

Catastrophe de Beyrouth

«L'urgence est de reconstruire les établissements de santé et les écoles»

Après les explosions dans le port de la capitale libanaise, l'analyse d'un architecte spécialiste des situations d'urgence et qui s'est rendu sur place.

Fabrice Breithaupt

Le 4 août vers 18 h, un incendie dans le port de Beyrouth provoquait deux explosions successives. La puissance de la déflagration, équivalente à un séisme d'une magnitude de 3,3 sur l'échelle de Richter, a creusé un cratère de 43 mètres de profondeur. La catastrophe a pour origine l'explosion d'environ 2750 tonnes de nitrate d'ammonium (une substance utilisée dans la production de certains engrais et explosifs). Elles étaient stockées depuis six ans dans l'un des entrepôts du port de la capitale libanaise, «sans mesures de précaution» de l'aveu même du premier ministre libanais démissionnaire, Hassan Diab. La dangerosité de ce stockage était connue depuis plusieurs années. Les douanes du port avaient alerté les autorités. Mais aucune décision n'avait été prise.

Les conséquences sont terribles. Le dernier bilan officiel connu fait état de 177 morts et plus de 6500 blessés. Près de 300'000 personnes sont aujourd'hui sans abri. À ce bilan humain s'ajoute celui des destructions sur le bâti et les infrastructures. Selon le président de la Fédération libanaise des ingénieurs et architectes, Jad Tabet (interrogé par le «Courrier International»), une quarantaine de bâtiments ont été totalement détruits, tandis qu'environ 40'000 immeubles et 200'000 logements ont été touchés à des degrés divers (chiffres provisoires). D'après le président du Liban, Michel Aoun, le coût total de la reconstruction est estimé à plus de 15 milliards de dollars (soit près de 13,6 milliards de francs).

Le drame survient alors que le pays du Cèdre est en proie à une grave crise sociale et économique, accentuée par la pandémie de Covid-19. L'événement renforce la colère d'une bonne partie de la

population libanaise contre une classe politique jugée responsable du désastre en raison de son incurie. C'est dans ce contexte très difficile que la reconstruction des quartiers sinistrés de Beyrouth va devoir être planifiée et lancée. Des experts de plusieurs pays, dont la Suisse (*lire l'encadré*), se sont rendus sur place pour évaluer les dégâts et proposer leur expertise. Parmi eux se trouve Patrick Coulombel. Cet architecte français est administrateur de la Fondation architectes de l'urgence (FAU), qu'il a créée en 2001. Basée à Amiens, l'entité dispose d'une représentation notamment en Suisse, à Genève. Son but est d'apporter conseil et assistance aux populations victimes de catastrophes naturelles, technologiques ou humaines dans leurs travaux de reconstruction des bâtiments et infrastructures détruits. La FAU est ainsi intervenue dans plus d'une trentaine de pays frappés par de tels drames grâce à l'implication de plus de 1600 architectes et ingénieurs. Elle a reçu plusieurs prix pour son action. Patrick Coulombel s'est lui-même rendu à Beyrouth après la catastrophe et y est resté pendant plusieurs jours. Il en est revenu il y a peu, mais prévoit d'y retourner sous quinzaine. Interview.



Patrick Coulombel Administrateur et cofondateur de la Fondation Architectes de l'Urgence

Quels sont les types de dégâts que vous avez constaté et leur étendue? En fait, la typologie et la gravité des dégâts varient en fonction de la proximité avec le point d'explosion. Plus on est proche de cette zone, plus les bâtiments ont subi d'importants dommages sur leur structure et leur maçonnerie, quand ils n'ont pas été tout simplement détruits. Au-delà de cette zone, plus loin que 1 kilomètre, les dommages sur les bâtiments sont moindres et concernent davantage les cloisons, les portes, les plafonds, les systèmes de ventilation et la vitrerie. Plus loin que 2 km du point d'explosion, les dommages portent généralement sur les menuiseries extérieures, les vitres et les faux plafonds. Plus loin encore, les dommages sont essentiellement des vitres cassées. Ces dégâts sont dus à la violence du souffle de la seconde explosion lorsqu'il a touché et traversé les immeubles (*ndlr*:



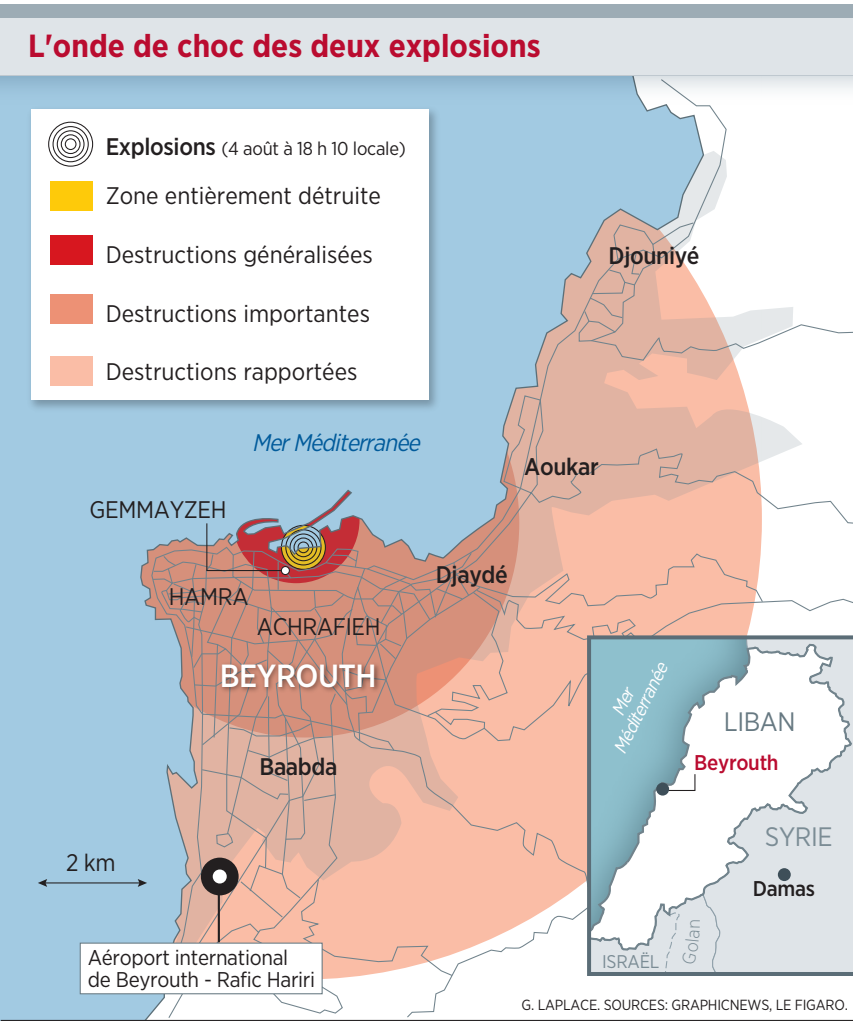
Selon des chiffres provisoires, environ 40'000 immeubles et 200'000 logements ont été touchés à des degrés divers par les deux explosions du 4 août dans le port de Beyrouth. APP

Mobilisation suisse pour Beyrouth

Quelques jours après les explosions survenues à Beyrouth (*lire ci-contre*), la Suisse a dépêché sur place une vingtaine d'experts. Sous la supervision des autorités communales beyrouthines, des ingénieurs spécialistes des infrastructures ont analysé l'état des bâtiments publics, pour déterminer ceux qui peuvent être utilisés sans risque. Les dommages subis par l'ambassade de Suisse et les appartements de ses collaborateurs ont également été évalués. La Suisse va aussi participer à la réhabilitation d'écoles publiques endommagées par l'explosion, dans le but de les rendre utilisables pour la rentrée scolaire prévue à la fin de septembre,

si la pandémie de Covid-19 le permet. Sur demande des autorités libanaises, deux hôpitaux vont recevoir une aide pour la prise en charge des futures mères et de leurs enfants. Une dizaine de médecins a été envoyée sur place avec environ 1500 kg de matériel médical. En outre, Berne a promis une contribution de 4 millions de francs pour soutenir la population libanaise. Mais aucune aide financière ne sera octroyée au gouvernement libanais, celui-ci étant considéré comme corrompu, a précisé l'ambassadrice de Suisse à Beyrouth, Monika Schmutz. Berne va aussi verser 500'000 francs à la Croix-Rouge libanaise.

Le secteur privé se mobilise également. Le groupe genevois m3 Groupe, actif notamment dans l'immobilier et propriété de l'homme d'affaires d'origine libanaise Abdallah Chatila, annonce qu'il va faire don de 1 million de masques de haute protection à la Croix-Rouge libanaise, d'une valeur de plus de 1,5 million de francs. À titre personnel, Abdallah Chatila indique qu'il va effectuer un don de 1 million de dollars destinés notamment aux hôpitaux, à la Banque alimentaire et à la Croix-Rouge libanaises. Le responsable ajoute que sa Fondation sesam s'est engagée à verser 500'000 francs, sur un an, à diverses associations. **F.B.**



le phénomène impressionnant est bien visible sur certaines vidéos des explosions au ralenti disponibles par exemple sur YouTube). Quant à l'étendue géographique des dégâts, on parle d'un périmètre de plus de 50 km2, tous types de dommages confondus.

Dans ce genre de situations, et hormis les aspects sanitaires et alimentaires qui sont évidemment importants, quels sont les besoins techniques? Pour les gros dommages, il faut des engins de déblaiement et du matériel de sécurisation des bâtiments endommagés pour éviter que des parties fragilisées par le souffle de l'explosion ne s'effondrent. Pour les dommages moins lourds et les réparations urgentes, en particulier pour la menuiserie et la vitrerie, il faut des bâches plastique, des panneaux en polycarbonate, du contre-plaqué, des châssis

en bois, etc., pour boucher provisoirement les ouvertures afin de préserver l'intérieur des logements de la vue et des intempéries, cela jusqu'à la réception et l'installation des fenêtres définitives. Il faut aussi du matériel de nettoyage des logements: aspirateurs de chantier, produits d'entretien domestique, etc.

Il y a deux semaines environ, votre Fondation a justement fait partir, du port de Toulon en France à destination de Beyrouth, un cargo chargé de divers matériels. Quels sont-ils? Le cargo a été affrété par le Ministère français des affaires étrangères. Il contenait environ 12'000 m2 de bâches plastique et de l'outillage léger (visseuses, perceuses, meuleuses, postes à souder, aspirateurs de chantiers, gants, casques, etc.). Il s'agit de matériels neufs et de très bonne qualité, issus de donations.

À son bord, il n'y avait que du fret. Les architectes et ingénieurs membres de notre Fondation vont suivre dans un deuxième temps. Ils vont seconder sur place nos confrères libanais.

Concrètement, quel genre d'aide vous et les membres de votre Fondation allez-vous apporter sur place? Selon les moyens dont nous allons disposer, notre objectif est d'intervenir directement sur le terrain. Nous avons deux axes de programmation. Le premier est l'opération Windows for Beirut * qui est destinée à récolter des dons pour financer la réhabilitation des fenêtres et portes des habitations sinistrées. Le second a pour objet la réparation de plusieurs écoles et collèges.

Quelles vont être les principales étapes de la reconstruction? C'est un enjeu politique. Ce sont aux autorités libanaises de définir et de planifier cette reconstruction. L'urgence est aux bâtiments des services publics de santé, puis aux écoles. Juste après, aux logements. L'immense majorité du chantier va consister dans la réparation des menuiseries extérieures et des fenêtres, afin que les sinistrés puissent vivre dans leur logement à peu près normalement. A priori, on peut se dire que c'est mineur. Mais il faut comprendre qu'entre le moment où les fenêtres sont commandées et celui où elles sont reçues et installées, il faut compter un délai de dix semaines. Or, le fait de devoir vivre sans fenêtre peut poser des problèmes tant d'un point de vue de l'intimité, que du confort et de la sécurité. Cette tâche, immense, est d'autant plus urgente que nous serons bientôt en hiver.

Techniquement parlant, entrevoyez-vous des problèmes particuliers? Plutôt des spécificités, je dirais. D'une part, Beyrouth fait face à la mer Méditerranée: le sel contenu dans les embruns marins ayant une action corrosive sur les matériaux de construction, cela va nécessiter l'utilisation de béton et de métaux de qualité particulière pour la reconstruction. D'autre part, le Liban se trouve au-dessus d'une faille géologique et est donc situé en zone sismique: il faudra profiter de cette catastrophe pour que les bâtiments reconstruits le soient selon les normes parasismiques les plus récentes.

Le fait que les autorités politiques libanaises sont en crise et qu'elles sont vivement critiquées par une large partie de la population va certainement compliquer et ralentir la reconstruction, non? Cela risque en effet d'être un problème. Mais je pense que la société civile libanaise sait qu'il vaut mieux ne pas trop se reposer sur l'État providence, surtout en ce moment, mais compter plutôt sur le secteur privé. En outre, les Libanais ont hélas l'expérience de la guerre, des dégâts qu'elle provoque et de la reconstruction qui s'est ensuivie. Et, malgré la crise qu'il traverse, le pays dispose de moyens et de personnels qualifiés pour entreprendre cette reconstruction. Laquelle va par ailleurs contribuer à la reprise économique.

La conférence internationale des donateurs pour Beyrouth a récolté, il y a quelques jours, une aide d'urgence de près de 253 millions d'euros, dont 4 millions de francs promis par la Suisse. On est très loin des 15 milliards de dollars du coût estimé de la reconstruction. Oui, ce n'est pas grand-chose. En comparaison, les promesses de dons pour la reconstruction de la seule cathédrale Notre-Dame de Paris après son incendie l'année dernière ont atteint près d'un milliard d'euros... Et je doute fort que les travaux de cet édifice historique coûtent autant. À Beyrouth, le bâti en zone portuaire est presque détruit. Le coût de la reconstruction de cette seule zone dépassera largement le milliard d'euros. Des hôpitaux et des écoles sont très endommagés. S'agissant des immeubles de logements et de bureaux, les dommages sont énormes. Je ne serai pas étonné d'un coût total de plusieurs milliards d'euros.

Pour les nombreux sans-abri beyrouthins, le risque n'est-il pas de se retrouver dans des solutions de logement d'urgence provisoires qui risquent de durer, comme c'est le cas à Haïti depuis le tremblement de terre qui a dévasté l'île en janvier 2010? Le cas haïtien est l'exemple de ce qu'il ne faut pas faire en matière de reconstruction après une catastrophe. Dans l'urgence, on a bâti des cabanes en bois pour reloger les sinistrés du séisme à titre provisoire. Or, après une catastrophe, on peut très bien faire de la reconstruc-

tion d'urgence pérenne, c'est-à-dire bâtir en dur tout de suite et définitivement, sans faire d'abord du provisoire. En outre, la construction de ces cabanes a englouti beaucoup d'argent provenant des dons de la communauté internationale. Et, lorsqu'il a fallu bâtir en dur, les fonds ont manqué. Résultat: dix ans après, bien des Haïtiens vivent encore dans ces cabanes. À Beyrouth, je ne pense pas que la situation sera la même qu'en Haïti. Le pays et le peuple ne sont pas les mêmes. Beyrouth n'est pas une ville pauvre. Du reste, les Libanais ont connu les tentes des réfugiés du conflit israélo-palestinien et ils n'ont pas envie de vivre dedans.

La catastrophe du port de Beyrouth n'est pas sans rappeler celle de l'usine AZF à Toulouse en septembre 2001, où l'explosion, là aussi, d'un stock de nitrate d'ammonium avait tué 31 personnes, blessé 2500 autres et provoqué de lourds dégâts dans la ville rose. Quel parallèle et quel enseignement en tirez-vous, en tant qu'architecte de l'urgence? C'est un cas que je connais bien, puisque la catastrophe d'AZF a eu lieu quelques mois après la création de la Fondation architectes de l'urgence. Plus de 200 architectes et ingénieurs membres de notre Fondation se sont d'ailleurs succédé sur place pendant presque deux ans. Le parallèle entre Toulouse et Beyrouth est en effet évident: là aussi, le drame était dû à une explosion, la puissance de celle-ci était équivalente à un tremblement de terre d'une magnitude de 3,4 sur l'échelle de Richter, la matière à l'origine de la déflagration était du nitrate d'ammonium, le lieu de l'accident était un site d'activité économique proche d'une zone urbaine, et les dégâts ont été importants, puisque le bâti d'un tiers de Toulouse a été touché, à des degrés divers, avec une typologie et une gravité qui, à nouveau, ont varié en fonction de la proximité d'avec le lieu de l'explosion. Plus d'un an après le drame, certains sinistrés n'avaient toujours pas de nouvelles fenêtres. Et il a fallu dix ans pour reconvertir le site industriel, aujourd'hui devenu un centre de recherche médicale sur le cancer.

* Pour faire des dons www.window sforbeirut.org

La chronique du notaire

La LDTR et l'aliénation d'un bien immobilier



Caroline Michel Chambre des notaires de Genève

La LDTR est la Loi sur les démolitions, transformations et rénovations de maisons d'habitation. Son application est du ressort du Département du territoire. Elle ne s'applique qu'aux locaux dits «d'habitation», même s'ils sont inoccupés ou inhabitables. Les locaux commerciaux n'y sont donc pas soumis. Cette loi trouve notamment application lors de l'aliénation d'un bien immobilier, à savoir le transfert volontaire ou légal à autrui de la propriété d'un bien. Par «aliénation», il faut comprendre la vente, la donation ou encore le partage successoral ou la délivrance de legs. L'aliénation sera uniquement soumise à autorisation du Département du territoire si le bien immobilier a déjà été loué ou offert en location, ou si le propriétaire

possédait plusieurs appartements dans le même immeuble, et cela quelle que soit la zone où il se trouve. Il est à préciser néanmoins que le transfert de la propriété des villas, avec un seul ou plusieurs logements, situées en 5^e zone n'est pas soumise à autorisation. Le notaire en charge de l'instrumentation de l'acte a donc le devoir de vérifier si l'aliénation est soumise à la LDTR. Si tel est le cas, il doit déposer une requête en autorisation d'aliéner auprès du département. À noter que le transfert de propriété au registre foncier ne pourra intervenir qu'à réception de l'arrêté du département, dûment entré en force (sans aucun recours). Ainsi, dans pareil cas, un délai d'environ deux mois et demi sera nécessaire pour finaliser la transaction. Le Département du territoire délivrera l'autorisation si le bien remplit une des conditions suivantes. Soit l'appartement doit avoir été, dès sa construction, soumis au régime de la propriété par étages ou à une forme de propriété analogue.

Soit il devait être, le 30 mars 1985, soumis au régime de la propriété par étages ou à une forme de propriété analogue et cédé de manière individualisée. Si le bien ne remplit aucune de ces conditions, il est aussi possible de justifier d'un intérêt privé prépondérant face à l'intérêt public de conserver l'appartement dans le parc locatif genevois. En revanche, aucune requête ne devra être déposée si l'appartement a déjà fait l'objet, par le passé, d'une autorisation. L'analyse de la transaction par le notaire est donc très importante. En effet, il devra déterminer si une requête est nécessaire, analyser les conditions pour obtenir l'accord du Département, tout en assurant les engagements des parties pendant la procédure, en leur conseillant, par exemple, de signer une vente à terme soumise à la condition suspensive de l'obtention de l'autorisation dûment entrée en force. Pour toutes ces raisons, l'avis d'un notaire est recommandé.

<https://notaires-geneve.ch/fr/>

PUBLICITÉ

60 millions de litres de mazout

Soit l'équivalent du jet d'eau crachant pendant 33h

C'est ce qu'ont économisé les régies membres du Label Vert en 10 ans d'actions pour l'environnement.

uspi geneve

Initié en 2009, le Label Vert de l'USPI Genève est un programme indépendant d'économies d'énergie dans les bâtiments. Les régies membres de l'USPI Genève s'engagent pour l'environnement. www.uspi-ge.ch

C'est votre droit

Comment demander une baisse de loyer?

Vous avez une question en lien avec votre logement? Posez-la à votredroitimmo@tdg.ch



Roman Seitenfus Avocat, Asloca Genève

Question de Maurice U., à Hermance: «J'ai conclu un bail en 2010. Le loyer n'a pas varié depuis. Serait-il possible de demander une baisse de loyer? Si oui, comment dois-je procéder? Je précise que j'ai déjà par le passé demandé une baisse à ma régie, mais celle-ci l'avait refusée.» À la conclusion du contrat et dans les trente jours suivant la réception des clés du logement, le locataire est en droit de contester son loyer sous certaines conditions.

Après la conclusion du bail, le loyer peut baisser ou augmenter, selon les circonstances et les conditions particulières de chaque contrat. Par circonstances, on entend surtout l'évolution de deux éléments: le taux hypothécaire de référence et l'indice suisse des prix à la consommation, qui peuvent légalement avoir un impact sur les loyers. Une baisse de loyer ne peut être faite que pour une échéance contractuelle et celle-ci varie selon chaque contrat. Le système légal mis en place par le législateur peut, dès lors, s'avérer relativement complexe, puisqu'il fait intervenir des critères qui évoluent au fil de temps avec des conditions contractuelles, spécifiques pour chaque locataire. À cela s'ajoute que, même face à une demande de baisse de loyer parfaitement fondée, la régie peut, en pratique, s'abstenir d'y répondre, voire la refuser, contraignant ainsi le locataire à devoir entamer une procédure à la juridiction des baux et loyers pour l'obtenir. Ne disposant pas des éléments contractuels de notre lecteur, il n'est pas possible

de répondre à sa question de manière précise. Toutefois, le taux hypothécaire de référence, le critère ayant le plus d'influence sur l'évolution des loyers, n'a cessé de baisser depuis le mois d'août 2000, passant de 4,5% à 1,25%. Pour ce qui est de notre lecteur, le taux de référence a baissé depuis 2010 de 3% à 1,25%, soit une baisse de loyer potentielle de 17,36%. La demande de baisse de loyer (par lettre recommandée) doit être reçue par le bailleur ou son représentant plus de trois mois avant le terme contractuel. Attention: le contrat peut aussi prévoir un délai plus long. Comme indiqué précédemment, la régie peut refuser d'entrer en matière, totalement ou partiellement, sur une baisse de loyer parfaitement fondée. Dans ce cas, très généralisé, le locataire devra saisir la Commission de conciliation de sa demande, soit au plus tard dans les trente jours suivant la réception du refus, ou dans les soixante jours depuis la réception par le bailleur de la lettre de baisse, en cas d'absence de réponse.

www.asloca.ch

PUBLICITÉ

Tribune de Genève | Supplément ImmoPlus

Vous êtes locataire ou propriétaire ?

Vous avez une question en lien avec le logement que vous occupez ou que vous louez à un tiers ? Envoyez-la à votredroitimmo@tdg.ch

Me Pierre Stastny Avocat Asloca Genève

Me Roman Seitenfus Avocat Asloca Geneva

Me Christophe Aumeunier Avocat conseil, secrétaire général de la Chambre genevoise immobilière

Me Laure Meyer Avocate conseil, Chambre genevoise immobilière

Des avocats spécialisés y répondent tous les samedis dans le supplément ImmoPlus de la Tribune de Genève, sous la rubrique « C'est votre droit ».