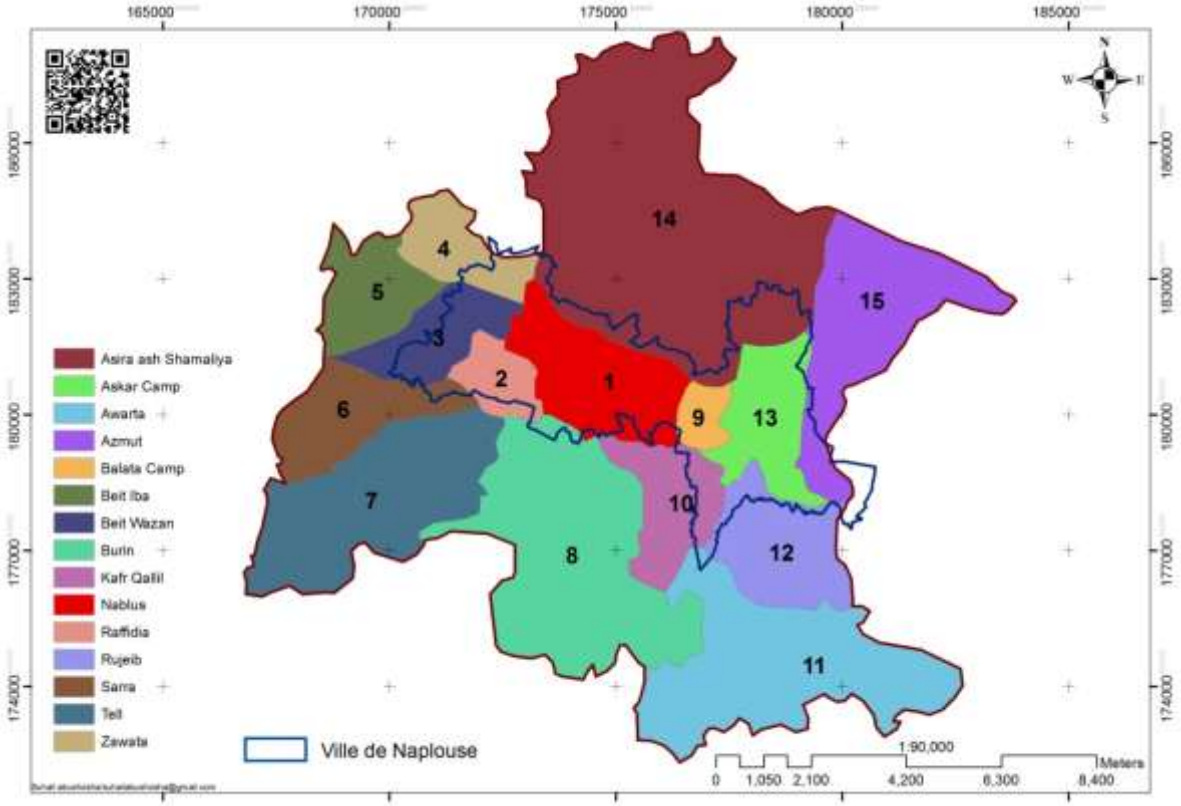
Carte 87 : Communes touchées par l'extension des zones de bâtis de Naplouse/auteur

Dr. Ali Abedelhamid de l'Université de Najah souligne dans un entretien en 2011, l'importance de la délimitation urbaine pour déterminer la zone d'intervention de la Ville de Naplouse, accorder l'installation des infrastructures, aménager et planifier (Master Plan) dans ces limites, fixer et prélever les taxes sur l'habitation et pour définir le périmètre d'intervention des services municipaux (eau, déchets etc.).

Le foncier des communes de l'aire urbaine.

Il faut savoir que le périmètre administratif d'intervention de la Ville de Naplouse intègre comme dans les autres villes palestiniennes, plusieurs communes. Pour comprendre cette question reportons-nous à la carte ci-dessous : le rouge désigne le périmètre de la commune de Naplouse mais ses compétences administratives s'exercent plus largement sur le territoire d'autres communes délimité en bleu sur la carte. On peut donc observer que ces communes sont découpées administrativement en deux parties l'une relevant de l'administration de la ville centre et l'autre de l'administration des communes elles-mêmes. Ainsi la Ville de Naplouse intervient en matière de déchets ou d'eau sur une partie de la ville n° 03 Beit

Wazan, qui ne dispose pas de ces services, en revanche la Ville de Naplouse ne peut pas intervenir sur la commune n° 5 de Beit Iba.

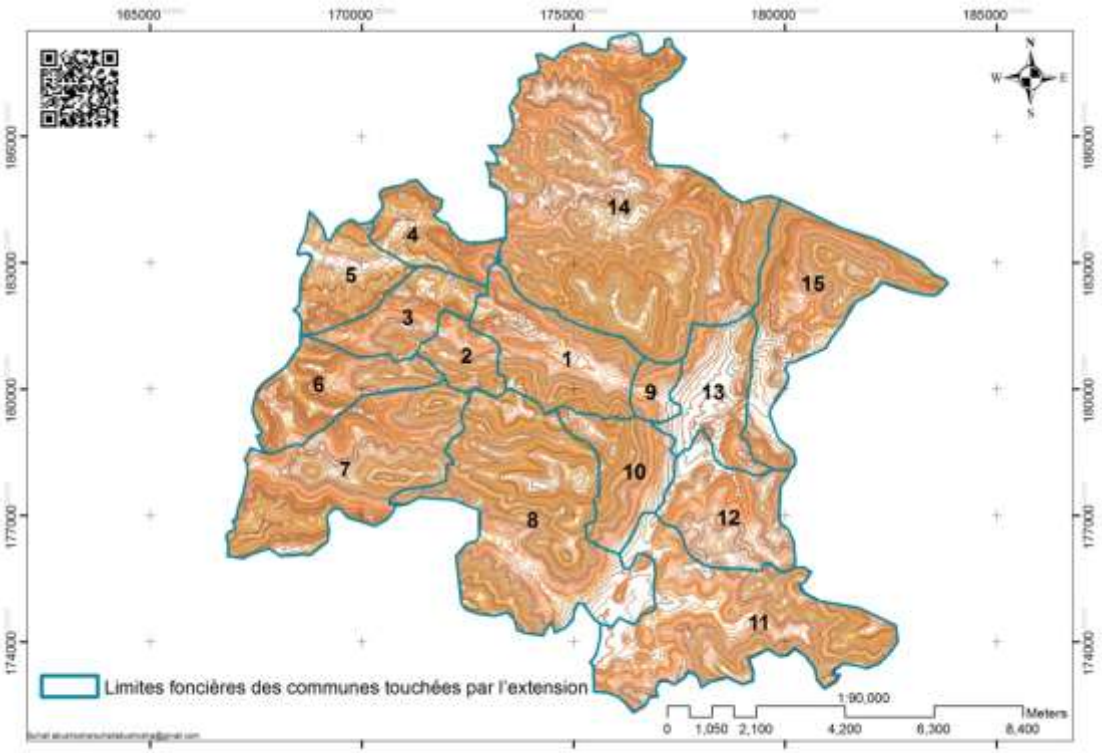


Carte 88 : Limites foncières des communes touchées par l'extension de la Ville de Naplouse/auteur

Le tableau et la carte montrent les noms des communes touchées par l'extension de la Ville de Naplouse.

°	Communes	Superficie en ha	Classification du terrain (Foncier)
1	Naplouse	780	Tabo
2	Raffidia	249	Registration
3	Beit Wazan	438	Tabo
4	Zawata	389	Tabo
5	Beit Iba	475	Tabu
6	Sarra	595	Block
7	Tell	1 316	Block
8	Burin	1 856	Block
9	Balata Camp	144	Tabo
10	Kafr Qallil	516	Registration
11	Awarta	1 580	Block
12	Rujeib	674	Tabo
13	Askar Camp	551	Tabo
14	Asira ash Shamaliya	3 230	Tabo
15	Azmut	1 103	Tabo

Tableau 46 : Le nom des fonciers des communes touchées par l'extension de la Ville de Naplouse/auteur

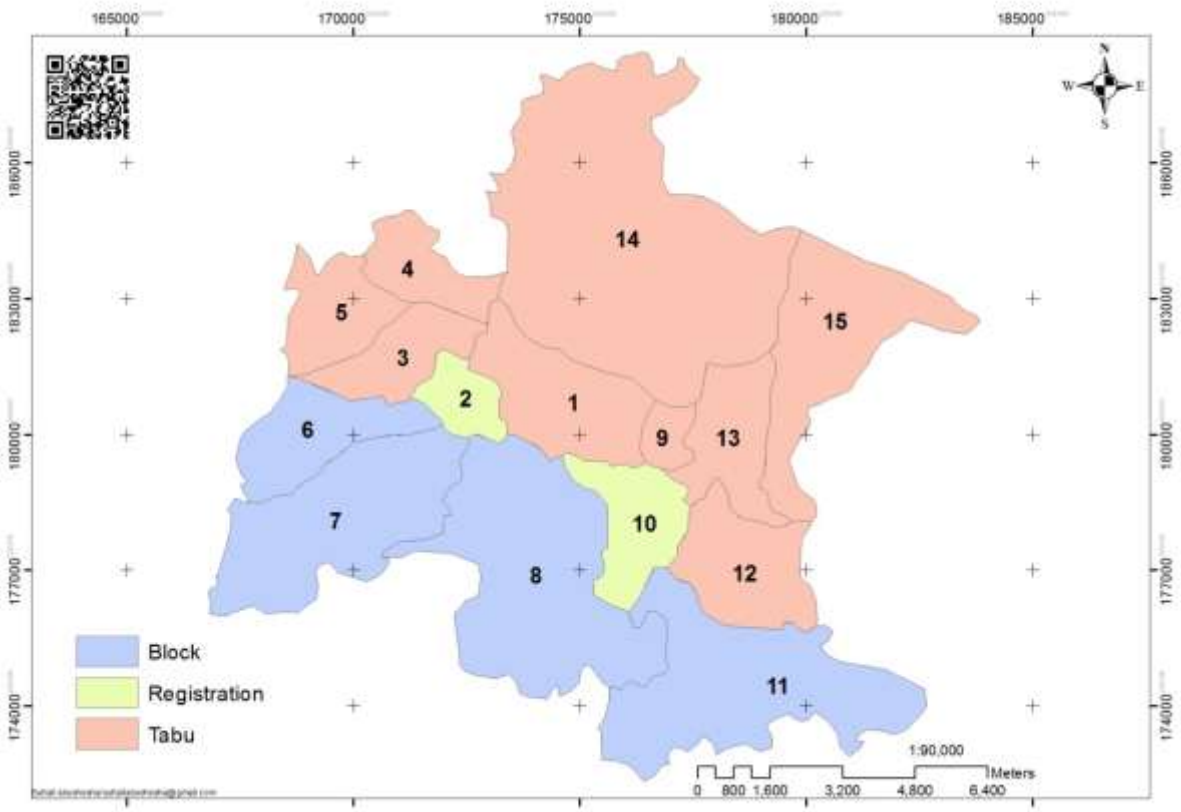


Carte 89 : Les noms des fonciers des communes touchées par l'extension de la Ville de Naplouse / auteur

La classification du ministère du foncier vient compliquer pour l'avenir la définition de cette nouvelle aire urbaine et la maîtrise de son développement. En effet, il existe trois statuts du foncier.

- Les terrains classés Block, non enregistrés officiellement. Ainsi un acheteur va s'adresser à un propriétaire qui va lui indiquer sur place les limites du terrain à vendre. Une fois l'accord établi, le nouveau propriétaire se charge de faire enregistrer le terrain auprès de l'administration mais cette procédure demande beaucoup de temps. Cette situation de non enregistrement date de l'époque ottomane où les terrains n'appartenaient qu'à quelques grandes familles.
- Registration : terrain enregistré qui comporte le titre de propriétaire et la surface.
- Point ou Tabo : urbanisable, c'est-à-dire d'un terrain qui a fait l'objet d'une procédure officielle d'urbanisation.

On voit comment un nouvel enregistrement du foncier va constituer un enjeu important de ce nouveau découpage de l'aire urbaine de Naplouse et comment il va influencer le prix du terrain. C'est pourquoi un nouveau périmètre imposera d'avoir une politique globale à l'échelle de l'aire urbaine, concernant le foncier, ses catégories d'enregistrement et la maîtrise de ses coûts.



Carte 90 : Les communes selon les classifications du foncier/auteur

Les contours d'un nouveau territoire se dessinent.

Comme nous l'avons indiqué, l'étendue actuelle de la ville de Naplouse n'est plus pertinente pour pleinement embrasser les enjeux de demain. Pour favoriser un développement urbain durable le territoire doit considérer un territoire plus global. Cette globalité doit prendre en considération des problématiques qui aujourd'hui dépassent les réalités administratives. C'est un préalable nécessaire au traitement de la question du développement urbain désorganisé qui aujourd'hui s'appuie sur des périmètres incohérents.

Un périmètre cohérent doit pouvoir permettre de traiter les enjeux suivants dans leur globalité :

- **Un plan d'urbanisme couvrant l'aire urbaine** doit permettre de dessiner le développement futur du territoire, intégrant à la fois ses dynamismes et ses contraintes.
- **La question de l'intercommunalité** est essentielle pour équilibrer un territoire en ce qui concerne les services inhérents à un développement urbain généralisé : transports,

eau, énergie, déchet, etc. Ces questions ne peuvent être traitées que par une gouvernance intercommunale dont un périmètre à l'échelle de l'aire urbaine dessinera les contours.

- **Le phénomène de polarisation de la ville de Naplouse** doit être appréhendé sur un bassin de vie. L'échelle de l'aire urbaine permettrait de considérer globalement ville centre, polarités secondaires et espaces liés à ces polarités.
- **Un projet de territoire cohérent**, porté politiquement et en lien avec la population ne peut se concevoir sans concertation de l'ensemble des territoires concernés. C'est pour cela que la réflexion doit porter au-delà des limites communales de la ville de Naplouse et se faire à l'échelle de l'aire urbaine.
- **Les outils de maîtrise urbaine** à mettre en place ne seront cohérents et efficaces qu'à partir du moment où ils seront globaux, territorialement exhaustifs et prendront en compte les interfaces. Ici aussi, ils doivent se dessiner à une échelle plus vaste que la commune.
- **Les pilotes des projets** doivent pouvoir réfléchir, collaborer et proposer des projets dans un espace cohérent plus vaste au-delà des limites communales.
- **Les partenaires financiers** ont besoin d'avoir une bonne vision d'ensemble qu'a un territoire de lui-même. Une aire urbaine en effet, permet d'aborder sur le plan financier des projets d'une autre dimension.

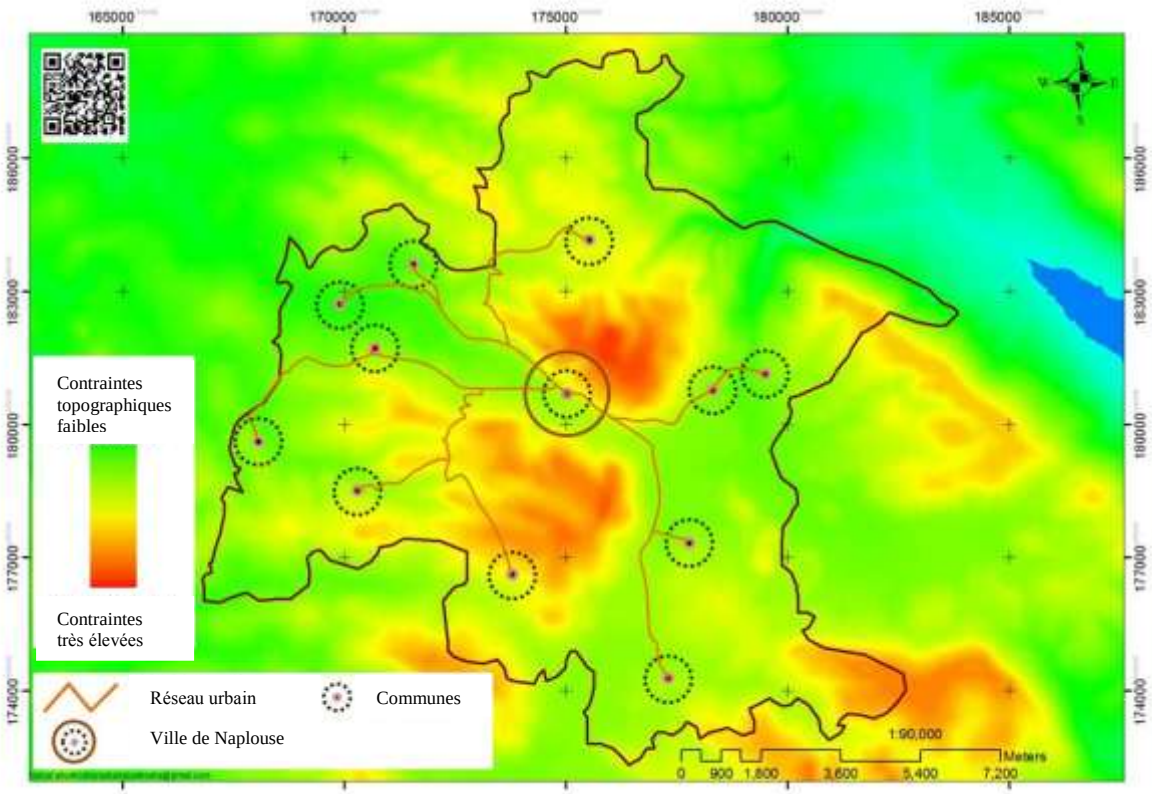
Le plan d'orientation général de l'aire urbaine de la ville de Naplouse doit protéger : les zones vertes et les forêts, les terrains agricoles, les terrains à fortes pentes, les camps de réfugiés palestiniens[163], en même temps qu'il devra prendre en compte les zones aux enjeux politiques comme les bases militaires, les colonies, etc.

À quoi pourrait ressembler l'aire urbaine de la ville de Naplouse permettant de dépasser les problèmes actuels ?

A titre d'illustration, la carte suivante, au format Modèle Numérique de Terrain, réalisée dans la base de données SIG, superposant les pôles communaux avec les contraintes topographiques, illustre la situation actuelle. On voit ainsi que, si l'on considère seulement les

[163] Nous devons travailler sur les camps en prenant en compte leurs impact or nous n'avons pas proposé des orientations dans les camps.

contraintes topographiques, on est bien obligés de dépasser les limites communales pour traiter les problèmes de l'habitat.



Carte 91 : Aire Urbaine et réseaux urbain de Naplouse/auteur

Cette cartographie sera indispensable aux acteurs politiques de la ville de Naplouse, s'ils veulent analyser finement et prendre en compte les impacts des contraintes topographiques.

5.2 La programmation des logements dans l'aire urbaine de demain.

Pour mieux comprendre l'aire urbaine proposée nous allons aborder maintenant la tendance démographique et les besoins en termes de logements à l'horizon de 2025.

5.2.1 Évolutions sociodémographiques et besoins en logements.

La pyramide des âges permet d'analyser et même de prévoir l'offre et la demande en matière d'habitat. Ainsi, il est généralement reconnu que la démographie explique environ « les deux tiers de tout » [Foot, 1999, p.16] en influençant l'ensemble de la vie économique et sociale d'un pays. D'une certaine manière, les indicateurs démographiques sont parmi les outils les plus puissants pour prévoir l'avenir. Dès lors, la durabilité s'inscrivant précisément dans le futur, la prévision de l'évolution sociodémographique est le pré requis indispensable à la conception d'un parc de logements durable.

Le modèle démographique de la Ville de Naplouse indique qu'en 2025, la population atteindra 253 554 habitants [Tableaux 25], et que les besoins en termes de logements s'élèveront à 58 583 logements [Tableaux 45]. Ce qui veut dire qu'entre la période de recensement statistique officiel des logements en 2007 et la période de projection en 2025, la ville de Naplouse devra construire 28 295 logements. Autrement dit, entre 2007 et 2025, soit en 18 ans, la ville devra construire en moyenne 1 572 logements par an, soit quatre logements par jour.

Le District de Naplouse compte aujourd'hui 368 196 habitants[164], et sa population s'accroît depuis longtemps sous l'effet de la ville centre qui exerce une forte attractivité particulièrement auprès des jeunes. Ainsi depuis les années 80, Naplouse gagne chaque année près de 5 000 habitants [Tableau 16], si l'on s'en tient aux statistiques entre 1980 à 2007. En 1980 Naplouse comptait 60 000 habitants, en 2007 elle était de 126 123habitants ; la population a plus que doublé en 27 ans.

Les chercheurs et techniciens qui ont étudié la question rattachent cette évolution démographique aux enjeux politiques de la première intifada où Naplouse était alors le seul pôle urbain dans le district concentrant les activités diversifiés suivantes :

[164] Selon le modèle créé au chapitre 3 démographie

- Activité économique (savonneries de Naplouse).
- Activité agricole (production d'huile d'olive).
- Activités académiques (université de Najah).
- Offre de logement, marché du logement.
- Puissance financière (les familles les plus riches de Cisjordanie y sont installées).

Ces chiffres sur la croissance naturelle et migratoire depuis 1980, montrent l'impact de la démographie sur l'évolution de la ville et les besoin en matière de logements.

Les acteurs politiques doivent être attentifs à cette situation mais aussi expliquer aux habitants que si aujourd'hui Naplouse peut accueillir les jeunes couples et leur assurer un logement ce ne sera pas nécessairement le cas dans les prochaines années.

5.2.2 La connaissance des besoins en logements est essentielle à l'avenir des villes en Cisjordanie pour toutes les raisons déjà évoquées précédemment :

- L'impact géopolitique lié à l'occupation militaire qui réduit l'espace constructible ;
- La construction anarchique par les promoteurs privés qui modifie le patrimoine naturel en favorisant un étalement urbain dit « programmé » où des quartiers entiers financés à l'aide d'emprunts bancaires sortent de terre comme des champignons ;
- Des villas construites sur des parcelles démesurées (de 2 000 m², 3 000 m², voir 5 000 m²) qui grignotent l'espace à Jéricho, à Ramallah, à Naplouse.
- Des parcelles Tabo vendues sur internet pour la diaspora palestinienne[165], qui achète pour le prix de 10 000 à 15 000 euros une parcelle de 1 000 m² en Cisjordanie,
- De la ségrégation sociale engendrée par la création de quartiers résidentiels réservés à certaines catégories sociales : médecins, professeurs des universités, architectes, etc.
- D'un nouveau modèle d'habitat qui fait son apparition en Cisjordanie :

[165] Tabo, signifie que le terrain est enregistré et que ses limites foncières sont claires. Tabo est une société palestinienne qui fait partie de la compagnie *Union, Construction and Investissement* (UCI). Cette société de promotion immobilière et foncière vend des parcelles pour les Palestiniens de la diaspora, en jouant sur le thème du retour au pays natal.

- ✓ Quartier « diplomatique » : ce type d'habitat se trouve dans des zones bien protégées sur des parcelles d'une superficie supérieure à celle des camps de réfugiés d'Askar à Naplouse.
- ✓ Résidence secondaire : surtout à Jéricho où des terrains agricoles fertiles sur des parcelles d'une superficie de 1 500 à 3 000 m² sont devenus constructibles.
- ✓ Quartier de « professeurs » : des villas surtout à Naplouse et Ramallah construites sur des parcelles d'une superficie de 1 000 m² avec bien évidemment des densités de construction très faibles.
- ✓ Quartier des « syndicats d'ingénieurs » à Ramallah et à Naplouse.

Ces différents types d'habitat bourgeois ont en commun :

- Une large superficie de parcelle (entre 1 000 m² et 3 000 m²).
- Une très faible densité de construction.
- L'absence de mixité sociale.
- La protection par des clôtures sécurisées.

Ainsi, la programmation d'une politique locale de l'habitat sur l'aire urbaine de Naplouse devra traiter cette question des constructions immobilière nouvelles de type « bourgeois » :

- Ces constructions se font de manière anarchique pour les riches et aux dépens des pauvres.
- Sous prétexte de développement nationaliste, les ventes des parcelles se font à des gens inconnus et pas aux gens de la région.
- Les promoteurs privés renforcent la ségrégation sociale en faisant des projets pour des catégories sociales privilégiées.
- Des villes nouvelles se construisent sur papier, bien dessinées et attrayantes elles contraignent en quelque sorte l'État à accorder les réseaux et les infrastructures sous peine d'être accusé de refuser le développement économique et la réduction du chômage. Mais là encore cela se fait aux dépens des quartiers pauvres qui souffrent cruellement du manque d'infrastructures.

De plus, ces nouveaux constructeurs manœuvrent habilement et savent tirer profit des lois palestiniennes en se servant d'une argumentation complaisante : ils prétendent construire pour

répondre aux besoins liés à la croissance naturelle, pour le futur peuple palestinien, pour créer de l'emploi et diminuer le chômage en Palestine ainsi que pour construire près des colonies pour combattre la colonisation. Ils prétendent ainsi aider l'État à construire le futur État palestinien, protéger le patrimoine traditionnel, avec le concours des techniciens de l'Autorité palestinienne, des professeurs d'universités, des architectes et des urbanistes ainsi que des bureaux d'études palestiniens. Et ils montrent ainsi qu'ils contribuent à assurer de la main d'œuvre palestinienne. Mais il faut rappeler qu'**en réalité moins de 2000 emplois ont été créés au lieu des 8000 annoncés, que les bâtiments réalisés n'ont pas grand-chose à voir avec l'architecture palestinienne traditionnelle, que les constructions ont été faites avec l'accord des colons en souscrivant à leurs recommandations, et que ce sont des experts étrangers qui ont conçu la ville avec la participation des techniciens palestiniens dans le rôle de « figurants ».**

Quel que soit le contexte, **la connaissance fine et fiable des besoins en logements** doit aider à intervenir concrètement, à dessiner l'avenir de l'urbanisme et la place de l'habitat, à prévoir les impacts, dégager les problématiques, déterminer des nouveaux types d'habitat selon les critères sociodémographiques, cibler par secteurs géographiques les nouvelles zones d'habitats en articulation avec les plans d'urbanisme.

Comme nous l'avons expliqué, l'appréciation des besoins en logements et la maîtrise de la construction sont un enjeu pour la ville de demain. Mais il ne suffit pas de faire des logements, ces logements doivent contribuer à améliorer le cadre de vie, autrement dit, c'est la question de l'habitat qui se pose. Il ne suffit pas de construire, il faut des logements qui soient conçus comme un habitat pensé en tant que cadre de vie.

Bashar Masri[166], par exemple s'est efforcé de concevoir à Rawabi un habitat intégrant l'urbanisme traditionnel et soucieux des propres intérêts des habitants. Les ateliers de consultation organisés dans le cadre de la concertation publique avec les futurs habitants pour connaître leurs souhaits et leurs attentes nous ont montré que la majorité des gens ne s'intéresse qu'à leur appartement. Seulement une petite minorité[167] s'est interrogée sur l'aménagement du quartier. En règle générale, les Palestiniens sont peu sensibilisés à la

[166] Propriétaire, directeur, de la nouvelle ville de Rawabi/ déclarer le jour de concertation avec les habitants en 2008, à Ramallah

[167] Nous étions dans une salle de Ramallah avec 150 personnes, je pense que 3 personnes seulement ont abordé leurs souhaits à l'échelle du quartier, les autres abordant la question à travers leur appartement.

question de l'habitat comme cadre de vie. Un habitant[168] qui participait à ces réunions nous a dit ne pas vouloir prendre en considération les questions du cadre environnemental que de toute façon il ne comprendrait pas. Son seul et unique souhait était d'acquérir un appartement neuf. Il semblerait donc que le cadre de vie des nouveaux habitants de Rawabi se limite aux murs de leur appartement sans considération aucune pour le quartier ou la ville.

5.2.3 Les besoins en logement dans l'aire urbaine de Naplouse.

Rappelons que les besoins en termes de logements construits dans le cadre de notre recherche ont pris en compte deux facteurs importants :

- Il y a tout d'abord les tendances lourdes de **l'évolution démographique**.
- Il y a un deuxième facteur important : **la diminution de la taille moyenne des ménages**, qui est actuellement de l'ordre de 0.05% par an en Cisjordanie. La taille moyenne des ménages palestiniens est en train de baisser, elle est passée de 5.50 personnes, en 2007, à 5.23 personnes, en 2012.

Si on prend en compte ces deux facteurs, la ville de Naplouse devrait construire d'ici à 2025, en moyenne 1 233 logements par an.

Lors d'une conférence organisée par ONU-Habitat à Paris le 12 octobre 2010[169], quatre facteurs ont été retenus pour définir les besoins de logements :

- L'évolution démographique.
- La diminution de la taille des ménages.
- Les logements vacants.
- Le renouvellement du parc.

Connaître les besoins en logement est à la fois une question de méthodes et de moyens. En effet, de quels logements parle-t-on ? Que faut-il compter, que faut-il évaluer, quels champs retenir ? Faut-il prendre en compte le stock, le flux ? Sur quels outils se reposer, quels indicateurs utiliser ? Comment mesurer, comment caractériser le besoin en logement et pour loger finalement quelles populations ?

[168] Dahoud Salah, participant à la journée de concertation avec les habitants
[169] Journée d'échanges/ Paris, le 12 octobre 2010

C'est à partir des besoins en logement que nous pouvons dessiner la future aire urbaine[170] de Naplouse et définir à cette échelle dans un plan d'urbanisme les grandes orientations en matière d'habitat.

Il faut rappeler que l'aire urbaine a été dessinée à partir des extensions anarchiques de zones bâties à l'extérieur des limites de la ville de Naplouse. Ce nouvel espace géographique compte quinze communes et s'étend sur une superficie 13 889 ha. Comme le montre le tableau ci-dessous, ces communes connaissent toutes une forte croissance démographique :

[170] En arabe je propose le terme de Haez Fada'ey Jded, en français j'utiliserai le terme d'aire urbaine

Communes de l'aire urbaine de la ville de Naplouse				
Communes	Population		Nombres des logements	
	2007	2025	2007	2025
Naplouse et Raffidia[171]	126 132	203 748	32 018	61 977
Beit Wazan	1 057	1 707	204	395
Zawata	1 875	3 028	355	687
Beit Iba	3 150	5 088	618	1 196
Sarra	2 562	4 138	456	883
Tell	4 344	7 017	766	1 483
Burin	2 309	3 729	422	817
Balata Camp	15 247	24 629	2 717	5 259
Kafr Qallil	2 451	3 959	417	807
Awarta	5 623	9 083	977	1 891
Rujeib	4 202	6 787	758	1 467
Askar Camp	11 607	18 749	2 082	4 030
Asira ash Shamaliya	7 556	12 205	1 467	2 840
Azmut	2 650	4 280	442	856
Total	190 765	308 147	43 699	84 588

Tableau 47 : Population des communes dans le périmètre de l'aire urbaine et besoins en logement entre 2007 et 2025/Mode démographique/Auteur.

Selon notre modèle démographique[172], les besoins en termes de logement des communes inscrites dans le périmètre de l'aire urbaine vont doubler à l'horizon de 2025.

Il faut enfin rappeler également que la nouvelle aire urbaine que nous proposons représente : 60% de la population et 60% des logements du district de Naplouse.

[171] Raffidia est une commune à part entière mais l'analyse démographique et géographique montre que c'est désormais un quartier intégré de Naplouse.

[172] Modèle de projection démographique que nous avons créé pour analyser la démographie et les besoins en logement.

Après avoir examiné le redimensionnement de l'aire urbaine de Naplouse et fondé ce nouveau découpage sur des éléments d'analyse concrets, nous allons poursuivre notre recherche avec l'objectif de définir les grands contours d'un modèle de maîtrise urbaine conçu dans une perspective de développement durable en matière d'habitat. Notre objectif final est de suggérer un Plan territorial de l'habitat à Naplouse[173].

Nous reprenons ici ce que nous avons appris au cours de notre formation universitaire française, mais surtout au cours de notre expérience acquise au contact des acteurs rennais du service de l'habitat à Rennes Métropole. Ce service constitué par une équipe spécialisée en urbanisme et en habitat propose aux élus et met en œuvre le programme de l'habitat de Rennes.

La rédaction d'un Programme Local de l'Habitat représente un travail considérable qui demande une bonne connaissance de la société, des analyses démographiques fiables, des analyses fines des besoins en logements[174], de la concertation publique et politique.

Nous avons travaillé plusieurs années pour traiter la question démographique. Il faut rappeler que le *Palestinian Central Bureau of Statistics* a réalisé des recensements sur la question du logement en 1997 et en 2007 (nombres des bâtiments et nombres des logements) mais n'en a pas envisagé la projection à court ou moyen terme. Est-ce par manque de compétences ? Ou parce que l'Autorité palestinienne n'en fait pas un objectif politique et n'en voit pas l'impact ? Il est probable que cette absence de projection satisfasse plusieurs acteurs comme les ONG qui travaillent en Cisjordanie ou encore l'occupation militaire qui concentre l'attention sur des problématiques plus politiques. C'est pourtant une question fondamentale, car comme le fait remarquer le professeur Abu El Hega[175], la construction anarchique, peut détruire le cadre social, économique et environnemental d'une ville [projet de recherche à Amman, p. 3].

La compétence en matière démographique nous apparaît également comme un enjeu fort pour concevoir la ville de demain, C'est la raison pour laquelle l'extension du mode de

[173] Pour définir ce plan, il faudra proposer un objectif de construction de logements par an et par secteur géographique selon les besoins et l'évolution du territoire. L'échelle de ce plan sera les quinze communes qu'on aura déterminées (Air Urbain de Naplouse)

[174] Laurent GIVORD, Ancien responsable de l'AUDIAR, fait partie des experts qui a participé à la rédaction de cette proposition.

[175] Professeur à la faculté de Gaza, responsable de département « Architect »

construction anarchique peut à terme détruire le patrimoine traditionnel, culturel et naturel de la Palestine.

5.2.4 Le marché du logement dans l'aire urbaine.

Selon les données disponibles (PCBS) et le coût des logements nous voyons que dans le district de Naplouse, nous sommes passés de 72 199 logements à 81 894[176] logements en 2012, et que la ville de Naplouse est passée de 30 288 logements à 36 387 logements en 2012.

Le marché du logement représente un enjeu économique de taille. En effet 13 733 personnes (tableau 39) travaillent dans le secteur de la construction ; le district de Naplouse représente le deuxième pourvoyeur d'emploi en Cisjordanie après le district d'Hébron.

Le marché du logement à Naplouse est également un atout pour les ressources de la Ville puisqu'il permet de lever des taxes d'habitation et des taxes foncières génératrices de revenus fiscaux importants. Or aujourd'hui le marché du logement n'est pas reconnu officiellement en tant que facteur économique alors que l'analyse montre que la taxe d'habitation et la taxe foncière sont très élevées (article 12)[177], et calculées sur la base des revenus. Si le revenu annuel du ménage ne dépasse pas 10 000 dollars, la taxe sera de 8%, mais si le revenu se situe entre 10 000 et 16 000 dollars, la taxe est de 12%. Et si le revenu dépasse 16 000 dollars, la taxe s'élève à plus de 16%, et c'est le cas d'une grande majorité des ménages.

Ce qui signifierait que la ville de Naplouse qui compte 30 288 logements et touche 50 euros par an et par logement (taxe de surveillance et de nettoyage) devrait recevoir environ 1 514 400 euros, nous citons ce chiffre sous réserve car la ville de Naplouse ne communique pas ce type de données.

[176] En 2012, le PCBS n'avait pas publié de données sur le nombre de logements, les chiffres montrent les statistiques réalisées selon le modèle.
[177] Loi des taxes en Palestine/ source http://www.jps-dir.com/forum/forum_posts.asp?TID=1087

5.2.5 Les nouvelles attentes sociales.

Nous avons mis en évidence dans le troisième chapitre sur les projections démographiques, trois résultats et de nouvelles tendances :

- Une population qui continue de s'accroitre fortement
- Les jeunes couples veulent de plus en plus prendre leur indépendance résidentielle
- La taille des ménages tend à diminuer

Comme le montrent les études la majorité de la population vit au centre-ville ou dans la périphérie urbaine et que cette tendance se poursuit. 44% des logements du district se trouvent à Naplouse. Cette forte concentration ne peut que se poursuivre en entrainant le développement anarchique de la construction et c'est sans compter avec l'évolution sociale de la famille (décohabitation entre la génération des parents et celle des enfants).

Aujourd'hui, en Cisjordanie, rares sont les célibataires ou les jeunes couples qui vivent seuls mais s'ils choisissent dans les années à venir de vivre indépendamment de leur famille comme à Amman, par exemple, où la majorité des couples s'installe séparément des parents, la demande de logement va encore s'accroître dans des villes déjà surpeuplées. Faut-il attendre 2025 pour en faire le constat ou bien faut-il anticiper dès d'aujourd'hui ? Le but de notre recherche est bien évidemment d'anticiper la ville de demain.

Chapitre 6 : Un modèle de gouvernance pour la nouvelle aire urbaine de Naplouse

Abushosha, Suhail. Habitat, aménagement et gouvernance locale en Palestine : le cas de Naplouse - 2013

Si convaincre les acteurs politiques de l'intérêt d'un plan d'orientation nous paraît concevable, les faire travailler ensemble sur l'avenir de leur territoire dans une perspective de maîtrise d'ouvrage nous paraît plus difficile. Les communes savent déjà que l'échelle de Naplouse n'est plus pertinente aujourd'hui et que les constructions gagnent peu à peu sur leur territoire. Dans ce contexte, un projet d'intercommunalité de la maîtrise d'ouvrage urbaine prend tout son sens car il permettrait de mettre en place une politique locale de l'habitat définie par secteur géographique de manière à répartir les constructions sur toutes les communes et contrôler ainsi la construction anarchique.

Un projet d'intercommunalité existe déjà à Naplouse sur les questions d'environnement qui touchent à la pollution de l'air et de l'eau, à la collecte et au traitement des déchets et qui mobilisent les bailleurs de fonds et les ONG. En revanche, il n'y a aucune mobilisation intercommunale sur le logement. Par exemple, en 2007, Japan International Cooperation Agency a lancé un projet d'intercommunalité concernant la collecte et le traitement des déchets[178], dans la vallée du Jourdain, dans le district de Naplouse et les districts du nord de la Cisjordanie[179]. Plusieurs initiatives (comme à Hébron au sud de la Cisjordanie, sur la question des collectes des déchets) ont également été lancées par des ONG en Cisjordanie concernant des projets d'intercommunalité dans les domaines de l'environnement.

Jusqu'ici, les projets d'intercommunalité ne portent que sur l'environnement. Sans doute en raison des risques encourus. Mais le développement anarchique et incontrôlé de l'habitat, l'insalubrité des logements ne risquent-ils pas aussi de créer à l'avenir de graves problèmes sociologiques (ségrégation entre les villes et les camps des réfugies, ségrégation verticale à l'échelle des bâtiments eux-mêmes, entre les logements sombres placés sous le niveau de voirie et les logements qui reçoivent la lumière) ?

Des programmes de décentralisation ont été mis en place depuis une dizaine d'années, avec le soutien du ministère français des Affaires étrangères notamment, pour transférer plus efficacement les compétences de l'Etat vers les collectivités locales, et permettre, grâce à la

[178] Collecte et valorisation des déchets dans la vallée du Jourdain afin de produire du gaz naturel.
[179] Ce sont six districts ; voir carte (Positions Géoéconomique du District de Naplouse)

formation du personnel municipal, une meilleure gestion des équipements, une fiscalité locale performante et une administration financière efficace[180].

6.1 Le principe de l'intercommunalité en France.

En France l'intercommunalité est le caractère de ce qui est commun ou relatif à plusieurs communes limitrophes. En France, l'intercommunalité est la possibilité pour des communes, d'exercer en commun, en synergie, certaines compétences lorsque les enjeux dépassent ceux d'une seule commune comme par exemple la gestion de rivières et de leur bassin, l'assainissement, les transports urbains, les équipements sportifs, les équipements culturels, les cimetières. L'intercommunalité donne aux communes la possibilité de se regrouper au sein d'un établissement public pour assurer certaines prestations ou pour réaliser des projets de développement économique, d'aménagement ou d'urbanisme.

L'intercommunalité peut prendre la forme de :

- syndicats intercommunaux (forme la plus souple d'intercommunalité) sans fiscalité propre ;
- d'établissements publics de coopération intercommunale (EPCI):
    - la communauté urbaine, créée par la loi en 1966;
    - la communauté de communes, créée par la loi sur l'Administration territoriale de la République (ATR) du 6 février 1992 ;
    - la communauté d'agglomération, créée par la loi Chevènement du 12 juillet 1999
    - le syndicat d'agglomération nouvelle (SAN).

La revue d'Études et de Perspective n°3, de la Datar, [page 86], parle de la nécessaire mise en cohérence des différentes échelles d'intervention, une nécessité pour un projet de développement durable quand les interventions émanent de différentes communes et concernent différents domaines. Le travail en coopération avec les communes est un moyen plus rapide de régler efficacement certains problèmes communs. L'intercommunalité est le caractère de ce qui est commun ou relatif à plusieurs communes limitrophes.

[180] Source de l'Afd/ http://www.afd.fr/home/projets_afd/villes/strategie-cld/renforcement-autonomie-collectivites

6.2 Le « Joint Councils » en Palestine (Conseil des services en commun).

Le Conseil des services en commun appelé « Joint Councils » a été créé en Cisjordanie en 2003, dans le cadre de la loi de 1997, / Phrase C/Article 15.

Le conseil des services en commun est composé d'un représentant de chaque commune du district. Chaque village choisit son représentant qui appartient à la municipalité (Affaires locales) ou à l'Autorité palestinienne. Les représentants ne sont pas issus de la société civile, syndicats ou associations, par exemple. Dans le cadre d'un projet régional comme la collecte des déchets, par exemple, chaque district est représenté et l'ensemble des districts travaille sous l'autorité du Ministère des Affaires locales.

Voici quelques exemples du Joint Councils :

- 1994-1997, un conseil des services en commun est créé au nord de la Cisjordanie surtout à Jenin portant sur les déchets et l'eau [Annexe_ Info_40].
- 1995-1999 ; un conseil de services en commun a été créé dans le District de Tubas.
- 1999-2003 ; le projet Conseils conjoints a regroupé les districts de Jérusalem, Naplouse, Bethlehem et la ville d'Hébron ou l'intercommunalité s'étend aux projets de développement du Sud d'Hébron. (Annexe_ Cartes_ 41].

Cette forme de coopération par « Conseil des services en commun » (Joint Councils), est un objectif de l'UNDP (United Nations Development Programme) qui a pour but de planifier le développement et de superviser des projets[181]. Ces Conseils des services en commun rien à voir avec le concept français d'intercommunalité. En Cisjordanie, il s'agit d'acteurs qui répondent à la demande des donateurs, américains notamment, en matière de développement (environnement, politique locale, décentralisation) : USAID, JICA, Union Européen etc. On a ici des phénomènes d'intercommunalité naissants face à une offre (subvention, financement, reconnaissance,…).

De plus cette forme de coopération n'émerge jamais totalement du terrain, de la base. En effet, elle est modelée par les cahiers des charges extérieurs et supérieurs qu'on lui impose. Pour obtenir des financements, il faut savoir que les Conseils des services en commun doivent

[181] 33 millions de dollars de projets de la part d'USAID, JAICA et de certains pays en Europe

répondre aux exigences et aux objectifs des financeurs, sur les questions de l'environnement, de la politique locale, de la décentralisation etc.

En réalité, le « Conseil des services en commun » en Cisjordanie est un outil qui a été mis en place par l'Autorité nationale palestinienne (ANP) pour contrôler les projets de certains acteurs étrangers et superviser des projets subventionnés par les donateurs. Ce qui nous amène à nous interroger sur la place accordée à une gouvernance locale aujourd'hui et l'image qu'en ont les acteurs internationaux.

En définitif, concernant notre sujet, deux grandes hypothèses peuvent être tracée ici :

- Un Conseil de services en commun est mis en place sur les questions d'urbanisme et de logement. Avec toutes les réserves soulevées ci-dessus.
- Ou alors les conditions sont réunies pour que, du tissu local, un projet politique intercommunal se fédère autour de cette problématique de l'habitat.

6.3 Le système actuel de gouvernance locale.

Le processus des Accords d'Oslo engagé en 1993, a accordé à l'ANP le contrôle de la bande de Gaza et de Jéricho et conduit au découpage politique du territoire en zones A, B, et C. Dans ce contexte, la relance des institutions locales revêt une importance toute particulière pour la nouvelle Autorité palestinienne[182]. Quelques jours après la signature de la déclaration de principe, une commission palestinienne présidée par le Dr. Saeb EREKAT a été constituée pour préparer la mise en place d'un organe central pour les collectivités locales qui deviendra le ministère des Affaires Locales et de la Gouvernance.

Il s'agit d'une instance nationale de contrôle des affaires locales qui va dans le sens d'une centralisation des pouvoirs. En revanche, la promotion des institutions locales entre dans une démarche de « communication destinée à vendre aux partenaires extérieurs l'idée de décentralisation conduite par l'Autorité palestinienne pour obtenir des projets de la part des donateurs ».

[182] Mémoire de Master 2 de Abeer Masahni-Giroud, Université de Lyon 2, réalisé en 2005-2006 sur la gouvernance locale palestinienne

L'objectif de l'Autorité palestinienne est d'engager un processus de centralisation et de créer une autorité centrale pour les collectivités locales. Le mandat du ministère du Gouvernement local est de fixer un cadre légal unifié [projet sur la gouvernance locale palestinienne, p.26][183] et de définir des axes de travail :

- améliorer le niveau des services dans les espaces ruraux
- renforcer les capacités en termes d'autogestion (Self Management)
- retravailler et réviser le cadre législatif pour l'adapter à la Palestine
- mettre en place un nouveau cadre juridique pour les élections locales

Les Conseils des services en commun se sont développés en Cisjordanie, principalement pour obtenir de l'argent de donateurs. On peut comprendre leur rôle en examinant l'implantation géographique [Cf_Annexe_Carte_41 et 41 représentation : Lister les Conseils des services en commun].

Nous avons compté 45 Conseils des services en commun dans le district de Naplouse, nous avons essayé de comprendre sur quoi ils travaillaient. Le site du ministre des affaires locales et gouvernementales (MLG) ne donne aucune explication à ce sujet, une conversation téléphonique avec le responsable[184] du CSC de la Vallée du Jourdain, nous a confirmé que certains CSC existaient uniquement pour des raisons politiques de relation avec les donateurs.

Il faut signaler que l'accord ministériel du MLG et du responsable des communes est indispensable à la création d'un CSC. Une aide financière est accordée par le Municipal Developpement and Lending Fund (MDLF) qui finance des projets de services en commun. Ce fonds est placé sous la responsabilité du Ministre du MLG. Pour l'instant, la question de l'urbanisme n'est pas prise en compte dans les CSC.

Pourrait-on créer un conseil de services en commun chargé de travailler sur la question de l'urbanisme et du logement ? Quels en seraient les objectifs, les compétences, les financements, les acteurs ?

---

[183] Mémoire de Master 2 d'Abeer Masahni-Giroud, Université de Lyon 2 réalisé en 2005-2006 sur la gouvernance locale palestinienne

[184] Dr Abed el Naser Mekky, travail sur le CSC de la Vallée du Jourdain.

6.4 Proposition pour un nouveau système de gouvernance (Joint Council for Planning and Housing).

Nous avons vu que des communes travaillent ensemble dans le district de Naplouse, majoritairement sur la question de l'environnement. Or, nous avons déjà précisé que la question du logement est liée à celle de l'environnement dans la mesure où la construction massive et l'étalement urbain contribuent à la dégradation de l'environnement.

Nous proposons le Joint Council for Planning and Housing comme une communauté de communes chargée de travailler sur la question de la maîtrise urbaine et de l'habitat. Sa composition serait à définir en fonction des communes qui se trouvent dans l'aire urbaine et qui sont touchées par l'extension et la construction anarchique à Naplouse.

Bien évidemment la définition de ce Joint Council doit se faire au sein d'un cadre législatif plus large. Sur la base d'une proposition juridique, le projet de Joint Council serait discuté entre les responsables du CSC au sein du ministère des Affaires Locales et les services du ministère. Une telle proposition a été déjà discutée lors de la conférence internationale tenue à Naplouse en mars 2012. A l'issue de la présentation des enjeux de l'habitat à Naplouse, un participant à la conférence a déclaré que « si nous avons la capacité de présenter clairement les problématiques basées sur des travaux sérieux, pourquoi ne serions-nous pas en mesure de trouver des solutions ? ». Les Palestiniens ont commencé à se poser des questions et à se demander pourquoi la direction des opérations est laissée aux ONG.

6.4.1 Hypothèse : un JCPH à Naplouse ?

La démarche de collecte de données entreprise dans la première partie de cette thèse et les analyses de ces données nous ont conduit à proposer la mise en place d'une instance qui réfléchisse à l'avenir de Naplouse et aux enjeux de la ville de demain. Le rôle du JCPH serait de conduire un développement durable tout en respectant la ville et sa société, d'analyser le contexte et d'en comprendre les problématiques. Il devrait mettre fin au développement massif sans programmation des logements. Nous avons vu que les acteurs privés utilisent la création d'emplois et le développement économique comme argument pour faire passer leurs projets, mais un développement aussi rapide et massif ne respecte pas les conditions d'un développement durable.

Les ONG conduisent les projets de développement en fonction de leurs intérêts. La répartition des projets distribués par le ministère des Affaires Locales se fait toujours en accord avec les donateurs et avec l'accord des ONG. Nous proposons que le JCPH travaille en fonction des priorités et des problématiques définies en accord avec l'Autorité palestinienne. La croissance naturelle préfigure les besoins de la population à moyen et long termes dans l'aire urbaine de Naplouse et permet de fixer les objectifs à atteindre et d'envisager les réponses à mettre en œuvre. Les populations ont un fort taux de croissance, et nous avons vu que les évolutions sociales et notamment familiales, amplifient le besoin en logement.

Le JCPH devra s'engager dans une démarche de construction qualité, il travaillera à enrayer le développement anarchique des constructions et des nouveaux quartiers organisant la ségrégation sociale, sur un modèle du regroupement social des professeurs, des médecins, etc. Il devra tout d'abord déterminer précisément les besoins et construire selon ces besoins.

Le plan d'urbanisme actuel concerne uniquement la ville de Naplouse mais ne fait pas la jonction avec les communes voisines alors que la construction à Naplouse a déjà impacté les communes périphériques. Il reviendra au futur JCPH de définir en concertation avec les habitants et les organisations de la société civile (Syndicat et associations) un projet d'orientation générale pour le nouveau territoire et d'organiser le développement à l'échelle de l'aire urbaine.

Le développement durable exige la sensibilisation des habitants, le JCPH devra jouer un rôle important pour le développement durable.

Le JCPH, pourrait prendre la forme d'une instance politique réunissant les responsables des communes et des représentants de la société civile. Il mettra en place les démarches de consultation, de concertation et de participation d'habitants.

Le JCPH serait construit avec les communes suivantes : Al Juneid, Iraq Burin ; Odala, Beit Wazan, Zawata, Kafr Qallil, Burin, Azmut, Sarra, Beit Iba, Rujeib, Tell, Awarta, Asira ash Shamaliya et Naplouse ainsi que les camps de réfugiés car ils font partie de l'aire urbaine de Naplouse : Balata Camp, Askar Camp et Ein Beit El Ma Camp [voir la carte suivante].

Carte 92 : Aire Urbaine et limites des communes/auteur

L’intérêt de la communauté de communes (JCPH) sera d’organiser un territoire cohérent dans un souci de rationalisation et d’économie d’échelle. Le JCPH permettrait d’organiser la concertation entre les élus, les syndicats, les habitants des villes et des campagnes, et de mettre en commun leurs ressources et compétences respectives pour élaborer des projets solidaires.

La Communauté de Communes permet de regrouper les moyens des communes membres dans le but d'offrir de meilleurs services et de mettre en œuvre des projets ambitieux qu'une commune seule ne peut financer ; par exemple : déterminer les besoins communs des populations, définir les grandes orientations en termes d’urbanisme, en assurer la maitrise d’ouvrage.

Se basant sur la loi de 2003, l’article 1 de la création des communautés de communes, le ministère des communautés de communes est l’acteur compétent en matière de création de Joint Council. Sans définir un calendrier qui ne peut se dessiner que dans un contexte donné, il nous semble important de rappeler ici le processus de création d’une communauté de communes en Cisjordanie. Voici les grandes étapes constatées par ailleurs dans d’autres démarches et qu’il faut avoir à l’esprit. Elles permettent d’esquisser les défis à relever pour les acteurs locaux.

6.4.2 Le financement

Où trouver les moyens financiers pour mettre en œuvre ce projet d'intercommunalité sachant que nous sommes dans un pays accoutumé à l'aide des donateurs ? Nous avançons deux hypothèses :

L'enjeu déterminant est de réunir les financements gérés par l'Autorité palestinienne et ceux de l'aide extérieure (gouvernements ou ONG), d'en décentraliser la gestion au JCPH, ayant toute autorité pour prendre, dans un cadre légal et de compétences reconnues, les décisions en matière de développement local.

[La France se joint aux recommandations du comité en appelant l'ensemble des donateurs à poursuivre leurs efforts en matière d'aide budgétaire. Nous appelons également Israël à assurer la régularité des versements du produit des taxes qu'il perçoit pour le compte de l'Autorité palestinienne, ainsi qu'à prendre des mesures supplémentaires pour faciliter le développement économique à Gaza et en Cisjordanie, y compris en zone C][185]

L'état des ressources financières :

- Directes de la part de l'Autorité palestinienne par les ministères du MLG, MOP.
- Directes du MDLF (Municipal Developpement and Lending Fund).
- Directes des ONG.
- Indirectes de la part des ministères concernés à travers le MDLF.
- Indirectes de la part des ONG à travers le MDLF.
- Indirectes de la part des ONG à travers les ministères concernés.

Le Dr. Abed Nasar Mekky rappelle que ces financements existent mais qu'il faut monter des projets d'intérêt public pour convaincre les donateurs de leur intérêt, s'ils correspondent aux trois critères fondamentaux : la décentralisation, l'environnement et les besoins des populations.

[185] Réunion des donateurs/Source : http://www.diplomatie.gouv.fr/fr/pays-zones-geo/israel-territoires-palestiniens/conference-internationale-des/la-conference-et-son-suivi/article/reunion-des-donateurs-ahlc

Chapitre 7 : La planification, proposition de réglementation pour le contrôle et la maîtrise du développement urbain

Ce chapitre fera l'objet de propositions en termes d'orientations générales pour le nouveau périmètre (Aire Urbaine). Mais avant de mettre en place des orientations générales, nous allons examiner le cadre législatif en Palestine dans lequel peut s'inscrire une telle démarche.

Nous avons vu que Naplouse dispose de règlements d'urbanisme spécifiques à la ville tandis que le plan d'urbanisme régional dans lequel se situe l'aire urbaine est régi par des lois qui datent des anciennes périodes d'occupation militaire.

Comment articuler une planification à l'échelle de l'aire urbaine avec le cadre législatif ?

Ce point fera l'objet d'une analyse approfondie de la question de la planification urbaine. Mais avant d'analyser les documents d'urbanisme en Palestine, il nous semble important d'illustrer le propos avec le cas français. La France a cette particularité d'avoir une histoire ancienne de l'urbanisme. Son cas est intéressant car elle a mis en place un corpus d'outils de planification à différentes échelles et dont l'articulation peut être instructive pour le cas palestinien.

7.1 Documents d'urbanisme en France.

Les réflexions sur l'urbanisme sont fort anciennes. Mais le droit de l'urbanisme est resté longtemps limité à des prescriptions de police administrative imposées par les autorités locales aux propriétés privées. Il ne s'est inscrit dans la perspective contemporaine de planification et d'aménagement qu'après la Première et la Seconde Guerre mondiale, alors que la reconstruction d'un paysage dévasté et l'explosion urbaine imposaient une réfection globale[186].

En France aujourd'hui, le plan local d'urbanisme (PLU) est le principal document d'urbanisme de planification communale. Il remplace le plan d'occupation des sols (POS) depuis la loi relative à la solidarité et au renouvellement urbains (loi 2000-1208 du 13 décembre 2000) dite loi SRU. Le PLU est codifié dans le code de l'urbanisme essentiellement aux articles L.123-1 et suivants et R.123-1 et suivants[187]. À l'échelle intercommunale, c'est le Scot (Schéma de

[186] Histoire du droit de l'urbanisme en France/Source http://fr.wikipedia.org/wiki/Droit_de_l'urbanisme_en_France#cite_ref-0

[187] C'est un résumé //Source http://www.ville-comines.fr/vivre-comines/plan-local-urbanisme.html

cohérence d'orientation territoriale) qui fixe les grandes orientations en matières d'urbanisme auxquelles doivent correspondre les PLU des différentes communes.

L'urbanisme est l'étude de la structure, de la coordination et du contrôle de l'usage du sol [Dictionnaire de la géographie, Pierre George - Fernand Verger, p. 435]. L'objet de l'urbanisme est très vaste et serait pratiquement sans limites à en croire le Code de l'urbanisme, en son article L.110. En effet, ce texte ressemble davantage à une déclaration de principes, qu'à une règle de droit positif :

> *Le territoire français est le patrimoine commun de la Nation. Chaque collectivité publique en est le gestionnaire et le garant dans le cadre de ses compétences. Afin d'aménager le cadre de vie, d'assurer sans discrimination aux populations résidentes et futures des conditions d'habitat, d'emploi, de services et de transports répondant à la diversité de ses besoins et de ses ressources, de gérer le sol de façon économe, d'assurer la protection des milieux naturels et des paysages ainsi que la sécurité et la salubrité publiques et de promouvoir l'équilibre entre les populations résidant dans les zones urbaines et rurales et de rationaliser la demande de déplacements, les collectivités publiques harmonisent, dans le respect réciproque de leur autonomie, leurs prévisions et leurs décisions d'utilisation de l'espace.*

Le conseil d'État dans son avis du 17 janvier 1997, définit un document d'urbanisme comme un document (critère matériel : carte, plans, schéma ...) élaboré à l'initiative d'une collectivité publique (critère organique), ayant pour objet principal de déterminer les prévisions et les règles touchant à l'utilisation des sols (CE, 27 février 2004 : critère objet) et opposable à tous (critère de portée juridique).

Les documents d'urbanisme jouent un rôle capital en France. Dans le cadre de mon Master 2 « Maitrise d'ouvrage urbain et immobilier (MOUI) » à Rennes, j'ai pris conscience du rôle indispensable du droit dans les documents d'urbanisme. En effet, le droit joue un rôle capital dans cette activité, notamment en matière :

- De planification des prévisions ;
- D'urbanisme opérationnel ;
- D'autorisations en matière d'urbanisme.

Les documents d'urbanisme [cf. article L121-1 du Code de l'Urbanisme][188] déterminent les conditions permettant :

- De limiter l'utilisation de l'espace.
- De préserver les activités agricoles.
- De protéger les espaces forestiers, les sites et les paysages.
- De prévenir les risques (naturels et technologiques).
- De prévoir suffisamment de zones réservées aux activités économiques et d'intérêt général.
- Des terrains constructibles pour les logements en fonction des besoins présents et futurs.

Les principaux documents d'urbanisme utilisés actuellement en France sont :

- La carte communale.
- Le plan local d'urbanisme (PLU).
- Le schéma de cohérence territoriale (SCOT).
- En Île-de-France : le schéma directeur de la région Île-de-France (SDRIF).
- La Directive territoriale d'aménagement.

[188] Article L121-1
Modifié par LOI n°2011-525 du 17 mai 2011 - art. 123
Les schémas de cohérence territoriale, les plans locaux d'urbanisme et les cartes communales déterminent les conditions permettant d'assurer, dans le respect des objectifs du développement durable :
1° L'équilibre entre :
a) Le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux ;
b) L'utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières, et la protection des sites, des milieux et paysages naturels ;
c) La sauvegarde des ensembles urbains et du patrimoine bâti remarquables ;
1° bis La qualité urbaine, architecturale et paysagère des entrées de ville ;
2° La diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs en matière d'habitat, d'activités économiques, touristiques, sportives, culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics et d'équipement commercial, en tenant compte en particulier des objectifs de répartition géographiquement équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services, d'amélioration des performances énergétiques, de développement des communications électroniques, de diminution des obligations de déplacements et de développement des transports collectifs ;
3° La réduction des émissions de gaz à effet de serre, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques, et la prévention des risques naturels prévisibles, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature.//Source
http://www.legifrance.gouv.fr/affichCodeArticle.do?idArticle=LEGIARTI000019295069&cidTexte=LEGITEXT000006074075

Lorsqu'il existe, le document (dans son acception courante un document est généralement défini comme le support physique d'une information) de gestion de l'espace agricole et forestier doit être consulté lors de l'élaboration des documents d'urbanisme.

7.2 Historique des documents d'urbanisme en Palestine et dans les pays arabes.

L'urbanisme s'est construit sur plusieurs périodes et chaque période d'occupation a laissé des règlements qui ne sont pas toujours adaptés aux villes palestiniennes. Saeb Erekat a déclaré que nous souffrons encore aujourd'hui de règlements d'urbanisme coloniaux qui ont modifié les villes palestiniennes[189]. Aujourd'hui encore, les lois des mandats Ottoman, Britannique, Jordanien et Israélien continuent de s'appliquer même si l'Autorité palestinienne a essayé de modifier certains règlements d'urbanisme mais sans aller jusqu'à les adapter à la morphologie de la ville. Par exemple, à Jéricho, le nouveau règlement d'urbanisme (1996) a autorisé la construction d'immeuble de 4 étages (RDC+4) dans le centre-ville où tous les immeubles comptent seulement un ou deux étages (RDC+1 ou 2). Cet exemple nous montre que ce règlement d'urbanisme qui introduit une distorsion a été décidé sans tenir compte du patrimoine urbain. Un rapide survol des règlements d'urbanisme à travers l'histoire[190] , réalisé à partir d'ouvrages, donne une idée de la confusion et de l'empilement désordonné des réglementations qui ont encore cours aujourd'hui.

7.2.1 Bref historique de l'urbanisme en Palestine.

L'urbanisme palestinien a été influencé par les différentes périodes de colonisation :

- **1871** : l'Empire ottoman impose ses règles et crée des conseils municipaux selon l'article [Loi Ottomane 111] ainsi que des communautés de communes. 22 communautés de communes ont été mises en place pendant la période ottomane.
- **1917** : le mandat britannique occupe le territoire ; en 1921, le premier système d'organisation municipale est créé, la priorité étant de travailler sur les communautés de communes[191].

[189] Dr Saeb Erekat, ancien ministre des Affaire Locales et gouvernementales (MLG)

[190] Management of Physical Planning in the Occupied Palestinian Territories: Existing Challenges & Future Prospects/Dr Ali Abed el Hamid/présenté dans la journé de rencontre d'urbaniste Arabes en 2005

[191] Selon les documents de recherche jusqu'à cette période n'ont pas été abordés les règlements d'urbanisme

- **1922** : les règlements d'urbanisme adoptés en Palestine s'inspirent fortement de l'expérience britannique de planification urbaine[192].
- **1934** : le mandat britannique adopte une nouvelle loi sur les communautés de communes (local community) qui annule l'ancienne loi de la période Ottomane.
- **1936** : la Palestine est divisée en six agglomérations et la préparation de plans régionaux d'urbanisme s'amorce.
- **1942** : Le Haut-commissaire britannique et les conseils à l'urbanisme approuvent les plans régionaux d'urbanisme.
- **1948** : l'architecte urbaniste Henri Canal[193], prépare les plans d'urbanisme et les approuve. Par exemple, certains règlements des plans d'urbanisme du mandat britannique comme le plan de la région de Jérusalem (RJ-5) et le plan régional de Naplouse (S-15) restent appliqués.
- **fin de l'année 1948** : la Palestine est divisée en trois grandes zones : Israël, Cisjordanie, et Bande de Gaza.
- **1966** : le mandat jordanien impose sur le territoire de la Cisjordanie, selon l'article 79, des règlements d'urbanisme Jordanien qui ne sont pas du tout adaptés à la morphologie des villes palestiniennes.
- **1994** : avec l'arrivée de l'Autorité palestinienne[194], les lois et les règlements d'urbanisme passent sous sa responsabilité. On commence à parler de zonages politiques (A, B et C)[195].
- **1995** : avec la signature des accords d'Oslo, les règles d'urbanisme définies par l'Autorité palestinienne ne s'appliquent plus qu'en zone A.
- **2001**, l'Autorité palestinienne institue officiellement le découpage administratif de la Cisjordanie en 11 Districts.

Entre 1994 et 2000, l'Autorité palestinienne a modifié les anciennes lois d'urbanisme des précédentes périodes de colonisation qui n'étaient pas adaptées à la morphologie des villes palestiniennes[196] et a mis en place de nouveaux règlements.

---

[192] En 1906, pour la première fois le concept de la planification urbaine commence à voir le jour.
[193] Document de l'histoire de l'urbanisme/MLG, Université de Najah.
[194] A Jéricho et Gaza.
[195] Découpages politique ou zonage politique (A, B et C).
[196] En 2008, mes expériences personnelles sur la ville nouvelle de Rawabi.

En 2008, nous avons participé à la rédaction des règlements d'urbanisme de la nouvelle ville de Rawabi. En effet, nous avions constaté que les lois d'urbanisme en cours n'étaient pas adaptées à la morphologie de la ville nouvelle. Par exemple, dans le règlement d'urbanisme palestinien il n'y a aucun article sur la construction des villes nouvelles. Nous sommes partis de l'évaluation des besoins en matière d'urbanisme et nous nous sommes inspirés des règlements d'urbanisme français et du modèle rennais pour proposer de nouvelles lois adaptées à la configuration de la ville nouvelle.

En 1995, Le ministre des Affaires Locales a confié à chaque commune la responsabilité de la mise à jour (tous les 3 ou 5 ans) et de la modification de son plan d'urbanisme (Master Plan). N'ayant pas les compétences techniques pour faire cette mise à jour, les communes ont fait appel à des bureaux d'études privés. Compte tenu du coût élevé de la conception d'un plan d'urbanisme, les communes ont sollicité des donateurs pour subventionner les études. Les communes qui, comme Jéricho, n'ont pas trouvé les fonds nécessaires ont gardé leur ancien plan d'urbanisme qui avait été approuvé par le gouvernement israélien.

Aujourd'hui, le ministre des Affaires Locales (Dr Khaled Qwassmeh) a pris la décision de prendre en charge ou d'obtenir les fonds pour effectuer la mise à jour et la modification du plan d'urbanisme des communes qui ne l'ont toujours pas fait. Les villes font séparément appel à des bureaux d'études ou des centres d'urbanisme rattachés à des universités ainsi qu'à des experts étrangers pour réaliser des plans d'urbanisme parfois orientés en fonction des intérêts personnels de quelques acteurs. Le maire de Jéricho a été mis en cause par le tribunal palestinien pour corruption dans le domaine de l'urbanisme pour avoir autorisé des projets sans aucunes études d'impacts préalables.

Une analyse précise des pratiques des communes en matière d'urbanisme montre que la construction de logements réalisée de manière désordonnée et incontrôlée ne s'explique pas uniquement par l'intérêt économique que peuvent y trouver des habitants comme il est dit bien souvent à Jéricho, par exemple, mais qu'elle profite largement aux experts en urbanisme.

L'urbanisme se dit en anglais Urbain Planning, en arabe Tahtet Hadry, Tah'tet Madiné et Th'tet Ma'mary. Pour bien comprendre les définitions de l'urbanisme en arabe Cf. l'annexe [Cf_Annexe_ Définition _11 : Définition de l'urbanisme en langue arabe].

7.3 Documents d'urbanisme à Naplouse.

En 2009, il y a eu une réforme du guide d'urbanisme[197] en Cisjordanie menée en coopération avec les acteurs des universités palestiniennes (Najah - Bier Zeit[198]) et des acteurs du secteur privé (bureaux d'études ; à Ramallah nous avons deux bureaux chargés de réaliser des plans d'urbanisme[199], à Naplouse nous avons un seul bureau géré par l'université Najah).

En Cisjordanie, les compétences en matière d'urbanisme sont recherchées, d'une part, en raison de leur rareté et, d'autre part, en raison d'une très forte demande d'études.
Mais comme dans bien des pays la question foncière reste très sensible et confidentielle, peu évoquée publiquement en Cisjordanie. Nous voyons plusieurs raisons à cette dissimulation :

- La classification des terrains: culturellement, en Cisjordanie, l'achat d'un terrain est un investissement traditionnel effectué dès que vous avez de l'argent ; le classement en terrain agricole, résidentiel ou commercial modifie considérablement les prix de ventes.
- Les règlements d'urbanisme représentent donc un enjeu majeur sur le marché des transactions immobilières.
- Le prix des parcelles incluses dans le périmètre de la ville, classées en zone résidentielle où les constructions sont autorisées, est bien plus élevé que celui des parcelles qui se trouvent en périphérie immédiate mais qui sont classées en terrain agricole.
- Les parcelles classées Tabo dans les registres fonciers sont les plus chères sur le marché des terrains.

Tous ces points devraient être impérativement indiqués dans les plans d'urbanisme, et selon la loi, publiés dans le journal local, mis à disposition du public pendant soixante jours. Mais aucune municipalité ne respecte cette loi, il n'y a que très récemment que l'Autorité palestinienne oblige toutes les villes à respecter la loi.

---

[197] Un guide d'orientation général réalisé par le GTZ

[198] Birzeit University (BZU) (Arabic: جامعة بيرزيت) is a university located in Birzeit near Ramallah, Palestinian territories. BZU is among the foremost tertiary educational institutes in the Palestinian territories and has played a significant role in the Palestinian political dialogue./Source http://en.wikipedia.org/wiki/Birzeit_University

[199] Ils se sont spécialisés dans les plans d'urbanisme avec une compétence d'architecte, en réalité ils n'ont pas trop d'expérience dans ce domaine (on s'était rencontrés pour la ville nouvelle de Rawabi).

7.3.1 Les documents d'urbanisme en vigueur.

Aujourd'hui, le ministère des Affaires Locales et de la Gouvernance (MLG)[200] contraint les villes à mettre à jour leurs documents d'urbanisme qui doivent être validés par un comité composé de 18 membres (Magls el Tanthem el A'la)[201]. Par exemple, si la ville de Naplouse décide de modifier son périmètre ou ses règlements d'urbanisme, ce changement doit être approuvé par le comité présidé par le ministre.

Les différents documents d'urbanisme en vigueur en Palestine sont les suivants :

- Plans d'urbanisme régional
- Plans d'urbanisme et règlements d'urbanisme des villes
- Les périmètres des villes ou des communes
- Les zones industrielles
- Les réseaux et infrastructures

Le Conseil suprême de la planification urbaine se réunit chaque mercredi pour travailler sur l'urbanisme en Cisjordanie, chaque ville ou village doit défendre son projet (extension, changement des classements des terrains) devant le comité. Il faut rappeler aussi que le plan d'urbanisme régional est également rattaché au ministère de la Planification et de la coopération internationale. Est-il possible que ces deux ministères articulent leurs travaux ? Avant de répondre à cette question nous allons présenter le plan d'urbanisme de Naplouse et ses acteurs.

[200] MLG, son ministre est le Dr. Khaled Qawasmeh, il a participé à une délégation pendant une visite officielle à Rennes.

[201] C'est un comité de plusieurs experts venus de différents ministères, (le Conseil suprême de la planification urbaine)

7.3.2 Le Plan Local d'Urbanisme (ou Master Plan) de Naplouse.

La ville de Naplouse aujourd'hui représente une superficie de 2 889 ha. Son plan d'urbanisme couvre précisément le périmètre de la ville (systèmes de coordonnées référencées). Il indique deux types de voiries, voiries existantes et voiries futures, les zones résidentielles[202] en zone A, B, C et A spécifique (chaque ville a ses propres définitions de zonages).
Le périmètre de la vieille ville :[1] la vieille ville de Naplouse classée en zone de sauvegarde du patrimoine a son propre code d'urbanisme, géré par la ville et par des ONG. Ce périmètre doit être clairement marqué pour permettre de bien distinguer les zones suivantes :

- Les zones résidentielles
- Les zones agricoles
- Les zones classées agricoles où peuvent être érigées des résidences
- Les zones industrielles :
    - ✓ Zones industrielles légères
    - ✓ Zones industrielles moyennes
- Les zones commerciales
    - ✓ Locaux commerciaux
    - ✓ Commerces linaires (le long des voiries)
    - ✓ Centres commerciaux
- Zones vertes
- Zones de parcs
- Espace public
- Parking
- Zones des services aux publics (pompiers, hôpitaux …)

Il faut savoir que le Master Plan ou le plan local d'urbanisme indique aussi les marges de recul vis-à-vis des voiries. Ce plan d'urbanisme doit être signé par le maire de Naplouse et par le service de l'urbanisme. Ce plan est établi à l'échelle de 1 :10 000.

[202] Les règlements d'urbanisme des villes palestiniennes ne sont pas des données accessibles, nous savons que chaque Ville a sa définition des zonages résidentiels concernant la hauteur des bâtis et le recul vis-à-vis de la voirie.

Pour comprendre le plan d'urbanisme, nous commencerons par commenter la légende. Tout d'abord, il faut savoir que les couleurs ont été définies par l'Autorité palestinienne[203] et correspondent au règlement d'urbanisme. Par exemple, nous savons que le bleu concerne les zones résidentielles de catégorie B, mais nous ne connaissons pas le règlement pour la catégorie B. Ce règlement n'est ni publié ni communiqué au public pour ne pas influencer le prix du foncier. En 2007, nous avions sollicité la Ville de Jéricho pour obtenir une copie des règlements mais nous n'avons rien obtenu. Dès lors, comment interpréter le plan d'urbanisme si nous ne pouvons pas interpréter la légende puisque nous n'avons pas accès aux règlements d'urbanisme ? Nous ne pouvons qu'examiner le contenu de cette légende.

7.3.3 Plan d'occupation du sol de la nouvelle aire urbaine.

Ce plan d'occupation du sol a été réalisé à partir des données que nous avons recueillies pour la thèse.

Les données cartographiques concernant l'ensemble du district, que nous avons obtenues en 2008, et indiquent le classement en termes d'occupation du sol, mais ce classement n'a pas été officiellement approuvé par le MLG.

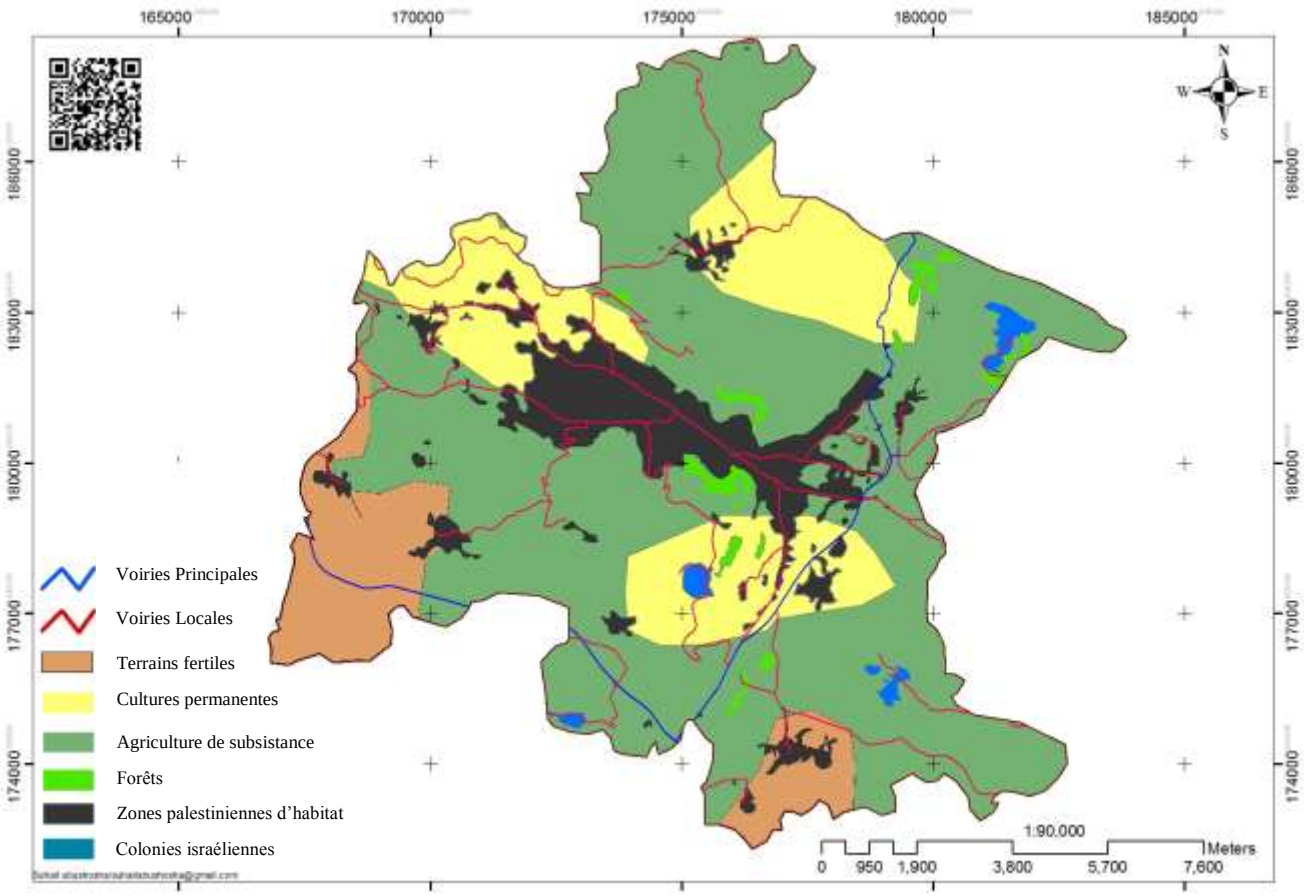
Le ministère de la planification urbaine (MOP) travaille, quant à lui, à l'échelle régionale mais sans plan d'orientation générale.

Il existe un classement en termes d'occupation du sol (seules données disponibles) proposé par l'Autorité palestinienne sans orientation générale à l'échelle régionale (comme le SCOT en France).

La carte ci-dessous donne une idée de l'actuelle occupation des sols dans l'aire urbaine.

Ce classement est seulement indicatif et ne fait pas l'objet d'obligations pour les communes, nous pouvons d'ailleurs constater que des constructions sont parfois installées sur des terrains voués à l'agriculture ou que des zones d'habitat sont installées sur des terres agricoles.

[203] Aujourd'hui l'Autorité palestinienne n'approuve que ce genre de plan, le plan doit être déposé avec les règlements d'urbanisme de chaque zone.



Carte 93 : Plan d'occupation du sol dans l'aire urbaine de Naplouse/ auteur

7.4 Articles de lois en vigueur en matière d'urbanisme régional.

En Palestine, l'aménagement des villes et des villages se réfère à la loi 79 intitulé « *Tanzem el Modn, Qura, el Abneh* » datant de 1966, héritage de la période d'occupation jordanienne[204]. L'article 14/1 de cette loi indique la procédure à mettre en œuvre pour respecter le plan d'urbanisme :

- Diagnostic et contexte : analyser le site de façon à bien cartographier les lignes des courbes (topographie) et aussi les sols.
- Climat : températures, précipitations, vents et l'humidité.
- Occupation actuelle des sols : usage résidentiel, commercial, industriel et agricole.
- Foncier : propriétés foncières, limites de parcelles.
- Valeur des biens.
- Infrastructure : voiries, réseaux d'assainissement et électricité.
- Transport : analyser les flux des transports et les impacts.
- Services publics ; écoles, mosquées, cinéma, bâtiments gouvernementaux.
- Démographie : tranche d'âges, les répartitions des populations et revenus moyens par habitant.
- Zones agricoles

Le département chargé de mettre en place la procédure se charge de recueillir les données de diagnostic et de les analyser.

À l'échelle régionale, l'article 15/1 définit les grands axes d'orientations des plans d'urbanisme régionaux [Loi d'urbanisme en Palestine, P, 31] à faire figurer sur les plans :

- limites des villes et villages.
- future extension urbaine des villes et villages.
- zones industrielles, zones de stockages et parkings.
- zones tertiaires et commerciales.
- zones résidentielles.
- équipements publics.
- espaces publics.

[204] Ce sont les règlements d'urbanisme hérités du mandat jordanien, avec des changements en 1996 (Autorité palestinienne).

- sites archéologiques.
- réseaux urbains (surtout les voiries).

Le plan d'orientation générale de l'aire urbaine de Naplouse devra respecter ces éléments.

Avant d'être approuvés, ces plans doivent ensuite être affichés au ministère des Affaires locales pendant 60 jours pour que le public les consulte et fasse valoir ses objections (article 16). Cet affichage doit être publié dans deux journaux locaux.

L'article 17 oblige le comité en charge du plan d'urbanisme régional à prendre en compte les objections des habitants.

L'article 18 définit la mise en application. Il revient au Conseil suprême de la planification urbaine d'accorder la mise en application des plans régionaux après avoir modifié certaines orientations, ce conseil a plein pouvoir sur les modifications. Le plan d'urbanisme approuvé par le Conseil Suprême de la Planification Urbaine doit être publié dans les journaux locaux et peut être mis en œuvre après un délai de 15 jours.

Pour toute modification apportée au plan d'urbanisme, le Conseil Suprême de la Planification Urbaine doit procéder à une nouvelle publication durant 60 jours.

En conséquence les plans d'urbanisme proposés doivent passer devant le Conseil Suprême de la Planification Urbaine.

En conséquence, pour être adoptée, la nouvelle Aire Urbaine de Naplouse devra être soumise au ministère des affaires locales et respecter les articles 15, 16, 17, 18 pour être approuvée par le Conseil Suprême de la Planification Urbaine[205].

[205] Conseil Suprême de la Planification Urbaine : c'est un comité des acteurs de plusieurs ministères (ministère des planifications, ministères des affaires local, Transport, Foncier, Environnement. etc.), chargé d'approuver les plans d'urbanisme sous l'accord de M. Le Ministre des affaires locales.

7.5 Les orientations générales pour une planification à l'échelle de la nouvelle aire urbaine de Naplouse.

Il faut rappeler que le nouveau périmètre de l'aire urbaine de Naplouse, proposé ici, a été dessiné à partir de la problématique dégagée dans le chapitre 4 de notre thèse, selon les facteurs suivants[206] :

- Les limites foncières des communes
- Les tâches urbaines de la ville de Naplouse débordant sur les villages
- La construction anarchique dans la ville de Naplouse
- Les réseaux urbains

Trois caractéristiques restent donc à prendre en compte :

- La **topographie**, notamment la difficulté à construire un habitat durable sur de fortes pentes ;
- Les **zones agricoles et les forêts** qui doivent être protégées ;
- Les **bases militaires et les colonies israéliennes**. Nous rappelons que nous faisons l'hypothèse qu'en 2025 la zone 'C' n'existera plus dans les territoires palestiniens[207].

Le périmètre de l'aire urbaine représente 13 889 ha. Naplouse joue un rôle majeur en tant que pôle principal de l'aire urbaine (nous pouvons la considérer comme une ville métropole).
L'orientation générale de l'aire urbaine propose cinq grands axes de travail :

- L'organisation de l'espace.
- la répartition des activités économiques.
- L'offre résidentielle et son développement en fonction de l'analyse sociodémographique.
- L'articulation entre le développement et le transport.
- La protection de l'environnement et l'amélioration du cadre de vie.

L'organisation de l'espace repose sur deux objectifs, atteindre un équilibre territorial et développer une organisation multipolaire à l'échelle de l'aire urbaine de manière à répartir de façon cohérente les activités économiques, les logements et les équipements dans l'aire

[206] Voir chapitre Aire Urbaine
[207] En 2025, peut-être que les base militaires et les colonies se retireraient du district de Naplouse

urbaine, à développer l'offre de transports collectifs pour maitriser les déplacements et minimiser leur impact sur les milieux naturels et agricoles. De la même manière, les espaces à vocation agricole doivent être protégés par des règles limitant l'urbanisation diffuse notamment dans les secteurs déjà fragilisés. Enfin, les espaces naturels à protéger et à valoriser, les limites paysagères structurantes et les principes d'aménagements paysagers et urbains doivent être étudiés.

Le renforcement de l'organisation multipolaire du territoire poursuit plusieurs objectifs :

- Apporter une réponse aux besoins en termes de logements, commerces, d'équipements et de services.
- Donner une alternative aux déplacements automobiles pour une grande part de la population.
- Renforcer la cohésion sociale et la mixité des populations et des fonctions.
- Préserver les espaces agricoles et naturels.
- Limiter les constructions sur des zones sensibles[208] .

Le projet territorial vise donc :

- Le renforcement du pôle central (métropolitain) rayonnant sur l'ensemble du territoire
- La structuration de l'aire urbaine par un réseau de polarités intermédiaires.

7.5.2 Renforcer le rôle central de la ville de Naplouse en tant que polarité majeure (pour un nouveau pôle métropolitain).

La communauté de communes chargée de la planification urbaine et du logement à Naplouse (JCPH) devra :

- Renforcer l'attraction géoéconomique de la ville de Naplouse sur tout le nord de la Cisjordanie,
- Accroître le rayonnement du territoire de l'aire urbaine de Naplouse à l'échelle de la Cisjordanie.
- Améliorer la qualité de vie des habitants en renouvelant l'offre de services et de loisirs sur l'ensemble du territoire et renforcer l'accessibilité à tous les citoyens.
- L'aire urbaine devra respecter un équilibre urbain / rural et favoriser un développement durable respectueux des équilibres environnementaux et des espaces naturels. Il devra faire coexister une logique de développement urbain avec celle d'une

[208] Les zones sensibles correspondent aux zones à fortes pentes soumises au risque de glissement de terrain

qualité de vie rurale et éviter un développement tentaculaire et non concerté de l'habitat, des zones d'activités économiques, des zones logistiques…

Autour de ces centralités, le développement de l'urbanisation prendra la forme d'extensions urbaines qui s'effectueront en continuité des espaces urbanisés existants et privilégiera les secteurs desservis en transports collectifs quand ils existent.

- Renforcer l'identité des camps de réfugiés toute en protégeant leurs limites. Aujourd'hui, il y a continuité entre la ville mère et les camps de réfugiés, dans certains camps de l'est par exemple (Askar et Balata), seules les façades et la densité de logement permettent de distinguer les camps du reste de la ville[209].

L'aire urbaine de Naplouse poursuit un objectif d'équilibre entre ville et villages, toute en respectant l'espace urbain, rural et les camps de réfugiés. La limitation de la construction dans la ville de Naplouse a pour objectif de renforcer la construction d'un habitat durable dans des nouveaux pôles urbains[210].

7.5.3 Intégrer les villages limitrophes de Naplouse déjà gagnés par l'urbanisation.

Par la planification, le JCPH pourrait poursuivre l'extension des constructions hors de la ville de Naplouse sur les villages limitrophes, et permettrait ainsi :

- D'agrandir la ville de manière contrôlée et réglementée par un plan d'urbanisme.
- De créer de nouveaux pôles d'habitat.
- Ce qui permettrait de décharger la ville de la pression résidentielle.
- Tout en maintenant la continuité urbaine.

Ces nouveaux pôles d'habitat implantés dans les communes limitrophes ont un double rôle dans l'organisation de la construction et des déplacements. D'une part, le renforcement de l'offre de logement, de l'offre économique (commerces, emplois) et d'équipements permettrait d'éviter des déplacements vers le centre-ville de Naplouse. D'autre part, elles

[209] Camps de réfugiés ; il s'agit de parties du territoire suffisamment denses et urbanisées. De constructions à usage d'habitation regroupées - ou plus - auxquelles peuvent s'adjoindre d'autres constructions recevant d'autres destinations. Le développement de ces espaces est exclu car il en résulte des impacts négatifs sur le plan politique mais aussi sur l'environnement et le fonctionnement. Mais une limitation est importante à la construction dans les camps.

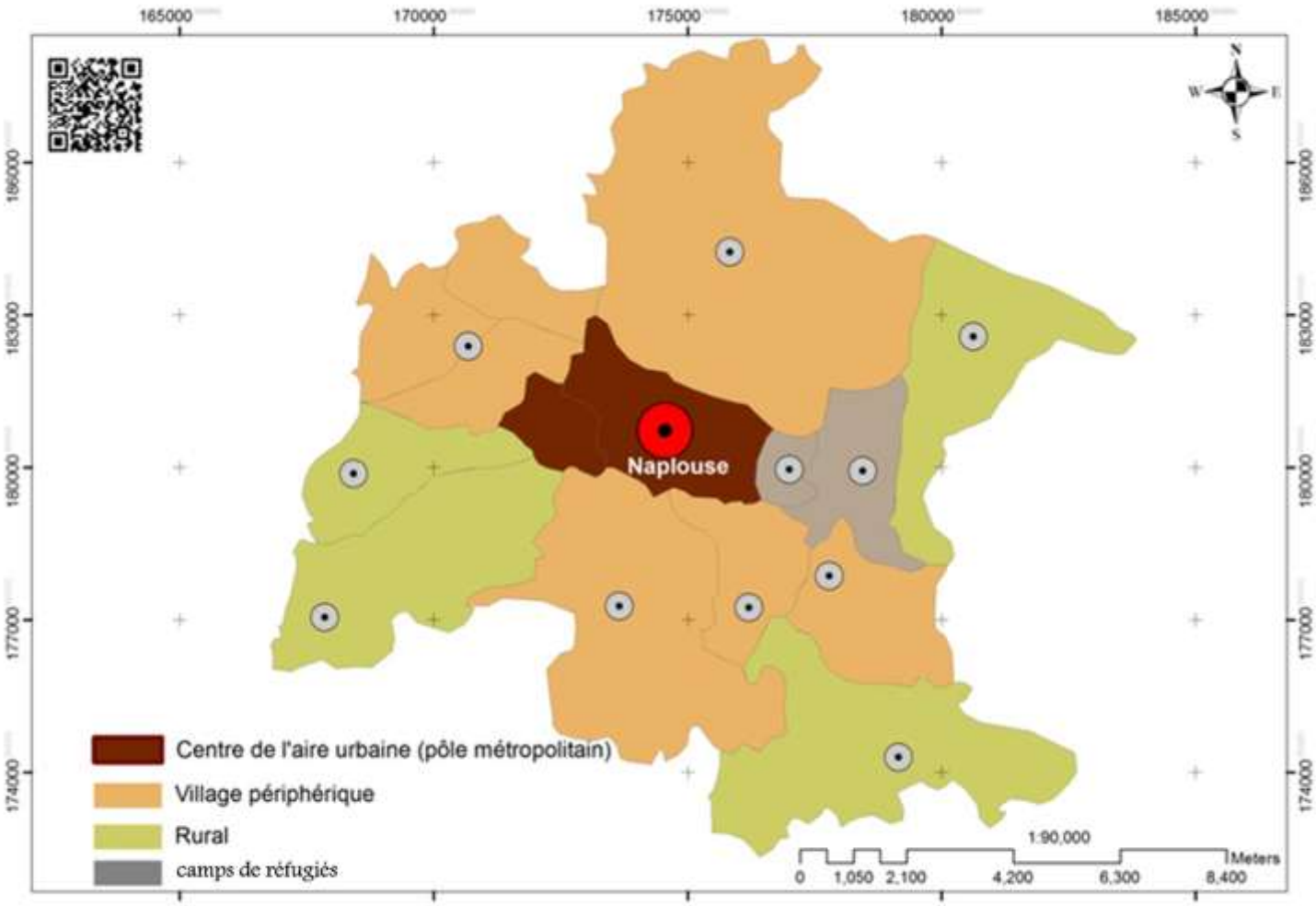
[210] Les villages (communes) représentent des nouvelles zones d'habitat s'il existe des réseaux urbains en continuité avec la ville mère.

pourraient devenir, grâce à leur localisation géographique et leurs capacités de développement, les points d'ancrage d'une nouvelle offre résidentielle.

Les camps de réfugiés pourraient garder leur identité politique mais la Ville devrait limiter leur densité en renforcent la construction neuve à l'extérieure des camps. Ainsi le renforcement de la continuité des réseaux urbains est essentiel aux habitants des camps. La structure de l'aire urbaine contribuerait également à protéger l'espace rural de l'étalement urbain et à renforcer leur identité rurale.

Centre de l'aire urbaine (pôle métropolitain)	Village périphérique	Rural	Camps de réfugiés
Naplouse & Raffidia	Rujeib	Odala	Askar
	Kafr Qallil	Awarta	
	Iraq Burin	Tell	
	Biet Iba	Sarra	
	Beit Wazan	Burin	Balata
	Al Juneid	Azmut	
	Zawata		
	Asirh Shamaliya		

Tableau 48 : Centre de l'aire urbaine, les polarités et les espaces ruraux dans l'aire urbaine/auteur



Carte 94 : Centre de l'aire urbaine (pôle métropolitain), village périphériques, l'espace rural et les camps de réfugiés/auteur

D'ici à 2025, les besoins en logement de Naplouse seraient répartis sur les villages périphériques déjà touchés par l'extension de la grande ville ; les villages ruraux plus éloignés (comme Odala, Awarta, Tell …) pourraient aussi se développer tout en gardant leur identité.
La création d'une voie périphérique autour de Naplouse pourrait améliorer les circulations entre ces pôles d'habitat, avec la ville actuelle de Naplouse et avec les espaces ruraux. Le centre de l'aire urbaine de Naplouse a éminemment besoin d'axes de circulation périphériques pour alléger les flux de transports.

7.5.4 Limiter l'urbanisation anarchique et les constructions isolées.

Dans le chapitre 4, nous avons mis en lumière la croissance désordonnée de l'habitat, l'incohérence d'un développement urbain incontrôlé. Nous allons nous employer maintenant à proposer une méthode de développement urbain se basant sur le modèle de projection démographique (2025) qui nous a permis de mesurer les besoins en logements, années après années, ce qui va nous permettre de traduire ces besoins en terme de constructions et de les programmer par secteur géographique. La mise en place d'une base de données cartographique est essentielle pour anticiper ces nouvelles constructions et prévoir leur emplacement dans l'aire urbaine.

Si nous ne réagissons pas rapidement, l'extension se poursuivra de manière rapide en détruisant l'habitat traditionnel au profit de programmes immobiliers lucratifs[211].

La définition d'un plan d'orientation générale de l'urbanisme pour l'aire urbaine est incontournable. Ce plan d'orientation générale est l'enjeu de demain pour Naplouse, il devra s'appuyer sur l'actuel plan d'urbanisme de Naplouse et :

- prendre en compte une programmation par secteurs géographiques
- renforcer le rôle central de la ville de Naplouse
- réduire la construction incohérente
- optimiser le système de voiries et les réseaux existants
- favoriser la réhabilitation des quartiers anciens et des bâtiments désaffectés

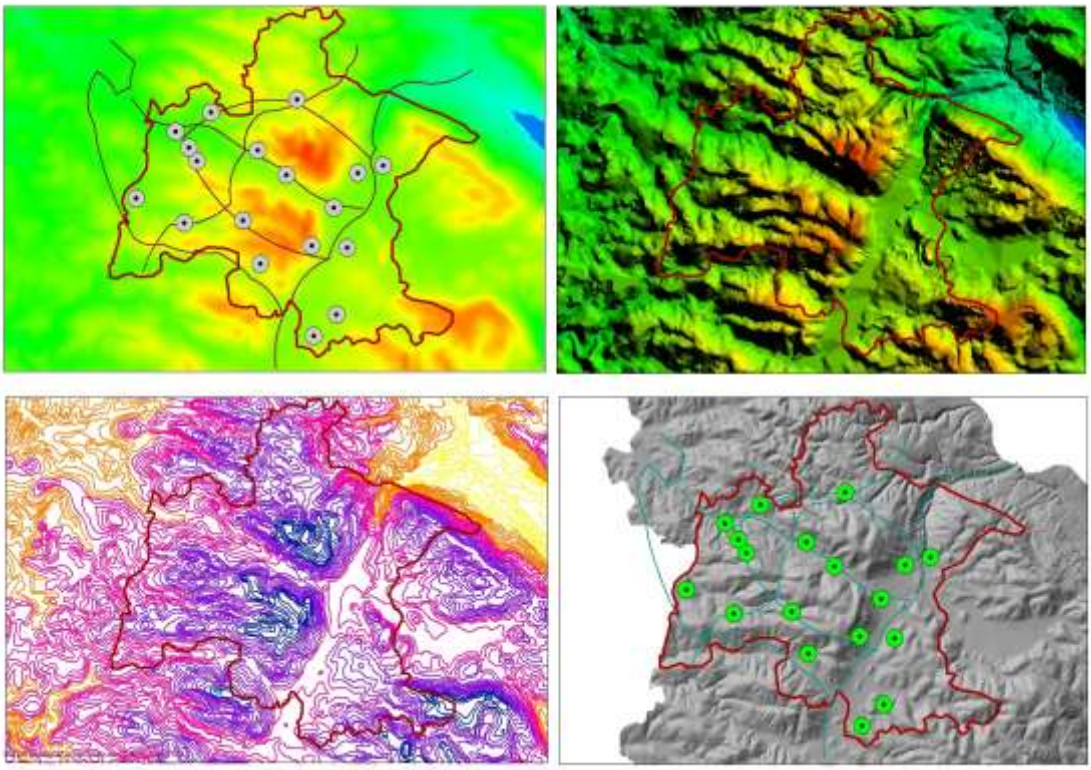
[211] La définition de l'habitat de Naplouse a compliqué la recherche, mais maintenant nous pouvons dire que l'habitat à Naplouse est caractérisé par des vagues de construction massives et se représente par un développement incohérent des logements pour les profits financiers public et privé.

- Reconquérir les friches urbaines, industrielles, commerciales ou militaires[212], ainsi que la construction dans les « dents creuses »
- La réhabilitation et l'extension des constructions existantes pourront être étudiées mais la réalisation de constructions nouvelles ne sera envisageable qu'à l'intérieur de la partie déjà urbanisée[213]
- L'extension des camps de réfugiés sera très limitée toute en privilégiant la continuité des réseaux urbains avec la ville (voiries, électricité, assainissements)
- Les constructions isolées ne seront pas autorisées dans l'aire urbaine
- La réhabilitation sera poursuivie et améliorée dans la vieille ville de Naplouse
- L'extension des exploitations agricoles sera autorisée dans les communes classées en zones rurales

Le diagnostic des documents d'urbanisme pourra inclure un volet agricole conforme aux préconisations de la communauté des communes (JCPH) avec une analyse des évolutions des espaces agricoles et une approche prospective.

[212] À Naplouse le quartier militaire viens d'être ré-ouvert, mais des besoins d'aménagement sur ce secteur sont identifiés.
[213] Certaines zones de connexion urbaine entre camps et ville sont urbanisées.

Carte 96 : L'urbanisation anarchique et les constructions isolées à Naplouse/auteur



Carte 95 : Cartes de base pour la synthèse ; montrent les contraintes topographiques/auteur

7.5.5 Synthèse des orientations générales concernant l'organisation de l'espace.

Le plan de synthèse prendra en compte les orientations suivantes figurées sur la carte 97 page suivante :

Renforcer le rôle central de la Ville de Naplouse

Favoriser la réhabilitation des bâtiments désaffectés

Favoriser les espaces ruraux

Structurer l'aire urbaine par un réseau de pôles d'habitat

Développement significatif des communes limitrophes

Renforcement de la continuité des réseaux urbains existants (Voiries régionales)

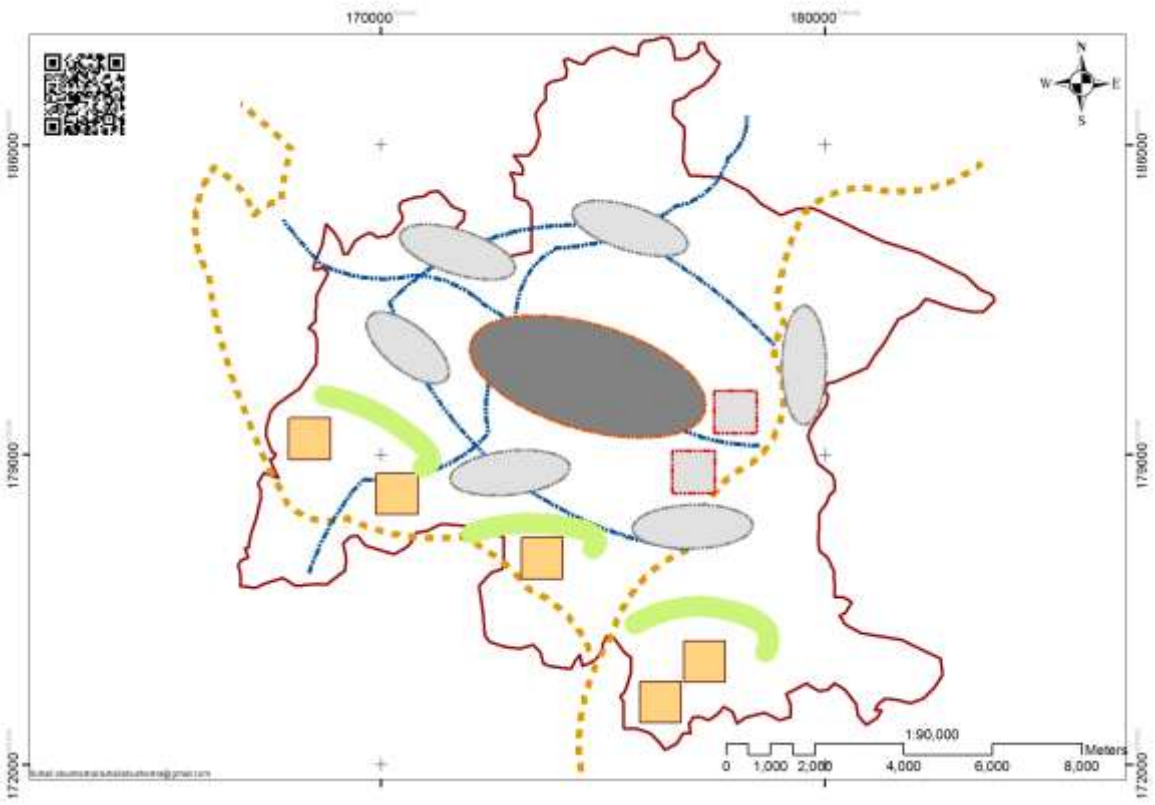
Renforcement de la continuité des réseaux urbains existants (Voiries principales)

Limiter l'urbanisation anarchique et la construction isolée

Limiter la construction et l'extension urbaine

Maintenir la discontinuité ville/campagne

Synthèse des orientations générales concernant l'organisation de l'espace [Annexe_48]



Carte 97 : Synthèse des orientations générales d'organisation de l'espace/auteur

7.6 La prise en compte de la dimension économique.

Le Maire de Naplouse a déclaré (Adly Yaesh- Mai 2011):« *Le développement économique est un enjeu majeur pour les habitants de la Ville* ».

Le développement économique de la ville place Naplouse parmi les villes les plus attractives sur ce plan (commerces, artisanat, petites industries, activités tertiaires…) de la Cisjordanie.

Les orientations économiques de l'aire urbaine devront répondre aux objectifs suivants :

- Favoriser les créations et les regroupements d'entreprises dans des zones classées industrielles.
- Favoriser les activités agricoles et protéger le patrimoine agricole.
- Favoriser les pôles de la recherche à l'Université Najah.

Le projet local devra également soutenir l'émergence de nouvelles filières créatrices d'emploi pour demain. Outre ces activités productives et commerciales, Naplouse doit conserver son identité et sa position économique de capitale du Nord de la Cisjordanie.

7.6.1 Favoriser la création et le regroupement d'entreprises.

Aujourd'hui, les entreprises dans l'aire urbaine sont reparties sur l'ensemble du territoire. A Naplouse il existe une zone classée « zone industrielle » à l'est de la ville où seront regroupées toutes les activités industrielles lourdes alors que les activités artisanales resteront dans la ville elle-même. Il conviendra aussi d'améliorer et de créer des infrastructures (nouveaux parkings), de renforcer les activités commerciales et industrielles légères sur les axes majeurs de la ville.

Les villages limitrophes pourront accueillir : des parcs d'activités, une nouvelle zone de garagistes, de nouveaux pôles commerciaux, renforcement des commerces des proximités, et des activités agro-industrielles (Huile d'olive et Savons).

7.6.2 Favoriser les activités agricoles et protéger le patrimoine agricole.

L'aire urbaine de Naplouse est une zone riche en termes d'activité agricole notamment en plantations d'oliviers. Le projet reconnaît le rôle économique essentiel de l'agriculture à divers titres : production alimentaire et viticole (jus de raisin) avec des labels de qualité, source d'emplois, gestionnaire des espaces.

Les documents d'urbanisme de l'aire urbaine devront :

- Assurer la protection de l'agriculture en interdisant l'urbanisation diffuse, la création et l'extension des hameaux.
- Déterminer les zones agricoles afin de les mettre en valeur.
- Assurer la biodiversité dans les zones rurales.
- Assurer les connexions entre les villages et le marché de Naplouse.
- Prévoir une nouvelle zone de marché à l'extérieur de la ville de Naplouse.
- Limiter toutes les activités autres qu'agricoles dans ces zones.
- Mettre en place un périmètre de protection des forêts.
- Créer des liens écologiques (corridor écologique) entre les forêts.
- Prévoir de nouvelles zones vouées à l'agriculture au sud de l'aire urbaine.
- Renforcer le triangle des zones de cultures permanentes.
- Préserver une zone agricole verte autour de l'aire urbaine

    - Protéger les deux forêts au sud et nord de la ville de Naplouse
    - Créer une liaison verte entre les deux plus grandes forêts
    - Renforcer l'activité agricole résidentielle (potagers) : raisins, olives, agrumes.
    - Renforcer l'agriculture de subsistance dans l'aire urbaine
    - Renforcer la production permanente de raisins, d'olives, d'agrumes (Rujeib, Kafr Qallil et Zawata)
    - Développer de nouvelles potentialités en matière agricole (Burin et Tell)

7.6.3 Créer de nouveaux pôles commerciaux à proximité des villages limitrophes.

L'aire urbaine de Naplouse a toujours été reconnue pour ses échanges commerciaux. Par conséquent, les commerces doivent être valorisés et les zones commerciales implantées en cohérence avec le plan d'urbanisme.

Les richesses culturelles, patrimoniales et naturelles que recèle l'aire urbaine en font un territoire attractif et propice au développement d'une économie touristique et de loisirs. L'activité commerciale liée au tourisme constitue également un vecteur de développement important (Naplouse est connue pour ses produits de qualité : olives, savon, légumes).
Le projet entend développer ces activités, tout en protégeant les espaces naturels et fragiles d'un développement touristique mal maîtrisé.

- Organiser l'offre commerciale

  La fréquentation quotidienne des commerces génère beaucoup de déplacements des populations qui contribuent au dynamisme et au rayonnement du territoire. Par conséquent, leur localisation est fondamentale dans l'organisation territoriale.
  Le projet vise à assurer aux populations des commerces de proximité répondant aux besoins les plus courants. L'attractivité du territoire devra passer par un renforcement de l'identité commerciale du centre-ville de Naplouse, premier pôle commercial, et par le développement qualitatif de pôles commerciaux dans les villages limitrophes (Rujeib, Kafr Qalil, Iraq Burin, Biet Iba, Beit Wazan, Al Juneid, Zawata, Asirh et Shmaliya).

- Le rôle majeur de la ville-centre de Naplouse sera conforté

  Les aménagements viseront à améliorer l'accessibilité et le confort des personnes (création de zones piétonnes ou de circulations douces, signalétique, zones d'arrêt de courte durée, accès aux personnes à mobilité réduite…). Son accessibilité sera améliorée en terme de transports collectifs (Bus, taxi collectif) en lien avec les parkings-relais.
  Un plan de développement du commerce dans l'aire urbaine sera étudié.

7.6.4 Synthèse des orientations (Plan de développement économique).

Les propositions de développement économique sont figurées sur la carte ci-dessous :

Le plan de développement économique sera détaillé avec les acteurs concernés par le plan d'orientation générale de l'aire urbaine, nous devrons prendre en compte les éléments suivants figurés sur la carte 98 page suivante :

Favoriser et répartir les activités économiques

- Renforcer la zone industrielle à l'est
- Renforcer les activités artisanales
- Créer une nouvelle zone pour les garagistes
- P — Améliorer et créer des infrastructures (nouveaux parkings)

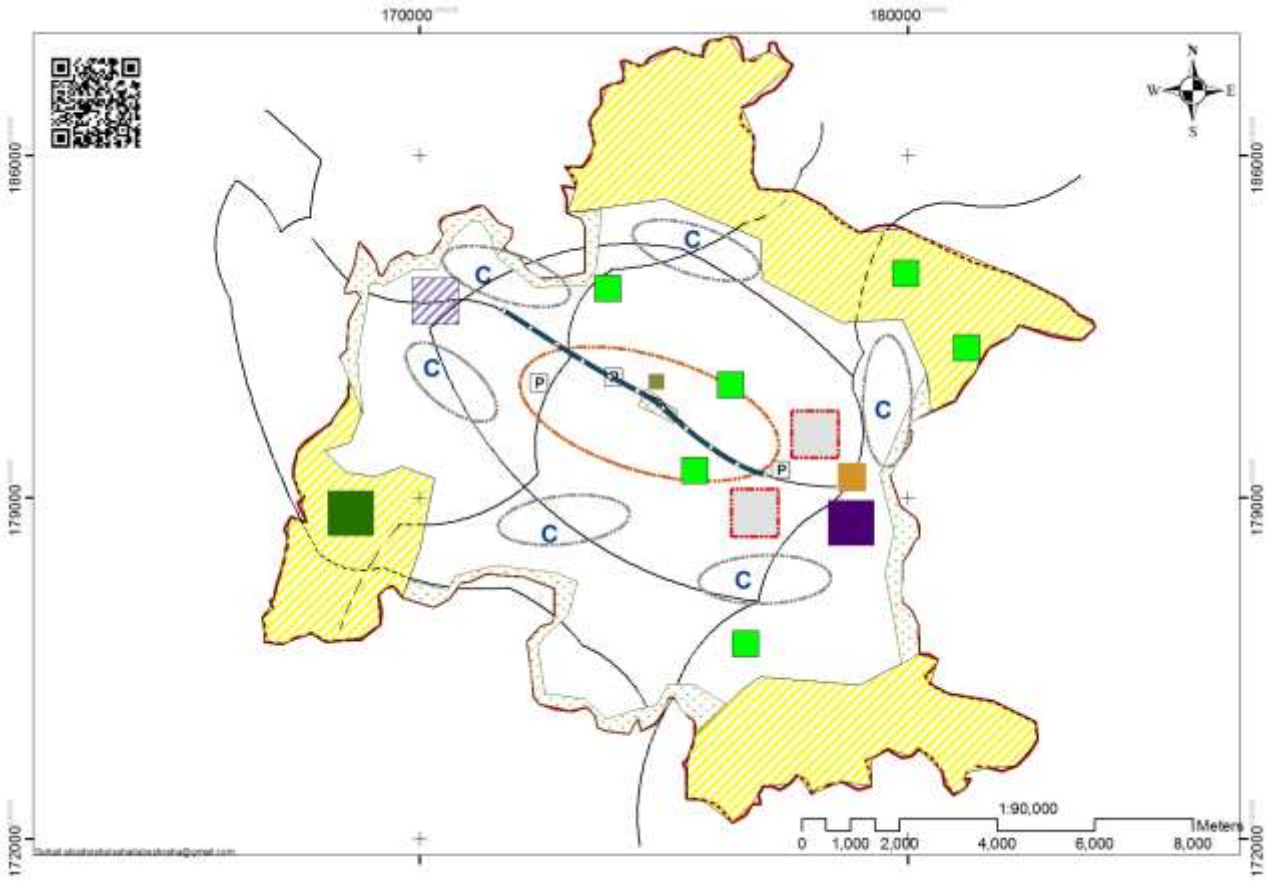
Favoriser les activités agricoles et protéger le patrimoine agricole

- Déterminer les zones agricoles afin de les mettre en valeur
- Renforcer les activités agro-industrielles
- Mettre en place un périmètre de protection des forêts
- Créer des liaisons écologiques (corridor écologique)

Créer de nouveaux pôles commerciaux à proximité des villages limitrophes

- C — Création de commerces de proximité dans les villages limitrophes (polarités)
- Création de zone piétonne à Naplouse
- Création de nouveaux pôles commerciaux est-Ouest
- Renforcement des commerces sur les axes principaux

Synthèse des orientations (Plan de développement économique). [Annexe_49]



Carte 98 : Synthèse des orientations générales : le développement économique/auteur

7.7 La prise en compte des besoins en logement en fonction des évolutions sociodémographiques.

Notre analyse démographique a mis en lumière la forte croissance naturelle de la population ainsi que les mutations sociales liées à l'indépendance de la famille nucléaire et à l'attraction de la ville de Naplouse sur les jeunes ménages (commerces, services publics, emplois, université). Tous ces facteurs donnent au territoire son dynamisme conforté encore par la présence d'une grande université. Nous avons vu aussi que la pression démographique conduit à un développement rapide et incontrôlé de la ville de Naplouse. Tout ceci nous conduit à envisager de nouvelles solutions et à penser de manière durable la construction de nouveaux espaces habités.

Notre approche de l'offre résidentielle retient trois possibilités qui peuvent être conjuguées :

- La densification ou la réhabilitation
- L'extension urbaine
- Les villes nouvelles

Pour chacune de ces hypothèses, nous allons esquisser les préconisations qui nous semblent judicieuses à prendre en compte pour un développement équilibré de l'offre de logement prévue.

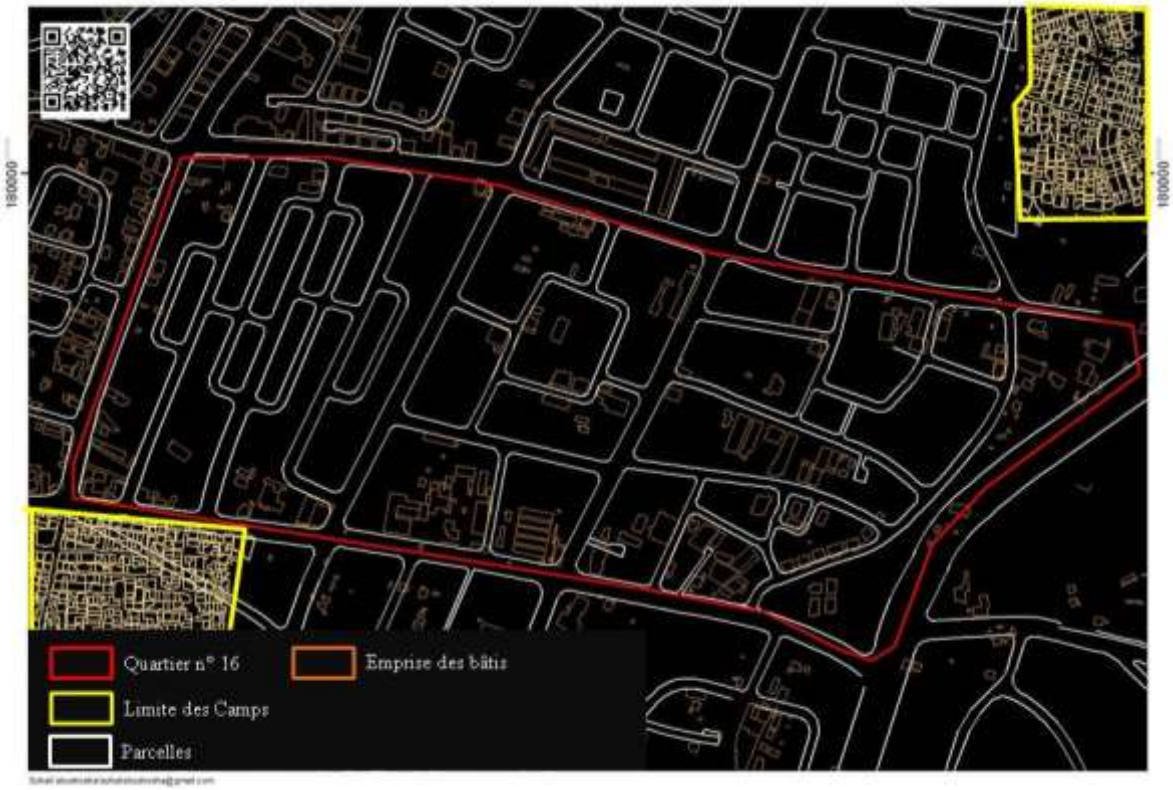
7.7.1 La densification et la réhabilitation.

La densité est très forte dans certains quartiers de Naplouse et davantage encore dans les camps de réfugiés [Cf_Annexe_Cartes_39 représentation : Exemples d'étude de densité : Quartiers de Naplouse]. Une densité raisonnée doit tenir compte de la topographie et des risques de glissement de terrain. Les possibilités d'aménagement de nouvelles zones d'habitat existent, notamment dans les espaces non construits entourés de constructions qu'en urbanisme on nomme « dents creuses ». Nous reprendrons ici la déconstruction de la notion de densité proposée par Pascal Amphoux[214], autour de trois termes : polarité[215], mixité et intensité.

[214] Pascal Amphoux, La densité Urbaine, Du programme au projet urbain, Rapport de recherche n° 142, École Polytechnique Fédérale de Lausanne, Janvier 1999.

[215] La Polarité est la dimension spatiale de la densité. Elle définit le pouvoir d'attraction d'un lieu, sa capacité à fonctionner dans un système de multi-centralité. Il ne s'agit pas, à partir de la densité, de conforter la ville-centre (qui serait la ville dense par opposition à la ville diffuse de la périphérique) mais, au contraire, de penser la ville

Selon notre hypothèse après avoir étudié la densité (nombres de logements divisé par la superficie) compte tenu des contraintes topographiques, le seul quartier pouvant supporter une densité forte est le quartier n° 16 qui présente le moins de contraintes topographiques[216].



Carte 99 : La densité des logements quartier 16, cette carte montre que la densité est très faible/auteur

Le quartier n° 16 de la Ville de Naplouse, est le seul qui puisse être densifié car il n'a pas de contraintes topographiques

comme un système réticulé de lieux de centralité dont l'un, parmi cet ensemble, resterait le centre-ville : non pas une centralité mais des polarités. La densité d'un lieu à affirmer une centralité.

[216] La densité de population selon la mairie de Naplouse est calculée par le nombre d'habitants divisé par la superficie du quartier = densité de logement. La densité se calcule en surface habitable (= emprise du bâti) divisée par superficie du quartier. Quartier = nb habitant / m². Notre hypothèse : prendre en compte le nombre de logements sur la superficie totale

La densité de logements dans l'aire urbaine de Naplouse[217] est faible en général, mais elle est très forte dans la ville de Naplouse. La ville de Naplouse calcule la densité en divisant le nombre d'habitants par la superficie des quartiers.

La méthode de densification et de réhabilitation proposée dans le cas de la ville de Naplouse, permet de dégager les préconisations suivantes :

- Pôle métropolitain
    - Analyses détaillées de la densification par quartiers
    - Réhabilitation de la vieille ville de Naplouse
    - Réhabilitation du centre-ville de Naplouse
    - Densification limitée par quartiers
    - Interdiction totale de nouvelles constructions (ou seulement autorisation d'extension limitée et de réhabilitation)
    - Définition d'un périmètre de zones interdites à de nouvelles constructions
    - Interdiction de nouvelles constructions dans les camps de réfugiés
- Les villages limitrophes
    - Répartition des besoins en logements dans les villes limitrophes (Rujeib, Kafr Qallil, Iraq Burin, Biet Iba, Beit Wazan, Al Juneid, Zawata, Asirh Shamaliya)
    - Mise en place de nouvelles zones à urbaniser
    - Réhabilitation du centre des villages
    - Densification des villages
    - Limitation des nouvelles constructions dans l'espace rural (Odala, Awarta, Tell, Sarra, Burin)
    - Autorisation de construction d'exploitations agricoles

[217] La densité de logements dans l'aire urbaine de Naplouse est exprimée par le rapport entre le nombre de logements et la surface d'assiette hors voirie publique ramenée à l'hectare.

7.7.2 L'extension vers l'ouest.

Nous avons vu que la ville de Naplouse se développe vers l'ouest en raison des contraintes politiques et topographiques, cette extension demande à être maitrisée sur deux axes. Il est préconisé les mesures suivantes :

L'axe Est-Ouest[218] est un axe d'extension urbaine acceptable s'il est maitrisé. Il devrait contribuer à renforcer la construction linéaire vers l'ouest, relier cette extension avec les villages de l'ouest (Zawata, Biet Iba, Al Junied), renforcer la continuité urbaine (axe Est-Ouest) et lutter contre l'étalement urbain non programmé.

Sur l'axe Nord-Sud[219], il conviendrait de renforcer les liens entre le nord et le sud à travers Asrih Ash Shamalyia jusqu'à Tell et de renforcer également les liens entre le nord et le sud à travers Azmout et Rujieb.

Nous avons vu que l'hypothèse d'une extension urbaine est réalisable mais il faut la penser dans la durée. Nous défendons l'idée d'une extension urbaine durable mais en revanche il faut lutter contre un étalement urbain avec une consommation de très grandes parcelles dans l'aire urbaine.

La multiplicité des projets, des maîtres d'ouvrage et des acteurs concernés par l'aménagement du secteur nécessite une réelle coordination ainsi qu'un partage et une approche innovante afin d'obtenir une vision globale, transversale et durable de l'aménagement de ce secteur.

Il est important que la gouvernance intercommunale qui se dessine, prenne en compte :

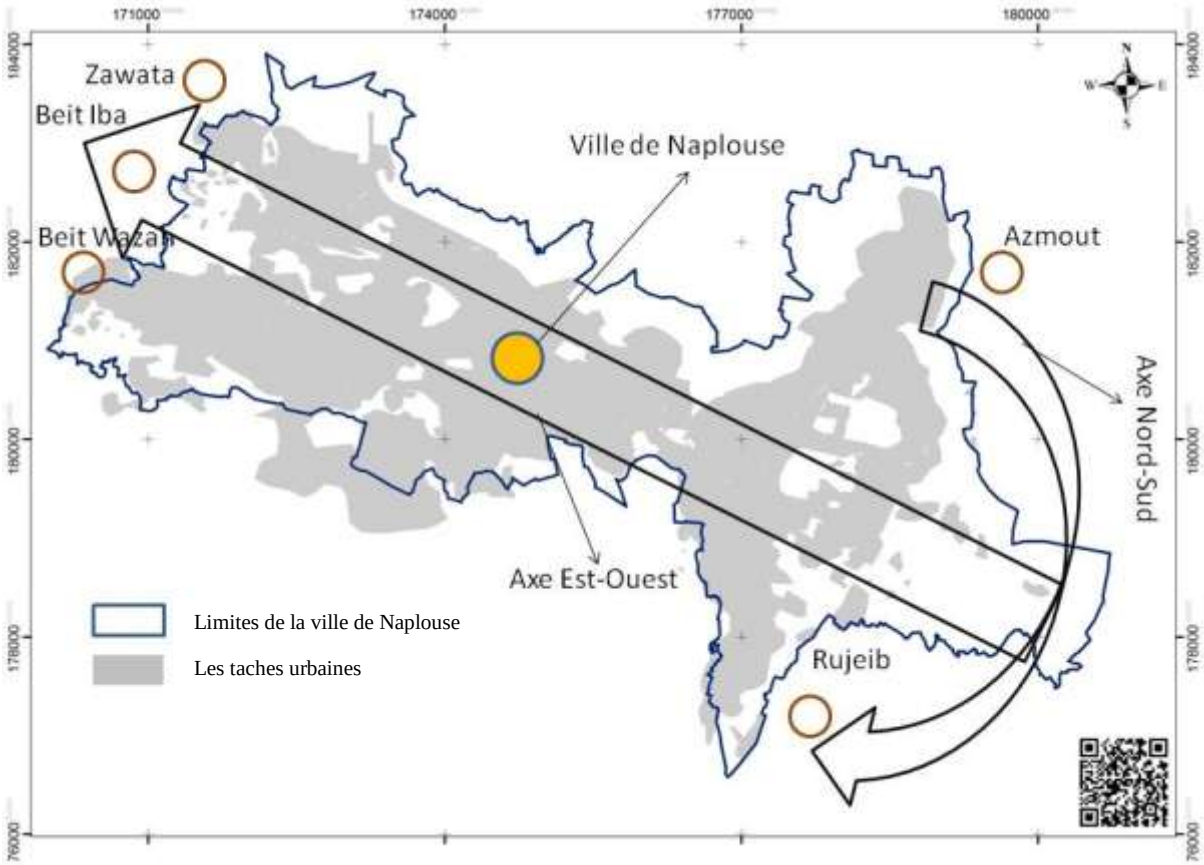
- Un renforcement de l'extension urbaine avec la commune de Beit Iba.
- Une possibilité d'extension urbaine vers Zawata.
- Une possibilité d'extension et une continuité avec la commune de Beit Wazan.

---

[218] Cet axe représente une forte potentialité en termes de construction, mais aussi c'est une demande politique de diriger la Ville vers l'ouest, le discours politique, l'interview avec M. Le Maire, indiquent un fort souhait d'aménager l'ouest en tant que nouveau territoire de la ville de Naplouse. Cet axe déjà commence à avoir des nouvelles constructions, du coup pour la Ville un plan d'aménagement sera un souhait fort.

[219] L'axe Nord-Sud, présente l'entrée principale de la Ville de Naplouse mais aussi pour l'aire urbaine, il faut donc limiter la construction incohérente et renforcer une construction programmée afin d'améliorer cet axe.

- Un renforcement des synergies entre les trois communes à l'ouest de la ville de Naplouse.



Carte 100 : Axes Est-Ouest et Nord-Sud/auteur

7.7.3 La création de nouvelles villes ou de nouveaux villages dans l'aire urbaine.

La superficie de l'aire urbaine représente 13 889 ha, ce qui permet de dégager un fort potentiel de création de villes nouvelles tout en prenant en compte les contraintes topographiques et l'imposition de nouveaux types d'habitat.

L'habitat durable en Cisjordanie, qui reste à imaginer, doit être une alternative aux problèmes soulevés dans le chapitre 4 :

- Il doit être inventé, adapté et porté par un tissu technique qui maîtrise toutes ces composantes. On a vu, en effet, que l'absence de compétence ou le manque de moyens techniques conduisait à un laisser-faire préjudiciable.

- S'il doit apporter une valeur ajoutée aux agents économiques et au secteur de la construction, des règles doivent préserver cet habitat de toute pratique spéculative ou opportuniste et dangereuse.
- Cet habitat doit prendre en compte impérativement l'environnement du projet : topographie, ensoleillement, biodiversité,…
- Cet habitat doit aussi s'inscrire dans un contexte de développement durable pour les générations futures : la compacité permettra d'économiser des terres agricoles et paysagères essentielles en Cisjordanie.
- La dimension sociale ne doit pas être oubliée. L'histoire des grands projets de cette région a montré qu'une ségrégation pouvait rapidement se mettre en place quand l'urgence et les financements laissaient peu de place à l'analyse de la sociologie urbaine.
- Enfin, un habitat durable en Cisjordanie doit être vertueux pour les Palestiniens en favorisant l'usage de matériaux de proximité (développement de l'économie locale et de l'identité régionale) et non nocifs pour la santé.

De plus, ce type d'habitat devrait être réparti dans l'espace métropolitain, notamment dans la ville nouvelle où trois sites sont possibles en raison de leur position géoéconomique et géostratégique. Ils devraient se situer à 8-10 km du centre-ville de Naplouse, leur superficie, de 100 à 130 ha pourrait accueillir entre 2 000 et 3 000 logements.

Les villes nouvelles sont essentiellement localisées autour des grandes agglomérations très denses pour contribuer à la diminution de leur population//P19/ Les Villes Nouvelles. Pierre Merlin et le rapport Reith

Il existe à notre avis trois sites possibles de villes nouvelles dans l'aire urbaine de Naplouse.

Ces sites se trouvent dans des zones de contraintes foncières, topographiques, géopolitiques, etc.). Ils présentent un intérêt géoéconomique et occupent une position géostratégique, ils seront choisis en fonction :

- De leur localisation, à 8-10 km du centre-ville de Naplouse
- De leur superficie, entre 100-130 ha, qui peut accueillir de 2 000 à 3 000 logements
- Du classement des terrains en zone « Tabo »
- De leur proximité avec des axes principaux présentant un intérêt géoéconomique).

Ces sites sont proposés en tant que nouveaux noyaux urbains de l'aire urbaine de Naplouse

- Le site est-nord de l'aire urbaine (numéro _1)
- Le site du nord de l'aire urbaine (numéro _2)
- Le site du sud de l'aire urbaine (numéro _3)

7.7.4 Représentation cartographique du schéma de développement de l'offre résidentielle à travers la densification, la réhabilitation, l'extension et la création de ville nouvelle.

Cf. Carte 101, page suivante

Assurer et répartir l'offre de logements à travers la densification et la réhabilitation

Projet de réhabilitation pour la vieille ville de Naplouse

Interdiction totale d'ériger de nouvelles constructions (extension limitée autorisée et réhabilitation)

Répartition des besoins en logements dans les polarités (Rujeib, Kafr Qallil, Iraq Burin, Biet Iba, Beit Wazan, Al Juneid, Zawata, Asirh Shamaliya)

Représentation cartographique du schéma de développement de l'offre résidentielle à travers la densification, la réhabilitation, l'extension et la création de ville nouvelle. [Annexe_50]

ṙ Qallil, Iraq

Favoriser un développement résidentiel en maitrisant l'extension vers l'ouest

Renforcer la construction linéaire vers l'ouest

Relier cette extension avec les villages de l'ouest (Zawata, Biet Iba, Al Junied)

Renforcer les liens entre le nord et le sud en passant par Asrih Ash Shamalyia jusqu'à Tell

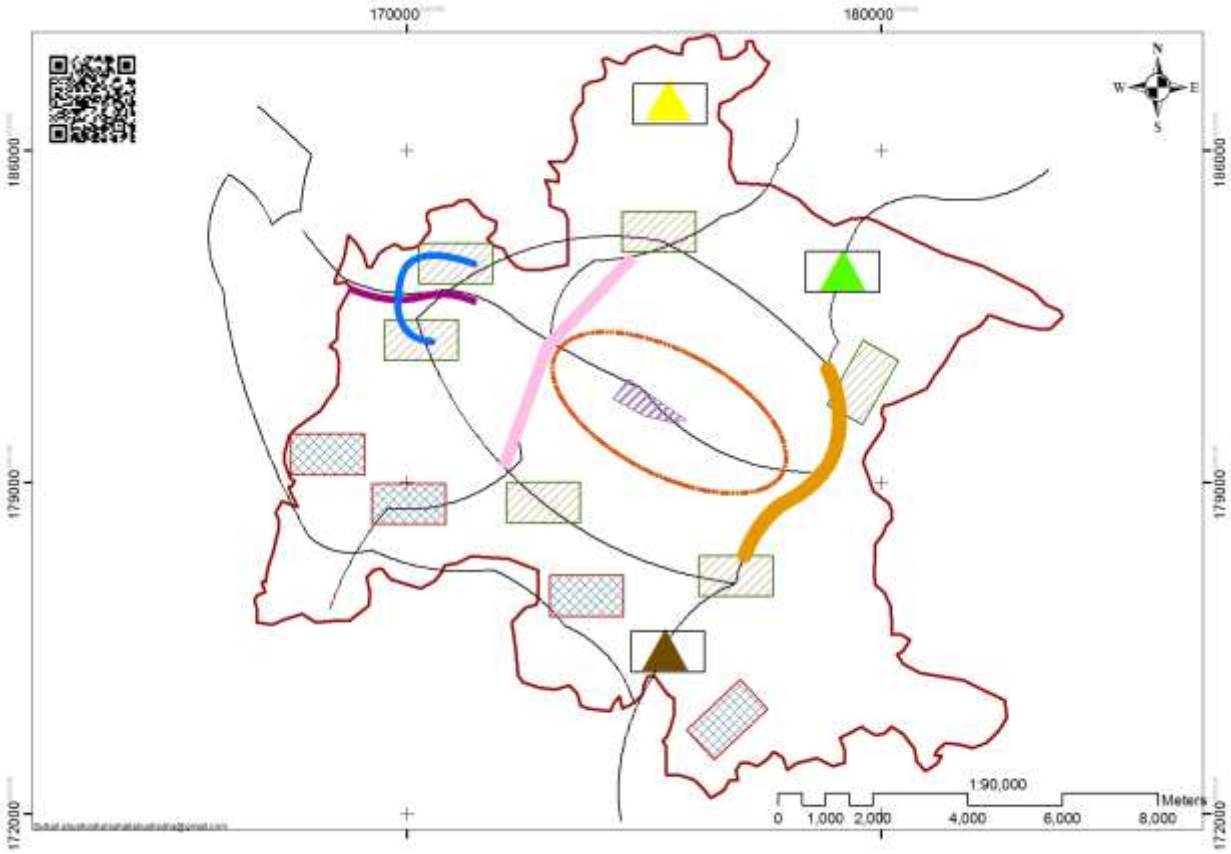
Renforcer les liens entre le nord et le sud en passant par (Azmout et Rujieb)

Favoriser un développement résidentiel en maitrisant l'extension vers l'ouest

Le site Nord Est de l'aire urbaine (numéro _1)

Le site du nord de l'aire urbaine (numéro _2)

Le site du sud de l'aire urbaine (numéro _3)



Carte 101 ; Schéma de développement de l'offre résidentielle/auteur

Conclusion

Les logiques de la construction de logements en Cisjordanie

Le marché du logement est un formidable levier économique pour le secteur de la construction en Cisjordanie, il prétend répondre à une forte demande de la part de la population en hausse constante. Les conclusions de notre thèse tendent à montrer que cette forte pression de la demande de logements ne correspond pas à l'analyse des données recueillies dans le cadre de notre thèse et nous montrons au contraire que le marché du logement est encouragé par des logiques d'intérêts économiques que nous mettons en lumière.

La Palestine a hérité son urbanisation de périodes de colonisations successives. Certaines de ces particularités qui ont transformé nos villes se sont même maintenues jusqu'à aujourd'hui (interdiction de déplacement ou de construction dans certaines zones). Le contexte géopolitique (zones A, B, C) et topographique (zones à risques) de la Cisjordanie en général et Naplouse en particulier, rend complexe la conception d'une urbanisation durable. La production actuelle et récente de logements échappe à toute planification maîtrisée et détruit les dernières potentialités spatiales que l'occupation israélienne n'a pas encore investies. Le manque d'espace constructible et la rareté des terrains induits par la géopolitique du conflit israélo-palestinien, d'une part, et la forte demande de logements, d'autre part, se sont soldés par une construction incontrôlée de logements, contraire à toute logique de développement durable : constructions dans des zones à risques, menaces de glissement de terrain, augmentation de la vulnérabilité des sites, légalisation abusive de ces constructions ...

Cette légalisation des constructions en zone à risques est un héritage des lois et des règlementations d'urbanisme des périodes de colonisation aujourd'hui totalement inadaptées aux villes palestiniennes. En outre, tous les acteurs du pays (les politiques, la presse, les particuliers …) s'accordent à croire que les besoins actuels en logement sont colossaux. Il va sans dire que ces besoins en logement que nous jugeons démesurés au regard des projections démographiques à l'échelle 2025 comportent une dimension lucrative indéniable et que la construction anarchique de logements va à l'encontre de toute maîtrise urbaine et de toute politique locale de l'habitat.

Nous avons choisi pour notre recherche la ville de Naplouse pour ses caractéristiques emblématiques de la situation du logement dans les grandes villes palestiniennes (Ramallah,

Hébron, Bethlehem). Pour comprendre finement les causes de la production anarchique de logements nous en avons étudié l'historique de la période cananéenne jusqu'à nos jours. Nous avons mis en relief cette incapacité des acteurs responsables de l'habitat à prendre en compte les changements sociétaux à l'œuvre. Une transformation des modes de vie des habitants est aujourd'hui marquée par des problèmes de cohabitation à l'échelle du bâtiment, une dégradation dans la qualité du logement et du confort ainsi que la mutation de la structure familiale. Concevoir un développement durable dans une ville comme Naplouse commence donc par la compréhension des liens entre les habitants et leur habitat.

Mettre en perspective les risques du mode de développement actuel pour passer de la construction de logements à la création d'un habitat

La présente thèse a souligné les processus actuels de construction du logement et leurs dérives. Le chapitre 4 a pointé les risques de la poursuite d'un tel développement et les enjeux qui y sont corrélés. La mise en perspective de ces enjeux, à l'aide d'outils dédiés, permet ici de présenter des solutions envisageables.

La dimension économique du logement en Cisjordanie pose une question essentielle : la production de logements enfermée dans sa propre bulle et déconnectée des besoins actuels et à venir de la société palestinienne est-elle viable ? Pour répondre à cette question, nous avons dû construire au cours des travaux de cette thèse des outils de programmation et de planification. Mais la conception d'une politique locale de l'habitat ne pourra s'affranchir du contexte existant : les centres historiques, les quartiers par profession, les constructions sur les pentes à fort relief… Tous ces espaces ne peuvent être ignorés en faveur de la création d'un nouvel éco-quartier ex-nihilo. Voilà pourquoi, nous avons pensé que l'une des clés devrait être celle du renouvellement urbain. La possibilité de transformer des logements existants pour développer un nouveau type d'habitat durable est, en effet, une question qui mérite que l'on s'y intéresse.

L'étude du territoire Cisjordanien et de son armature urbaine a ici montré que des contraintes fortes pesaient sur la question foncière et donc sur la production de logements. Ces contraintes ont été synthétisées en deux grands ensembles. Tout d'abord, les contraintes politiques dues à l'occupation israélienne et le découpage foncier qui en découle. Cette réalité géostratégique qui ne souffre d'aucune comparaison ailleurs sur la planète a structuré l'histoire récente de

l'aménagement dans la région. Démarches administratives, prix du foncier, disponibilité, formes urbaines,… font partie d'un phénomène systémique qui ne peut s'affranchir de ces contraintes. Mais aussi les contraintes géographiques et topographiques pèsent lourdement sur les territoires palestiniens. Le relief, le réseau hydrique, les espaces agricoles et naturels à préserver,… sont autant d'éléments qui agissent sur l'offre foncière. Ces contraintes ont pour point commun de conditionner l'offre foncière et les formes de logements qui en découlent. L'exemple le plus révélateur est celui de la construction de logements collectifs d'une dizaine d'étages sur des degrés de pente importants à Naplouse. Cette forme de logement relève de l'opportunité de maximiser le rendement foncier d'une parcelle en détournant les règles d'urbanisme au mépris des risques. Une menace lourde pèse sur la question foncière : sa rareté, son prix, sa configuration et surtout son opportunité.

Enfin, les processus de construction de logements à l'œuvre actuellement en Cisjordanie ont des conséquences néfastes sur les lieux de vie eux-mêmes. Les résultats présentés dans cette thèse montrent que l'opportunité économique généralisée qui guide le secteur de la construction a donné naissance à des produits déconnectés de la réalité des enjeux et des besoins réels. Les entretiens, les observations de terrain et les recherches historiques montrent qu'en plus de présenter des risques, l'habitat palestinien contemporain est trop dénué de sens. Une politique locale de l'habitat aussi volontariste soit-elle, ne pourra pas traiter ces effets pervers sans être associée à une réflexion sur un habitat de qualité. Par des recherches croisées et des problématiques transversales, un habitat de qualité en Cisjordanie doit répondre aux questions qu'un projet politique de cadre de vie impose : qu'est-ce que l'habitat palestinien ? Que nous apprennent les formes historiques héritées ? Qu'est-ce qui fait la qualité d'un logement ? Quelle sociologie du logement pour la famille palestinienne aujourd'hui ? Quelle organisation de l'espace habité ? Comment fabrique-t-on un habitat en Cisjordanie ?

La qualité de l'habitat est un facteur majeur en matière de cohésion sociale, d'économie, de développement équilibré en France. Or, dans le cas de Naplouse l'abondance de logements qui sévit actuellement risque de compromettre toute initiative de développement durable de la ville de demain. De plus, une augmentation non maîtrisée des constructions aurait très rapidement des répercussions sur l'environnement et induirait des investissements supplémentaires en matière d'équipements publics qui risquent d'alourdir le bilan écologique. Paradoxalement, l'habitat traditionnel s'accorde mieux aux modes de vie des familles actuelles en proposant des espaces intermédiaires où les voisins se rassemblent et des espaces

privés en accord avec les habitudes sociales, les usages et les règles de vie. Les façades de ces maisons traditionnelles sont ouvertes au soleil, elles ont un système d'aération, des murs épais qui offrent une bonne isolation ; ces maisons sont jugées excellentes en termes énergétiques. De plus, la décohabitation des jeunes ménages impose de pouvoir aussi accéder à un habitat qui correspond aux nouvelles attentes. Le traitement des centres anciens où une plus grande mixité de surfaces est observable doit faire partie de la politique locale de l'habitat. Les observations et l'analyse que nous avons réalisées mettent en évidence, dans le cas de Naplouse, des dysfonctionnements actuels ou à venir :

- Risques sur les biens et les personnes liés au relief
- Constructions qui dépassent les limites communales
- Étalement urbain sur le patrimoine agricole
- Destruction de l'habitat traditionnel
- Densité de plus en plus élevée
- Prix du terrain et des logements de plus en plus élevés
- Qualité des logements proche de l'habitat insalubre
- Ségrégation sociale à l'échelle de la ville mais aussi dans les quartiers voire dans les bâtiments

Pour pouvoir vérifier la réalité de la situation du logement en Cisjordanie, il fallait disposer d'outils. Les deux seuls recensements officiels qui ont été faits en Cisjordanie nous ont appris que les statistiques historiques et les projections démographiques sont un enjeu majeur pour prévoir les besoins en termes de logements. La recherche de ces données fait apparaître une production massive de logements déconnectée de la réalité démographique. La construction d'une base de données démographiques et cartographiques n'est pas venue confirmer une telle logique de production de logements mais elle constitue un outil précieux pour l'avenir. En conséquence, la création d'un modèle démographique adapté à la société palestinienne et à ses modes de vie a été une recherche importante autant qu'un outil nécessaire. Et cette nécessité a été confirmée lors de la première conférence d'urbanisme à Naplouse en 2011. Corollaire de l'absence de visibilité démographique, l'information cartographique décrivant le contexte géopolitique et géographique est aussi un enjeu majeur de la thèse. Par une numérisation des données avec une technologie adaptée, nous avons pu croiser « les couches » de données afin de constituer un Système d'Information Géographique (SIG) adapté au territoire palestinien. Plusieurs années ont été nécessaires pour réaliser une base des données cartographique qui

constitue un outil qui nous semble essentiel pour l'avenir des villes palestiniennes. L'interrogation de ces bases de données et l'analyse des réponses nous permettent d'anticiper l'évolution démographique des villes en 2050 et de croiser cette information avec les besoins en logements par ville et par quartier. Le modèle a été créé pour l'ensemble de la Cisjordanie mais les résultats par quartiers n'ont été affinés que pour Naplouse. Cela nous permet aussi d'illustrer la production en logement jusqu'en 2050. Cartographier les besoins en logements en 2050 et les projeter sur un territoire doit interroger les acteurs palestiniens. La forte production de logements constatée est à relier au contexte d'un pays où l'urbanisation est soumise à des contraintes géopolitiques et topographiques majeures. Voilà pourquoi, le travail de recherche se devait de porter sur une analyse des capacités foncières et des enjeux qui y sont associés.

La nécessité de proposer une politique locale de l'habitat pour les villes cisjordaniennes

La production incontrôlée et extensive de logement dans les villes cisjordaniennes est au cœur de notre problématique. Notre travail de recherche s'est attaché à analyser le territoire de la Cisjordanie en général et de la ville de Naplouse en particulier afin d'identifier et de comprendre les mécanismes de production du logement. Une des questions centrales de la recherche a consisté à savoir ***comment créer (ou recréer) de l'habitat au sens de cadre de vie ainsi que le définit la sociologie urbaine*** car nous souhaitions apporter de nouvelles réponses d'aménagement adapté à la réalité contemporaine. À travers le cas d'étude de Naplouse, nous avons resitué la question de l'habitat dans le débat théorique sur le développement urbain durable, proposé des outils méthodologiques d'analyse simples et efficaces, de diagnostic et de prospective, approfondi la réflexion sur le passage d'une politique du logement à une politique locale de l'habitat en analysant les enjeux et les impacts. L'objectif de ce travail était de contribuer à la compréhension des mécanismes de production du logement, en faisant apparaitre les enjeux pour l'avenir de Naplouse et ainsi mettre en lumière la nécessité de la mise en place d'une politique de l'habitat adaptée à la ville de demain. Cette analyse des mécanismes est partie d'une lecture de la structuration spatiale à travers une analyse géopolitique et géographique des modes d'occupation des sols au sein des espaces urbains. Plus particulièrement, il s'agissait d'étudier comment la production de logements a influencé la configuration morphologique de l'urbanisation. La capacité à comprendre et à prédire les changements d'affectation du foncier de la ville de Naplouse est une des pierres angulaires de l'efficacité des politiques publiques urbaines. Les résultats de la recherche organisés au fil des

différents chapitres montrent qu'à travers des outils cartographiques développés spécialement pour le territoire cisjordanien, nous pouvons révéler le passé, analyser le présent et simuler des développements futurs. L'apport de cette partie analytique de la thèse a permis de mettre en évidence la nécessité d'une politique de l'habitat adaptée à la ville de demain que l'on souhaiterait durable.

Nous avons aussi souhaité proposer un cadre de réflexion pour les acteurs locaux qui leur permettrait de mettre en perspective la situation actuelle. Car cette situation doit être réinterrogée au regard des résultats dégagés, des outils mis en place et des analyses produites par cette recherche. Les mécanismes de production ne répondant pas à la réalité sociétale, les acteurs concernés doivent mener une réflexion concertée alimentée par un travail d'étude soigné. Pour cela, il y a tout d'abord des mesures d'ordre général qui doivent être prises : des lois simples, effectivement appliquées avec des modes d'évaluation et de contrôle (ce qui demande des moyens humains). Les acteurs politiques doivent prendre en compte l'espace classé en zone 'C' (sous le contrôle militaire d'Israël) dans le projet urbain. Le travail de recherche a pris en compte la possibilité d'intégrer la zone C comme zone constructible dans un contexte de paix. De plus, le laisser-faire en matière de construction de logements a conduit à des villes saturées et à une urbanisation incohérente. Nous indiquons ici la possibilité offerte à certains territoires de densifier leur espace. Cependant la ville de Naplouse, avec ses particularités topographiques, n'est pas appropriée à la densification mais à travers le renouvellement urbain on peut repenser l'espace. Pour cela, la thèse a aussi prévu de nouvelles zones constructibles respectant la géographie de la région et dans une logique d'intercommunalité. Nous faisons aussi des propositions en matière de production de logements et nous interrogeons en particulier la hauteur des constructions ; nous avons montré, par exemple, que les étages situés sous le niveau de la voirie présente à moyen terme toutes les conditions d'évolution vers un habitat insalubre. A Naplouse, la réglementation sur les hauteurs de bâtiment devrait ainsi être modifiée et passer de douze à cinq étages selon les caractéristiques topographiques du site. Nous proposons même de diminuer le nombre d'étages (de 5 à 3 étages) dans les quartiers de forte densité et de forte pente. Il est important aussi de mettre en place des plans de prévention des risques pour les zones vulnérables. Le travail cartographique a permis d'identifier les zones à hauts risques que nous proposons d'interdire à la construction. Du reste, certains de ces espaces ont fait récemment l'objet de glissement de terrain. La thèse a montré que la production de logements est dictée en grande partie par des logiques d'opportunité qui ne s'inscrivent pas dans un développement urbain

durable. Enfin, sans observatoire de l'habitat aucune politique locale n'est réellement possible.

La précision des outils démographiques et cartographiques nous a permis de faire des préconisations précises. Selon nous, il faut interdire la construction sur les versants Nord et Sud où le risque est maximal et privilégier l'extension urbaine vers l'ouest dans un moyen terme et vers l'est à plus long terme dans le respect des espaces agricoles et naturels périurbains. De plus, il sera essentiel d'étudier de nouvelles zones d'habitat pour les camps de réfugiés ; pour certains réfugiés, l'intégration dans la ville est exclue or les camps sont saturés et insalubres.

Ayant posé les bases de préconisations générales, nous proposons de formaliser le cadre de réflexion qui permettra de traiter les problématiques du logement. La tâche est immense. Il s'agit tout d'abord d'apporter une clarification à la situation actuelle du logement, de prévenir les risques, d'identifier et de préparer la transition du logement vers un habitat de qualité. Pour cela, une véritable politique locale de l'habitat doit émerger. Cette politique doit répondre à plusieurs caractéristiques : être globale dans son traitement des problématiques, (sans s'arrêter aux limites communales), relever d'un processus démocratique qui rassemble tous les acteurs concernés (élus, citoyens, professionnels du secteur, chercheurs, investisseurs, etc.), être organisée selon une méthode rigoureuse articulée autour de diagnostics, d'études, de moyens d'action et d'évaluation.
Cette politique concerne la création d'un nouveau périmètre urbain porté à une gouvernance des territoires concernés. Cette politique locale de l'habitat comporte aussi un volet technique avec la mise en place d'une programmation et d'une planification (observatoire, système d'informations géographiques, expertise, etc.). A cela s'ajoute la nécessité de réviser de manière urgente le plan d'urbanisme et ses réglementations (comme l'article sur les hauteurs de bâtiment), de suspendre l'accord des permis de construire jusqu'à la mise en place d'un plan de prévention des risques et enfin d'appliquer une charte de protection de l'environnement et de l'habitat traditionnel.

Ouverture : quel habitat demain en Cisjordanie : un habitat durable pour tous ?

En ouverture de ce travail de thèse nous proposons des hypothèses de questionnement pour engager une réflexion sur l'habitat durable qu'il conviendrait de voir émerger en Cisjordanie. Ce travail de thèse a montré l'urgente nécessité d'adopter une politique locale de l'habitat pour les villes cisjordaniennes. Le cas de Naplouse a, lui, montré que cette politique locale de l'habitat devait s'inscrire dans un portage politique et technique à travers les outils que l'on vient de rappeler. Certes, la programmation et la planification pourront préciser et prescrire des détails de conception que les acteurs du logement auront à prendre en compte s'il existe une volonté politique. Mais la pratique en Cisjordanie comme en France, montre que les politiques locales bien qu'exhaustives, doivent pouvoir prendre en compte les particularismes qui existent. Ces particularismes peuvent être nombreux, complexes et croisés : le contexte et le site d'insertion du projet, le budget du maître d'ouvrage, les matériaux choisis, l'écriture architecturale du concepteur,… Une politique locale de l'habitat ne peut (et ne doit) pas espérer tout maîtriser. Or, au vu du contexte local et mondial en ce qui concerne l'accès au logement pour tous et l'urgence environnementale, cette politique locale de l'habitat doit rapidement avoir une dimension durable et soutenable. Si la production de logement et la construction d'un habitat comme cadre de vie devient un enjeu majeur en Palestine, elle doit anticiper les enjeux à venir et ne pas générer de nouveaux risques pour les générations futures.

L'expérience française et plus largement le contexte européen offre un regard intéressant pour explorer la piste de l'habitat durable. Non pas qu'il existe des modèles transposables, mais de nombreux territoires (dont Rennes Métropole) sont déjà passés par une démarche de questionnement. Même si en Cisjordanie les questions et les réponses seront, on peut le supposer, différentes. Ainsi au regard des enjeux rappelés précédemment et ce que nous avons pu observer dans notre parcours, nous souhaitons ouvrir le questionnement vers des pistes qui nous semblent compatibles avec une politique locale de l'habitat telle que nous l'avons esquissée dans cette thèse.

Nous espérons que cette thèse trouvera sa place dans les réflexions qui seront menées prochainement en Cisjordanie. Nous pouvons pour conclure affirmer qu'une politique locale de l'habitat n'est pas une solution toute faite ni une fin en soi mais qu'elle participe assurément du renouveau des territoires palestiniens.

Index des cartes

Carte 1 : Localisation de la ville de Naplouse vis-à-vis des pays voisins / auteur 19
Carte 2 : Localisation de la ville de Naplouse dans son district et nature du terrain / auteur .. 20
Carte 3 : Historic Map - Palestine – 1700 Canaan, or The Land of promise / source: world maps on line 32
Carte 4 : Archipel de la Palestine, Illustration par Julien Bousac 33
Carte 5 : Evolution des limites municipales au fil de temps / Carte des archives municipales en format image, scannée et tracée par l'auteur 40
Carte 6 : Extraits des travaux du SIG / zones de risque sur la ville de Naplouse / auteur 42
Carte 7 : Extraits des travaux du SIG / zone de risque et des bâtiments sur la ville de Naplouse / auteur 42
Carte 8 : Extraits des travaux de la table d'attribution entre informations et statistiques 45
Carte 9 : La topographie de la ville de Naplouse et son élévation réalisée en 2D / auteur 48
Carte 10 : Le degré de pente de la ville de Naplouse / auteur 48
Carte 11 : Ville de Naplouse en 2d, en rouge c'est la limite municipale / auteur 49
Carte 12 : Sections topographiques de la ville de Naplouse / auteur 50
Carte 13 : Types de données -Données Raster / auteur 53
Carte 14 : La répartition des terres entre 1946 et 2007 /source ; ritimo site 65
Carte 15 : Evolution des limite du district de Naplouse selon les périodes d'occupation/Source ARIJ (the Applied Research Institute-Jerusalem) 74
Carte 16 : Position géostratégique du district de Naplouse / auteur 75
Carte 17 : Surfaces du district de Naplouse par rapport aux autres districts en Cisjordanie / auteur 76
Carte 18 : Découpage géopolitique en zones A et C / auteur 78
Carte 19 : Les check-points en Cisjordanie et dans le district de Naplouse / auteur 82
Carte 20 : Zones habitées superposées avec la zone 'C'/ auteur 84
Carte 21 : Les collectivités locales dans le district de Naplouse / auteur 87
Carte 22 : Les limites communales dans le district de Naplouse / auteur 89
Carte 23 : Les limites communales en Cisjordanie / auteur 90
Carte 24 : Foncier de la ville de Naplouse/auteur 93
Carte 25 : Le foncier dans le district de Naplouse/auteur 94
Carte 26 : Élévations en Cisjordanie/auteur 96
Carte 27 : Élévations dans le district de Naplouse/auteur 96
Carte 28 : Logements Vs topographie, un pourcentage fort de même manière des constructions en Cisjordanie/auteur 98
Carte 29 : Évolution du territoire palestinien/auteur 104
Carte 30 : L'immigration d'ex-URSS et les colonies de Cisjordanie et de Gaza 109
Carte 31 : La limite de la ville durant les périodes Cananéenne et Romaine/auteur 136
Carte 32 : Mandat Britannique, Base de données /auteur 138
Carte 33 : Les limites de la ville de 1948 à1986 / auteur 140
Carte 34 : Les camps de réfugiés à Naplouse, selon la ville de Naplouse/auteur 151
Carte 35 : Évaluations des constructions dans les camps de réfugiés de 1986 154
Carte 36 : Évaluations des constructions dans les camps de réfugiés de 1967 154
Carte 37 : Évaluations des constructions dans les camps de réfugiés de 2010 155
Carte 38 : Colonies israéliennes superposées aux élévations autour de la ville de Naplouse/auteur 158
Carte 39 : Colonie vue sur la ville de Naplouse/auteur 158
Carte 40 : Les zones de forêts et les terrains agricoles/auteur 160

Carte 41 : Les répartitions des zones construites dans la limite de la ville de Naplouse/auteur 161
Carte 42 : Plan d'occupation des sols selon la ville de Naplouse/auteur 161
Carte 43 : Élévation du terrain de la ville de Naplouse/auteur..... 164
Carte 44 : Carte format TIN, les contraintes topographiques/auteur 163
Carte 45 : Classifications des zones topographiques de Naplouse / auteur 164
Carte 46 : Les degrés des pentes à Naplouse / auteur 165
Carte 47 : Cartes topographiques, sections topographiques de l'est à l'ouest / auteur 167
Carte 48 : Les zones exclues du champ de travail en contrainte topographique / auteur..... 170
Carte 49 : Croisement des données sur plusieurs couches / auteur 170
Carte 50 : Zones sensibles aux tremblements de terre en y superposant les constructions / auteur 174
Carte 51 : Analyse spatiale avec des contraintes de déplacement en terme de distance ville de Naplouse et les communes/auteur 184
Carte 52 : Analyse spatiale en termes de distance ville de Naplouse et les communes autour / auteur 184
Carte 53 : Densité par quartiers en 2007 / auteur 190
Carte 54 : Exemple : Quartier 20, analyse des densités et des contraintes topographiques / auteur 189
Carte 55 : Densité à l'horizon de 2025 / auteur..... 194
Carte 56 : Limites de la ville en 1948 / auteur 195
Carte 57 : Limites de la ville période romaine et 1944 / auteur 195
Carte 58 : Limites de la ville en 1986 / auteur 196
Carte 59 : Limites de la ville en 1948 / auteur 196
Carte 60 : Constructions en 1967 / auteur 198
Carte 61 : Constructions en 1948 / auteur 198
Carte 62 : Constructions en 2010/auteur 199
Carte 63 : Constructions en 1986/auteur 199
Carte 64 : Communes en continuité avec la ville de Naplouse à l'extérieur des limites municipales/auteur 200
Carte 65 : Constructions en 2010 dans la ville de Naplouse /auteur..... 201
Carte 66 : Illustration des constructions en 2025/auteur 202
Carte 67 : Polarités identifiées en Cisjordanie : le rôle central de Naplouse/auteur 230
Carte 68 : La polarité sur l'échelle du district de Naplouse/auteur 231
Carte 69 : Le tissu urbain de la ville de Naplouse qui déborde sur le territoire des communes périphériques/auteur 232
Carte 70 : La localisation du « centre-bourg » ou du tissu urbain par rapport aux limites communales/auteur..... 233
Carte 71 : La forme de tache urbaine est aussi modelée par les réseaux hydrologiques (Wadis)/auteur 234
Carte 72 : Tache urbaine suit aussi les réseaux de voirie/auteur..... 234
Carte 73 : Habitat et formes urbaines à Naplouse / auteur 237
Carte 74 : Illustration-forme urbaine : les constructions dans la vieille ville /auteur 238
Carte 75 : Illustration-formes urbaines : les constructions dans les camps de réfugiés/auteur 239
Carte 76 : Illustration-formes urbaines : les constructions dans la ville moderne, construction sur des terrains plats/auteur 240
Carte 77 : Illustration formes urbaines : les constructions dans la ville moderne, construction sur des terrains pentus/auteur 241
Carte 78 : PLU de Rawabi, zoom sur un quartier, concept du Harh, Source site de Rawabi 242

Carte 79 : Un plan de masse pour une maison individuelle 246
Carte 80 : La classification du foncier selon le ministère du Foncier / auteur 256
Carte 81 : Zones sensibles aux tremblements de terre en superposant les constructions/auteur 267
Carte 82 : Comparaisons de surface et de topographie entre la ville de Rennes/France et la ville de Naplouse/Palestine/auteur 285
Carte 83 : Illustration en logement par quartiers 2007 et 2025/ auteur 298
Carte 84 : Extraits de différents documents de planifications à plusieurs échelles. De gauche à droite : Le SCoT de Vitré, Le PLU de Tramblay-en-France et le plan masse de la ZAC des Rives du Blosne à Chantepie. 306
Carte 85 : Urbanisation située en dehors des limites de la ville/auteur 319
Carte 86 : Villes du nord de la Cisjordanie et les connections avec la ville de Naplouse/auteur 323
Carte 87 : Communes touchées par l'extension des zones de bâtis de Naplouse/auteur 324
Carte 88 : Limites foncières des communes touchées par l'extension de la Ville de Naplouse/auteur 325
Carte 89 : Les noms des fonciers des communes touchées par l'extension de la Ville de Naplouse / auteur 324
Carte 90 : Les communes selon les classifications du foncier/auteur 328
Carte 91 : Aire Urbaine et réseaux urbain de Naplouse/auteur 330
Carte 92 : Aire Urbaine et limites des communes/auteur 347
Carte 93 : Plan d'occupation du sol dans l'aire urbaine de Naplouse/ auteur 361
Carte 94 : Centre de l'aire urbaine (pôle métropolitain), village périphériques, l'espace rural et les camps de réfugiés/auteur 368
Carte 95 : Cartes de base pour la synthèse ; montrent les contraintes topographiques/auteur372
Carte 96 : L'urbanisation anarchique et les constructions isolées à Naplouse/auteur..... 372
Carte 97 : Synthèse des orientations générales d'organisation de l'espace/auteur 374
Carte 98 : Synthèse des orientations générales : le développement économique/auteur 379
Carte 99 : La densité des logements quartier 16, cette carte montre que la densité est très faible/auteur 382
Carte 100 : Axes Est-Ouest et Nord-Sud/auteur 385
Carte 101 ; Schéma de développement de l'offre résidentielle/auteur 388

Index des photographies

Photo 1 : Récepteur GPS USB Sirf Star 3 HI-204 III USB Haicom 37
Photo 2 : Photo aérienne 2010 44
Photo 3 : Photo aérienne 2009 44
Photo 4 : Construction à Ramallah / Par Middle East Monitor 71
Photo 5 : Les contrôles par les Israéliens font partie de la vie quotidienne des Palestiniens en Cisjordanie/Sources http://yemen85.maktoobblog.com/788779/ 79
Photo 6 : Altercation entre soldats israéliens et Palestiniens pendant une manifestation au check-point de Huwarra, près de Naplouse, 7 mars 2007. (MaanImages/Rami Swidan) 81
Photo 7 : Ex : Rawabi_ Photo 2012/Auteur. La construction sous le niveau des voiries 98
Photo 8 : Réfugiés palestiniens en 1948, passant par la frontière avec la Jordanie à travers la vallée du Jourdain 100
Photo 9 : Juifs de Tchécoslovaquie à bord de l'"Ageus Nicolaus B", un navire de l'Aliyah Beit (immigration clandestine), en route pour la Palestine. Les 795 réfugiés arrivèrent à Netanya le 19 août 1939. Sources ; ushmm 101

Photo 10 : Balata /Naplouse Camp de réfugiés/ photo du Net/ http://www.thinkir.co.uk/delusions-of-a-palestinian-economic-miracle/ 114
Photo 11 : Tremblement de terre à Naplouse le 11 Juillet 1927 / Source : Ville de Naplouse 132
Photo 12 : Exemple d'architecture islamique à Naplouse/ Source http://lap2010.over-blog.com/ 137
Photo 13 : La destruction d'un bâtiment à Naplouse, 6 septembre 2006, Source : http://palsolidarity.org/2006/09/demolition-mistake/ 144
Photo 14 : Les troupes d'occupation israéliennes détruisent un bâtiment gouvernemental palestinien, à Naplouse, le 21 juillet 2006//Sources ; http://palsolidarity.org/2006/07/nablus-muqata-follow-up/ 144
Photo 15 : Quartiers de la ville de Naplouse /Sources http://waterguyaway.blogspot.fr/2012/01/nablus-urban-valley.html 145
Photo 16 : Logements qui s'étendent sur les pentes du mont Garizim/Source lors d'une visite sur le terrain. 147
Photo 17 : Les rues commerciales de la vieille ville/Source lors d'une visite sur le terrain. . 148
Photo 18 : Une photo aérienne qui montre la localisation de la vieille ville/auteur 148
Photo 19 : Camps de réfugiés Ein Beit el Ma/auteur 150
Photo 20 : Image aérienne montrant l'axe Est Ouest de la ville de Naplouse/Source Wikipidia 164
Photo 21 : Illustration entre photo aérienne de 1948 et une photo d'aujourd'hui/ auteur..... 168
Photo 22 : Illustrations des zones de tremblement de terre de 1927 et les mêmes zones aujourd'hui /illustration faite par l'auteur/certaines photo prises par l'auteur et les anciennes photo par la ville de Naplouse 174
Photo 23 : Illustration photo aérienne de la ville de Jéricho, un nouveau quartier au sud de la ville, devant un camp de réfugiés/auteur 223
Photo 24 : Illustration d'image de Google Earth, Comparaison entre la colonie israélienne d'Atert (à gauche) et le nouveau quartier diplomatique au Nord de Ramallah (à droite)/auteur 224
Photo 25 : Illustration du village Al Za'im, Eizariya et Abu Dis, venu interrompre la continuité urbaine israélienne entre Jérusalem et une des plus grandes colonies israélienne/Auteur 223
Photo 26 : Illustrations des constructions massives à Naplouse, image de 1927 montrant une zone de glissement de terrain, aujourd'hui la photo en bas montre une construction sur la même zone de glissement/Sources Ville de Naplouse/auteur 228
Photo 27 : Maison à cour ouverte à Naplouse/Source : Mairie 245
Photo 28 : Maison avec Diwan, sources ; Mairie 246
Photo 29 : Maison en pierre de Jérusalem, sources auteur 244
Photo 30 : La forme d'une villa à Naplouse, Source : waterguyaway.blogspot.fr/2011_04_01_archive.html 245
Photo 31 : Maisons individuelles, dans un lotissement à Ramallah, moins de superficie que les Villas sur une parcelle de 750m²/http://boosh-man.blogspot.fr/2011/03/diplomatic-subdivision-and-housing.html 246
Photo 32 : Coupe dans la montagne pour la construction /Source ; http://boosh-man.blogspot.fr/2011/03/diplomatic-subdivision-and-housing.html 247
Photo 33 : Perspectives de logements collectifs neufs à Ramallah. On peut noter la différence du nombre d'étages entre la façade avant et la façade arrière. C'est ici un bon exemple de projet neuf construit grâce aux avantages offerts par la topographie. 247
Photo 34 : Illustration du Rawabi ; de la construction verticale sous le niveau des voiries/auteur 250

Photo 35 : Un nouveau glissement de terrain à Naplouse, 18/10/2012, Maan news 251
Photo 36 : Dala Erekat, habite à Kuwait, elle a construit cette maison à Jéricho pour garder un lien avec ce type d'habitat : *Dar*, la maison avec un petit jardin/auteur 258
Photo 37 : Palmiers dans un jardin d'une maison idéale à Jéricho/auteur 257
Photo 38 : Photo d'un grand bâtiment au centre-ville de Naplouse/auteur..... 262
Photo 39 : Des constructions verticales avec le degré des pentes/auteur 276

Index des figures

Figure 1 : Exemple de table d'attribution sur le SIG 44
Figure 2 : Laboratoire de cartographie appliquée - Élisabeth HABERT - IRD - 2000..... 46
Figure 3 : Modèle de travail cartographique pour la recherche / auteur 59
Figure 4 : La création de l'État d'Israël/ http://www.google.fr/imgres?q=1948+palestine&hl 105
Figure 5 : *Le samedi 20/février 2010 ; Journal Al Quds, (Traduction : Le besoin en terme de logement dans les territoires palestiniens est de 27 900 logements).* 117
Figure 6 : Lundi 27 décembre 2010/ M. Le premier ministre palestinien Dr. Salam Fayad a déclaré dans une conférence à Naplouse que la Palestine ne risque rien du tout en termes de besoins de logements car la densité est moindre que dans les pays voisins..... 119
Figure 7 : Une approche scientifique sur le besoin de logements/auteur..... 121
Figure 8 : Illustrations de l'inégalité en termes d'espace/auteur..... 288
Figure 9 : Illustration de ségrégation sur l'échelle de bâtiment/auteur 290
Figure 10 : Schéma de planification urbaine dans l'aire urbaine de Naplouse/auteur..... 315

Index des graphiques

Graph 1 : La répartition des Palestiniens dans le monde en 2010 / auteur 108
Graph 2 : Les estimations pour 2020 entre Palestiniens et Juifs dans la Palestine historique 108
Graph 3 : Répartition des populations par district /auteur 115

Index des tableaux

Tableau 1 : Les informations dans les bases des données du SIG /auteur 58
Tableau 2 : Les districts en surface et les découpages politiques / auteur 79
Tableau 3 : Le nombre des municipalités en Cisjordanie/PCBS/auteur 86
Tableau 4 : Répartition du foncier dans les villes palestiniennes 92
Tableau 5 : Les populations de 1997 à 2025/ Sources Modèle / auteur. 124
Tableau 6 : La taille des ménages : évolution prévisible entre 1997 à 2025/ auteur 125
Tableau 7 : Projection des populations dans le district de Naplouse entre 2007 et 2025 / auteur 126
Tableau 8 : Taille des ménages dans le district de Naplouse/ auteur 126
Tableau 9 : Nombre de personnes par familles dans le district de Naplouse / auteur..... 126
Tableau 10 : Tranches d'âge entre 2007, 2019 et 2025/ auteur 127
Tableau 11 : Les trois camps de réfugiés palestiniens à Naplouse/ Sources PCBS/auteur.... 151
Tableau 12 : L'occupation des sols à Naplouse/auteur 159
Tableau 13 : Les surfaces des zones construites à Naplouse 160
Tableau 14 : Population de Naplouse de 1922 à 2007/selon le PCBS 178
Tableau 15 : Taux de croissance naturelle de la population entre 1911 et 1997..... 179
Tableau 16 : Tranches d'âge dans le district de Naplouse / Modèle démographique/ données PCBS 179
Tableau 17 : Comparaisons par tranche d'âge 180
Tableau 18 : Moyenne d'âge au mariage/PCBS 180
Tableau 19 : Les moyennes d'âge au mariage/PCBS 181
Tableau 20 : Nombre des naissances et des morts Naplouse et Cisjordanie en 2009, PCBS, jusqu' 30/3/2010..... 181
Tableau 21 : Selon l'étude sur le terrain d'un projet de recherche de l'université Najah en 2003 184
Tableau 22 : Nombre de familles à Naplouse /Source des projets de recherche et le PCBS / auteur 187
Tableau 23 : Les pourcentages par rapport à la population totale de la ville et les densités par quartiers / auteur 190
Tableau 24 : Les projections des populations à l'horizon de 2025 par quartiers / auteur 193
Tableau 25 : Projections population et densité par quartiers à l'horizon 2025 / auteur 194
Tableau 26 : Analyse des possibilités de construction en 2025 et de leur implantation/auteur 203
Tableau 27 : Nombre d'actifs par district/Source ; PCBS en 2007..... 216
Tableau 28 : Nombre de diplômés en ingénierie ou niveau supérieur par district/Source PCBS 2007 217
Tableau 29 : Nombre de diplômés en architecture par district / Source PCBS 2007 217
Tableau 30 : Nombre d'ouvriers travaillant dans le secteur de la construction par district/Source PCBS en 2007 217
Tableau 31 : La ville de Naplouse est une polarité forte pour le marché des logements/Pourcentage des logements à Naplouse. Sources du PCBS/auteur 231
Tableau 32 : Prix moyen des logements. Ce tableau basé sur une étude du PCBS de 1996-1997 253
Tableau 33 : Prix des logements par m² en euro/ selon l'étude de 1996-1997/PCBS 253
Tableau 34 : Les types d'inscription du foncier en Cisjordanie/BD-SIG/Source des données ministre de fonciers 255
Tableau 35 : Les types de registrations du foncier à Naplouse /Source des données ministre du MLG 255

Tableau 36 : Evolution des projets de constructions de bâtiments collectifs/Source étude de Wael Dahoud/2003. 279
Tableau 37 : Répartitions des projets de constructions de bâtiments collectifs 279
Tableau 38 : Logements livrés sur la ville de Rennes, sources service de l'habitat Rennes Métropole 283
Tableau 39 : Permis de construire accordés à Naplouse en 2008/2009, PCBS 283
Tableau 40 : Comparaisons Rennes-Naplouse pour l'année 2009 en termes de logements livrés 284
Tableau 41 : Les pourcentages en termes de propriétaires de logements dans le district de Naplouse/ Sources PCBS 286
Tableau 42 : La répartition des propriétaires à Naplouse/PCBS/2007 287
Tableau 43 : Les estimations en termes de logements en Cisjordanie/auteur 296
Tableau 44 : Populations, taille des ménages et besoins en termes de logements en 2025 298
Tableau 45 : Projection du nombre de logements par quartier 299
Tableau 46 : Le nom des fonciers des communes touchées par l'extension de la Ville de Naplouse/auteur 326
Tableau 47 : Population des communes dans le périmètre de l'aire urbaine et besoins en logement entre 2007 et 2025/Mode démographique/Auteur. 337
Tableau 48 : Centre de l'aire urbaine, les polarités et les espaces ruraux dans l'aire urbaine/auteur 369

Sigle et abréviations

Sigles et abréviations utilisés dans la présente thèse ou susceptibles d'être rencontrés dans les documents cités :

AFD	Agence Française de Développement
AP	Autorité palestinienne
ARIJ	.0 Institute
AUDIAR	Agence d'urbanisme et de développement intercommunal de l'agglomération rennaise
BZU	Birzeit University
CIAT	Comité Interministériel d'Aménagement du Territoire
CNRS	Centre national de la recherche scientifique
CSC	Conseils des services en commun
DATAR	Délégation à l'Aménagement du Territoire et à l'Action Régionale
DTM	Digital elevation model
EPCI	Établissements Publics de Coopération Intercommunale
GPS	Global Positioning System
GTZ	Coopération Technique Allemande
HIC	Habitat International Coalition
JCPH	Joint Council for Planning and Housing
JD	Jordanien dinar
JICA	Japan International Cooperation Agency
LARES	Laboratoire de Recherches et d'Études Sociologiques
MAS	Palestine Economic Policy Reserch Institue
MDLF	Municipal Développement and Lending Fund
MLG	ministére des local gouvrnemnt
MOHPW	Ministry of Housing and Public Works
MOP	Ministry of Planning
MOPIC	Ministère de la Planification et de la Coopération Internationale
MOUI	Maîtrise d'Ouvrage Urbaine et Immobilière
NIS	Israeli new shekel
OLP	Organisation de Libération de la Palestine
ONG	Organisation non gouvernementale

ONU	Organisation des Nations unies
PCBS	Palestinian Central Bureau of Statistics
PECDAR	Conseil Économique Palestinien pour le Développement et la Reconstruction
PHC	Palestinian Housing Council
PHD	Philosophy Doctor
PIB	Le Produit intérieur brut
PIF	Palestine Investment Fund
PLH	Politique Locale de l'Habitat
PLU	Plan local de l'urbanisme
PMHC	Société Palestinienne de Crédit Hypothécaire
PMIF	Fonds Palestinien d'Assurance Hypothécaire
PNB	Produit national brut
PNUD	Le Programme des Nations Unies pour le développement
POS	Plan d'occupation de sol
RDC	Rez-de-chaussée
SCoT	Schéma de cohérence territoriale
SIG	Systèmes d'information géographique
SIGAT	Systèmes d'information géographique et aménagement du territoire
TPO	Territoires Palestiniens Occupés
TIN	Triangulated Irregular Network
UNDP	United Nations Development Programme
UNRWA	United Nations Relief and Works Agency
URSS	Union des républiques socialistes soviétiques
USAID	Agence for International Développent des États-Unis
ZAC	Zone d'aménagement concerté

Bibliographie

ALLAIN RÉMY. Morphologie urbaine: géographie, aménagement et architecture de la ville. Paris. Colin. 2004.

BARTHÉLÉMY André. Un avenir pour la ville, face à la crise urbaine. ESPRIT.1995.

DEBARBIEUX Bernard, VANIER Martin. Ces territorialités qui se dessinent. L'aube. DATAR. 2002.

LEDRUT Raymond. L'espace social de la ville, problèmes de sociologie appliquée à l'aménagement urbain. Édition anthropos paris. 1969.

MONGIN Olivier, MANGIN David (Coll.). Le gouvernement des villes. Esprit. Paris. Fév 2008.

ROGER Richard. Villes durables pour une petite planète. Edition Le Moniteur. prix Pritzker 2007.

SEGAUD Marion, BRUN Jacques, DRIANT Jean-Claude. Dictionnaire de l'habitat et du lodgement. Armand Colin. VUEF. Paris. 2002.

ALLEN Barbara (Dir.). L'habitat individuel dense : les interactions entre les dispositifs architecturaux et urbains et le déploiement des modes d'habiter. CSTB. 2008.

BACHELET Franck. Action publique et projet métropolitain. Paris ; Budapest ; Kinshasa [etc.], l'Harmattan, 2006.

BORDIN Patricia. SIG : concepts, outils et données. Hermès Science. 2002.

BOUBLI Bernard coll. Mémento pratique, urbanisme construction 2002-2003. Ed. Francis Lefebvre, 2001.

BOURDIN Alain. La Question Locale. Paris. Presses Universitaires De France. 2000.

CASSIN Isabelle. Le PLU, Plan Local d'urbanisme. Du POS au PLU, carte communales pièges et contraintes. Ed. Le Moniteur, 2002. (Guide juridique construction).

CASTEL J.C. Le Marché favorise-t-il la densification ? peut-il produire de l'habitat alternatif à la maison individuelle ? CERTU. 2005.

CHALINE Claude. Les politiques de la ville. Paris, Presses universitaires de France, 2008.

CHAPUIS Jean-Yves (Dir.). Villes en évolution. Institut des Villes. La documentation française. 2005.

CHARLOT-VALDIEU Catherine et OUTREQUIN Philippe. L'urbanisme durable, Concevoir un éco quartier. Ed. Le moniteur 2009.

CLAUDIUS-PETIT Eugène. Pour un plan national d'aménagement du territoire. 1950

DAMON Julien. Vivre En Ville. Paris. Presses Universitaires De France. 2008.

DANETTE Felix. Réflexions introductives à propos de l'habitat insalubre et stratégies d'intervention (séminaires internationales de l'ANHI 24 – 25 – 26 Mai 1994, Meknès, Maroc.

DEBARBIEUX Bernard, MARTIN Vanier et BEAUCHARD Jacques. Ces territorialités qui se dessinent. Paris. Éditions De L'Aube. DATAR. 2002.

DEVILLERS Christian, HAUMONT Antoine (Coll.). Formes d'habitat et densités urbaines : quelles opportunités pour la ville de demain ? Cahiers de l'observatoire de la ville n°1. Février 2007.

Dictionnaire permanent construction et urbanisme. Éditions législatives, 1er décembre 2004. Chap. Le Plan Local d'Urbanisme.

DRIANT Jean-Claude (Dir.) Politiques de l'habitat et crises du logement. Collection : Problèmes politique et sociaux. La documentation française. N°944 janvier 2008

GEORGE Pierre et VERGER Fernand. Dictionnaire de la géographie. Quadrige Dico Poche. 2006.

GRAFMEYER Yves. Sociologie urbaine. Paris. Nathan. 1994.

HUET Armel. L'avenir des villes. La puissance publique territoriale des villes-cités in Actes du colloque : Villes du XXIeme siècle. Quelle ville voulons-nous ? Quelles villes aurons-nous ? La Rochelle. Juillet 2001. P 687-707.

HUET Armel. L'urbanité comme principe de socialité. Penser la ville de demain – Qu'est ce qui institue la ville ? Sous la direction de C. GHORRA-GOBIN. Actes du colloque 21-22 octobre 1991 à paris. Éditions L'Harmattan. 1994.

HUET Armel. La sociologie et la ville : la valse à mille temps des métiers, professions et emplois, in La sociologie et ses métiers, l'Harmattan, 1995 (Colloque 'La sociologie et ses métiers', Liège 4-5 novembre 1993.

HUET Armel. Le jeu de la règle-La construction local de puissance publique – l'exemple rennais, in qui fait la ville aujourd'hui ? Livre collectif, plan Urbain, Ministère de l'Équipement, du logement, des Transports et du Tourisme, 1997.

HUET Armel. La recomposition des systèmes villes-territoires in La Bretagne à l'heure de la mondialisation, Presses univerisitaires de Rennes, 2002, pp.181-188.

HUYNH Phuong Mai. Habitat et vie urbaine: changements dans les modes de vie. (actes du colloque tenu les 14 et 15 mars 2006 à L'École Des Ponts Et Chaussées à Paris). La Défense.

PUCA Plan Urbanisme Construction Architecture. 2007.

INGALLINA Patrizia. Le projet urbain. Paris. Presses Universitaires De France, 2001.

Institut des villes La Plaine-Saint-Denis. Conduite politique du projet urbain. Paris, La Documentation française, 2006.

Jordanian Renter and Owner Law. Jordan, Amman, 1967.

KOTHARI Miloon. Le rapporteur spécial sur le logement convenable en tant qu'élément du droit à un niveau de vie suffisant, a publié un résumé des communications entre le 16 décembre 2004 et le 1er décembre 2005 (E/CN.4/2006/41/Add.1, publié le 23 décembre 2005). ibid. p. 7.

LE GALÈS Patrick. Politique urbaine et développement local une comparaison franco-britannique. Paris. Éd. L'Harmattan. 1993.

MAI HUYNH Phuong (Dir.) Habitat et vie urbaine. Changements dans les modes de vie. Acte de colloque. Certu. 2006.

MIALET Frédéric. Le renouveau de l'habitat intermédiaire. PUCA. 2006.

PANERAI Philippe, DEMORGON Marcelle et DEPAULE Jean-Charles. Analyse URBAINE. Marseille. Éd. Parenthèses. 1999.

PANERAI Philippe, DEPAULE Jean-Charles, et CASTEX Jean. Formes urbaines: de l'îlot à la barre. Marseille: Parenthèses, 1997.

PREMEL Gérard. L'habitat dispersé en Ile-Villaine ou de la simplicité d'une forme à la richesse de ses contenus. Laboratoire de recherche et sciences sociales. Rennes.

RAYNAUD Dominique. Forme urbaine : une notion exemplaire du point de vue de l'épistémologie des sciences sociales. Colloques Langages singuliers et partagés de l'urbain. L'harmattan. 1999.

RENNES MÉTROPOLE. La politique de l'habitat en débat : l'apport d'expériences françaises et étrangères. Les cahiers du grand projet urbain.

ROUQUETTE olivier (Dir.). Urbanisme opérationnel et aménagement durable. MEDAD, ministère du logement et de la ville. 2008.

STEINBERG Jean. Cartographie : Télédétection - Systèmes d'information géographiques. Collection : Campus Geographie. Sedes. 2000.

WIEL Marc (Dir.). Les raisons institutionnelles de la périurbanisation. PUCA, Ministère de l'équipement. 2000.

WRIGHT G. Ernest. Shechem: The Biography of a Biblical City. London: Gerald Duckworth & Co. Ltd. 1965.

YACOUBI. Ahmad ibn Abi Jacob, un livre de pays. Leiden presse. 1892.
لمقدسي"شمس الدين أبى احمد عبد الله محمد بن أبى بكر البشارى ,1877,أحسن التقاسيم في معرفة الأقاليم,مطبعة ليدن,ص174 (Shams El Dine Bin Abi Ahmed Abdallah Bin Abi Baker El Bshary, Ahssan El Taqassem fe el Ma'refh. London. 1877.

Études, Projets de recherches, Articles

ABU BAKR Kishk, La crise du logement dans le territoire occupé. 1981.

ABUSNEINH Tayseer. La structure interne de la partie Est de la ville d'Amman. Université de Jordanie. Amman. 1986.

Al Ibrahim Mohamed Abdel. Architecture et urbanisme dans le monde arabe. Dar-al Rotab. Égypte.

Aline Rashid Abu. La structure interne de la ville de Salt: une étude de la population et du logement. Université de Jordanie. Amman. 1989.

AL-KHATIB Adib. Le logement à Naplouse, les caractéristiques économiques et sociales et le logement approprié pour trois catégories de populations palestiniennes. PHD à l'Université de New York. 1985.

AMPHOUX Pascal. La densité urbaine, du programme au projet urbain. Rapport de recherche n° 142. École Polytechnique Fédéral de Lausanne. Janvier 1999.

ATGER Catherine. Planification intercommunale. 2005, Diagonal, n°167-168, p. 24-28.
Bassam Rauf el Ansari. Étude des conditions de résidence dans les immeubles Alrasafh – Zayouna. Département de planification et des Études Urbaines. Université de Bagdad. 1982.

Bouhelba Mohamed Ali. Habitat insalubre dans les quartiers périphériques de Marrakech. Thèse de 3ème cycle. Université Cadi Ayyad Marrakech.

BRUBACHER Matthew. Sur L'immigration d'ex-URSS et les colonies de Cisjordanie et de Gaza.

CASTEL Jean-Charles. Les coûts de la ville dense ou étalée. Études Foncières n°119. Janvier-février 2006.

CHAMPY Florent. L'architecte et le bétonneur. Place Publique n°13. Janvier-février 2009.
COLLECTIF. Le sens des formes urbaines. Revue Espaces et sociétés. 2005

Dahmi Abdullah. La structure interne de la ville de Taiz République du Yémen: une étude de la population et du logement. Université de Jordanie.

DAHOUD Waael. Les modes des construction dans la ville de Naplouse et les orientation d'extension dans la ville. Najah Université Naplouse.

DAKAK Ibrahim. Le problème du logement dans les territoires occupés. Jérusalem. Forum de la pensée arabe. 1981.

DESJARDINS Xavier. Ville rêvée et ville réelle. Veut-on vraiment lutter contre l'étalement urbain ? Études Foncières n°131. Janvier-février 2008.

DEVISME Laurent. L'urbanisme de nouvelles centralités : théories, dynamiques, projets. Thèse sous la direction de Jean Paul Carrière. Université de Tours. 2001.

DORÉ Gwénaël. Face à l'étalement résidentiel, quelles stratégies et quelles gouvernances territoriales ? PUCA. Octobre 2008.

FARAJ Mohammed. Tendances du développement urbain dans le territoire Est de la ville de Naplouse. université An-Najah. 2001.

Farge Mohamed Hgab. Orientations des développement à l'est de Naplouse. Najah Université. Naplouse. 2001 فرج محمد حجاب ،2001، اتجاهات التطور العمراني في أقليم شرق نابلس , رسالة جامعية , جامعة النجاح الوطنية ، نابلس ، ص

FAWAZ Ali. La structure interne de la zone sud de la ville d'Amman. Université de Jordanie. Amman. 1986.

FAYEK Abdel-Gawad. Les changements structurels de la famille palestinienne après l'expulsion de 1948. Université de Riyad. 1984.

GERBEAUX Delphine et JOANNES Jean-Marc. Contrôle de légalité, rationalisé pour mieux accompagner. 2008, La Gazette, n°8/1922, p.24-31.

GROSJEAN Bénédicte. La « ville diffuse » à définir : échelles, cadrage et temporalités. Le cas du Barbant belge. Techni.Cités n°172. 23 juin 2009.

HUET Armel. Recherche local et pouvoir ; l'expérience d'une équipe, Annales de la recherche urbaine, n° 12 juillet-septembre 1980.

HUET Armel. Sociologie urbaine et demandes sociale, Revue de l'Institut de sociologie. Université libre de Bruxelle, N° 1-2, 1988.

HUET Armel, Du résident à l'habitat- la conquête de la civilité, Plan Construction, 1987.

HUET Armel, ABUSHOSHA Suhail, Grâce à la coopération avec Rennes. En Palestine, le pari audacieux de la ville nouvelle de Rawabi. Place Publique. Revue Urbaine n°07.

HUSSAIN Ahmed et MOUFID Shami. La situation démographique et les estimations de la population active. Forum de la pensée arabe. Jérusalem.1995.

HUSSEIN Ahmed. Les caractéristiques démographiques des villages arabes de Cisjordanie. Université de Durham. Grande-Bretagne. 1989.

Khudair Muhammad Tawfiq. Urbanisme et vue globale de la santé publique. Bibliothèque nationale de Amman. 1992.

Kifaya Jabber. La ville résidentielle d'Abou Nasir : une étude de la population et du logement. Université de Jordanie. Amman. 1989.

MAHER Abu Saleh. Étude de la composition des caractéristiques de la population et du logement. Naplouse, Université An-Najah.1998.

MAKBOUL HANI. La situation démographique en Cisjordanie. Société des études Arabes à Jérusalem. 1987.

MARTIN S. Le conflit israélo-palestinien : Un siècle d'histoire en 15 minutes. Le monde politique
MAS PALESTINE ECONOMIC POLICY RESERCH INSTITUE. Economical and Social Monitor. Palestine. 2011.

Masahni-Giroud Abeer. La gouvernance locale palestinienne. Université de Lyon 2. 2005-2006.

McDOWALL David. Losing Ground: Israel, poverty and the Palestinians. Christian Aid. 2003.

MINISTRY OF LOCAL LOCAL GOVERNMENT. Ramallah, Al-Bireh & Veitunya Metropolitan Area. 2009.

Mirza Hadil Ismail. Effets de la densité de la population sur les complexes résidentiels. Université de Bagdad. 1987.

MOIROUX Françoise et NAMIAS Olivier. De la ville dense à la ville intense. Dossier. D'architecture n°158. Octobre 2006.

NATIONS UNIES Conseil d'administration du Programme des Nations Unies pour les établissements humains. Progrès réalisés dans la mise en œuvre du Programme spécial pour les établissements humains en faveur du peuple Palestinien. Rapport. 20 janvier 2005.

NIDAL Sabri. Les problèmes de l'habitat en Cisjordanie. Centre de recherche et de documentation de l'Université de Birzeit. 1978.

ONU-Habitat. Conseil d'administration du Programme des Nations Unies pour les établissements humains. 26 février 2007.

PALESTINE MONITOR. Naplouse, ville blessée. 17 décembre 2007
SECK Ndiol Maka. Habitat spontané à Dakar : La vie s'organise au quartier Baraka. 2011.

SERFATY-GARZON Perla. Habiter. In Dictionnaire critique de l'habitat et du logement. Sous la direction de SÉGAUD Marion, BRUN Jacques, DRIANT Jean-Claude. Armand Colin. 2003.

SERFATY-GARZON Perla. L'appropriation. In Dictionnaire critique de l'habitat et du logement. Sous la direction de SÉGAUD Marion, BRUN Jacques, DRIANT Jean-Claude. Armand Colin. 2003.

SERFATY-GARZON Perla. Le Chez-soi : habitat et intimité. In Dictionnaire critique de l'habitat et du logement. Sous la direction de SÉGAUD Marion, BRUN Jacques, DRIANT Jean-Claude. Armand Colin. 2003.

SHARIF Kanaana. Conditions du logement dans le district de Ramallah. Centre de Documentation et de Recherche de l'Université de Bir Zeit. 1986.

Tawfiq Taher Did. Les déterminants de la demande de logements et de sa flexibilité pour les utilisateurs de sociétés immobilières en Jordanie. Éditions universitaires de l'Université de Jordanie. 1987.

Tenbkji Emad. Les fondements de la conception des bâtiments d'habitation. 1984.

THE RAND palestinien state team. The Arc, building a scuccesseful Palestinien State. 2005.
TNS Sofres. Les français et leur habitat. Perception de la densité et des formes d'habitat. Observatoire de la ville. Janvier 2007.

TROCHE Jean-Pierre. Les enjeux urbains en Palestine. AITEC. 2001.

Web site

ARIJ the Applied Research Institute-Jerusalem: www.arij.org

B'Tselem- The Israeli Information Centre for Humain Rights in the Occupation Territoires : www.btselem.org

Central Bureau of statistique (en Israël) : www1.cbs.gov.il

GPS, Hai Com : www.haicom.com.tw.

Le Conseil économique palestinien pour le développement et la reconstruction (PECDAR) : www.pecdar.ps

Le Ministère de la planification et de la coopération internationale : www.mop-gov.ps
Le Ministère des collectivités locales : www.molg.pna.ps

Le Ministère du logement et des travaux publics (MOHPW) : www.mpwh.ps
Le site de Perla SERFATY : www.perlaserfaty.net

Maan News: www.maannews.net

Palestinian Economic Council for Development & Reconstruction: www.pecdar.ps
Site d'informations JSS news: www.jssnews.com

The World Bank : www.worldbank.org

World Maps Online: www.worldmapsonline.com

Table des matières

Sommaire 3
Remerciements 5
Introduction générale 11
1.1 Les carences de la recherche 23
1.1.1 Le problème du logement dans les territoires occupés 23
1.1.2 Le logement à Naplouse 23
1.1.3 Études sur le problème du logement en Cisjordanie 25
1.1.4 Études sur le logement en Jordanie et pays arabes 27
1.1.5 Conclusion 30
1.2 La cartographie : des origines au XVIIème siècle 32
1.2.1 La réalisation récente de cartes en Cisjordanie 34
1.2.2 L'accès aux données est très limité 34
1.3 La collecte des données reste à organiser 35
1.3.1 La maîtrise des traitements des données est encore insuffisante 35
1.3.2 Trois années de collecte 36
1.3.4 Données disponibles en Cisjordanie et dans la bande de Gaza. 36
1.3.5 Utilisation de la technologie de géo-localisation. 37
1.4 Saisie et traitement des données cartographiques 38
1.4.1 Les données non numérisées. 38
1.4.2 Résultats des travaux de numérisation et de digitalisation 39
1.4.3 Logiciels utilisés 41
1.4.4 Contexte topographique entre 2D et section géographique. 49
1.5 Les types d'informations cartographiques dans la banque de données : entre mode raster et mode vecteur. 52
1.5.1 Données Raster. 52
1.5.2 Données vectorielles. 54
1.5.2 Liste de données dans la base de données. 56
1.5.4 La carte, une construction appuyée sur le raisonnement scientifique. 58
Chapitre 2 : Le contexte général de la Cisjordanie 60
2.1 Situation politique et économique de la Cisjordanie. 64
2.1.1 La naissance du sionisme. 64
2.1.2 La création de l'OLP, les guerres et les accords. 66
2.1.3 Dépendance contre développement : le paradoxe du développement en Palestine. 66
2.1.4 Le temps de l'espoir et des déceptions : les accords d'Oslo, et la seconde Intifada. 67
2.1.5 Des acteurs palestiniens tournés vers l'avenir. 68

2.1.6 La situation économique. 70
2.2 Le contexte géographique et administratif. 73
2.2.1 La position géostratégique : une place incontournable pour le nord de la Cisjordanie. 74
2.2.2 La souveraineté territoriale et les découpages politiques. 77
2.2.3 Le droit au déplacement 79
2.2.4 Les check points et barrières protégeant les colonies israéliennes. 80
2.2.5 Les zones habitées en Palestine. 83
2.2.6 Les collectivités locales 85
2.2.7 Le foncier des communes et des villes palestiniennes. 91
2.2.8 Contraintes topographiques. 95
2.3 Sociodémographie de la Cisjordanie 100
2.3.1 La démographie palestinienne au fil de l'histoire. 101
2.3.2 Les Palestiniens de la diaspora dans le monde en 2010 107
2.3.3 Les Palestiniens vivant en Cisjordanie. 114
2.3.4 Un modèle de projection démographique pour la Cisjordanie. 118
2.3.5 Solliciter des experts sur cette question. 120
2.3.6 L'objectif de ce modèle de projection (de 1997 à 2025). 121
2.4 Les résultats des projections démographiques en Cisjordanie (de 1997 à 2025). 123
2.4.1 Les populations de 2007 à 2025. 124
2.4.2 Les tailles des ménages : évolution prévisible entre 1997 et 2025. 125
2.4.3 Zoom sur le district de Naplouse et la projection en 2025. 126
Chapitre 3: Zoom sur Naplouse 129
3.1 Logement au fil de l'histoire. 132
3.1.1 De la Période Cananéenne à la Période Islamique. 133
3.1.2 Du mandat britannique à l'occupation israélienne. 139
3.1.3 L'Autorité palestinienne. 142
3.2 La ville d'aujourd'hui 144
3.2.1 La vieille ville 147
3.2.2 La situation particulière des camps de réfugiés (demande politique). 150
3.2.3 Les colonies israéliennes. 157
3.2.4 Occupation des sols 159
3.3 Les contraintes topographiques. 163
3.3.1 Classement topographique. 163
3.3.2 Degré de pente. 166
3.3.3 Habitat et topographie. 167
3.3.4 Impacts : Construction et zones sismiques. 173

3.4 Impact sociodémographique 178
3.4.1 La population de Naplouse..... 178
3.4.2 Les impacts dans les changements sociaux sur l'augmentation de la population. 181
3.4.3 Dimension démographique par quartiers 188
3.5 Dimension démographique et dimension spatiale..... 192
3.5.1 Projections démographiques à l'horizon 2025. 192
3.5.2 Projections population et densité par quartiers à l'horizon 2025. 193
3.5.3 Les différentes étapes d'extension. 196
3.5.4 L'impact des constructions incohérentes en logement. 202
Chapitre 4 : Logement et habitat dans la ville de Naplouse..... 206
4.1 La désorganisation urbaine de la construction. 209
4.1.1. Un urbanisme d'opportunité et du « fait accompli ». 209
4.1.2 Les nombreux acteurs qui profitent du marché de la construction..... 216
4.1.3 Les constructions des promoteurs privés. 221
4.1.4 Les constructions « familiales ». 229
4.2 L'organisation du territoire. 230
4.2.1 Les territoires administratifs (districts et communes). 230
4.2.2 Les territoires de vie : les quartiers (identité et sentiment d'appartenance). 237
4.3 L'organisation du logement cisjordanien. 245
4.3.1 Le bâti ancien. 245
4.3.2 Le bâti neuf..... 247
4.4 Les nouvelles aspirations des jeunes ménages cisjordaniens. 252
4.4.1 La surface habitable et le coût du logement à Naplouse. 252
4.4.2 La maison individuelle (Dar) : un mode d'habiter idéal ? 257
4.4.3 La remise en cause de la maison comme habitat idéal. 260
4.5 Enjeux et impacts d'un modèle de développement urbain non maîtrisé. 266
4.5.1 Les risques liés à la topographie sur l'habitat à Naplouse. 266
4.5.2 Le développement de l'habitat dans une zone de conflit. 270
4.5.3 Les enjeux urbains à venir. 277
4.5.4 Construire pour loger ou construire pour investir ? 282
4.5.5 Un urbanisme de ségrégation sociale. 285
4.5.6 L'inégalité sociale à l'échelle de l'immeuble. 291
4.5.7 Quels seront les besoin en matière de logements à l'horizon de 2025 ? 293
4.6 La maîtrise d'une politique locale de l'habitat. 301
4.6.1 Philosophie, application et limites d'expériences en cours : le cas français. 302
4.6.2 Des outils de programmation et des planifications. 305

4.6.2 La définition d'un outil adapté au territoire Cisjordanien pour mettre en place une politique locale de l'habitat. 309
4.6.4 La nécessité d'une Politique Locale de l'Habitat. 311
4.6.5 Recommandations méthodologiques pour la mise en place d'une politique locale de l'habitat et une maîtrise urbaine. 313
Chapitre 5 : Les contours d'un nouveau territoire se dessinent 318
5.1 La définition d'un nouveau territoire urbain. 319
5.1.1 Définition de l'Aire Urbaine (Naplouse ville métropole). 319
5.1.2 Aire Urbaine future de Naplouse. 320
5.1.3 L'aire urbaine de Naplouse. 321
5.1.4 Les facteurs déterminants de la définition d'une nouvelle aire urbaine de Naplouse. 322
5.1.5 Les communes touchées par l'extension urbaine de Naplouse. 323
5.2 La programmation des logements dans l'aire urbaine de demain. 331
5.2.1 Évolutions sociodémographiques et besoins en logements. 331
5.2.2 La connaissance des besoins en logements est essentielle à l'avenir des villes en Cisjordanie pour toutes les raisons déjà évoquées précédemment : 332
5.2.3 Les besoins en logement dans l'aire urbaine de Naplouse. 335
5.2.4 Le marché du logement dans l'aire urbaine. 339
5.2.5 Les nouvelles attentes sociales. 340
Chapitre 6 : Un modèle de gouvernance pour la nouvelle aire urbaine de Naplouse 341
6.1 Le principe de l'intercommunalité en France. 343
6.2 Le « Joint Councils » en Palestine (Conseil des services en commun). 344
6.3 Le système actuel de gouvernance locale. 345
6.4 Proposition pour un nouveau système de gouvernance (Joint Council for Planning and Housing). 347
6.4.1 Hypothèse : un JCPH à Naplouse ? 348
6.4.2 Le financement 351
Chapitre 7 : La planification, proposition de réglementation pour le contrôle et la maîtrise du développement urbain 352
7.1 Documents d'urbanisme en France. 353
Les documents d'urbanisme jouent un rôle capital en France. Dans le cadre de mon Master 2 « Maitrise d'ouvrage urbain et immobilier (MOUI) » à Rennes, j'ai pris conscience du rôle indispensable du droit dans les documents d'urbanisme. En effet, le droit joue un rôle capital dans cette activité, notamment en matière : 354
7.2 Historique des documents d'urbanisme en Palestine et dans les pays arabes. 356
7.2.1 Bref historique de l'urbanisme en Palestine. 356
7.3 Documents d'urbanisme à Naplouse. 359
7.3.1 Les documents d'urbanisme en vigueur. 360

7.3.2 Le Plan Local d'Urbanisme (ou Master Plan) de Naplouse. 361
7.3.3 Plan d'occupation du sol de la nouvelle aire urbaine. 362
Ce plan d'occupation du sol a été réalisé à partir des données que nous avons recueillies pour la thèse. 362
7.4 Articles de lois en vigueur en matière d'urbanisme régional. 364
7.5 Les orientations générales pour une planification à l'échelle de la nouvelle aire urbaine de Naplouse. 366
7.5.2 Renforcer le rôle central de la ville de Naplouse en tant que polarité majeure (pour un nouveau pôle métropolitain). 367
7.5.3 Intégrer les villages limitrophes de Naplouse déjà gagnés par l'urbanisation. 368
7.5.4 Limiter l'urbanisation anarchique et les constructions isolées. 371
7.5.5 Synthèse des orientations générales concernant l'organisation de l'espace. 374
7.6 La prise en compte de la dimension économique. 376
7.6.1 Favoriser la création et le regroupement d'entreprises. 376
7.6.2 Favoriser les activités agricoles et protéger le patrimoine agricole. 377
7.6.3 Créer de nouveaux pôles commerciaux à proximité des villages limitrophes. 378
7.6.4 Synthèse des orientations (Plan de développement économique). 379
7.7 La prise en compte des besoins en logement en fonction des évolutions sociodémographiques. 381
7.7.1 La densification et la réhabilitation. 381
7.7.2 L'extension vers l'ouest. 384
7.7.3 La création de nouvelles villes ou de nouveaux villages dans l'aire urbaine. 385
7.7.4 Représentation cartographique du schéma de développement de l'offre résidentielle à travers la densification, la réhabilitation, l'extension et la création de ville nouvelle. 388
Conclusion 390
Index des cartes 399
Index des photographies 401
Index des figures 404
Index des graphiques 404
Index des tableaux 405
Sigle et abréviations 407
Bibliographie 409

Résumé

Ces dernières années, les villes Cisjordaniennes ont connu un développement urbain très dynamique mais cette urbanisation est aujourd'hui encadrée par des dispositifs législatifs et techniques hérités des périodes successives de colonisation qui ne sont plus adaptés à la ville contemporaine. Ce développement urbain anarchique s'est peu à peu inscrit dans les modes de pensée des acteurs locaux comme une nécessité justifiée par la situation géopolitique et le développement économique du pays. Le marché du logement s'est accru au point de devenir aujourd'hui une composante essentielle de la transformation des villes cisjordaniennes. Notre travail de recherche de six ans, dont les conclusions sont exposées dans cette thèse, a consisté à décrire puis analyser la réalité de ce marché qui soulève actuellement de nombreuses questions. En effet, le rythme soutenu de la construction de logements a laissé de côté des problématiques que nous avons souhaitées mettre en perspective ici. Ces processus interrogent tout d'abord la réalité et la cohérence de ce marché avec une offre qui doit correspondre à la demande tant sur le plan quantitatif que qualitatif. La situation du logement en Cisjordanie pose aussi la question de la structuration du tissu urbain qui transcende désormais les limites communales, les logiques foncières et les zones à risques. Enfin, se pose la question du cadre de vie pour les populations, le paysage urbain en devenir et la disparition d'une identité jusque là transmise en partie par l'habitat traditionnel. Ce travail de recherche appuyé par des entretiens et par la construction d'un véritable système d'informations géographiques a permis de vérifier l'adéquation entre d'un côté, le processus de production du logement et les volontés qui y sont associées, et de l'autre, la réalité du terrain et les enjeux réels du logement palestinien. L'absence de données géographiques et statistiques sur ce territoire nous a poussé à construire un outil complet d'analyse cartographique et démographique permettant de décrire les phénomènes passés, d'analyser la situation présente et surtout de créer un modèle prospectif pour les horizons 2025 et 2050. A travers, le cas de la ville de Naplouse, il apparaît que les jeux d'acteurs constatés aujourd'hui, ne sont justifiés par aucune cohérence géographique ou démographique. A l'inverse, nous montrons ici que des logiques de marché intéressées sont à l'oeuvre, plaçant devant le fait accompli un cadre législatif et technique défaillant. Les conséquences, dès aujourd'hui visibles, constatées sur le terrain et cartographiées ici, interrogent sérieusement le caractère durable des villes cisjordaniennes. Ces résultats mettent en évidence un processus destructeur pour l'ensemble de l'armature urbaine de la Palestine et nécessite une réponse. La situation géopolitique et la

gravité des risques identifiés nous poussent à proposer des préconisations pour la mise en place d'une véritable politique locale de l'habitat qui doit conditionner l'émergence d'une maîtrise urbaine. Portés par une gouvernance intercommunale à l'échelle de l'aire urbaine, nous décrivons un outil de planification et de programmation permettant à projet urbain de passer du marché du logement à la construction d'un véritable habitat.

Mots-clés
Palestine ; Cisjordanie ; urbanisme ; logement ; habitat ; planification ; programmation urbaine ; gouvernance ; aire urbaine ; topographie ; foncier ; Système d'Informations Géographiques (SIG) ; Naplouse ; Rawabi

Abstract

In recent years, the West Bank has experienced rapid urbanization and city growth. However, the laws, city legislations, and bylaws that have accompanied such growth, have not been developed to keep up with such rapid growth. Instead, the bylaws that are implemented during the cities' development process remain the same as those inherited from the previous successive colonizing powers and do not commensurate with neither the morphology nor the topography of Palestinian cities. As a result, the rapid urbanization of the West Bank has sprawled in a random manner that is lacking in organization and planning, leading to the scattering of random construction on hills and valleys. Today, housing in Palestine became characterized mainly with high-rise apartment units, built on very steep slopes. These characteristics gradually became the norm for Palestinian housing units in the majority of the cities and even some of the villages. Investors and developers justify this method of construction by the geo-political situations and the status-quo of limited areas that are eligible for construction and development. As a result, the they immediately embark on available land, and construct for the sake of profit with complete disregard to other vital issues, and without urban heritage protection consideration. The rapid high-rise construction method rapidly became a trade with its own market niche both locally and regionally. Today, the housing market in Palestine, which has stemmed from random construction, has grown to become an essential element in the transformation of the Palestinian cities. This thesis, which is based on six years of research, examines the realities of the Palestinian housing market today and attempts to answer a number of questions that have surfaced over the years regarding the environmental and social aspects of the housing sector in Palestine. First, the abundance of construction in Palestine today raises the question as to whether the supply is meeting the demand in a coherent manner both quantitatively and qualitatively: Is the housing being provided to address the growing population? Does the Palestinian market needs this size of a construction sector? Has quantity become more important than quality? Second, the urban sprawl of the housing market has, in some cases, transcended municipal boundaries into areas that are not licensed for construction and that fall outside of the City's jurisdiction. In some areas, the random housing construction is built on high-risk areas that are vulnerable to land slides. This raises the question of responsibility and accountability. Additionally, is the physical fabric of the Palestinian cities able to withstand this size of construction and the random pattern? Finally, this thesis poses the question about the population's environment and the new urban landscape resulting from this type of construction, which destroys the urban heritage. This research is based on interviews and field surveys, which led to the building of a geographic information system (GIS) database, which allowed us to to verify the accuracy of existing information on one hand, and explained the process of housing production in Palestine on the other hand. Additionally, it also clarified key housing dilemmas on the ground. The lack of geographic data and statistics on Palestine has led us to build a comprehensive tool for mapping and demographic analysis to describe past phenomena, to analyze the present situation and especially to design a projection model for 2025 and 2050. Through the city of Nablus as a case study, it became evident that the housing sector in Palestine constructs in a way that is inappropriate geographically and demographically, and where the trade mentality is imposed onto the housing market and takes

precedent over improving the status quo. Today, observations and results from this study question the sustainability of Palestinian cities. These results highlight a damaging process in the overall urban structure of Palestine, which require answers and solutions. The geopolitical situation and the severity of the identified risks lead us to propose recommendations for the establishment of local housing policies that would protect the urban structure, and control the construction characteristics. Supported by a join city council over the urban area, we propose a tool for planning and programming of the urban projects, which move away from housing as a market for profit only to the building of a sustainable housing market that provides a coherent quality of life, and is in harmony with the surrounding environment.

Keywords
Palestine ; West Bank ; urban design ; housing ; habitat ; territory planning ; urban programmation ; governance ; urban area ; topography ; land ; cadastre ; Geographic Information System (GIS); Nablus, Rawabi.

في السنوات الأخيرة الماضية، شهدت مدن الضفة الغربية ديناميكية سريعة للتحضر والتنمية ولكن هذا التحضر اليوم محاط بواقع قوانين واحكام موروثة من التشريعات الناتجة من مخلفات الحقب الاستعمارية، هذه القوانين والاحكام التنظيمية لا تتناسب مع طبوغرافية ومورفولوجية المدن الفلسطينية ولا مع المدن العصرية الحديثة اليوم. ونتج عن هذا الإرث تطور حضري عشوائي تمثل في بناء المسكان العشوائية المبعثرة على التلال والوديان. المسكن اليوم اصبحَ عبارة عن نمط بناء طابعه الشقق السكنية شاهقة الارتفاع مشيدة على درجة انحدار عالية، هذا النوع من البناء اصبح تدريجيا بناء متبع نلاحظه بجميع المدن وحتى بعض القرى الفلسطينية.

هذه التجارة تبريرها لدى بعض المطورين والمستثمرين هو الوضع السياسي القائم والمعضلات الجيوسياسية، فقلة المساحات المؤهلة للبناء بسبب التقسيمات الجيوسياسة بحسب المستثمرين دفعتهم للهجوم بشكل غير مسبوق على اي بقعة داخل مناطق السلطة الوطنية الفلسطينية دون النظر للامور الاخرى المهمة فكل ما يشغل بالهم هو البناء من اجل الربح و ليس البناء من اجل مستقبل يحمي الموروث الحضري.

ان هذا البناء اصبح تجارة لها سوقها وزبائنها بشكل متسارع محليا واقليميا. ان سوق وتجارة المساكن اصبحت مع مرور الوقت عنصر رئيسي من عناصر وعوامل تحول المدن الفلسطينية. خلال فترة الستة سنوات السابقة تمحورت هذه الرسالة حول واقع البناء للمساكن حيت تناولت الابعاد البيئية والاجتماعية ومخاطرها على تحول المدن الفلسطينية، عرضت نتائجها بشكل تفصيلي في البحث فنتج عن هذه الرسالة اسئلة مهمة تتمحور حول واقع هذا السوق من جميع مكوناته وابعاده الحقيقية. ففي حقيقة الامر هذا النمط من البناء ترك جوانب عديدة ومشاكل مهمة جانبا محاولين قدر المستطاع تسليط الاضواء عليها من خلال عملية التحليل والدراسة، حيث تساءلت الدراسة أولاً: حول واقع الحاجة الحقيقية لتوفير المساكن فهل هي فعلا لتلبية حاجة النمو الطبيعي السكاني؟ هل هنالك توافق بين العرض و الطلب؟ هل السوق الفلسطينية بحاجة لهذا الحجم من البناء؟ هل النمو الطبيعي السكاني وصل الى هذا الحد من النمو؟ هل اصبحت الكمية اهم من النوعية؟ ثانيا: ان وضع المساكن اليوم في الضفة الغربية يطرح اسئلة ذات ابعاد مهمة على التحول السريع للمدن الفلسطينية من مدن ذات طابع معماري تقليدي تميز بتجانسها مع البيئة المحيطة الى مدن العشوائيات، فهل النسيج العمراني للمدن الفلسطينية قادر على تحمل هذا الكم من البناء وبهذا النمط؟ حيث انه لا يكترث بالحدود التنظيمية للمدن ولا بالمناطق ذات المخاطر الطبيعية العالية.

واخيرا نطرح السؤال عن ابعاد هذا البناء على النمط المعيشي للسكان وعلى تحول المظهر الحضري التقليدي للمدن الفلسطينية والذي يسبب فقدان الهوية والموروث الحضري. هذا البحث العلمي يستند على مقابلات ومسح ميداني بهدف بلورة قاعدة المعلومات الجغرافية التي سمحت لنا بالتأكد من المعلومات من ناحية وفسرت وشرحت لنا آلية إنتاج المساكن بجميع عناصرها من ناحية اخرى، ايضا وضحت لنا المعضلات الرئيسية للمساكن الناتجة عن هذا النمط في البناء على ارض الواقع. ان واقع المدن الفلسطنية ونقص معلوماتها الجغرافية والاحصائية الغير الكافية دفعتنا لبناء اداة ذات اهمية عالية جيوخرائطية وديمغرافية والتي سمحت لنا بوصف دقيق للظواهر السابقة وتحليل للوضع الحالي وبشكل خاص بناء نموذج مستقبلي يعكس الارقام المستقبلية على خرائط لمعرفة الاحتياجات على المدى القريب والبعيد لعام 2025 و2050.

نابلس تعتبر الحالة الدراسية لمشروع البحث، فمن خلالها تبين لنا بان ما يحصل من بناء غير مبرر بالتوافق الجغرافي والديمغرافي للمدينة ولكن على العكس تماما فأن منطق التجارة يفرض نفسه في سوق المساكن اكثر من تحسين الامر الواقع والذي يعاني من نقص في تحسين القوانين والاحكام للتماشي مع المدن العصرية. اليوم النتائج جدا واضحة ومرئية على الخرائط وعلى ارض الواقع تتسائل حول مستقبل مدن الضفة الغربية واستدامتها، هذه النتائج تسلط الضوء على عملية مدمرة للهيكل الحضري الفلسطيني وتحتاج الى اجابات ضرورية وعاجلة. ان معضلات الوضع الجيوسياسي الراهن والمخاطر المطروحه والمحددة بالرسالة تدفعنا بقوة للاقتراح بوضع توصيات حقيقية لبلورة **سياسة اسكان محلية** والتي من واجبها حماية الهيكل الحضري للمدن الفلسطينية عن طريق السيطرة على نمط البناء السائد بحيث تعمل وفق سلطة مشتركة من المجالس المحلية على مقياس نطاق التمدد العمراني كأداة تخطيط وتنظيم تنقل المشروع الحضري من مساكن تجارية ذات طابع ربحي غير متكامل ومتكافئ مع البيئة المحيطة الى مساكن توفر نمط معيشي من حياة متكاملة ومتجانسة مع البيئة المحيطة بها.

كلمات البحث

فلسطين، الضفة الغربية، تخطيط حضري، أسكان، تنظيم، مجالس محلية، توسعة عمرانية، طبوغرافية، نظم المعلومات الجغرافية، روابي، نابلس.

Toutes les cartes ont été faites par l'auteur
Sauf ; C.f : 3, 4, 5, 14, 15 30 et 84

La reproduction, la citation ou la modification des propos, des chiffres et des illustrations (cartes, photos et graphiques) de cette thèse sont strictement interdit sans l'accord écrit de l'auteur.
Suhail ABUSHOSHA ; suhailabushosha@gmail.com ; janvier 2013