

La reconstruction de Beyrouth : vers de nouveaux conflits ?

Bruno Marot et Serge Yazigi

Les périodes de reconstruction post-conflit sont souvent le théâtre de nouvelles dynamiques socio-économiques et politiques. À Beyrouth, l'essor de l'urbanisme de marché, les carences de la planification urbaine et la polarisation confessionnelle pourraient remettre en cause le modèle de régénération urbaine et susciter de nouveaux conflits.

« Beyrouth a plus été défigurée et détruite en temps de paix qu'en temps de guerre »¹. Alors que son centre-ville, dévasté par les combats de la guerre civile (1975-1990), est presque entièrement reconstruit, la capitale libanaise est désormais confrontée à un paradoxe : son modèle de régénération semble porter en lui les germes de futurs conflits. En effet, la diffusion vers la ceinture péricentrale de la ville d'un urbanisme spéculatif de démolition-reconstruction constitue l'un des faits majeurs de ces dernières années. Or ces territoires densément peuplés et peu affectés par les destructions de la guerre sont soumis dans le même temps à des logiques de polarisation politico-confessionnelle, ravivées par l'assassinat du Premier ministre Rafic Hariri en 2005. Sous la pression de ces deux dynamiques, les quartiers péricentraux de Beyrouth semblent se « déconstruire en se reconstruisant ».

L'héritage de Solidere

À la sortie de la guerre, la stratégie de reconstruction choisie par le gouvernement est d'abord économique : asseoir le renouveau de l'ensemble du Liban sur le dynamisme des fonctions tertiaires du centre-ville de Beyrouth, à travers la reconstitution d'un *hub* régional tourné vers la finance, les affaires, la culture et le tourisme (Schmid 2006 ; Ragab 2010). Cette stratégie s'incarne dans un vaste projet urbain², confié en 1994 à une société foncière et immobilière de droit privé (Solidere), qui adopte une démarche planifiée « d'urbanisme insulaire » (Saliba 2000). Celle-ci conduit à la transformation radicale de l'espace central de la ville³, alors que les quartiers péricentraux et le reste de la cité sont peu concernés, voire ignorés, par le projet.

¹ Interview du porte-parole de l'association Save Beirut Heritage par Y. Bou Melhem (10 octobre 2010), dans l'émission de télévision « Saving Beirut » (SBS Dateline, Australie, disponible sur : www.sbs.com.au/dateline/story/watch/id/600811/n/Saving-Beirut).

² Le périmètre opérationnel s'étend sur plus de 160 hectares, une surface comparable à celle du site de la Défense.

³ Le nombre de bâtiments démolis pour le projet a dépassé celui de ceux détruits par les quinze ans de guerre civile, pour un total de destructions atteignant 80 % du tissu original.

Les tours modernes de Solidere vues d'un quartier péricentral (© M. Krijnen)



Les promoteurs de Solidere posent les bases d'un modèle politique et économique de reconstruction qui privilégie l'investissement privé, non sans référence aux grandes opérations de régénération urbaine menées dans de nombreuses villes occidentales⁴. Le schéma directeur et la programmation du projet sont clairement influencés par ce modèle, qui cherche à maximiser la rentabilité et le profit des investisseurs dans la reconstruction de l'environnement bâti : Solidere commercialise une quantité de droits à construire (4,7 millions de mètres carrés de surface hors œuvre nette) plus de deux fois supérieure à la surface du centre-ville d'avant-guerre (Verdeil, Faour et Velut 2007). Les immeubles de grande hauteur, accueillant bureaux et appartements de luxe, associés au développement d'un *mall* d'inspiration occidentale en lieu et place des anciens *souks*, structurent un projet qui ne préserve et ne réhabilite qu'un faible nombre d'îlots préexistants.

Zokak el-Blat : la ceinture péricentrale beyrouthine à l'épreuve de l'urbanisme de marché

En quelques années, ces transformations se sont progressivement étendues aux quartiers jouxtant le centre-ville, à l'instar de Zokak el-Blat. Réputé pour être plus pauvre et moins attractif que d'autres secteurs comme Gemmayzeh ou Ein el-Mreisseh, ce quartier abrite toutefois un patrimoine architectural et résidentiel remarquable, ainsi que d'importants équipements publics (écoles, lieux de culte). Il est, par ailleurs, marqué par un mode de vie original fondé sur une relative coexistence – ou, du moins, coprésence – entre confessions religieuses, aujourd'hui remis en cause par une appropriation progressive par les populations chiites réfugiées pendant la guerre.

⁴ En particulier la revitalisation des *docklands* et autres *waterfronts* de Londres, Dublin ou Toronto.

Le risque de mobilité résidentielle forcée à l'échelle du Grand Beyrouth



À la suite de l'annexion du tiers de son territoire par Solidere au début des années 1990, Zokak el-Blat suscite un intérêt croissant chez de nombreux promoteurs libanais. Des immeubles de grande hauteur sont ainsi construits sur des parcelles vides ou en remplacement d'un habitat ancien constitué de villas de la bourgeoisie beyrouthine et de petits immeubles (R+4) découpés en appartements loués à des ménages modestes. Alors que les revenus locatifs de ces vieux bâtiments étaient relativement faibles et leur entretien souvent onéreux, les coefficients d'occupation du sol restaient largement inférieurs à ceux légalement autorisés ; aussi les propriétaires sont-ils devenus des « proies » privilégiées pour des promoteurs prêts à offrir d'importantes sommes d'argent pour obtenir des terrains et des droits à construire.

En effet, la proximité du quartier au centre-ville reconstruit incite les promoteurs à y développer des appartements de standing, afin d'y attirer une population au pouvoir d'achat plus élevé, au risque de déstabiliser les équilibres économiques et sociaux des marchés foncier et immobilier locaux. Dix-sept projets immobiliers étaient réalisés, ou en cours de réalisation, en décembre 2011 à Zokak el-Blat (Majal 2012). Cette « fièvre immobilière » a contribué à un doublement des prix à l'achat (5 000 dollars US/m²) en quelques années, en particulier dans les secteurs limitrophes au périmètre de Solidere. Si la hausse du marché locatif semble suivre la même tendance, son appréciation ne peut se fonder, faute d'enquêtes approfondies, que sur les seuls témoignages de certains habitants.

En outre, le quartier et sa population font l'objet d'un contrôle constant du Hezbollah. Zokak el-Blat est, en effet, un quartier particulièrement stratégique pour le « Parti de Dieu » en raison de son accès direct aux fonctions politiques, économiques et symboliques du centre-ville. Comme les autres principaux groupes politico-confessionnels présents à Beyrouth, le Hezbollah surveille ainsi étroitement les transactions foncières et immobilières, tout en laissant opérer les transformations physiques et socio-économiques du quartier. Avec le départ d'une partie des ménages modestes résidant dans le quartier, le parti est toutefois susceptible de perdre une part non négligeable du soutien politique dont il jouit au niveau local.

Cette mainmise territoriale d'un parti politique n'est pas anodine, car elle s'inscrit dans la dynamique de polarisation qui structure la géographie politique et confessionnelle de la ceinture

péricentrale beyrouthine. Allant de pair avec une politisation accrue de la production de l'espace urbain, cette logique de territorialisation politico-confessionnelle est particulièrement forte dans les quartiers initialement mixtes et dans les zones jouxtant la route de Damas, autrement dit l'ancienne ligne de démarcation qui séparait les parties est et ouest de Beyrouth pendant la guerre civile.

Zokak el-Blat. Des immeubles de grande hauteur remplacent maisons bourgeoises et petits immeubles traditionnels (© M. Krijnen)



Complexité et lacunes du cadre réglementaire et institutionnel

À Zokak el-Blat comme dans les autres quartiers péricentraux de Beyrouth, de tels projets immobiliers peuvent se développer d'autant plus librement qu'aucun nouveau plan d'aménagement stratégique⁵ n'a été adopté par la municipalité ou le Conseil pour le développement et la reconstruction depuis la fin de la guerre civile. Aussi le plan directeur de 1954 reste-t-il toujours le cadre légal de référence, attribuant les densités les plus importantes aux zones centrales et péricentrales. À ces carences du cadre réglementaire s'ajoute le retard quasi systématique de la municipalité dans ses tentatives d'action urbaine.

Alors que le secteur privé développe des modes opératoires rapides et offensifs pour mener à bien ses projets immobiliers, la municipalité de Beyrouth ne parvient pas à assumer pleinement ses compétences d'urbanisme et d'aménagement – surtout en matière d'application du droit des sols et de création d'infrastructures – faute de moyens humains, juridiques et financiers. Elle se situe ainsi en permanence dans une position réactive face à la stratégie du fait accompli pratiquée par les promoteurs. Pour pallier cette carence, le ministère de la Culture a tenté depuis plusieurs années de faire classer un certain nombre de bâtiments remarquables. Cependant, les promoteurs n'ont pas hésité, jusqu'à une période récente⁶, à passer outre cette protection, réussissant à faire régulariser

⁵ Le plan directeur actuellement en vigueur date de 1954 (travaux de G. Riachi), complété quelques années plus tard par le plan Écochard (1962-1963).

⁶ Un décret ministériel paru en 2010 est censé avoir mis fin à ces pratiques.

a posteriori leurs permis de démolir et de construire directement auprès de la région (*mohafazah*)⁷, dans des conditions parfois obscures. Cette domination des intérêts privés, qui n'est pas nouvelle au Liban, est enfin facilitée par l'absence d'une autorité publique locale respectée et efficace, en raison du bicéphalisme, spécifique à la métropole beyrouthine, entre la municipalité et la région. En effet, si la municipalité possède en théorie des prérogatives élargies en matière d'urbanisme et d'aménagement⁸, elle ne joue en réalité qu'un rôle consultatif, le pouvoir exécutif étant exceptionnellement dévolu au préfet de région (*mohafez*) (Lamy 2010). Cet enchevêtrement des pouvoirs locaux handicape lourdement la mise en œuvre d'une action urbaine cohérente, particulièrement lorsque que les deux échelons de gouvernance sont dirigés par des courants politiques opposés, comme cela a souvent été le cas depuis le début des années 1990.

La gentrification à l'origine de nouveaux conflits ?

Cette diffusion de l'urbanisme de marché aux quartiers péricentraux, qui se traduit par une gentrification de territoires à l'identité politico-confessionnelle marquée, pourrait avoir des conséquences pernicieuses. Si les tendances actuelles se confirment, les dynamiques de peuplement à l'échelle métropolitaine viendront renforcer les inégalités entre Beyrouth-municipe (centre-ville et quartiers péricentraux) et ses périphéries. En effet, l'augmentation significative des charges foncières, des prix des logements et des loyers⁹ pourrait se traduire *in fine* par la suppression de la compensation territoriale « de fait » pour certaines populations à bas revenus, obligées de quitter ces zones proches du centre et ses opportunités d'emplois peu qualifiés pour la périphérie.

Spatialement et politiquement invisibles, socio-économiquement discriminées, ces populations défavorisées soumises à une mobilité résidentielle forcée pourraient alors renforcer le poids des quartiers et/ou municipalités communautaires plus éloignés¹⁰, ou celui de certains territoires en marge¹¹, qui deviendraient le réceptacle d'une nouvelle *underclass* à la recherche de logements abordables. Ce phénomène pourrait s'avérer particulièrement inquiétant si on se rappelle que le fort niveau d'inégalités socioéconomiques et spatiales, associé à la frustration des néo-urbains des périphéries envers les populations historiquement urbaines, a été l'un des éléments majeurs du déclenchement des violences en 1975 (Hourani 1976).

Les dynamiques de gentrification aujourd'hui à l'œuvre à Beyrouth semblent donc se traduire, comme dans de nombreuses villes à travers le monde, par une polarisation socio-économique accrue. Cependant, les conséquences de ce processus pourraient être bien plus graves pour une société traversée par de nombreuses tensions. En effet, la diffusion du modèle de développement urbain promu par Solidere semble contenir les germes de futurs troubles politiques, en entraînant la capitale du « pays des cèdres » vers un niveau d'inégalité comparable à celui qui avait été, en partie, à l'origine du déclenchement de la guerre civile. Ainsi, au-delà de la prégnance des enjeux confessionnels, le cas de Beyrouth semble bien illustrer les limites et les dangers d'un modèle de reconstruction qui privilégie les logiques d'investissement privé et d'urbanisme de marché.

⁷ Le Liban est divisé en huit *mohafazat* (singulier : *mohafazah*), l'équivalent de districts administratifs régionaux sous le contrôle de l'État central. La région métropolitaine de Beyrouth est couverte par un *mohafazah*.

⁸ En vertu du décret-loi de 1977, la municipalité de Beyrouth possède théoriquement les compétences en matière de planification urbaine, de voirie et d'application du droit des sols. Cependant, en raison d'un régime dérogatoire spécifique à la capitale libanaise, l'octroi des permis de démolir, de lotir et de construire reste à la discrétion du préfet de région (Lamy 2010).

⁹ La majorité des locataires occupant des appartements du parc ancien profite de la loi de blocage des loyers votée à la fin de la guerre civile, garantissant ainsi une certaine mixité sociale dans les quartiers péricentraux.

¹⁰ Comme le quartier de Tarik el-Jdideh (à majorité sunnite), les municipalités de Dahiyeh (à majorité chiite) et certains secteurs des municipalités de Furn el-Chebbak et de Hazmiyeh (à majorité chrétienne).

¹¹ Notamment la municipalité de Burj Hammoud (à majorité arménienne) et les camps palestiniens de Sabra et Chatila.

Bibliographie

- Hourani, A. 1976. « Ideologies of the Mountain and the City », in Owen (dir.), *Essays on the Crisis in Lebanon*, Londres : Ithaca Press, p. 33-42.
- Lamy, S. 2010. *Le droit de l'urbanisme au Liban*, Beyrouth/Paris : Institut d'urbanisme de l'Académie libanaise des beaux-arts (ALBA)/université de Balamand/Groupement de recherche sur les institutions et le droit de l'aménagement, l'urbanisme et l'habitat (GRIDAUH). Téléchargeable ici : www.gridauh.fr/fileadmin/gridauh/MEDIA/2011/compte_rendu_de_travaux/urbanisme_sans_frontieres/liban/rapport_liban.pdf.
- Majal, A. 2012. *New Developments/Developers' Research: Preliminary Report*, Beyrouth : Institut d'urbanisme de l'Académie libanaise des beaux-arts (ALBA)/université de Balamand.
- Ragab, T. S. 2010. « The Crisis of Cultural Identity in Rehabilitating Historic Beirut-Downtown », *Cities*, vol. 28, p. 107-114.
- Saliba, R. 2000. *Emergency Trends in Urbanism. The Beirut Post-War Experience*, URL : <http://csbe.org/e-publications-resources/articles-and-lectures-on-urbanism/emerging-trends-in-urbanism-the-beirut-post-war-experience/>, consulté le 11 avril 2012.
- Schmid, H. 2006. « Privatized Urbanity or a Politicized Society? Reconstruction in Beirut after the Civil War », *European Planning Studies*, vol. 14, n° 3, p. 365-381.
- Verdeil, E., Faour, G. et Velut, S. 2007. *Atlas du Liban : Territoires et Société*, Beyrouth : Institut français du Proche-Orient/CNRS Liban.

Bruno Marot est doctorant à McGill University (Montréal, Canada) et chercheur associé à Sciences Po Paris (programme « Ville et Territoire »). Ses travaux portent sur les politiques de reconstruction dans les villes en situation de conflit et de post-conflit.

Serge Yazigi est architecte-urbaniste et enseignant à l'Académie libanaise des beaux arts (ALBA) et à l'université Saint-Joseph (Beyrouth). Il est le fondateur et le directeur de l'observatoire urbain académique « Majal » (IUA-ALBA, université de Balamand). Ses travaux et son activité professionnelle sont tournés vers les projets de reconstruction et les enjeux de régénération urbaine au Liban et au Moyen Orient.

Pour citer cet article :

Bruno Marot & Serge Yazigi, « La reconstruction de Beyrouth : vers de nouveaux conflits ? », *Métropolitiques*, 11 mai 2012. URL : <http://www.metropolitiques.eu/La-reconstruction-de-Beyrouth-vers.html>.