

# La reconstruction de Beyrouth après la guerre entre la tradition et la modernisation

Nazih EL KHAYAT  
Université Libanaise

MESDAMES ET MESSIEURS,

Je voudrais au premier abord, remercier les organisateurs de ce colloque, qui m'ont offert l'occasion d'être présent ici pour vous donner d'une part un aperçu, aussi rapide fut-il, de mon pays et d'autre part de faire ample connaissance de cette institution, de ses membres et participants.

Permettez-moi de me présenter : Nazih Khayat, docteur agrégé à l'université libanaise titulaire de la matière de "Sociologie Urbaine".

Pendant l'intervention qui va suivre, je vais vous présenter l'histoire des quartiers de Beyrouth qui connaissaient jadis une fiévreuse activité financière, commerciale et administrative et qui ont été victimes d'un conflit qui a duré plus de 17 ans, pris sous le feu croisé de tous les belligérants.

A partir de 1975 l'Etat libanais s'est progressivement morcelé, tout en restant théoriquement uni. La République devient pratiquement un ensemble de petits territoires, contrôlé chacun par des pouvoirs étatiques différents. Certes, la partition des fonctions officielles n'a pas eu lieu, mais la réalité sur le terrain démentait cette unité apparente.

Lorsque les premiers affrontements éclatèrent au printemps 1976, la guerre s'installa d'emblée au centre de la ville. Très vite la capitale fut amputée de son centre qui a subi d'effroyables dommages telles la destruction complète de son infrastructure, l'occupation brutale de nombreux quartiers par les squatters et la confusion totale des droits des propriétaires, locataires ou exploitants. Ajoutons à ces dégâts l'énorme problème de nuisance que posait pour la santé publique et l'environnement, la décharge du Normandy constituée pendant les années de guerre, faute de lieu où déposer les ordures ; tout cela a abouti à un bouleversement fondamental dans le principe même de l'organisation de l'espace de Beyrouth, ce qui mena en effet à la mise sur pied d'États dans l'État.

## *Beyrouth ville éclatée*

Mais le morcellement territorial le plus spectaculaire est évidemment à étudier en corrélation avec la montée des pouvoirs miliciens. Chaque milice met en place des structures étatiques (administration, finances, communications, quadrillage des citoyens et du territoire). Elles instaurent une idéologie basée sur une logique confessionnelle, territorialement délimitée par des lignes cartographiques.

Il va de soi que, le contrôle politico-militaire d'un territoire par une milice ou par un "sous-Etat" engendrera nécessairement des lignes de démarcation, qui morcelleront le territoire national.

Dans le cas de Beyrouth, la confrontation a mené à un Beyrouth-Est et un Beyrouth-Ouest ; par conséquent, le centre-ville dévasté est devenu un espace creux avec une ligne de démarcation séparant les deux Beyrouth, installant la peur, la mort et la haine. Bref, deux villes fonctionnant maintenant en parallèle, occultant une histoire, une géographie, une sociologie similaires érigées depuis un peu plus d'une centaine d'années. Chaque entité fonctionne seule, ignorant les joies et les malheurs de l'autre; les mouvements de personnes de part et d'autre de la ligne sont peu significatifs; les comportements politiques sont souvent diamétralement opposés'. Deux quartiers commerciaux se dédoublent, avec succursales de magasins, de banques ou d'entreprises dans chaque partie de Beyrouth. Les Universités et les ministères ont plusieurs branches; la ville s'est éclatée en micro-villes parallèles contrôlées par des pouvoirs parallèles<sup>1</sup>.

### *Le défi de la reconstruction et du développement du centre ville*

Après l'accord de TAEF qui a mis fin à la guerre (1975-1990), le Liban récupère progressivement la vie normale et un grand débat s'instaure entre les différents acteurs du paysage urbain : faut-il reconstruire, en urgence, le Centre-Ville dévasté, comme l'exigent les promoteurs et les politiciens, ou faut-il geler tous les travaux pour mettre à jour les richesses enfouies comme le réclament les archéologues et les historiens ?<sup>2</sup> Faut-il transformer le Centre en zone archéologique et touristique? Faut-il reconstruire le Centre à l'identique, comme le préconisent certains nostalgiques du Beyrouth d'avant-guerre, ou faut-il au contraire, recréer un Centre symbolique qui puiserait ses images dans la mémoire historique de la ville ?

Le choix politique fut vite fait avec un objectif très clair : le Centre-Ville sera le secteur de l'économie tertiaire renoué étant donné que ce centre jouit d'un emplacement privilégié au coeur de la Capitale du Liban. Il descend en pente douce sur la mer et jouit d'une vue imprenable sur la Méditerranée et sur les collines et les montagnes avoisinantes. Le développement de ce centre en un centre unique au Proche-Orient est l'un des plus ambitieux projets de reconstruction et de réaménagement urbain d'après guerre.

Ce Centre-Ville est situé dans le coeur historique et géographique de Beyrouth, une zone habitée depuis des milliers d'années. A proximité du port et à quelques minutes de l'Aéroport, le Centre-Ville abrite le grand Sérail (siège du Gouvernement), le Parlement, la Municipalité, ainsi que des bâtiments appartenant à d'autres administrations publiques y compris le siège des Nations Unies; il est entouré d'un boulevard périphérique, qui le relie aux axes principaux qui desservent le Grand-Beyrouth et jouit d'un front de mer de 2,2 km. Il inclut également le centre financier de Beyrouth comprenant des banques locales et internationales, des compagnies d'assurance et d'autres institutions financières.

<sup>1</sup> M.F. Davei, *La Gestion des Espaces Urbains. Reconstruire Beyrouth*, Maison de l'Orient EMA, Lyon, 1991.

<sup>2</sup> Laila Badr, *The Historic Fabric of Beirut*, Publication de l'Université Américaine de Beyrouth sous le titre : *Beirut of Tomorrow*, Beyrouth, 1983.

Ce site a été habité pendant plus de 5000 ans. Il est riche d'un héritage archéologique. Ses places publiques et ses monuments historiques ainsi que les lieux de culte appartenant aux trois religions monothéistes avec 10 églises, 6 mosquées et une synagogue font partie de la vie de la ville et de sa mémoire. De nombreuses civilisations s'y sont succédé, des Cananéens aux Ottomans. Toutes ont contribué à façonner l'identité de la ville. Sa vocation maritime et commerciale remonte à l'ère Phénicienne et sa tradition culturelle à la célèbre Ecole de Droit romaine qui a attiré les élèves de toutes les régions de l'Empire. Les Ottomans lui donnèrent son style architectural et les Français y établirent le siège des institutions gouvernementales.

Après son accès à l'indépendance en 1943, le Liban est devenu un pays renommé pour ses services grâce à ses atouts naturels, une population instruite et un système économique et politique libéral. Beyrouth, et plus particulièrement le Centre-Ville, se mua en un pôle régional pour le commerce, les affaires, les finances et le tourisme.

La reprise économique fut relancée en 1990 avec le retour à la paix et à la stabilité du pays et Beyrouth se releva des cendres causées par la guerre (1975-1990) et son centre se transforma en un chantier, soutenu par un vaste programme de développement national qui s'est conjugué avec des politiques macro-économiques visant à stimuler les investissements publics et privés.

Le projet de développement et de reconstruction du Centre-Ville fut le grand bénéficiaire de cet environnement favorable.

Solidaire, la société libanaise pour le développement et la reconstruction du Centre-Ville de Beyrouth, société immobilière privée chargée d'exécuter cet ambitieux programme de reconstruction a été créée en 1994 aux termes de la loi 117 de 1991 régissant le statut juridique des sociétés immobilières dont l'objectif est de reconstruire les zones sinistrées pendant la guerre et ce, conformément à un schéma directeur approuvé par les autorités.

Ici permettez-moi de vous dire, que je me prononce en connaisseur de cause ayant été membre actif de l'équipe solidère et étant chargé d'une part, d'évacuer, des bâtiments en ruine afin de les retaper, des occupants légaux et illégaux tout en les dédommageant, et d'autre part de préserver les édifices récupérables. Mon approche fut surtout de caractère social.

Le capital de la société a été constitué par les apports en nature des ayants droit du Centre-Ville évalués à 1,17 milliards de dollars et par les souscriptions en numéraire des investisseurs suite à l'émission de 650 millions de dollars largement sursouscrite.

Son capital est actuellement de 1,65 milliard de dollars, compte tenu du retrait de 17.000.129 actions dont la société Solidère est entrée en possession en contre-partie des propriétés récupérées par les ayants-droit d'origine. Solidère réunit 60.000 actionnaires. Ses actions de catégories A et B sont échangées à la bourse de Beyrouth. Grâce à des activités d'aménagement foncière à haute valeur ajoutée et à des projets immobiliers concurrentiels, solidère oeuvre pour la prospérité du Centre-Ville sur des bases solides.

Les projets immobiliers sont mis en oeuvre par la société soit directement avec des partenaires soit par des promoteurs particuliers. Solidère accélère le rythme de reconstruction en encourageant les anciens propriétaires et locataires à revenir et en appuyant de nouveaux promoteurs, ce qui lui permet de diminuer les risques qu'elle aurait

à encourir. Elle contrôle le rythme, les composantes et la qualité des aménagements de tout le Centre-Ville puisqu'elle en est à la fois le pionnier principal et l'organe de surveillance. Elle suit un plan diversifié pour engager des recettes croissantes de ses activités, à savoir : vente de terrains, ventes immobilières, location, gestion immobilière et prestations de services. Elle sous-traite les travaux de construction pour pouvoir se concentrer sur ses fonctions essentielles qui sont : gérer les projets immobiliers et les terrains d'une part, et commercialiser et gérer les biens locatifs d'autre part. Ses services de gestion sont également à la disposition d'autres propriétaires. Elle fournit aussi des services de gestion et d'exploitation aux infrastructures, au marina, aux services publics, aux parcs de stationnement ainsi qu'aux espaces verts.

Les grandes lignes du schéma directeur pour les utilisations du sol, flexibles pour répondre aux besoins du marché sont les suivantes :

Bureaux	1.582.000 m <sup>2</sup>
Commercial	563.000 m <sup>2</sup>
Résidentiel	1.959.000 m <sup>2</sup>
Bâtiments culturels et administratifs	386.000 m <sup>2</sup>
Hôtels	200.000 m <sup>2</sup>
	<hr/>
	4.690.000 m <sup>2</sup>

#### *Etat actuel du projet de développement et de la reconstruction du Centre-Ville<sup>3</sup>*

Le Centre-Ville de Beyrouth est le coeur historique de la capitale libanaise, un centre urbain vieux de plusieurs milliers d'années. Le programme de reconstruction du Centre-Ville constitue un projet exceptionnel de régénération urbaine, et vise à créer un centre animé mêlant les affaires, les magasins, l'habitat et les loisirs. Le Centre-Ville est le point de mire des ambitions internationales de Beyrouth, mais il est aussi à noter que le plan d'urbanisme prévoit l'intégration des vestiges archéologiques de Beyrouth, la création de parcs archéologiques, la restauration de 265 immeubles, partiellement intégrés dans un quartier historique. Il comprend également la création d'un domaine public de haute qualité avec ses rues plantées, ses parcs et jardins, et ses voies piétonnes.

#### *Travaux en exécution<sup>4</sup>*

Durant les six dernières années, le Centre-Ville fut un vaste chantier. L'installation d'une infrastructure de pointe est déjà achevée, y compris la reconstruction du domaine public avec ses rues, ses places communes et jardins. La restauration et de nouveaux projets de développement sont encore simultanément en cours révilalisant ainsi le coeur historique et géographique de la ville.

Dans la première phase les objectifs qui devraient être atteints (en 2000/2001) sont :

---

<sup>3</sup> Société Solidère, Beyrouth.

<sup>4</sup> Idem

- La restauration de 265 immeubles; cette restauration rétablit l'architecture particulière de ces immeubles qui préserve le cachet spécial du Centre-Ville en juxtaposant l'ancien et le nouveau.
- L'exécution d'un million de m<sup>2</sup> de construction et de restauration.
- L'élaboration d'un km de protection maritime pour de nouveaux terrains d'une superficie de 608.000 m<sup>2</sup>

*Projets de développement en cours*<sup>5</sup>

La surface de plancher engagée par solidère pour l'an 2000/2001 est de 1.3 Mm<sup>2</sup>, dont 74% sont cédés à des tiers. La société possède les terrains et droits de construire pour tout le reste du Centre-Ville: et en tant que promoteur principal, elle développe une série de projets clefs et de pôles d'attraction afin d'atteindre une masse critique dans les cinq premières années. A titre d'exemple :

1) Projet résidentiel : « Saifi Village ».

Cet ensemble résidentiel de Saifi, comprend 137 appartements neufs répartis en 16 immeubles et situés dans le quartier traditionnel à l'extrémité Est du Centre-Ville. Son architecture souligne le caractère Levantin de Beyrouth et rappelle sa culture passée. Les immeubles sont équipés de tout le confort moderne et sont gérés de façon professionnelle selon les normes internationales. Des services fonctionnels et confortables bénéficieront de la gestion immobilières de solidaire.

2) Les Souks de Beyrouth :

Un projet de 100.000 m<sup>2</sup> que réintégrera les célèbres et traditionnels Souks de Beyrouth dans un riche développement d'activités mixtes alliant les découvertes archéologiques aux concepts d'architectes de renommée internationale. Ces Souks inclueront du commercial, des bureaux, des lieux de loisirs et des parkings.

*Les travaux maritimes*<sup>6</sup>

Ce projet couvre 180 ha de terrains exceptionnels en méditerranée orientale, dont 60 ha gagnés sur la mer. Jusqu'aujourd'hui 50 ha ont déjà été remblayés. Il comprend la réalisation de toutes les infrastructures et la construction de 4,69 millions de mètres carrés de plancher pour tout usage.

Les terrains gagnés sur la mer en prolongement du Centre-Ville traditionnel formeront le nouveau front de la côte de Beyrouth et accueilleront un quartier d'affaires, un quartier résidentiel de luxe, des ports de plaisance, un parc, une promenade de bord de mer en corniche et des activités de loisirs.

Le projet consiste à réaliser un mur de protection d'un km de long destiné à protéger à terrain-plein 60 ha gagnés sur la mer devant Beyrouth à un montant de 229 millions de dollars.

---

<sup>5</sup> Idem

<sup>6</sup> Idem

La réalisation de ce projet donnera enfin, au Centre-Ville toute sa dimension maritime accentuée par une création unique, moderne, résultant de la fusion d' une architecture et d' une technique de pointe tout en respectant la tradition ancestrale qui lie Beyrouth à la mer.

### *L'archéologie<sup>7</sup>*

Les fouilles archéologiques, entamées en 1993 et qui se poursuivent actuellement, ont permis la découverte des vestiges d' une ville fondée par les Cananéens, habitants de la ville de Jbeil (Byblos) et qui remonte à 2500 A.J. faisant ainsi de Beyrouth la capitale la plus ancienne du monde.

L'importance de Beyrouth a été établie à travers surtout des documents écrits qui remontent au 14<sup>ème</sup> siècle A.J. A côté des ports de Césarée, Tyr, Sidon, Byblos et Ras Chamra, Beyrouth a joué un rôle préminent dans les échanges culturels et commerciaux dans la région de l'Est méditerranéen.

Les fouilles effectuées jusqu'à ce jour dans 130 sites situés dans le Centre-Ville de Beyrouth ont abouti à des découvertes qui reviennent aux périodes suivantes:

- la période Cananéenne (âge de bronze 3000-1200 A.J.)
- la période Phénicienne (âge du fer 1200-333 A.J.)
- la période Hellénistique (333-64 A.J.), la période Romaine (64 A.J.-395 Ap.J.)
- la période Byzantine (395-632 Ap.J.)
- la période médiévale (632-1516 Ap.J.)
- la période Ottomane, le mandat et l'indépendance (1516-1943 Ap.J.)

### CONCLUSION

Le projet du développement et de la reconstruction du Centre-Ville de Beyrouth, qui constitue un rêve et un grand défi, mais aussi une grande entreprise financière, légale, et technique a été et restera pour nous, le moteur et la concrétisation des aspirations des Libanais dans leur ensemble.

C'est à travers une collaboration étroite entre, les différents et très nombreux intervenants de ce projet, que ce qui a déjà été accompli fut possible.

Le secteur privé, à travers la récupération des immeubles par les ayants droit et aussi à travers les investisseurs, comme à travers toutes les entreprises et tous les contracteurs impliqués, a apporté une avancée décisive et une vie au projet dans son ensemble. Nous avons aujourd'hui devant les yeux l'ébauche de ce qui sera sans doute le plus beau et le plus florissant Centre-Ville du proche Orient. C'est la résurrection d'un grand centre, qui a historiquement si bien allié toutes les familles qui incarnent ce qu'est vraiment le Liban, qui a su assurer leur prospérité collective et leur co-dépendance vitale.

Le projet a pu réaliser ses objectifs financiers à travers un programme défini et un rendement remarquable, ce qui s'est traduit par des profits atteignant 18 millions de dollars en 1994, 32 millions de dollars en 1995, 58 millions de dollars en 1996 et 77

---

<sup>7</sup> Idem

millions de dollars en 1997. Cependant, les projets ont reculé en 1998, 1999 et 2000, suite au marasme économique que connaît dernièrement le Liban<sup>8</sup>.

Tous les efforts doivent reprendre, pour que la grande équipe, multidisciplinaire et multi-sectorielle qui a oeuvré pour le rétablissement du Centre-Ville, reprenne le chemin du développement rapide et condensé, pour que ce projet-pilote soit un modèle sur lequel se pencheront d'autres sociétés ou organismes afin de réhabiliter et aménager des zones jouxtant ce centre en particulier et d'autres régions résidentielles et commerciales du Grand Beyrouth.

#### BIBLIOGRAPHIE GENERALE

- Awada F. (1986)** : La gestion des services urbains à Beyrouth pendant la guerre 1975-1985. Pratiques urbaines 5, Interurba, Tiers-Monde, NRS, ORSTOM.
- Beydoun A. (19986)** : "Expériences de l'espace et du temps dans une ville dérangée", Villes en guerre, Autrement, oct, No. 83, p. 14-29.
- Beyhum N. (1988)** : " Les civiles, leurs communautés et l'Etat dans la guerre comme système social au Liban," Social compass, XXXV/4 1988, p.585-605.
- Beyhum N. (1988)** : "Espace urbain, espaces politiques. Ville, Etat et communautés à Beyrouth vers 1970", History of conflict and consensus, Lebanon 1840-1970, Ithaca-CLS, Oxford.
- Beyhum N. (1989)** : "La centralité urbaine à Beyrouth", Maghreb-Machrek. No. 123.
- Beyhum N. (1990)** : "La vie quotidienne dans un quartier de Beyrouth-Ouest", Maghreb-Machrek, No. 125.
- Bourgey A. (1978)** : "L'évolution du Centre de Beyrouth de 1960 à 1977", in D. Chevallier, L'espace social de la ville Arabe, p. 244-278.
- Bourgey A. (1980)** : "Beyrouth ville éclatée", Hérodote, Janvier-Mars 1980, No.17, p.5-31.
- Bourgey A. (1985)** : "La guerre et ses conséquences géographiques au Liban", Annales de Géographie, No. 521, XCIVe année, janvier-février 1985, p.1-37.
- Bourgey A. (1988)** : "Les transformations du Centre de Beyrouth depuis 1975", Eléments sur les Centres-Villes dans le monde Arabe, fascicule bilingue, p.119-130.
- Davie M.F. (1983)** : "Comment fait-on la guerre à Beyrouth" ? Hérodote, avril-septembre, No.29-30, p. 17-54.
- DGV(1986)** : Schéma directeur de la Région Métropolitaine de Beyrouth, en collaboration avec le CDR et la Mission Franco-Libanaise pour l'aménagement de RMB, Beyrouth.
- Tabet J. (1984)** : "La ville dans la guerre", Al-Tariq, No.unique 1984, p. 134-189.
- Tabet J. (1986)** : "Beyrouth et la guerre urbaine: la ville et le vide", Villes tourmentées, peuples méditerranéens, No.37, octobre-décembre.

---

<sup>8</sup> Solidaire - Rapports annuels 1994-1995-1996-1997-1998-1999-2000, Beyrouth.