



**HAL**  
open science

**La reconstruction entre politiques et cultures  
urbanistiques. Réflexions à partir de l'exemple de  
Beyrouth**  
Éric Verdeil

► **To cite this version:**

Éric Verdeil. La reconstruction entre politiques et cultures urbanistiques. Réflexions à partir de l'exemple de Beyrouth. *Waad, une expérience unique?*, Jul 2012, Beyrouth, Liban. pp.175-189. halshs-00957018

**HAL Id: halshs-00957018**

**<https://shs.hal.science/halshs-00957018>**

Submitted on 7 Mar 2014

**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.

# La reconstruction entre politiques et cultures urbanistiques. Réflexions à partir de l'exemple de Beyrouth

---

Eric Verdeil, CNRS/Université de Lyon, Environnement Ville Société

## Introduction

Les reconstructions après les guerres constituent un sujet très polémique et politiquement chargé. Le politique apparaît alors à la fois comme une contrainte et comme volonté de changement. Pour autant, les dimensions techniques et propres à la discipline urbanistique ne sont évidemment pas à minorer dans l'appréciation que l'on peut porter sur un projet. Tout l'enjeu d'apprécier une opération telle que Waad consiste à trouver une manière recevable d'articuler ces deux dimensions.

Une deuxième remarque préalable à cette analyse est que le jugement porté sur une opération d'urbanisme n'est en général pas uniquement lié au contexte et au temps présent. Il fait rarement abstraction des interventions de nature similaire dans des lieux comparables ou dans les mêmes lieux mais à des époques plus anciennes. On en veut pour preuve les débats qui ont entourés la naissance et la mise en œuvre du projet Solidere de reconstruction du centre-ville de Beyrouth à partir de l'année 1991. La mobilisation des opposants s'est largement appuyée sur les plans et les principes d'urbanisme des années du chéhabisme ainsi que sur le plan de reconstruction de 1977, vu comme un projet modèle<sup>1</sup>. Mais comparaison ne vaut pas toujours raison, et il convient de justifier les critères sur lesquels on peut bâtir une analyse solide. Au-delà de la dimension normative et politique, comparer des reconstructions entre elles pose des problèmes méthodologiques. Il est nécessaire de prendre en compte les différences de contexte politique, notamment la nature du conflit et les rapports de force entre acteurs, de contexte urbain (localisation, nature des destructions, enjeux locaux) et de contexte urbanistique, marqué par les évolutions des conceptions urbanistiques.

Ces deux remarques conduisent à préciser la démarche suivie. Cette communication entend proposer et tester une grille de lecture permettant de comprendre les contraintes et les volontés politiques à l'œuvre, ainsi que les temporalités et les contextes urbains divers dans lesquels se déploient les reconstructions. Cette grille de lecture articule deux dimensions. La première concerne les politiques de la reconstruction, en tant qu'expression des transformations durables des rapports sociaux nés de la guerre et des destructions (par exemple les migrations, l'enrichissement/l'appauvrissement de différents groupes...). Les politiques de la reconstruction impliquent de comprendre l'espace urbain en tant que lieu de matérialisation des rapports de force politiques, que ce soit à l'échelle internationale, nationale ou locale. La deuxième dimension dans cette grille de lecture concerne les cultures de l'urbanisme. Bish Sanyal définit les *planning cultures* comme "*the collective ethos and dominant attitudes of planners regarding the appropriate role of the*

---

<sup>1</sup> Voir par exemple : Beyhum Nabil, 1992, « The Crisis of Urban Culture ; The Three Reconstruction Plans for Beirut », *The Beirut Review*, n°4, pp.43-62; Tabet J., 1991, La ville imparfaite, in Beyhum N. (éd.), *Reconstruire Beyrouth. Les paris sur le possible*, Lyon, Maison de l'Orient, p. 85-120.

*state, market forces and civil society in urban, regional and national development*"<sup>2</sup>. Selon nos travaux, il apparaît nécessaire de compléter cette définition en intégrant à l'analyse les enjeux professionnels propres au champ de l'urbanisme (par exemple, les enjeux d'accès à la commande des différents métiers) et les variations localisées de ces cultures dans l'espace national<sup>3</sup>.

Nous mettrons en œuvre cette grille de lecture pour faire ressortir les principales similitudes et différences entre quatre moments et expériences de reconstruction au centre-ville de Beyrouth et dans le quartier de Haret Hreik concerné par le projet Waad.

## **Premier axe : les politiques de la reconstruction**

Pour caractériser les politiques de reconstruction, six critères sont mis en avant.

### **La population de référence du projet**

Il est d'abord nécessaire d'identifier la population de référence du projet, par quoi on entend la population qui est touchée par le projet. Cette catégorie désigne naturellement les habitants et actifs ou entreprises installés dans le périmètre, mais également d'autres catégories d'utilisateurs qui pourraient recourir au secteur reconstruit. La définition de la population de référence implique par conséquent une définition de l'échelle de rayonnement du projet, ce qui renvoie à la définition de la centralité du secteur reconstruit au sein de l'agglomération. On peut alors identifier différents cas de figure.

Certains secteurs se caractérisent par une centralité métropolitaine. Leur reconstruction ne concerne pas seulement les habitants et travailleurs du lieu mais la population de l'agglomération dans sa totalité, voire du pays entier. Dans ce cas, la question de la définition de la vocation des infrastructures, des services et des espaces publics est posée. En effet, la diversité des populations ciblées peut entraîner des conflits, par exemple entre la population locale et une population composée de touristes ou d'expatriés, ou encore des investisseurs et entreprises internationales qui n'attendent pas les mêmes services que les locaux. L'exclusion de facto, par le jeu des normes de construction et ultérieurement, du marché, des catégories les plus fragiles est un risque important de tels projets.

Dans d'autres cas, on a plutôt affaire à une centralité de banlieue ou de quartier, à l'échelle municipale. La population se définit par son inscription dans la localité et il convient d'identifier ses besoins et ses pratiques. Mais même dans une telle situation, la définition de la population de référence ne va pas sans poser problème et entraîner de potentiels conflits, et on retrouve le dilemme évoqué ci-dessus.

---

<sup>2</sup> Sanyal Bish (éd.), 2005, *Comparative planning cultures*, New York, Routledge, p.3.

<sup>3</sup> Souami Taoufik, Verdeil Eric, 2006, *Concevoir et gérer les villes : milieux d'urbanistes du sud de la Méditerranée*, Paris-Beyrouth, Economica/Anthropos - IFPO, 229 p. et Verdeil Éric, 2012, « Michel Ecochard in Lebanon and Syria (1956-1968). The spread of Modernism, the Building of the Independent States and the Rise of Local professionals of planning », *Planning Perspectives*, avril 2012, vol. 27, n°2, p. 243-260

Plus globalement, la question de la définition de la population de référence renvoie à l'enjeu suivant : au regard de la capacité potentielle des interventions urbanistiques à transformer l'espace social, dans quelle mesure l'urbanisme constitue un outil de démarcation territoriale des groupes sociaux ou confessionnels, excluant de facto certaines catégories de population des lieux reconstruits ?

### L'idéologie de référence

L'urbanisme est largement un jeu sur les symboles et la construction des identités. Au-delà des orientations fonctionnelles des programmes d'aménagement, les discours de justification, l'esthétique générale ou certains bâtiments ou espaces publics majeurs sont porteurs de sens. Ainsi, les projets de reconstruction doivent-ils être particulièrement appréciés au regard de deux dimensions :

- *Le rapport à la construction nationale.* Le projet favorise-t-il plutôt l'unité nationale, le brassage des groupes sociaux, ethniques ou confessionnels qui composent la population d'un pays ou, au contraire, par ses aménagements ou les significations qu'il porte, délivre-t-il (parfois implicitement) un message de division et de segmentation ?
- *Le rapport au monde.* L'urbanisme constitue une forme d'articulation économique et symbolique au monde. Les formes architecturales et urbaines et les pratiques qu'elles peuvent entraîner jouent sur ce plan un rôle majeur. Le choix de formes urbaines et architecturales vernaculaires ou internationalisées est à cet égard un bon indicateur. Mais le contenu même des programmes peut également être éloquent : des hôtels et centres commerciaux de luxe, une cité financière, ou d'autres équipements peuvent manifester une volonté d'adhésion à la mondialisation capitaliste par exemple.

### Le temps de la reconstruction

La dimension temporelle des reconstructions doit s'appréhender au regard de trois temporalités spécifiques. On entend par temporalité le caractère de ce qui est dans le temps et on fait l'hypothèse que les sujets ou les actions présentent des caractéristiques temporelles qui les différencient les uns des autres<sup>4</sup>. Ainsi, il convient de distinguer :

- Le temps du projet : il peut être rapide, impliquant des changements minimaux de la trame urbaine et architecturale, ou être plus long, conséquence de travaux plus importants et d'un dessein plus ambitieux. Les projets de modernisation urbaine, qui se traduisent par des remaniements majeurs de la trame architecturale et urbaine, illustrent généralement cette situation. Il faut noter qu'en général, une longue histoire urbanistiques (de nombreux projets et donc de nombreux échecs d'interventions antérieures) débouche sur des projets plus ambitieux ou du moins plus complexes et donc plus longs à réaliser.
- Le temps des destructions et des mutations urbaines est un deuxième élément à apprécier car il joue dans la conception du projet de reconstruction. Des destructions soudaines, qui concernent surtout l'organisation physique de la ville, n'ont pas les mêmes effets que des destructions qui s'inscrivent dans la durée et qui impliquent, au-delà de la destruction physique des bâtiments et des infrastructures, une transformation profonde de la société, dans sa structure sociale (par exemple avec des migrations définitives, des appauvrissements

---

<sup>4</sup> Voir, sur cette question, Roncayolo Marcel, 2002, *Lectures de villes : formes et temps*, Marseille, Éd. Parenthèses, 386 p.

ou des enrichissements de certains groupes, des mutations fonctionnelles irréversibles). Tous ces éléments rendent l'idée de retour à la normale ou à l'identique impossible voire utopique. L'idée même d'une mémoire des lieux perd alors son sens.

- Le passé des projets pour un site donné est une troisième dimension essentielle. L'abondance de projets et de tentatives antérieures détermine l'existence d'une mémoire urbanistique des lieux. Cette dernière se nourrit d'un ensemble de volontés de transformation, d'échecs, de reformulations, avec toute une sédimentation d'intentions de la part de professionnels et d'acteurs politiques et économiques disposant de leviers d'action. Elle s'oppose aux mémoires ordinaires des lieux, fondés sur les pratiques et les représentations des citoyens. La mémoire urbanistique est disponible et mobilisable par les acteurs politiques et urbains et va dans le sens d'interventions plus complexes car alimentées de volontés de transformation contrariées qui voient dans le contexte de la reconstruction une occasion à saisir. Inversement, la rareté ou l'inexistence de projets antérieurs signifie qu'il existe peu d'alternatives crédibles et argumentées et pousse à des projets plus conservateurs.

### **Le tissu urbain projeté**

Les caractéristiques du futur tissu urbain du secteur reconstruit représentent un enjeu majeur de la reconstruction, objet en général d'intenses débats qui se structurent le plus souvent selon l'axe conservation – remodelage, envisagé selon les trois niveaux d'analyse de la typo-morphologie : l'architecture, le parcellaire et le réseau viaire.

La reconstruction comme modernisation radicale, la table rase, est en général liée à un profond renouvellement des rapports de force, et implique en retour une altération majeure du tissu social. A l'inverse, l'urbanisme patrimonial se veut le support de la (re)construction identitaire. Toutefois, l'exemple de Varsovie illustre que la reconstruction « à l'identique » procède toujours au choix d'un état du passé qui doit servir de référence. En l'occurrence, à Varsovie, la reconstruction du parcellaire et de l'architecture du XVIIe et XVIIIe s. impliquait un déni des évolutions sociales de la capitale polonaise et, à travers la quête d'un âge d'or architectural et urbain, constituait un témoignage d'exaltation nationaliste. Le retour à l'identique ne va donc pas de complexes opérations de reconstruction du passé, renvoyant à des débats idéologiques et à des rapports de force politiques non moins structurants que dans le cadre des reconstructions modernisatrices.

### **Les outils juridiques**

Comme pour tout projet d'urbanisme, une reconstruction implique de choisir des outils juridiques en vue d'avoir une maîtrise foncière du projet et d'assurer une gestion coordonnée du projet. Les différentes options juridiques possibles renvoient à des modèles d'action et de fonctionnement très différents.

Sur le plan de la maîtrise foncière, deux enjeux sont liés. Le premier est celui de l'échelle pratique des opérations, qui peut être la parcelle, un regroupement limité de parcelles ou un remembrement total de la zone de reconstruction. Le second est celui de l'association des ayants droit dans les structures d'aménagement. L'expropriation exclut formellement l'ayant droit, le remembrement lui conserve ses droits, y compris en termes de localisation, la société foncière (telle qu'elle existe au Liban) transforme l'ayant droit en actionnaire. Le rapport du propriétaire ou de l'ayant droit aux lieux peut être maintenu, dissout ou aboli.

Sur le plan de la gestion urbaine, la question posée est celle de la coordination des travaux, en termes de phasage temporel, de globalité et de transversalité des interventions (cas des voiries et réseaux divers), ainsi que d'unité formelle (traitement des espaces publics). Une approche centralisée, par un organisme d'aménagement, peut être assurée par l'intermédiaire d'une société foncière mixte, ou d'une société d'économie mixte, comme ce qui existe en France. Mais une centralisation excessive peut entraîner des risques financiers, une homogénéité médiocre et peu imaginative alors qu'une gestion plus décentralisée laisse des marges de manœuvre et de flexibilité, comme l'expose Joe Nasr en comparant les approches de Berlin et Beyrouth dans les années 1990<sup>5</sup>.

Un troisième enjeu juridique tient à la prise en compte du temps de la reconstruction. La validation juridique du projet futur, par l'intermédiaire d'un plan approuvé selon une procédure démocratique, doit toutefois laisser la porte ouverte à certaines révisions en fonction de la conjoncture économique ou de l'évolution des priorités politiques. Des révisions doivent être possibles, sans pourtant être laissées à l'unique appréciation des aménageurs eux-mêmes.

### **La question du financement**

Cette question ne renvoie pas tant à des discussions de techniques financières ou économiques qu'à des choix de nature éminemment politique, entre deux pôles qui seraient le marché et la solidarité financières nationale ou internationale.

Le financement par le marché implique la recherche d'un équilibre, et même plutôt d'un bénéfice entre les dépenses d'aménagement et les recettes. Le foncier et l'immobilier vont être alors adaptés à la demande des clients et des investisseurs. Cette logique de financement par le marché se traduit par une sélection sociale forte, en général au détriment des plus pauvres ou inversement, par concentration des plus pauvres dans les secteurs non valorisés socialement.

Un financement national par les impôts, les subventions (prêts et dons par exemple) ou d'autres formes de solidarité (souscription) n'éliminent pas le besoin de rigueur économique mais permettent de définir d'autres objectifs que la rentabilité, et de s'accommoder d'un déséquilibre économique de l'opération, par exemple dans le but de conserver la population sur place, ou de maintenir en place un patrimoine architectural peu rentable (deux options qui peuvent d'ailleurs être difficilement compatibles entre elles).

### **Deuxième axe : les cultures de l'urbanisme**

Le deuxième axe de cette grille de lecture des reconstructions repose sur trois critères : le profil des urbanistes, la logique des institutions professionnelles et les expériences et mobilisations professionnelles. Leur définition sera présentée de manière plus brève que dans la section précédente brève – et de manière quelque peu théorique –, et débouchera sur une typologie des cultures de l'urbanisme impliquée dans les reconstructions.

---

<sup>5</sup> Nasr J. L., 1996, Beirut/Berlin: Choices in Planning for the Suture of Two Divided Cities, *Journal of Planning Education and Research*, vol. 16, n°1, p. 27-40.

## Profil des urbanistes

En suivant ici les analyses de Gilles Verpraet<sup>6</sup>, on peut opposer plusieurs manières de pratiquer l'urbanisme. Un premier pôle, le plus classique, est la logique de l'expertise, basée sur la détention de savoirs et de savoir-faire spécifiques. Les urbanistes revendiquent alors le monopole dans la définition du contenu des projets, en accord avec les orientations politiques, avec le risque d'une dérive technocratique. Inversement, la logique de la médiation fait des urbanistes des intermédiaires entre différents groupes d'intérêt, par exemple des acteurs économiques, des habitants, etc. Leur rôle est alors de travailler à l'ajustement de ces intérêts différents et de construire des compromis permettant le lancement de projets.

Ces profils des urbanistes sont directement liés à la structuration nationale et locale de la profession et à la manière dont elle articule différents métiers et spécialisations professionnelles, tels que le métier d'architecte, celui d'ingénieur, ou celui de sociologue.

## Logique de la commande

La question du profil des urbanistes s'articule étroitement avec la manière dont le champ professionnel est structuré en termes d'organisation de la commande. Deux grandes divisions traversent alors le champ de l'urbanisme. Une première opposition distingue la commande publique de la commande privée. Si celle-ci est logiquement liée à la demande du marché, la commande publique peut être très diverse dans ses attendus. La deuxième oppose logique centrale et logique locale et renvoie donc à l'échelle d'agrégation des intérêts.

## Expériences et références professionnelles partagées

Ce dernier facteur est essentiel pour appréhender les cultures urbanistiques. Il renvoie aux conditions de socialisation des urbanistes et à la manière dont celles-ci pèsent sur la définition par la profession des enjeux légitimes et sur les grands référentiels, qu'ils soient idéologiques ou professionnels. A cet égard, il convient d'identifier les mobilisations professionnelles structurantes de l'expérience des urbanistes<sup>7</sup>.

Celles-ci peuvent s'inscrire dans le contexte politique plus large. Par exemple, la décolonisation, le nationalisme et le développement représentaient au Liban des valeurs partagées pour les professionnels de l'aménagement dans les années 1960-70. Dans un autre registre, il peut s'agir de mobilisations professionnelles outrepassant les frontières. L'adhésion au modernisme en architecture dans les années 1960 est un exemple. Le partage de références professionnelles concrètes, comme l'expérience des villes nouvelles en France, connue à travers l'enseignement ou la pratique professionnelle, représente une autre illustration possible.

Les effets de génération sont extrêmement forts et prégnants dans la construction de ces références partagées, tant sur le plan politique que professionnel. Ainsi, le fonctionnalisme peut apparaître comme emblématique de la culture professionnelle des années 1950-70 alors que les générations

---

<sup>6</sup> Verpraet G., 2005, *Les professionnels de l'urbanisme : socio-histoire des systèmes professionnels de l'urbanisme*. Paris : Économica, Anthropos, 226 p.

<sup>7</sup> Voir notamment Souami T., 2006, Liens interpersonnels et circulation des idées en urbanisme. L'exemple des interventions de l'IAURIF au Caire et à Beyrouth, *Géocarrefour*, 2006, vol. 80, n°3, p. 237-247.

actuelles adhèrent à d'autres valeurs, telles que la prise en compte de l'environnement ou celle du patrimoine. Ces conceptualisations dominantes ou partagées dans le milieu professionnel pèsent fortement, quoique de manière implicite, dans les orientations des projets.

## Quatre cultures en débat au Liban

Comment ces composantes des cultures urbanistiques jouent-elles, justement, dans l'orientation des visions et des projets d'aménagement, et notamment des reconstructions ? Pour le comprendre, quatre types de cultures professionnelles de l'urbanisme existant au Liban sont définies par la combinaison de ces trois éléments (profil, commande, références). Leur rôle dans les reconstructions que Beyrouth a connues sera ensuite examiné.

La culture étatique. Dans ce premier type, l'Etat est vu comme l'instance légitime de définition de l'intérêt général, et aussi le principal maître d'ouvrage des études. Les urbanistes sont alors des experts. La profession est structurée par des coalitions de métiers, notamment entre les ingénieurs fonctionnaires et les architectes de statut libéral à la tête de leurs bureaux d'étude. Au Liban, à partir des années 1960 et environ jusqu'au début des années 1990, le chéhabisme, articulant volonté de construction nationale et projet développementaliste, a constitué la référence majeure du milieu professionnel<sup>8</sup>.

La culture néolibérale. Cette culture valorise le principe du marché et de la concurrence, percevant la ville comme en concurrence avec d'autres métropoles régionales pour attirer les investissements générateurs de croissance économique. Cette logique organise la mise en retrait de l'Etat comme opérateur par des règles incitatives en termes fiscaux et en promouvant un urbanisme de projet flexible. Dans cette perspective, l'urbaniste est alors souvent le consultant d'un client privé, et privilégie une approche financière dans la définition et l'évaluation du projet en plaçant au second plan la dimension sociale ou les enjeux urbains (centralité, espaces publics, etc.)<sup>9</sup>.

Dans la culture municipale, l'urbanisme est défini dans une liaison étroite avec le jeu électoral et suppose donc une prise en compte des intérêts des électeurs locaux. Le peuplement d'une municipalité est un enjeu majeur d'une reproduction politique. La satisfaction des intérêts des habitants tout en stabilisant le peuplement (donc l'électorat) devient une visée majeure de l'action municipale. La politique des municipalités de banlieue communistes en France est représentative de cette logique : le parti communiste, un parti puissant et organisé, a réussi à se maintenir au niveau local malgré une érosion continue de son influence nationale en répondant aux attentes de sa population en termes de logement, d'emplois dans les services municipaux, de défense de l'emploi industriel, d'équipements sportifs, etc. Ainsi, le parti a maintenu une base locale qui lui permet d'avoir un poids politique, notamment à l'Assemblée nationale, supérieur à son poids dans la population totale<sup>10</sup>.

---

<sup>8</sup> A ce sujet, voir Verdeil Eric, 2010, *Planifier Beyrouth et ses urbanistes: une ville en plan*, Beyrouth: Presse de l'IFPO, 362 p.

<sup>9</sup> Voir à ce sujet les analyses de Pierre-Arnaud Barthel, 2008, Faire du « grand projet » au Maghreb. L'exemple des fronts d'eau (Casablanca et Tunis), *Géocarrefour*, 2008, vol. Vol. 83, n°1, p. 25-34.

<sup>10</sup> Sur ce point, voir Lacoste Y., 1963, Un problème complexe et débattu: les grands ensembles, *Bulletin de l'association des géographes français*, 1963, p. 37-63 et pour une vision de l'évolution de ces politiques : Bacqué M.-H., Fol S., 1997, *Le devenir des banlieues rouges*, Editions L'Harmattan, 215 p.



Cette culture urbanistique est en cours d'émergence au Liban en lien avec la montée progressive des municipalités dans l'aménagement local. L'activité des urbanistes municipaux est de comprendre la commande politique et décoder les besoins sociaux, puis de les traduire en termes de projets urbains. Les municipalités au Liban manquent aujourd'hui cruellement de ressources humaines et de moyens financiers. Au-delà des rares fonctionnaires municipaux, l'urbanisme local repose très largement sur l'engagement du personnel politique local, souvent doté de compétences dans le domaine de l'aménagement au sens large (ingénieurs en génie-civil, architectes...)<sup>11</sup>.

La culture participative. Dans les années de l'après-guerre civile au Liban, de nombreuses controverses ont éclaté autour de projets d'aménagement, qu'il s'agisse de la contestation du projet pour le centre-ville de Beyrouth (1991-1995), des conflits sur les questions du patrimoine ou d'environnement du Liban (littoral, carrières), etc. Ces débats ont montré l'intérêt des citoyens pour les questions d'urbanisme et leur volonté de s'organiser et de peser sur la définition des projets urbains. Bien souvent, les collectifs qui ont émergé et ont contesté l'action de la collectivité publique ou des promoteurs comprenaient des professionnels de l'urbanisme, souvent jeunes, attachés à de nouvelles conceptions valorisant la décision démocratique (par opposition à la décision technocratique ou au diktat des intérêts politico-financiers). Les urbanistes se considèrent ici comme des médiateurs attentifs aux intérêts des habitants et à la promotion de nouvelles valeurs<sup>12</sup>.

## Lectures comparées des projets de reconstruction à Beyrouth

Cette section analyse, au prisme des deux axes de lecture présentés ci-dessus, les quatre épisodes de reconstruction de Beyrouth et sa banlieue, en 1977 au lendemain de la guerre de deux ans, en 1982-83 sous la présidence d'Amine Gemayel, à partir de 1991 avec le lancement du projet confié ensuite à la société Solidere, et enfin avec le cas de Waad, suite à la guerre des 33 jours en 2006<sup>13</sup>.

### 1977 : premier projet de reconstruction du centre-ville

Le projet de 1977 se caractérise du point de vue des politiques de reconstruction par une idéologie mettant en avant l'idée de recréer une ville orientale méditerranéenne, un mélange des différentes communautés permettant de restaurer la convivialité ; il s'agit aussi d'affirmer le rôle de l'Etat, qui est vu comme garant de l'unité nationale.

La population visée se compose principalement des commerçants des souks, et des résidents qui habitaient ces zones-là. Plus largement, le projet prend aussi en compte les intérêts des milieux d'affaires qui désiraient une modernisation du centre-ville.

---

<sup>11</sup> Pour un décryptage de l'action municipale au Liban, voir Farah J., 2011, *Différenciations sociospatiales et gouvernance municipale dans les banlieues de Beyrouth : à travers l'exemple de Sahel AlMatn AlJanoubi et des municipalités de Chiyah, Ghobeiri et Furn AlChebbak*, Université de Liège, 560 p.

<sup>12</sup> Voir Verdeil Éric, 2012, « Beyrouth : les nouvelles lignes de front de la recherche urbaine », *Métropolitiques*, URL : <http://www.metropolitiques.eu/Beyrouth-les-nouvelles-lignes-de.html> et Verdeil Éric, 2011, « La reconstruction post-2006 au Liban : un laboratoire pour de nouvelles pratiques de l'urbanisme », *Métropolitiques*, URL : <http://www.metropolitiques.eu/La-reconstruction-post-2006-au.html>.

<sup>13</sup> Une analyse plus détaillée des trois projets de reconstruction du centre-ville de Beyrouth est disponible dans ma thèse de doctorat, chap. 9 : Verdeil E., 2002, *Une ville et ses urbanistes : Beyrouth en reconstruction*, thèse de géographie, Université Paris I-Panthéon-Sorbonne, 646 p.

Du point de vue des temporalités du projet, on peut noter que si les destructions qui étaient déjà importantes, il n'y avait pas encore une perte de repère. La guerre n'avait duré que deux ans. Les commerçants et les ayants droit demandaient un retour à la normale très rapide, et la mémoire était encore vive. Mais la conception de la reconstruction portait également la marque de projets antérieurs, des projets de modernisation datant notamment de l'époque chéhabiste, visant à réorganiser certains quartiers d'affaires de tours et immeubles modernes, comme Ghaghloul et Saifi. Les urbanistes voulaient un projet rapide mais ils savaient aussi que certains de ces sous-projets allaient être plus longs à réaliser.

S'agissant du tissu urbain, l'idée prédominante était une conservation en l'état mais sans véritable patrimonialisation. Aucune protection stricte du tissu urbain existant n'était imposée mais certaines mesures, limitant les hauteurs, visaient à empêcher le renouvellement du tissu urbain par la spéculation. Par contre, certains secteurs étaient appelés à être fortement remodelés, par exemple le long de percées de nouvelles rues ou sur la dalle du port en utilisant des dispositifs variés : remembrements, sociétés foncières et expropriation.

En termes de financement, des indemnités versées par l'Etat en compensation des dégâts étaient prévues. Toutefois, le rôle du marché était perçu comme un élément essentiel pour financer le projet. On envisageait à l'époque de créer un établissement public sous contrôle de l'Etat, et des sociétés foncières mixtes associant les ayants droit et l'Etat.

Du point de vue des cultures professionnelles, le projet se situait dans la continuité directe du chéhabisme et promouvait donc une culture de l'urbanisme étatique. L'Etat, porteur de la définition de l'intérêt général, jouait un rôle essentiel à travers le ministre des Travaux publics, Amin Bizri, lui-même architecte et urbaniste. La municipalité était officiellement impliquée, et relayait les revendications des commerçants. Mais en réalité un comité de supervision composée des professionnels locaux chevronnés et détenteurs d'une expertise reconnue, coordonnait les consultants français et libanais et assurait véritablement, avec le mohafez (Mitri Nammar) et le ministre, l'élaboration du projet. La reprise de la guerre empêcha sa mise en œuvre.

## **1982-1986 : deuxième tentative de reconstruction du centre-ville de Beyrouth**

Il ne s'agit pas à proprement parler d'un nouveau projet, mais plutôt d'une reprise avec du projet suspendu en 1977 avec des mises à jour pour tenir compte des transformations intervenues.

Pourtant, après 1983, les études menées en secret par la firme OGER Liban ont profondément altéré le contenu et les orientations du projet, de sorte qu'il prépare la plupart des orientations qui seront adoptées en 1991.

L'idéologie de référence du Président Amine Gemayel est le libéralisme économique, appuyé sur une invocation de la culture marchande libanaise aux origines soi-disant phéniciennes. Le projet de reconstruction constitue une vitrine du projet présidentiel de Amine Gemayel, qui s'appuie sur des entrepreneurs comme Joseph Houry et Rafiq Hariri.

Par rapport au projet de 1977, le projet prend acte du départ durable de nombreux commerces et entreprises, relocalisés à Mar Elias, à Sassine, à Bourj Hammoud ou à Jdeideh, et les nouveaux projets élaborés tout au long des années 1980 se définissent par rapport à une nouvelle clientèle d'habitants aisés, Libanais expatriés ou Arabes du Golfe.

Le projet est également marqué par l'aggravation des destructions, notamment avec la démolition (non prévue) d'une partie des souks par OGER Liban pour des raisons soi-disant sécuritaires. De même, le dépotoir du Normandy représente une altération majeure du site. Toutes ces transformations rendent possibles justifiant des projets de modernisation et de densification qui s'appuient sur d'anciens projets mais en en étendant la logique. Tout ceci rend un retour rapide à la normale et à l'identique de moins en moins envisageable et au contraire pousse vers des transformations majeures.

En termes d'outils opérationnels et de financement, le changement d'échelle envisagé pour l'intervention pousse à explorer des solutions intégrées, et dès 1986, les premières esquisses d'une société foncière globale sont mises sur la table par OGER Liban. D'autre part, les projets imaginés s'orientent de plus en plus, dans une optique de financement par le marché, vers la promotion immobilière de luxe.

Le projet préfigure donc clairement l'émergence d'une culture néolibérale, marqué par l'émergence politique et économique de Rafic Hariri et la prépondérance des consultants privés tels que le groupe OGER tandis que les administrations publiques sont marginalisées. Ces études s'effectuent largement en secret, et suscite très peu de débat après 1983, où la presse s'est surtout ouverte aux controverses sur les enjeux de la conservation et de la mise en valeur du patrimoine archéologique.

### **1991-... : La reconstruction du centre-ville par Solidere**

La reconstruction du centre-ville de Beyrouth par la société foncière Solidere représente un tournant et une référence incontournable dans l'urbanisme libanais (et même international). Jamais un chantier d'une telle ampleur n'avait été mis en œuvre dans la région et si aujourd'hui, la transformation des villes du Golfe est spectaculaire et devient une nouvelle référence, l'opération conduite par Solidere conserve des spécificités remarquables. Quelle que soit l'opinion que l'on peut avoir à l'égard de ce projet, force est de reconnaître l'importance et la qualité des réalisations, la constance des intentions et l'efficacité du travail mené.

Ce projet est clairement représentatif d'un urbanisme néolibéral, marqué par l'idée d'une compétition entre villes où Beyrouth veut retrouver sa prospérité face aux autres villes arabes et aux villes du Golfe. L'un des buts majeurs du projet est d'attirer des capitaux arabes au Liban, pensés comme les moteurs du développement national. La stratégie de métropolisation de la capitale libanaise tient lieu de projet économique pour le pays.

La population visée est largement une population extérieure au pays, qu'il s'agisse de Libanais expatriés ou des riches arabes. Le retour des ayants droit, des anciens habitants et commerçants, n'est clairement pas à l'ordre du jour. Quant aux réfugiés qui ont occupé les lieux, on organise très rapidement leur transfert. Le projet met en avant l'unité nationale, la réconciliation et la coexistence communautaire à travers la restauration des monuments religieux. Pourtant, certaines confessions n'ont pas de bâtiments religieux au centre-ville, notamment les chiites. D'autre part, avec le temps, la coexistence des religions devient un face-à-face, comme l'exprime la concurrence des minarets et des clochers, notamment lors de la construction de nouvelle mosquée jouxtant le mausolée de Rafic Hariri et de la restauration de la cathédrale maronite avec son nouveau clocher. Sur le plan social comme religieux, l'urbanisme semble donc un instrument de segmentation plus que d'unité.

Les temporalités de la reconstruction sont très particulières. Tout d'abord, la mémoire de la société antérieure est détruite, non seulement à cause des destructions de la guerre ou du fait que les habitants ont refait leur vie dans d'autres quartiers ou à l'étranger et que les commerçants se sont installés ailleurs, mais aussi bien sûr à cause d'une tabula rasa qui accentue cette rupture des liens avec le passé. Le projet procède à l'amplification d'une logique modernisatrice qui était déjà en germe précédemment et qui est étendue à l'ensemble du projet. Quant au temps de la reconstruction, il est vu comme étant très long. A l'origine fixé à 25 ans, il est désormais étendu à 75 ans.

Le tissu urbain reconstruit se caractérise par une trame urbaine largement remodelée, y compris l'adjonction d'un remblai de plus 60 ha, et un bâti considérablement densifié par l'élimination de 80% des immeubles existant avant la guerre à l'exception de quelques secteurs comme celui de l'Etoile-Foch ou de Saifi. En revanche, derrière cette violence du projet modernisateur, il faut reconnaître que Solidere a su construire des espaces publics relativement nombreux et de qualité, même s'ils sont très surveillés et policés et si les pratiques considérées comme déviantes y sont proscrites.

Enfin, du point de vue de la gestion opérationnelle et du financement, les rênes ont été confiées à une société foncière privée, qui a pu exproprier tous les ayants droit, et qui pratique la spéculation foncière assurant au projet une très forte rentabilité. Sur le plan de la planification, Solidere a pu bénéficier de nombreuses révisions de son règlement d'urbanisme grâce à la bienveillance du Conseil des ministres, qui a permis d'adapter le projet aux besoins de la société, mais parfois au détriment de certains ayants droit ou d'autres parties, comme dans le cas de la plage du Saint Georges.

Du point de vue des cultures de l'urbanisme, Solidere est emblématique de l'émergence d'un urbanisme néolibéral marqué par la prépondérance du marché, piloté en interne par les urbanistes salariés de la société et alimenté par de nombreux consultants. Pour autant, il convient de noter les continuités urbanistiques avec le passé, symbolisées par la participation d'urbanistes comme Henri Eddé ou comme le groupe Dar al Handasah à la confection de ce projet alors qu'ils avaient été associés aux précédentes étapes. Ensuite, Solidere a bénéficié d'un large soutien au sein des administrations de l'Etat (notamment le CDR), expression de la permanence d'une culture étatique de l'urbanisme au Liban, légitimant une approche centralisée de ces questions urbanistiques par opposition avec une approche décentralisée où la municipalité aurait une véritable latitude de choix et d'orientation, sans même parler d'une approche plus participative. Toutefois, à cet égard, l'opération Solidere a aussi été un catalyseur du débat urbanistique au Liban, où d'autres visions de l'urbanisme ont pu s'exprimer et capter l'attention d'une partie du public et des professionnels. En ce sens, si Solidere n'est clairement pas représentative d'une approche participative, elle a suscité des revendications illustrant l'existence d'une culture urbanistique participative, démocratique, attentive à des enjeux comme le patrimoine.

## **2006-2012 : le projet Waad**

Le projet de reconstruction Waad présente de nombreuses différences avec les trois projets de reconstruction précédents qui lui valent aujourd'hui l'attention de divers observateurs. A la lumière de la grille de lecture présentée dans cet essai, on peut interpréter ces différences comme l'expression de certains éléments contextuels tandis que d'autres relèvent de choix politiques ou professionnels assumés.

En premier lieu, la dimension idéologique du projet est très originale et inhabituelle. Il est affirmé très clairement que la reconstruction vise à préserver et à reconstruire la société de Résistance. Plus largement, cette action s'inscrit dans une visée anti-impérialiste et de critique de la mondialisation néo-libérale, qu'expriment les choix sur la structure opérationnelle et le refus d'un financement par le marché.

Cette orientation idéologique renvoie à des enjeux particuliers en ce qui concerne la politique du peuplement au sein de cet espace. En effet, la population visée est composée des résidents et des commerçants de ce secteur urbain. Dans les projets concernant le centre-ville, le public visé dépassait les résidents ou acteurs économiques du centre et comprenait nécessairement un horizon métropolitain, national voire international. Rien de tel à Haret Hreik même si l'on ne doit pas négliger le rôle commercial du quartier à l'égard des localités environnantes de la banlieue sud. Sur le plan politique, la population se distingue par sa fidélité politique au Hezbollah, qu'elle vote à Haret Hreik même ou dans sa région d'origine. Les modalités de la reconstruction en question sont donc déterminantes pour la légitimité du parti. C'est là une situation tout à fait originale dans le contexte libanais.

Le temps de la reconstruction n'est guère comparable non plus avec celui des précédentes reconstructions, sauf peut-être avec la situation prévalant en 1977. Le temps des destructions est la guerre des 33 jours. Cette brève durée fait que contrairement à ce qui pouvait se passer dans les précédents cas, notamment du centre-ville, une mémoire vive des lieux et une volonté très forte de retour immédiat à la normale font sentir leurs effets. Les gens n'ont pas eu le temps d'aller faire leur vie ailleurs au Liban ou à l'étranger.

Quant au temps du projet, l'ambition des responsables de Waad a été très clairement énoncée : la rapidité dans le retour à la normale était un objectif prioritaire et pour cela, la reconstruction à l'identique est vue comme la meilleure solution. Elle permet de ne pas perdre de temps à des études complexes et dans des négociations sur l'approbation de nouveaux documents d'urbanisme. *De facto*, l'achèvement du projet en cinq années contraste avec la durée du projet Solidere, où une large partie de la zone à reconstruire est encore vide, pour ne rien dire des remblais.

Un autre élément lié à la temporalité urbanistique joue dans le choix effectué : l'absence de projet urbanistique pour la région depuis l'époque des années 1960. Encore ne s'agissait-il à l'époque simplement que d'une trame urbaine très banale s'imposant aux propriétaires, et non pas d'opérations d'aménagement ambitieuses telles que la création de centralité nouvelle<sup>14</sup>. Cette absence d'idées, de projets en attente, est un élément déterminant dans la décision de reconstruire à l'identique puisqu'il n'y a pas d'alternative disponible qui aurait déjà fait son chemin dans la tête des autorités locales ou nationales. Inversement, les projets de reconstruction pour d'autres secteurs de l'agglomération dans les années immédiatement précédente, *Solidere* et *Elissar*, constituent des anti-modèles, des repoussoirs. Comme en témoignent dans cette conférence même les présentations des responsables du projet, ou les écrits de Rahif Fayad, le projet Waad a été conçu pour être comme l'inverse de Solidere sur le plan idéologique, sur le plan du rapport aux habitants, du point de vue de la rapidité du projet, etc... De même, l'expérience d'Elyssar est également perçue

---

<sup>14</sup> Mentionnons, pour mémoire, les projets de Cités gouvernementales présentés par Ecochard en 1961, non avaisés par le gouvernement de l'époque, dont certaines implantations étaient prévues à Haret Hreik (voir Eric Verdeil, 2010, *Beyrouth et ses urbanistes. Une ville en plans (1943-1975)*, Beyrouth : Presses de l'IFPO, p. 125).

négativement puisque ce projet n'a jamais été mis en œuvre en raison à la fois des désaccords avec le gouvernement quant à ses objectifs et à sa conduite, et parce que le remodelage majeur envisagé n'aurait pas permis un relogement intégral des habitants et se serait révélé très coûteux.

Le tissu urbain se caractérise, en conséquence des choix effectués au nom de la reconstruction « à l'identique », par des modifications très mineures concernant essentiellement l'architecture. La trame urbaine et parcellaire a été conservée à de très mineures exceptions près. Quelques améliorations ponctuelles ont été réalisées (trottoirs, stationnement). Ceci signifie que globalement, à part les espaces publics existants, tel que les trottoirs, aucune création de nouveaux espaces publics n'a été faite malgré l'extrême densité du quartier. On a donc ici largement reproduit le manque de qualité de l'espace urbain.

Une autre très grande originalité du projet Waad concerne le financement et les outils opérationnels. *Waad* est parfois présentée comme une ONG, une organisation non-gouvernementale. C'est formellement vrai : Waad est liée à Jihad al-Binaa, une association. Mais on pourrait plutôt dire qu'il s'agit d'une émanation d'un parti politique très structuré et très professionnalisé. Or, ce parti est par ailleurs très implanté, de manière officielle, sur le territoire, à travers les municipalités en particulier : ce point contribue à différencier Jihad al-Binaa et donc Waad d'autres organisations sans lien organique avec les instances politiques et administratives. Cette structure a assuré avec compétence et efficacité le suivi et la coordination des projets, ainsi que la gestion du chantier.

Le financement du projet Waad présente une autre originalité dans le contexte libanais : il repose exclusivement sur des transferts financiers et n'inclut aucun autofinancement par le biais du marché. La reconstruction, d'un coût total d'environ 400 M\$, est assurée pour un peu moins de la moitié par des indemnités versées par le gouvernement en réparation des dégâts (dont une partie relativement importante reste encore à débloquer à la date de juillet 2012). Ces indemnités sont aussi, indirectement, l'expression d'une solidarité internationale à l'égard du Liban (conférences de Stockholm et de Paris III en 2006 et 2007). Mais le restant du coût est directement couvert par Waad, qui tire le financement supplémentaire du Hezbollah et de ses propres réseaux de soutien parmi ses alliés ou ses partisans dans le monde.

Une autre particularité très remarquable, et assez étrange pour l'observateur extérieur, est le cadre légal de la reconstruction. Malgré le décret n°631 d'août 2006 du gouvernement autorisant la reconstruction à l'identique, le projet s'achève sans qu'une loi n'ait encore été votée par le Parlement pour régulariser *a posteriori* les projets, même si les urbanistes se sont efforcés de respecter les règles existantes précédemment, c'est-à-dire les alignements, les permis de construire ou les permis de régularisation antérieurs. Cette situation est très préoccupante puisque, tant qu'une telle loi n'a pas été approuvée, les ayants droit restent légalement privés de leurs droits et notamment de l'enregistrement de leurs biens au cadastre, avec toutes les garanties et les protections y afférant.

Du point de vue des cultures de l'urbanisme au Liban, l'originalité de Waad en tant qu'organisation *non gouvernementale* n'est pas tant d'être une association que d'être sans lien avec le gouvernement (en tant qu'instance politique) et avec les administrations de l'Etat centralisé. L'expérience de *Waad* montre qu'on peut faire de l'urbanisme au Liban sans l'Etat et même contre l'Etat. A cet égard, la reconstruction de Haret Hreik présente beaucoup d'analogies avec l'action urbaine dans les banlieues rouges, fiefs du Parti communiste français dans les grandes

agglomérations françaises au sens où l'objectif prioritaire de l'action des municipalités communistes est la stabilisation du peuplement, qui passe par la réponse aux attentes des habitants en termes de logement et d'équipements locaux de base (assez limité dans le cas de Waad, il faut le reconnaître). De ce point de vue, l'expérience de la reconstruction de Haret Hreik s'inscrit en effet dans une logique de type municipal. Naturellement, il ne s'agit pas véritablement d'une organisation municipale au sens strict mais elle s'en rapproche. Cette situation semble presque unique au Liban, car il existe très peu de projets d'urbanisme en général ou de reconstruction en particulier où la légitimation politique est directement recherchée par la construction du cadre de vie.

Les responsables de Waad mettent également en avant la participation des habitants à l'aménagement de leur logement et de leurs immeubles. Toutefois, si ce point est original, il ne faut pas en exagérer la portée puisque la participation n'a pas porté sur la conception urbanistique plus large, telle que l'organisation des espaces publics ou la réaménagement du plan de ville, variables bloquées dès l'origine du projet par les contraintes politiques.

## Conclusion

Dans le cadre d'un atelier ayant pour objet l'appréciation du projet Waad, présenté non sans raison comme « une expérience unique », sa mise en perspective par rapport à l'histoire des reconstructions à Beyrouth constitue un objectif important. Toutefois, un tel exercice n'est pas sans risque en raison des débats nombreux qui ont entouré ces reconstructions et qui n'ont cessé de les comparer, de les opposer ou de les rapprocher, à partir de registres d'argumentation multiples, (géo)politiques, sociaux, architecturaux ou urbanistiques.

C'est pourquoi le premier objectif que s'est assigné cette communication a été la construction d'une grille de lecture différenciant deux axes d'analyse et, sur chacun d'eux, identifiant une série de critères. L'intérêt de cette grille est de faire ressortir les similitudes et les différences, et de les classer en fonction de différents facteurs, comme les options idéologiques des concepteurs ou des commanditaires politiques, le contexte géographique de la reconstruction, l'histoire des lieux tant du point de vue de la perception qu'en ont les habitants que de l'histoire urbanistique, la nature des destructions et les transformations sociales qu'elles ont entraînées, ou encore les cultures urbanistiques, qui conditionnent également la manière dont un projet est défini.

Cette grille de lecture a une portée potentiellement plus large que le cas libanais, mais pour les besoins de la démonstration, elle est ici appliquée à deux niveaux : en premier lieu, à travers la définition des cultures urbanistiques libanaises en général, et à un second niveau, à travers l'application à quatre projets de reconstruction, dont deux seulement ont réellement connu une mise en œuvre.

A l'issue de cette analyse, l'originalité de l'expérience de Waad doit être comprise de manière nuancée et selon plusieurs logiques explicatives.

A un premier niveau, Waad apparaît comme une expérience unique par une double volonté politique et idéologique : à la différence notamment de l'expérience Solidere, il s'agit d'une reconstruction qui cible les habitants et commerçants du quartier et entend leur permettre de revenir y résider, en conservant la mémoire des lieux. Pour cela est privilégiée une reconstruction la plus proche possible de l'existant, dans une approche non commerciale. Ce faisant, plus largement, les responsables du

projet entendent préserver et reconstruire la « société de résistance ». A travers cet acte, la reconstruction prend un sens géopolitique d'opposition à Israël et, au-delà, à leurs alliés américains, et un sens idéologique de refus de la mondialisation néolibérale – ce qui est une autre manière de marquer la différence entre Solidere et Waad, par exemple en refusant une société foncière et le financement du projet par le jeu du marché foncier.

Mais l'analyse menée permet également de souligner d'autres déterminants de l'originalité de Waad qui relèvent moins de la volonté politique que d'éléments de contexte géographique, urbain ou historique. La localisation même de Haret Hreik dans l'agglomération transforme les enjeux de la reconstruction. Ce quartier n'a pas de vocation à la centralité à l'échelle de l'agglomération, ce qui limite les possibilités d'en transformer profondément les structures. De ce point de vue, l'inexistence d'alternatives urbanistiques est significative. On peut sans doute y voir la marque de l'oubli de l'Etat pour le développement de la banlieue sud de la capitale. Mais de fait, aucun autre futur que le retour à l'existant n'était dès lors envisageable. Ensuite, le lien politique très particulier existant entre le Hezbollah et les résidents de la localité constituait un frein à toute tentative d'altération profonde du quartier et à toute initiative qui aurait retardé le projet et donc le retour des habitants. En outre, la soudaineté des destructions (33 jours) était une autre raison pour s'en tenir à un programme de retour à l'état immédiatement antérieur : le lien entre les habitants et leurs lieux de vie n'étaient pas distendus, la mémoire restait vive et non brouillée par d'autres expériences.

A bien des égards, des analogies existent entre le contexte de Waad et celui de la reconstruction du centre-ville de Beyrouth en 1977. Toutefois, deux facteurs sont différents et ils soulignent le poids de ce qui a ici été dénommé les cultures urbanistiques. En effet, en 1977, il existait de nombreuses attentes de transformation du centre-ville portées par l'administration et les experts de l'urbanisme libanais. Si le projet de 1977 était en bonne partie un projet de retour à la normale et de conservation de l'existant, il incluait aussi un désir de modernisation que la poursuite des destructions et la transformation de la société urbaine (notamment par les migrations) allait progressivement conduire à accentuer jusqu'à l'altération quasi-complète des lieux mise en œuvre par Solidere.

Le deuxième grand facteur de différence entre le projet Waad et le projet de 1977 tient à la place de l'Etat dans l'urbanisme libanais. En 1977, dans la continuité du projet chéhabiste, les experts en charge du dossier étaient les représentants d'une culture étatique de l'urbanisme. Cette culture faisait de l'Etat et de sa technocratie les détenteurs légitimes de la capacité à définir l'intérêt général, au nom de leurs compétences professionnelles et de leur perception des besoins économiques du pays et de la ville. Avec le projet Waad, cette culture étatique est largement remise en question. D'une part parce que l'Etat apparaît, aux yeux du Hezbollah, comme tenu par des adversaires politiques visant à servir avant tout des intérêts de classe et des visions stratégiques avec qui aucun compromis ne semblait possible. D'autre part, parce qu'apparaît au Liban la revendication d'une pratique de l'urbanisme non-gouvernementale, décentralisée, plus proche des aspirations des habitants. L'émergence récente des municipalités libanaises illustre ce mouvement, même si cela n'est pas sans limite ni contradiction. L'appareil associatif émanant du Hezbollah a su se saisir de ces aspirations, auxquelles se sont associés de nombreux professionnels extérieurs au parti lui-même. Waad résulte de cette mobilisation qui est à la fois professionnelle et territorialisée au sens où les institutions du Hezbollah, telles Jihad al-Binaa sont-elles mêmes fortement inscrites dans l'espace de



la banlieue-sud et ont tissé des liens de complémentarité organique avec les municipalités<sup>15</sup>. C'est pourquoi on peut affirmer ici que Waad est représentatif d'un urbanisme de type municipal.

Mais le paradoxe est que cette municipalisation *de facto* de l'urbanisme reste implicite et infra-légale, au détriment des droits des habitants. En effet, le processus de régularisation est, à l'heure où nous écrivons, inachevé – apparemment par la faute de l'Etat. Et d'autre part, le jeu électoral municipal est, au Liban, rendu factice par la déconnexion massive entre le lieu de vote et le lieu de résidence, ce qui limite les possibilités de contrôle démocratique des habitants sur leurs représentants.

Au final, l'expérience de Waad apparaît en effet unique et constitue une référence majeure pour l'urbanisme libanais, dont elle illustre certaines évolutions récentes. La légalisation *a posteriori* de l'opération reste un enjeu majeur à surmonter. Une fois acquise, elle permettra paradoxalement une banalisation du statut du quartier, le retour à la normalité d'une vie ordinaire, faite de pratiques de voisinage, de transformations graduelles, peut-être de mobilités résidentielles hors du quartier. La reconstruction deviendra un souvenir et non plus un signe ostentatoire et distinctif.

#### Question :

*-Patrick Mallat : Je voulais juste une explication, vous avez essayé de comparer le projet de Waad avec le projet de Solidere. Pas forcément, je ne parle pas de l'approche urbanistique, je parle de l'approche comme vous avez dit politique. Ce que je veux dire par là, c'est que Waad a enraciné les gens dans leur maison, tandis que Solidere les a déracinés. Et quoique Solidere fût un projet merveilleux comme vous avez pu le constater, il est fait à des normes certainement internationales, mais le fait que c'est un centre-ville comme Paris a un centre-ville. Vous avez des appartements énormes qui ont empêché le tissu urbain libanais de venir vivre dedans et qui a laissé la place à beaucoup de richards étrangers, ok certains libanais aussi, mais ce que je veux dire par là, c'est que ça a dénaturé le centre-ville qui est supposé être un centre qui appartient à toute la population. Est-ce que vous vous êtes rendus compte de cette différences entre les 2 projets? Entre l'enracinement et le déracinement? Merci.*

#### Réponse :

*-Dr. Eric Verdeil : Je vous remercie. En effet je pense que c'était le fond de mon propos que de faire ce constat. Je pense que pour Solidere, ça a été un choix d'accentuer la déstructuration du tissu social que la guerre avait produite, en dispersant les gens, en forçant les gens à reconstruire leur vie ailleurs. Et le projet à travers la destruction accentuée du tissu urbain existant a radicalisé ce déracinement dont vous parlez, donc je suis entièrement en phase avec vous.*

#### Question :

*-Dr. Charafeddine : Vous avez évoqué quatre cultures urbanistiques au Liban. Dans quel contexte voyez-vous les répercussions culturelles sur la société dans la banlieue sud de Beyrouth de ce projet-*

---

<sup>15</sup> Voir Harb M., 2010, *Le Hezbollah à Beyrouth (1985-2005). De la banlieue à la ville*, Karthala, 300 p.

*là ? C'est-à-dire une culture inverse. Le projet est là, est-ce que ça va avoir des répercussions culturelles sur la société même ou sur le tissu social même. ?*

Réponse :

*-Dr. Eric Verdeil : Ma réponse ne peut être que très hypothétique, parce que j'ai peu de contacts directs dans cette région. J'y suis allé quelques fois, mais je n'ai pas beaucoup discuté avec les habitants pour savoir eux comment ils perçoivent ce projet. D'après les quelques amis que j'ai rencontrés et qui m'en ont parlé, il me semble qu'il y a véritablement une satisfaction due aux nouvelles conditions. Il me semble que peut être ce qui est le plus remarquable dans la situation où nous sommes maintenant, c'est que grâce à la reconstruction très rapide et au retour de la grande majorité des gens dans cette région, finalement, nous allons assister à un processus de banalisation urbaine. C'est-à-dire le quartier redeviendra normal dès que les gens auront eu une régularisation de leur titres cadastraux, on va sans doute avoir des ventes. Peut-être une partie de ces appartements vont prendre de la valeur par rapport aux autres appartements de la région. Donc il est possible que s'organise un marché foncier. Je ne parle pas du tout d'un mécanisme de spéculation, mais simplement une valorisation de ces appartements par rapport à leur environnement. Je trouve cette évolution importante, et j'y vois une banalisation qui rend la vie urbaine normale possible, et je crois que même si le projet s'est fait dans des conditions politiques particulières, le fait de rendre le quartier aux gens, de leur redonner leur appartement avec leur titres etcetera, permet cette banalisation, et le retour à une vie véritablement normale. Cela me paraît être un gain, et c'est ce qui m'impressionne le plus.*

Question :

*-Chawkat Hamdan : Si on ne prend pas en considération le facteur de la rapidité de la reconstruction du bâtiment qui s'est passée au Liban, on peut à ton avis avoir des choses communes entre l'expérience de reconstruction qui a passé en France après la 2<sup>ème</sup> guerre mondiale, si on prend par exemple la ville de Brest ou autre ville en France. Et l'expérience de reconstruction qui a passé au Liban et celle des autres pays. C'est important.*

Réponse :

*-Eric Verdeil : Merci de votre question, La France a connu effectivement des reconstructions après la 2<sup>ème</sup> guerre mondiale et même aussi après la 1<sup>ère</sup> guerre mondiale. Mais il est nécessaire de différencier l'expérience de reconstruction française entre plusieurs types. Il y a des reconstructions qui se sont voulues des reconstructions à l'identique où l'on a favorisé une architecture vernaculaire, une architecture locale, par exemple à Saint Malo, et Caen et puis aussi dans d'autres régions au contraire, on a eu une reconstruction beaucoup plus moderniste où les formes urbaines traditionnelles ont été supprimées, comme Le Havre. Par contre quelle que soit la différence dans l'orientation architecturale, on n'a pas créé des sociétés de reconstruction mais mis en œuvre des mécanismes de type remembrement, qu'on appelait les syndicats de propriétaires, où ce sont les propriétaires qui étaient regroupés pour une parcelle. Ils recevaient leur part en fonction de leurs droits en pourcentage dans la propriété d'avant*

la guerre. Donc d'une certaine manière ce système-là a favorisé là aussi un maintien sur les lieux. Donc autrement dit, malgré les processus de type remembrement, on a pu maintenir les gens sur les lieux.

La différence avec l'expérience de Waad par exemple c'est que c'est un processus qui a duré plus longtemps parce que la reconstruction de ces villes françaises a mis au moins une dizaine d'années si ce n'est pas plus. Alors que pour Waad en cinq ans c'était déjà terminé.

Peut-être qu'il y a une différence de contexte, la France de l'époque était très désargentée, alors que dans le cas libanais, il y a eu une solidarité nationale et internationale qui a permis le financement du projet en plus de ce que l'Etat a donné. Donc on a vu que c'était insuffisant, ce qui a permis la réalisation des projets d'infrastructures collectives, donc ça aussi, c'est une différence je pense.