



**HAL**  
open science

# Les principes d'action de l'urbanisme, Le projet Élyssar face aux quartiers irréguliers de Beyrouth

Valérie Clerc

► **To cite this version:**

Valérie Clerc. Les principes d'action de l'urbanisme, Le projet Élyssar face aux quartiers irréguliers de Beyrouth. Architecture, aménagement de l'espace. Université Paris VIII Vincennes-Saint Denis; Institut français d'urbanisme, 2002. Français. NNT : . tel-00364982v2

**HAL Id: tel-00364982**

**<https://theses.hal.science/tel-00364982v2>**

Submitted on 19 Aug 2015

**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.

UNIVERSITÉ PARIS 8  
INSTITUT FRANÇAIS D'URBANISME

Thèse de doctorat en urbanisme et aménagement

**LES PRINCIPES D'ACTION DE L'URBANISME**  
**Le projet Élyssar face aux quartiers irréguliers de Beyrouth**

Valérie CLERC-HUYBRECHTS

**Membres du jury :**

Fouad AWADA

Alain BOURDIN

Alain DURAND-LASSERVE

Pierre SIGNOLES

**Sous la direction de**

Charles GOLDBLUM

Décembre 2002



# Sommaire

## **INTRODUCTION**

### **LES QUARTIERS IRRÉGULIERS DE LA BANLIEUE SUD-OUEST, POCHES DE L'HISTOIRE FONCIÈRE ET URBANISTIQUE**

1. Dans les interstices de l'histoire urbanistique, Horch Tabet et Horch al-Qatil
2. Quartiers irréguliers et superposition de droits fonciers en banlieue sud de Beyrouth, les cas de Ouzai et Raml
3. Des stratégies de propriétaires face à l'occupation illégale, à Chatila, Jnah et Hay el-Zahra

### **PROCESSUS ET CONTENU DE LA DÉCISION : DES CHOIX DANS UN SYSTÈME D'ACTION**

4. Un projet conçu de volonté politique et d'ambitions urbanistiques
5. Une conception dans la négociation
6. Évidences et compromis d'Élyssar, des chevauchements

### **LOGIQUES D'ACTEURS, PRINCIPES D'ACTION**

7. Penser Élyssar, deux registres de raisonnement en projection
8. Juger Élyssar, les principes d'un jugement multipolaire
9. Élyssar, des compromis entre des principes d'action

## **CONCLUSION**

## **SOURCES**

## **BIBLIOGRAPHIE**

## **ANNEXES**

## **TABLES**



## Liste des sigles utilisés

AIB :	Aéroport international de Beyrouth
BTUTP :	Bureau technique en urbanisme et travaux publics
CCED :	Centre de consultation, d'études et de documentation
CDR :	Conseil pour le développement et la reconstruction
CEGP :	Conseil exécutif des grands projets
CEGPVB :	Conseil exécutif des grands projets de la ville de Beyrouth
Cermoc :	Centre d'études et de recherche sur le Moyen-Orient contemporain
CSC :	Conseil supérieur chiite
CSU :	Conseil supérieur de l'urbanisme
Dar	Dar al-Handassah
DGU :	Direction générale de l'urbanisme
EDL :	Électricité du Liban
EPH :	Établissement public de l'habitat
FSI	Forces de sécurité intérieure
HA :	<i>al-Hayat</i>
NA :	<i>al-Nahar</i>
OR :	<i>L'Orient-Le jour</i>
RMB :	Région métropolitaine de Beyrouth
SA :	<i>al-Safir</i>
UNRWA :	United Nation for Relief and Works Agency for Palestine Refugees in the Near East. Agence des Nations unies de secours et de travaux pour les réfugiés palestiniens au Proche-Orient.
USJ :	Université Saint-Joseph

## **Remerciements**

Mes très sincères remerciements vont à Charles Golblum pour sa confiance et sa direction avisée.

Je suis profondément reconnaissante à Pierre Signoles et Alain Durand-Lasserre de leur soutien, de leurs conseils et de l'attention qu'ils m'ont apportée tout au long de la démarche. Ce travail doit également aux échanges avec Alain Bourdin et Gustave Massiah et à la collaboration de Mercedes Volait, Éric Verdeil et Nicolas Michel.

Mes remerciements vont à tous ceux qui m'ont accueillie au Liban, m'ont ouvert les portes et permis d'avoir accès à des informations ou des personnes : Joseph Abd el-Ahad, Sultan Assaad, Wafa Charafeddine, Nabil Beyhum, Mona Fawaz, Moustafa Fawaz, Bernard Choueiry, Richard Cobti, Habib Debs, Kamal Feghali, Antoine Ghossein, Bassim Halabi, Éric Huybrechts, Galila el-Kadi, Nayyef Krayyem, Mona el-Kak, Chibbli Mallat, Charbel Nahas, Isabelle Peillen, Kassem Rahal, Adnan Rifai, Mohammed Saadé, Assem Salam, Elie Sehnaoui, Jad Tabet, Ghassan Taher, Omar Tannir. Je remercie chaleureusement toute l'équipe du Cermoc pour son aide continue et son accueil. Je tiens à remercier grandement Elie el-Achkar et Kawtar Onimus pour leur aide précieuse dans la traduction des documents arabes.

Ce travail n'aurait pas pu voir le jour sans l'accueil de tous ceux qui se sont rendus disponibles et m'ont livré leurs pensées. La liste est trop longue pour pouvoir être écrite ici. Je les remercie chaleureusement pour leur accueil et leur ouverture. Ce travail doit également beaucoup aux fonctionnaires du cadastre de Baabda qui m'ont assisté avec compétence, disponibilité et patience. Un grand merci à François et Dominique Clerc à qui la version finale de ce travail doit beaucoup.

Je dédie ce travail à Eric, Charlotte, Jeanne, Zoé et Galilée



# **INTRODUCTION**



## 1 - Le projet d'urbanisme, lieu d'action et objet de pensée

L'urbanisme est une pratique, c'est-à-dire une manière de faire, et une praxis, c'est-à-dire une action<sup>1</sup>. On *fait* de l'urbanisme. Cette définition appelle plusieurs remarques.

L'urbanisme n'est pas une science car, comme action, il fait appel au jugement. « *La conception et l'organisation de l'espace habité, à quelque échelle que ce soit, imposent des choix de valeurs, elles-mêmes dépendantes de contextes culturels et de conditions politiques et économiques complexes. [...] Ces choix axiologiques et normatifs ne sont pas du ressort de la science et ne peuvent être définis en termes d'énoncés véridiques* »<sup>2</sup>. Même si les acteurs de l'aménagement urbain se réfèrent à des études scientifiques pour étayer leurs plans et leurs décisions, la pratique de production et de gestion d'un espace bâti ne peut se faire de façon scientifique, de même que ne sont pas scientifiques les théories et modèles d'urbanisme sur lesquels ils s'appuient. Il n'y a pas d'aménagement scientifique de l'espace urbain.

Faire de la recherche scientifique en urbanisme ne nécessite cependant nullement que l'urbanisme soit une science. Car faire une thèse d'urbanisme n'est pas faire de l'urbanisme. À titre de comparaison, la politique n'est pas une science, c'est également une praxis et une pratique, voire un art ; la science politique ne prétend pas moins tenir un discours scientifique à son sujet. Même si, parfois, les thèses d'urbanisme cherchent à être le lieu de recommandations sur ce qu'il faudrait faire ou ne pas faire — mais cela tient de l'expertise — ou le vecteur, implicite ou explicite, de discours normatifs, ce qui ne s'appelle pas, mais qu'on pourrait appeler par analogie, la « science urbanistique » tente avant tout de tenir un discours scientifique *sur* l'urbanisme.

---

<sup>1</sup> « *L'urbanisme comme l'aménagement sont interventions volontaires donc praxis (c'est-à-dire action). Ils sont aussi une pratique, c'est-à-dire exercice d'application, d'exécution, manière de faire, usage, confrontation aux réalités, hésitation, d'où naît l'expérience plus que la connaissance.* » Merlin P. et Choay F., *Dictionnaire de l'urbanisme et de l'aménagement*, Paris, Puf, 1988. p.XII.

<sup>2</sup> Choay F., « Urbanisme », in Merlin P. et Choay F., *Dictionnaire de l'urbanisme et de l'aménagement*, *op.cit.*, p.687.

L'urbanisme est « *l'organisation spatiale des établissements humains* »<sup>3</sup>. Prenant cette définition au sens large, les thèses d'urbanisme analysent souvent la ville, son état existant, (avant, pendant ou après l'action de l'urbanisme), les logiques de sa production ou celles de ses transformations. Il s'agit alors de l'étude de *l'état* du corps spatial organisé des établissements humains, ou l'étude du *résultat* de l'action d'organiser spatialement des établissements humains. La recherche s'attache alors au même objet que celui de l'urbaniste. Mais de façon plus ciblée, prendre l'urbanisme comme objet conduit à analyser une pratique, à étudier *l'action* d'organiser spatialement les établissements humains. C'est dans ce type d'analyse qu'est située cette thèse.

L'urbanisme est étudié ici comme le système d'action qui influe sur les choix en matière d'aménagement urbain. Dans cette recherche, le terme urbanisme est utilisé dans ce sens.

L'observation est concentrée sur un lieu clairement identifié de cette pratique de l'urbanisme : un projet d'aménagement urbain<sup>4</sup>. Il s'agit d'Élyssar, le projet d'aménagement et développement de la banlieue sud-ouest de Beyrouth, au Liban, présenté dans la deuxième partie de l'introduction.

### *Resituer la question des quartiers irréguliers*

La question du traitement des quartiers irréguliers est à l'origine de la démarche. Il a donc été choisi un projet d'aménagement urbain qui fait face à cette question. L'objet de cette recherche n'est donc ni l'urbanisme, ni le projet, ni le traitement des quartiers irréguliers, mais un projet de traitement urbanistique des quartiers irréguliers.

Aborder par la recherche en urbanisme la question des quartiers irréguliers est une démarche particulière. Dans les pays en développement, nombre de politiques ou projets

---

<sup>3</sup> *Ibid.*

<sup>4</sup> J'utilise indifféremment les termes « projet d'aménagement urbain » et « projet d'urbanisme ». Volontairement, je n'utilise pas le terme « projet urbain », notion double qui « *exprime, d'une part, quelque chose qui correspond à des attitudes relativement anciennes et relativement durables, mais d'autre part (...) il existe une interprétation presque conjoncturelle du terme « projet urbain ». Et nous sommes amenés à hésiter en permanence entre les deux.* » Roncayolo M., « Mémoires, représentations, pratiques – réflexions autour du projet urbain », in Hayot A. et Sauvage A., *Le projet urbain, Enjeux, expérimentations et professions*, Paris, Éditions de la Villette, 2000, p.25. Le terme de projet urbain évoque, dans cette deuxième acception, la réalisation d'une projection plus sociale que spatiale.

d'équipement, de restructuration et de régularisation visent à intégrer des quartiers d'habitat irréguliers dans la ville. Mais ces interventions ont connu des résultats divers. Certains ont atteint leurs principaux objectifs, d'autres ont abouti à des résultats beaucoup plus limités. La pensée urbanistique est généralement incriminée. « *Tout se passe comme si, partout, l'on prenait conscience des limites des modèles de référence des dernières décennies sans parvenir pour autant à élaborer un modèle de substitution* »<sup>5</sup>. Quelle que soit l'entrée par laquelle l'action est menée sur ces quartiers, ce qui est aux yeux de la profession une anomalie urbaine, une preuve de l'inadaptation des modèles ou un défi stratégique d'intégration appelle à comprendre les modes de raisonnement sur lesquels les acteurs se fondent pour agir. « *C'est à un renouvellement radical des manières de penser et de traiter l'illégalité des établissements humains qu'il faut travailler en se posant des questions de fond : sur quelles hypothèses est fondée la réflexion en ce domaine ? Quelles sont les bases techniques, politiques et idéologiques de traitement de l'illégalité ?* »<sup>6</sup>.

Plus encore, quelle que soit la façon dont on appelle ces quartiers (spontanés, illégaux, irréguliers, sous-intégrés, d'émanation populaire, production non-institutionnelle de la ville...) et bien que cette diversité de termes fasse référence à de multiples approches et thèses autour de ces espaces, ils sont considérés de façon assez unanime comme une production en opposition, en marge, détournée, dérivée ou en dehors de la production de la ville issue des règles et pratiques de l'urbanisme moderne. De ces deux modes de production de la ville, le mode non-institutionnel remet en cause les références et les façons de faire associées au mode institutionnel<sup>7</sup>. L'étude de ces quartiers est justement le plus souvent liée au constat d'une crise de l'urbanisme et le lieu d'une recherche

---

<sup>5</sup> Durand-Lasserve A., en collaboration avec Clerc V., *Régularisation et intégration des quartiers irréguliers : leçons tirées des expériences*, Nairobi, Programme de gestion urbaine, PNUD / CNUEH / Banque mondiale, 1997, p.23.

<sup>6</sup> Durand-Lasserve A. et Tribillon J.-F., « La loi ou la ville ? » *Urbanisme*, n°318, mai - juin 2001, p.75.

<sup>7</sup> Nous mettons ici l'accent sur l'opposition entre les modes institutionnels et non-institutionnels de la fabrication de la ville, suivant la définition que donne T.Souami dans *L'institutionnel face à l'espace autoproduit, Histoire d'une possible co-production de la ville, L'exemple du Sud de l'Algérie*, Paris, Université Paris VIII, Institut français d'urbanisme, Thèse de doctorat en urbanisme et aménagement, décembre 1999, p.27. Cette opposition n'est pas exclusive. Elle n'est en particulier pas inconciliable avec les analyses qui définissent l'informalité non de façon négative (comme l'est l'illégalité lorsqu'elle est définie comme la non-conformité à la règle formelle), mais positivement, comme la conformité à des règles informelles, qui elles-mêmes peuvent être, mais ne sont pas forcément, en opposition avec les règles formelles. Selon une telle définition, les logiques à l'œuvre dans ces quartiers ne peuvent être réduites à une non-conformité à des règles formelles et une multitude de combinaisons est possible entre la conformité ou non conformité avec les règles formelles et la conformité ou non-conformité avec les règles informelles. Voir Razzaz O., « *The informal sector and new institutionalism: theoretical and policy implications* », papier non publié, 9/9/1996, 23p.



d'enseignements pour remédier à ses manques<sup>8</sup>. Dans cette optique, l'étude d'un projet d'urbanisme qui fait face à la question des quartiers irréguliers est l'observation de la rencontre entre ces deux univers, et plus particulièrement de la déformation - reformation des façons de faire institutionnelles au contact de la ville qui s'est faite en dehors d'elles. Comment les différents acteurs, et pas seulement les professionnels de l'urbanisme, utilisent-ils dans ce cas les notions, les concepts, les instruments, les techniques qu'ils ont l'habitude de manipuler ? Comment se servent-ils de leurs règles, de leurs modèles, de leurs idéaux ? Comment font-ils intervenir leurs convictions (sociales, politiques...) ? Comment réinterprètent-ils leurs analyses des logiques économiques, d'investissement, de stratégies d'acteurs locaux (habitants, promoteurs, associations) ? Quels sont les détours, les rapprochements avec d'autres logiques, les contradictions qu'ils se permettent pour venir à bout de la confrontation avec ces lieux qui sont porteurs d'autres logiques que les leurs<sup>9</sup> ?

À l'origine, le questionnement de cette recherche était centré sur la question des quartiers irréguliers. En focalisant l'interrogation sur la façon dont les acteurs de l'urbanisme considéraient cette question, le raisonnement établissait comme préalable qu'ils prenaient frontalement, comme moi, la question des quartiers irréguliers. Ce postulat conduisait à une impasse. Car, sur le terrain, et bien que le projet soit défini comme une opération pour résoudre la question des quartiers illégaux en banlieue sud de Beyrouth, la question de l'irrégularité, de la non-conformité (à la règle, à la norme, aux pratiques institutionnelles...) et de la production non-institutionnelle de la ville n'est qu'une question parmi d'autres.

Poursuivre l'idée d'analyser les choses de ce point de vue aurait peut-être amené à conclure que « en réalité » ce projet n'est qu'un projet d'infrastructures, qu'il « dissimule » un projet d'investissement immobilier, ou tout autre constat de ce que le projet n'est pas ce qu'il dit être, c'est-à-dire un projet mis en place pour régler la question des quartiers illégaux en banlieue sud de Beyrouth. L'analyse de ce projet en tant que projet d'urbanisme permet

---

<sup>8</sup> Souami T., *La crise de l'urbanisme, et après...*, Paris, Ministère de l'Équipement, du logement et des transports, Plan Urbain, Séminaire « Du faubourg à la ville », janvier 1998, 56p.

<sup>9</sup> Ce n'est pas seulement dans le cas très spécifique du traitement des quartiers irréguliers que les façons d'agir sur la ville sont interrogées. L'urbanisme évolue avec la ville et la façon dont elle se fait, y compris dans la ville formelle. La réflexion en France montre bien qu'urbanistes et l'urbanisme évoluent : ils reconnaissent qu'il n'y a pas un modèle valable partout, ils évoquent le brouillage de modèles, le foisonnement des pouvoirs et des problèmes de décisions qui y sont associés, l'intérêt général qui n'est plus une règle commune, l'apparition de nouvelles valeurs. Janvier Y., « Nouveaux enjeux de société », in Martinand C. et Landrieu J., dir., *L'aménagement en question*, Paris, DAEI, Adef, 1996, p.15-83.

d'éviter de tels propos normatifs et resitue la dimension de l'illégalité urbaine dans le contexte plus général des interventions urbaines des politiques publiques, dont elle n'est souvent qu'un volet, et permet d'appréhender les multiples façons dont il est abordé.

Les projets d'urbanisme entrent eux-mêmes dans des logiques d'action sur la ville plus larges que la simple question de son organisation spatiale (embellissement, amélioration technique, fonctionnement spatial...). Les projets d'aménagement urbains ou les politiques urbaines font souvent partie de politiques publiques qui les englobent (à Beyrouth, par exemple, les projets d'aménagement des années 1990 font partie de la politique de la reconstruction), les croisent (les politiques de la Ville française ont un objectif social affiché) ou sont le lieu d'intentions sociales, politiques, sécuritaires...—, autres que spatiales donc — plus ou moins explicites. Il ne s'agit pas de dire ici que l'urbanisme n'est jamais fait dans un but urbanistique, mais simplement qu'il entre dans des dispositifs qui le dépassent. Pour ce qui concerne l'analyse des acteurs de l'urbanisme, cela signifie que les principes qui fondent leur action et leurs interrelations dans le cadre du système d'action dans lequel ils interviennent doivent prendre en compte toutes ces dimensions. De fait, tous les acteurs de l'urbanisme à Beyrouth intègrent et articulent, dans leurs discours sur le projet Élyssar, la question de l'illégalité des quartiers avec leurs représentations des problèmes sociaux, politiques et urbanistiques.

Dans ce travail, la question des quartiers irréguliers est cependant présente de façon permanente. Cette présence reflète la récurrence de cette question dans les représentations véhiculées par les acteurs du projet. La question des quartiers irréguliers est intégrée dans cette recherche selon la place que leur donnent les acteurs du projet, mais cette place est nodale et fonde la plupart des jugements sur le projet. En contrepoint de l'analyse des représentations sur la question, ce travail développe donc une analyse de la formation de ces quartiers irréguliers en prenant comme ligne directrice trois des principaux thèmes abordés par les acteurs quand ils évoquent la question : le défaut d'urbanisme, les conflits de légitimités et la non-défense de la propriété. C'est l'objet de la première partie. L'objectif est double : d'une part développer, sur ce point nodal précis, la connaissance de la réalité correspondant aux représentations qui en sont données ; d'autre part permettre de situer ce travail dans la recherche sur les quartiers irréguliers en caractérisant le type d'irrégularité qui s'y trouve.

## *Le projet à la croisée des disciplines*

La recherche sur le projet d'urbanisme est orientée dans plusieurs directions<sup>10</sup>. Une partie explore la conception, c'est-à-dire à la fois les professionnels et les théories sur lesquelles ils s'appuient pour faire la ville. Il s'agit, d'une part, de la recherche, hors du contexte d'un projet localisé, sur les discours et les doctrines d'urbanisme ou d'architecture (traités, positions doctrinales, règles théories, modèles...) <sup>11</sup> et, d'autre part, de la recherche sur les compétences des architectes et urbanistes, sur le métier de concepteur spatial et sur la conception, par les professionnels, dans une démarche de projet<sup>12</sup>. Cette partie-ci se focalise sur les concepteurs, leurs référentiels, leurs méthodes. Une autre partie de la recherche concerne la décision, la compréhension des mécanismes des systèmes d'actions, les rapports de pouvoir et les stratégies à l'œuvre dans le cadre d'un projet d'urbanisme<sup>13</sup>. Cette partie-là se focalise sur la dimension politique ou stratégique des acteurs. Les catégories disciplinaires ne sont pas pour rien dans cette séparation. Et la relation, ou l'articulation, entre ces domaines de recherche, démarches et problématiques relativement indépendantes pose encore question aujourd'hui<sup>14</sup>.

---

<sup>10</sup> Ce découpage reprend, en les regroupant, les trois axes de recherche mis en évidence par Lévy A., dans *Le projet comme action sur l'espace : domaine, approche et perspective de recherche* et dans *Le projet comme problématique de recherche transversale : questions à discuter*, deux notes non publiées, 2002, 5p. et 3p., à savoir : « le projet comme discours de l'action pour l'action ; le projet comme processus de conception ; le projet comme projet stratégique ou projet de ville. » *Le projet comme problématique*, op. cit., p.1.

<sup>11</sup> Voir par exemple Choay F., *La règle et le modèle, Sur la théorie de l'architecture et de l'urbanisme*, Paris, Seuil, 1980, 373p., Choay F., *L'urbanisme, Utopies et réalités, une anthologie*, Paris, Seuil, 1965, 446p., Mangin D. et Panerai P., *Projet urbain*, Paris, Éditions parenthèses, Collection Eupalinos, série Architecture et urbanisme, 1999, 189p., Ascher F., *Les nouveaux principes de l'urbanisme*, Paris, éditions de l'aube, 2001, 101p. et Derycke P.-H., Huriot J.-M. et Pumain D., *Penser la ville, Théories et modèles*, Paris, Anthropos, Collection Villes, 1996, 335p.

<sup>12</sup> Voir par exemple Conan M., *Concevoir un projet d'architecture*, Paris, L'Harmattan, « Villes et entreprises », 1991, 167p., Clerc V., *L'habité, de l'intimité à l'urbanité*, Paris, École d'architecture de Paris-Conflans, mémoire de diplôme, 1989, 60p., ou les travaux de A.Lévy.

<sup>13</sup> Voir par exemple Bourdin A., « L'émergence d'une nouvelle figure de l'aménageur » in Club des maîtres d'ouvrage d'opérations complexes, *L'aménageur urbain face à la crise*, Paris, Aube, 1996, p.25-62., Chadoin O., Godier P. et Tapie G., *Du politique à l'œuvre, Bilbao, Bordeaux, Bercy, San Sebastian, Système et acteurs des grands projets urbains et architecturaux*, Paris, L'aube éditions, 2000, 233p., Dubois J., *Communautés de politiques publiques et projets urbains, Étude comparée de deux grandes opérations d'urbanisme municipales contemporaines*, Paris, L'Harmattan, Logiques politiques, 1997, 324p., Euroconception, Europan, Plan construction et architecture, *L'élaboration des projets architecturaux et urbains en Europe*, vol.2, « Les commandes architecturales et urbaines », Paris, CSTB, Ministère de l'Équipement, 1997, Janvier Y., « Nouveaux enjeux de société », in Martinand C. et Landrieu J., dir., *L'aménagement en question*, Paris, DAEI, Adef, 1996, p.15-83.

<sup>14</sup> Lévy A., *Le projet comme problématique*, op. cit., p.3, s'interroge notamment sur les relations entre les trois domaines de recherche qu'il identifie sur le projet : la recherche sur les théories, sur la conception et les compétences de concepteur spatial et sur les systèmes d'actions d'un projet.

Ces deux axes de recherche analysent principalement deux types d'acteurs différents. Le premier observe essentiellement les acteurs techniques, les professionnels de la ville, les architectes, les ingénieurs, les urbanistes. Ce sont eux qui sont interrogés sur les théories et modèles sur lesquels ils s'appuient. Ce sont leurs raisonnements, leurs méthodes et leurs compétences qui sont principalement analysés dans la recherche sur la conception du projet. Le second axe est davantage focalisé sur les acteurs politiques, la maîtrise d'ouvrage, les décideurs. Les professionnels de l'urbain sont également intégrés dans les systèmes d'action, pour identifier leurs stratégies et les rapports de pouvoir dans lesquels ils sont pris.

Cette thèse est située à l'une des intersections de ces différentes approches, dans une recherche sur les principes de l'urbanisme. Lorsque l'urbanisme est conçu comme action, s'interroger sur ses principes, ce n'est pas seulement analyser les théories et modèles de référence de cette organisation spatiale, c'est chercher à comprendre l'ensemble des facteurs qui orientent les choix de ceux qui agissent. Dans le cadre d'un projet, cela mène à se focaliser sur l'ensemble de ce qui, à l'intérieur du système d'action du projet, influence les choix de ses acteurs, que ceux-ci soient motivés par des représentations idéales de la ville ou mobilisés par le jeu du système dans lequel ils gravitent<sup>15</sup>.

### *Le système d'action du projet*

L'analyse du système d'action est un préalable. Elle est faite, dans ce travail, en référence aux travaux de la sociologie des organisations. Celle-ci permet de mettre en évidence des mécanismes institutionnels, les arrangements structurels et les équilibres de pouvoir dont les conséquences sur les comportements des acteurs se traduisent dans les choix du projet.

Le projet n'est donc pas uniquement considéré ici comme l'élaboration rationnelle d'une projection spatiale déterminant une situation future optimale. Non que la rationalité soit absente du processus — les personnes interrogées dans le cadre de ce travail n'ont eu de cesse de raisonner, de rationaliser ce qu'elles vivaient ou observaient —, mais elle se doit

---

<sup>15</sup> « L'approche en termes d'acteurs et de système d'action favorise un déplacement — pour ne pas dire un renversement — des objets de la recherche : ce qui importe désormais, en effet, ce ne sont pas tant les résultats de l'action, que la compréhension et l'interprétation des « modes de faire », selon l'expression de Michel Foucault, c'est-à-dire ce que les hommes font et comment ils le font. », Signoles P., « Acteurs publics et acteurs privés dans le développement des villes du monde arabe », in Signoles P., El-Kadi G. et Sidi Boumedine R., *L'urbain dans le monde arabe, Politiques, instruments et acteurs*, op.cit., p.20.

d'être replacée au sein de ses contraintes et du jeu des partenaires<sup>16</sup>. Les choix du projet ne sont pas considérés non plus uniquement comme le résultat des travaux des professionnels de l'urbanisme, ni même comme le résultat de décisions politiques rendues à partir des propositions techniques, ni non plus comme des propositions techniques mises en discussion entre des politiques et des habitants. Cette approche ne postule pas, *a priori*, l'existence d'un ensemble de rôles préétablis, articulés les uns aux autres. Elle fait l'hypothèse que les comportements stratégiques des acteurs, placés dans un réseau d'interdépendances qu'il leur faut gérer, influent sur les choix du projet.

Les relations entre processus et contenu de la décision dans un projet d'aménagement peuvent être considérées comme un point central de l'analyse d'un système d'action. En effet, « *en premier lieu, il faut traduire un problème [...] en un réseau d'acteurs empiriques, concernés directement ou indirectement par le traitement de ce problème. En second lieu, il faut décrire et analyser la structure de relations entre ces acteurs pour comprendre en quoi ce réseau forme un système. Cela signifie qu'on doit être capable de montrer comment, c'est-à-dire par quels mécanismes empiriques, les comportements de ces acteurs sont intégrés et se renforcent mutuellement, et de quelle façon les caractéristiques de ce système (ces mécanismes d'intégration) influencent à leur tour tant la perception (définition) du problème que son traitement (solution) par les acteurs* »<sup>17</sup>.

Pour comprendre ce qui détermine les choix dans l'action, ce travail fait donc l'analyse, pour les mettre en relation, de la définition du projet et de son système d'action, des négociations dont il fait l'objet et des choix qui en sont issus, du processus de décision du projet et de son contenu.

Le système n'est pas *a priori* délimité. Certains acteurs sont d'emblée considérés comme susceptibles d'appartenir au système de ceux qui influent sur les choix, comme des techniciens, des politiques, des habitants, mais aussi des personnels administratifs, des conseillers, des intermédiaires, des acteurs économiques, mais il est également admis que les limites du système ne peuvent pas être totalement appréhendés. « *Non seulement les frontières entre les systèmes d'acteurs concernés par un problème sont de plus en plus*

<sup>16</sup> « *L'acteur agit sans avoir nécessairement des objectifs clairs et des projets nécessairement cohérents. Il n'est pas pour autant irrationnel. Sa rationalité s'exerce dans la saisie d'opportunités définies par un contexte donné et dans la prise en compte du comportement des autres acteurs et du jeu qui s'établit entre eux.* » Lafaye C., *La sociologie des organisations*, op. cit. p.47.

<sup>17</sup> Friedberg E., *Le Pouvoir et la Règle*, op.cit., p.233.

*perméables et fluides, mais les acteurs d'un champ ont tendance à appartenir à plusieurs systèmes dont ils peuvent utiliser l'entrecroisement et le recoupement dans leurs transactions à l'intérieur de chacun des systèmes en question »<sup>18</sup>.*

### *Le système d'action d'Élyssar*

À Élyssar, l'urbanisme a été conçu dans la négociation. En banlieue sud de Beyrouth, le Gouvernement ne peut politiquement pas imposer ses vues et réaliser le projet qu'il souhaite dans un territoire contrôlé par les partis chiites Amal et Hezbollah. La négociation avec celles-ci est centrale dans la définition d'un éventuel projet sur cette zone, tout en étant liée au contexte de la reconstruction et elle est du ressort des acteurs politiques, anciens adversaires de la guerre pour certains, et de leurs conseillers. Cette prédominance du politique offre les conditions d'une analyse en termes de système d'action.

L'objectif est de tenter de rentrer dans la « boîte noire » de la conception du projet, au sens large, c'est-à-dire de sa définition, non seulement par les professionnels de la conception, mais par l'ensemble du système des acteurs qui influent sur les choix. Les idées à l'œuvre dans le projet Élyssar, portées par les différents acteurs, sont soit directement intégrées dans le projet de façon consensuelle — tous les choix ne sont pas négociés et un certain nombre d'entre eux résultent d'un accord de fait sur ce que les acteurs considèrent souvent comme des évidences — soit transformées au cours des interactions entre les acteurs ou au cours de la négociation.

La deuxième partie de cette thèse cherche à établir le rôle du système d'action sur la définition des choix du projet. Elle met en relation le processus de décision et le contenu du projet pour mettre en évidence l'influence du jeu des acteurs sur les choix du projet. L'influence des acteurs sur le contenu du projet est très variable selon les acteurs et selon la configuration du système. Mais il a semblé pertinent de considérer le système d'action de façon très large, en incluant aussi bien les acteurs de la décision politique que ceux qui ont pour mission de mener à bien la mise en place et la mise en œuvre du projet et ceux qui sont concernés, de près ou de loin, par les changements (physiques, sociaux, politiques...)

---

<sup>18</sup> Friedberg E., *Le Pouvoir et la Règle*, op.cit. p.234.

imposés par la réalisation du projet, car les réactions des habitants ont fait réagir en retour les protagonistes du projet<sup>19</sup>.

On se servira des éclairages apportés par la sociologie des organisations pour comprendre les interactions entre acteurs, mais l'objectif n'est pas de faire des systèmes d'acteurs successifs une analyse destinée à dénouer les stratégies ou les rapports de pouvoir ou d'intérêt dans le projet, dans la perspective de faire avancer la connaissance sur le fonctionnement des systèmes d'acteurs<sup>20</sup>. L'objectif est avant tout de comprendre ce qui, dans le système d'acteurs, a favorisé l'apparition de certains choix plutôt que d'autres. L'observation des systèmes d'acteurs est donc davantage ici le lieu de la recherche de la dynamique et du jeu des rapports de pouvoir qui ont abouti aux choix et aux définitions successives du projet. Quels ont été les acteurs impliqués ? De quelle façon ? Quels ont été les systèmes successifs ? Lesquels ont compté dans la décision et comment les interactions entre les acteurs, en situation, dans un contexte particulier, a fait émerger des compromis, un projet ? Telles sont quelques-unes des questions que pose cette démarche.

### *Les référentiels de l'urbanisme*

Au-delà de la relation entre les acteurs du système et les choix qui en sont issus, cette recherche rejoint particulièrement ceux qui mettent l'accent sur la nécessité d'une analyse plus fine de la relation entre l'action et ses référentiels. « *Il est nécessaire d'étudier comment se préparent et se prennent ces décisions [d'urbanisme. [...] Et par conséquent, de] s'interroger sur les systèmes de valeurs qui justifient les décisions proposées ou les arbitrages politiques rendus par les autorités responsables* »<sup>21</sup>. Lorsqu'elle réunit, dans une même démarche, la recherche des référentiels des acteurs des « décisions proposées » et ceux des acteurs des « arbitrages politiques rendus », cette analyse de la décision est également située à l'intersection des axes de recherche sur le projet cités plus haut.

---

<sup>19</sup> Nous rejoignons en cela les suggestions de P. Grémion, lequel attire l'attention sur la nécessité d'inclure, dans l'étude de toute organisation, l'analyse de ceux qu'il appelle les ressortissants « *sur lesquels s'exerce une action et qui en retour l'influencent voire la modifient. Toute organisation relève d'un système de pouvoir plus vaste dont l'inventaire est nécessaire à son action* ». Grémion, P., *Le pouvoir périphérique, Bureaucrates et notables dans le système politique français*, Paris, Seuil, 1976, cité par Lafaye C., *La sociologie des organisations, op.cit.*, p.63.

<sup>20</sup> Voir la thèse de doctorat en sciences politiques en cours de Mona Harb el-Kak.

<sup>21</sup> Lacaze J.-P., *La ville et l'urbanisme*, Paris, Flammarion, 1995, 123p.

L'attention est pour cela focalisée sur les représentations, valeurs et principes sur lesquels se fondent les acteurs, au regard des données qu'ils ont à leur disposition sur la ville. L'objectif est de mettre à jour les raisonnements qui mènent aux choix d'urbanisme. La question de la conception et des référentiels est au cœur de la démarche.

La recherche autour du projet, tant à travers la réflexion sur les professionnels de l'urbanisme, leur façon de concevoir et leurs règles et modèles de référence, qu'à travers les analyses de systèmes d'acteurs, s'oriente de façon récurrente sur les référentiels et systèmes de valeurs auxquels les personnes étudiées se réfèrent. Dans l'analyse de la pratique des professionnels de l'urbain, cela correspond à leur référence à la question sociale, à leur positionnement politique ; pour les règles et modèles qui alimentent leur discours, il s'agit des valeurs auxquels ils sont attachés ; dans l'analyse des systèmes d'acteurs, ce sont les référentiels de l'action.

### *Professionnels de l'urbanisme et politique*

La recherche lie de façon plus ou moins explicite les principes d'action de l'urbanisme à la question politique. Différentes analyses mettent en évidence la dimension sociale et politique de, et dans, l'acte de concevoir et la pratique de l'urbaniste.

La lecture que la recherche française fait des théories américaines de l'aménagement urbain depuis les années 1970 met l'accent sur les comportements et les attitudes des aménageurs dans l'analyse des processus qui façonnent la ville. D'après elle, ces théories regardent le rôle des aménageurs dans l'action sociale et ne réduisent pas l'urbanisme à la composition architecturale ou l'aménagement à des pratiques techniques et administratives. Elles sont synthétisées autour de la notion de pratique de l'aménageur. Les principaux concepts utilisés par ces recherches sur les professions de l'aménagement, dites du *planning* aux Etats-Unis, sont ceux de processus de décision, de culture professionnelle, d'insertions organisationnelles.

Ces recherches accompagnent des débats sur la construction de l'éthique et des pratiques professionnelles. Elles s'appuient sur les travaux des sciences sociales sur les organisations,



les communautés professionnelles et leurs cultures, les relations de négociation et de médiation dans le travail professionnel. « *Pour cette approche, l'aménagement apparaît comme un art de faire, un art politique et social, un art de l'action publique qui ne se réduit pas à l'action administrative mais se déclare concernée par la négociation des projets urbains avec les citoyens et les résidents* »<sup>22</sup>. La notion de « culture de *planning* », ou culture décisionnelle et professionnelle, sous-tendue par des obligations éthiques et des choix de valeurs, y est centrale. L'aménagement à l'américaine se déploie alors à la fois dans l'espace politique et l'espace urbain. Les théories américaines de la pratique ont incité les professionnels américains à formuler une méthodologie différente de l'intervention planificatrice en vue d'une meilleure adéquation entre planification urbaine et dynamique sociale<sup>23</sup>.

Parmi les dimensions non techniques de la pratique des urbanistes, la recherche a essentiellement exploré les dimensions éthiques, sociales et politiques. La recherche américaine a ainsi montré que les urbanistes auraient autant le souci de modifier l'environnement physique, en fonction des besoins humains, que des objectifs sociaux, comme le combat contre l'injustice sociale, nécessitant pour cela la mobilisation de compétences intellectuelles, interpersonnelles, organisationnelles ou politiques. « *La planification [...] apparaît comme un processus politique à l'intérieur duquel les urbanistes interviennent dans les changements sociaux et physiques en clarifiant les questions, en communiquant avec les acteurs et en aidant à la conclusion d'accords entre les parties que parfois leurs intérêts opposent* »<sup>24</sup>. Cette préoccupation politique est intimement liée au fait que l'urbaniste anticipe les problèmes éventuels à venir. Cette anticipation ne peut pas être uniquement technique. Il doit prendre en compte les projets

<sup>22</sup> Verpraet G., « Les théories américaines de l'aménagement urbain, la question des professions », *Les Annales de la recherche urbaine*, n°44-45, Paris, Plan urbain, décembre 1989, p16.

<sup>23</sup> Ghorra-Gobin C., « La planification aux États-Unis, questions de méthode, Interrogation des professionnels américains », *Les Annales de la recherche urbaine*, n°44-45, Paris, Plan urbain, décembre 1989, p.227.

<sup>24</sup> Baum H. S., « Les urbanistes aux USA et le sens de leur travail », *Les Annales de la recherche urbaine* n°44-45, Paris, Plan urbain, décembre 1989, p.84. L'auteur montre l'identification par l'analyse américaine du fait que les idées ne permettent d'atteindre leurs objectifs que si elles sont soutenues par des groupes organisés, mais souligne que bon nombre d'urbanistes ne considèrent pas les choses ainsi. « *De façon générale, beaucoup d'urbanistes ne conçoivent pas la prise de décision comme un processus social incluant des conflits d'intérêts et dans lequel des ressources d'ordre politique, entre autres le talent d'organisateur, commandent l'influence réelle. Certains ne voient pas que pour aboutir à une décision, il faut organiser un consensus entre des intérêts n'ayant pas la même perception d'un problème et de sa solution possible. Ils se voient plutôt en entrepreneurs individuels travaillant sur des problèmes techniques bien définis, aux solutions connues. Ils ont une inclination à croire que les connaissances se transforment automatiquement en pouvoir et qu'ils vont peser sur les décisions du seul fait qu'ils disposent d'une information à la fois plus large et plus exacte.* » Baum H.S., *op. cit.*, p.87.

des autres acteurs qui interviennent dans les mêmes espaces. Cette dimension serait donc inhérente au rôle de l'urbaniste, qui ne peut anticiper s'il ne raisonne que dans le registre technique<sup>25</sup>. Cette approche des cultures décisionnelles met en relation les situations d'interaction propres au *planning* avec les représentations sociales et culturelles qui pèsent sur les pratiques professionnelles des urbanistes et qui les portent, y intégrant par exemple des hypothèses empiriques, les façons officieuses dont les règles sont appliquées ou interprétées, ou l'expérience pratique tirée des relations de travail avec les autres partenaires. Enfin, il est souligné que cet élargissement de la définition de l'urbanisme ne dilue pas pour autant ce que certains considèrent comme le cœur de la pratique, dans la mesure où « *les formes qui sont créées (tracés, voiries, parcellaires, espaces urbains, formes urbaines) perdurent aux fonctions qui les ont justifiées, aux politiques et données sociales, économiques et culturelles qui les ont induite* »<sup>26</sup>.

### *Des compétences stratégiques*

L'urbanisme est souvent clairement étudié comme un acte de pouvoir. « *La seule chose qui permette de distinguer le domaine de l'urbanisme de celui de la géographie urbaine, c'est l'existence d'une volonté d'action et donc la perspective d'exercer un pouvoir en modifiant l'espace de la ville. [...] La question de la manière d'effectuer des choix, et, par voie de conséquence, celle des critères de décision, sont donc bien centrales et, si l'on peut dire, fondatrices de la spécificité d'une démarche d'urbanisme* »<sup>27</sup>. Si l'on considère l'urbanisme ni comme une science, ni comme une technique, aucune cohérence interne ne peut suffire à justifier le choix des solutions retenues. La décision relève d'un arbitrage politique et non d'une méthode rationnelle, ce qui n'élimine pas toute donnée rationnelle de la préparation de l'arbitrage. La complexité des processus d'aménagement devient « complexité réactive » : « *À la complexité objective se superpose ainsi une complexité du système d'interlocuteurs avec lequel les négociations mêlent l'idéologie et le concret, le principe et le détail, l'immédiat et le long terme* »<sup>28</sup>.

---

<sup>25</sup> Forester, « De l'anticipation dans l'analyse urbaine. Les pratiques normatives », *Les Annales de la recherche urbaine*, n°44-45, Paris, Plan urbain, décembre 1989, p.9 et 11.

<sup>26</sup> Jager J.C., « Former pour quels métiers ? Une enquête auprès de 200 professionnels et partenaires », *Les Annales de la recherche urbaine*, n°44-45, Paris, Plan urbain, décembre 1989, p.207 et 211.

<sup>27</sup> Lacaze J.P. *Les méthodes de l'urbanisme*, Paris, PUF, 1ère édition 1990, édition corrigée 1997, p.8.

<sup>28</sup> Janvier Y., « Nouveaux enjeux de sociétés », in Martinand C. et Landrieu J., dir., *L'aménagement en question*, Paris, DAEI, Adef, 1996, p.51.

Reconnaître le rôle du politique dans l'urbanisme a conduit la recherche à mettre progressivement en évidence l'émergence de nouveaux métiers, qui mettent en œuvre des compétences stratégiques. L'urbaniste prendrait de plus en plus une position d'intermédiaire et de régulateur. En France, notamment, les urbanistes sont de plus en plus souvent amenés à jouer un rôle de médiateur, d'intermédiaire, de négociateur, de régulateur et de mise en relation des acteurs de l'urbanisme, en plus de leur traditionnel rôle d'expert<sup>29</sup>. Cette orientation de la profession conduit les urbanistes comme les chercheurs à s'interroger sur les conditions de l'action. « *Le travail sur le projet négocié impose d'assimiler rapidement une connaissance pointue des systèmes d'acteurs qui font la ville, de leurs attentes, de leurs stratégies, de leurs pratiques* »<sup>30</sup>. Ce recours à l'action stratégique mène en outre à distinguer les rôles et compétences entre l'architecte-urbaniste concepteur et l'architecte-urbaniste programmateur.

La profession appelle de ses vœux la définition de nouvelles compétences pour atténuer la prééminence actuelle des logiques techniques et s'intégrer dans des logiques dominantes de la négociation. « *Les qualités essentielles qui apparaîtront nécessaires correspondent plus à un métier qu'à une compétence : il s'agit de maîtriser des combinatoires compliquées, et de savoir mettre en convergence, par la négociation, les positions exprimées et les comportements d'acteurs ayant des intérêts différents* »<sup>31</sup>. Les savoir-faire correspondants sont principalement acquis par apprentissage et sans référence méthodologique. Ces situations d'apprentissage auraient déjà été reconnues depuis les années 1970 pendant lesquelles étaient prônée le *mutual learning* entre professionnels de l'aménagement et décideurs<sup>32</sup>. Le manque d'outil intellectuel disponible incite aujourd'hui les chercheurs à se tourner vers les initiatives et les tentatives des acteurs sur le terrain pour dégager des éléments de méthode.

Dans le prolongement de ces réflexions, l'urbanisme est aujourd'hui de plus en plus souvent analysé comme un système d'acteurs, comme le champ d'action des politiques publiques territoriales et un lieu d'appréhension des logiques de pouvoir local urbain ou

---

<sup>29</sup> Vaerpret G., « Experts ou médiateurs ? Les professionnels de l'urbanisme », *Les Annales de la recherche urbaine*, n°37, Paris, Plan urbain, décembre 1987-février 1988, p.99.

<sup>30</sup> Chadoin O., Godier P. & Tapie G., *Du politique à l'œuvre, Bilbao, Bordeaux, Bercy, San Sebastian, Système et acteurs des grands projets urbains et architecturaux*, Paris, éditions de l'aube, 2000, p.214.

<sup>31</sup> Janvier Y., « Nouveaux enjeux de société », *op. cit.*, p.82.

<sup>32</sup> Ghorra-Gobin C., « La planification aux États-Unis », *op. cit.*, p.227.

d'identification de communautés de politiques publiques<sup>33</sup>. Les professionnels seraient avant tout des acteurs à l'intérieur d'un système. Le champ d'action de ces praticiens de l'urbanisme ne serait pas seulement technique, mais de l'ordre de l'influence sur un système d'acteurs.

Dans cette perspective, l'urbanisme est également un espace de négociation. C'est le cas pour de nombreux grands projets urbains, en France notamment où il est considéré aujourd'hui que « *l'aménagement est devenu un processus négocié plus qu'un projet finalisé* »<sup>34</sup>, ce qui induirait une mise en cause des « modes de faire » en matière d'urbanisme. Les aménageurs, confrontés à la complexité de ces nouveaux jeux d'acteurs, auraient pour cela développé des savoir-faire complémentaires<sup>35</sup> et négocier serait devenu une dimension de l'activité professionnelle. « *Pour les architectes concepteurs, notamment, cela veut dire articuler un savoir créer, un savoir gérer et un savoir négocier* »<sup>36</sup>.

L'urbaniste, dont l'action passe par la production d'un discours, est alors considéré à travers son rôle stratégique. « *Les arguments [des urbanistes] peuvent être gérés comme des stratégies. [...] Cette construction des problèmes [...] est profondément politique car elle est nécessairement sélective : en focalisant l'intérêt sur certains sujets et non sur d'autres, elle détermine l'ordre des considérations et des interventions pour tout un éventail d'acteurs et de décideurs* »<sup>37</sup>.

La recherche sur les systèmes d'acteurs met en évidence les rapports de pouvoir et les stratégies qui conduisent à choisir une option plutôt qu'une autre. Mais la question de la « boîte noire » de la décision n'est pas entièrement élucidée par ce type d'approche : pourquoi un choix plutôt qu'un autre ? La recherche sur la décision considère de plus en plus cette dernière comme un processus complexe. « *La décision aujourd'hui est un récit*

---

<sup>33</sup> Dubois J., *Communautés de politiques publiques et projets urbains, Étude comparée de deux grandes opérations d'urbanisme municipales contemporaines*, Paris, L'Harmattan, Logiques politiques, 1997, 324p.

<sup>34</sup> Baietto J.P. et Frébault J., « De l'aménagement au management urbain », in Club des maîtres d'ouvrage d'opérations complexes, *L'aménageur urbain face à la crise*, Paris, éditions de l'aube., 1996, p.16.

<sup>35</sup> Bourdin A., « L'émergence d'une nouvelle figure de l'aménageur » in Club des maîtres d'ouvrage d'opérations complexes, *L'aménageur urbain face à la crise*, Paris, éditions de l'aube., 1996, p.25-62.

<sup>36</sup> Chadoin O. et alii, *Du politique à l'œuvre, Bilbao, Bordeaux, Bercy, San Sebastian, Système et acteurs des grands projets urbains et architecturaux*, op. cit., p.221. L'auteur fait notamment référence à Benghozi P.-J., « Les sentiers de la gloire : savoir gérer pour savoir créer » in Charue-Duboc F., dir., *Des savoirs en actions*, L'Harmattan, 1995, p.50-87.

<sup>37</sup> Forester J., « De l'anticipation dans l'analyse urbaine. Les pratiques normatives », op.cit., p.14.

*toujours interprétable, multirationnel, dominé par la multifinalité, marqué par la reconnaissance de plusieurs buts possibles, simultanés, en rupture* »<sup>38</sup>. Les analystes des politiques publiques ne la considèrent pas toujours comme du seul ressort des acteurs politiques et la recherche sur les réseaux de politique publique intègre dans une même réflexion les actions des instances publiques et celle des acteurs de la société civile<sup>39</sup>.

Par ailleurs, la recherche sociologique autour des systèmes d'acteurs élargit la recherche et n'étudie plus seulement le registre tactique stratégique d'acteurs : les acteurs n'agiraient pas sur le seul registre tactique et stratégique, mais sur une pluralité de registres d'action (dont le précédent fait partie) qui se croisent, se mêlent, s'enchevêtrent parfois autour d'une seule et une même idée<sup>40</sup>. La recherche sur les réseaux de politique publique met également l'accent sur cette difficulté. « *L'explication par la logique de l'intérêt apparaît cependant insuffisante. La notion de réseau sous-entend la notion de stabilité de l'échange alors que les intérêts des participants peuvent se modifier rapidement. C'est pour cela que certains auteurs ont mis l'accent sur l'importance des valeurs communes dans la stabilisation de l'interaction* »<sup>41</sup>.

### *L'action à la croisée des disciplines*

La recherche sur l'urbanisme comme action est interdisciplinaire. Certes, la ville est un lieu de réflexions croisées qui invite à un « *effort interdisciplinaire* »<sup>42</sup> et la pratique de l'urbanisme l'est elle-même, portant un regard sur l'urbain qui emprunte aux concepts développés par de nombreuses disciplines (géographie, économie, droit, démographie, politique, sociologie...) <sup>43</sup>, mais ce n'en est pas la raison principale.

L'interdisciplinarité de la recherche sur l'urbanisme répond, de mon point de vue, à celle qui caractérise les sciences de l'action. Les concepts et notions, qui entourent l'analyse de

---

<sup>38</sup> Sfez L., *La décision*, Paris, Puf, 1994, 1<sup>ère</sup> édition 1984, p.122.

<sup>39</sup> Le Galès P. et Thatcher M., dir., *Les réseaux de politique publique, Débat autour des policy network*, Paris, L'Harmattan, Logiques politiques, 1995, 272p.

<sup>40</sup> Lafaye C., *La sociologie des organisations*, Nathan, 1996, p.92.

<sup>41</sup> Hassenteufel P., « *Do policy network matter ? Lifting descriptif et analyse de l'État en interaction* », in LE Galès P. et Thatcher M., dir., *Les réseaux de politiques publiques, Débat autour des policy network*, Paris, L'Harmattan, Logiques politiques, 1995, p.98.

<sup>42</sup> Roncayolo M., « *Une nécessaire interdisciplinarité...* », *Le courrier du CNRS*, n°81, La ville, Paris, CNRS, été 1994, p.7.

<sup>43</sup> Voir Paquot T., Lussault M. et Body-Gendrot S., *La ville et l'urbain, l'état des savoirs*, Paris, La découverte, 2000, 440p.

l'action, de la décision, de la négociation, des choix, des organisations, des acteurs, des référentiels de l'action..., sont à la croisée de plusieurs champs disciplinaires — analyse des politiques publiques, sociologie des organisations, droit, philosophie politique, sociologie, histoire des théories de l'urbanisme, géographie —, même s'ils n'y sont pas toujours désignés sous les mêmes termes. C'est donc à partir de ces champs disciplinaires que le projet d'urbanisme est analysé dans cette recherche, utilisant des croisements, établis ou non, dans une démarche empirique, peu académique, mais à visée scientifique, qui cherche moins l'avancée dans une seule de ces disciplines que de démêler les nœuds de l'action en urbanisme et les croisements disciplinaires qu'il contient. Ce travail se situe ainsi dans une recherche interstice que l'on trouve aussi dans les « sciences » de la ville. « *Que savons nous de la ville et de l'urbain ? Beaucoup de choses et certainement pas tout. Qui nous renseigne ? Les disciplines ayant pignon sur rue, mais aussi quelques contrebandiers et autres maraudeurs, qui s'approprient sans vergogne des théories et des concepts empruntés aux uns et aux autres et n'hésitent pas à traverser les frontières disciplinaires* »<sup>44</sup>.

#### *Évolution conjointe de la problématique et des champs disciplinaires de référence*

Les références aux différents champs disciplinaires n'ont pas été les mêmes tout au long de cette recherche et ont évolué au contact du terrain.

Avant de chercher à identifier les principes à partir desquels les acteurs élaborent et mettent en œuvre les projets urbains, l'idée initiale de cette recherche consistait à mettre en évidence les méthodes d'action qu'utilisent les seuls professionnels de l'urbain (architectes, urbanistes, aménageurs, bureaux d'études...) pour réaliser leur mission lors de la seule mise en œuvre d'un projet d'intégration des quartiers irréguliers. Les questions posées étaient nées d'une interrogation professionnelle : pouvait-on mettre en évidence des méthodes, des principes d'action, des règles pour agir, qui pourraient structurer ou alimenter cette praxis ? Sans chercher à donner de recettes ou des solutions à des problèmes identifiés, des façons de faire (au départ, je pensais, par exemple, à des

<sup>44</sup> Paquot T., « Études urbaines ou « science » de la ville et des territoires », in Paquot T., Lussault M. et Body-Gendrot S., dir., *La ville et l'urbain, l'état des savoirs*, op. cit., p.11. L'auteur poursuit de façon critique « *La transdisciplinarité « sauvage » a le mérite de révéler les zones d'ombre du savoir institutionnel souvent victimes des modes intellectuelles, des pouvoirs et des rivalités entre les mandarins et leurs équipes, des inerties des uns et du découragement des autres...* ».

méthodes de participation, de négociation ou autres approches *bottom-up*, ou à des méthodes de financement partagé...) pouvait-elles être érigées en règles ? Les manuels disponibles sur la question du traitement des quartiers irréguliers réalisés par les institutions internationales vouées au développement<sup>45</sup> semblaient éloignés des façons de faire des praticiens sur le terrain et il semblait possible de partir de l'analyse de cette pratique professionnelle pour trouver des règles d'action. Des régularités semblaient pouvoir être identifiées en analysant la pratique des professionnels dans plusieurs projets dans une recherche comparative sur plusieurs continents.

Malgré de très nombreuses recherches sur l'analyse des projets ou des politiques de régularisation et d'intégration des quartiers irréguliers, peu d'outils théoriques existaient dans ce champ pour travailler sur les méthodes d'action de leurs acteurs. Pour commencer cette recherche, plusieurs postulats avaient été posés permettant l'utilisation d'autres domaines de recherche.

Premier postulat : les professionnels sont avant tout des acteurs à l'intérieur d'un système et l'analyse d'un projet urbain gagnerait à être nourrie par l'utilisation des outils développés dans le cadre de la sociologie des organisations<sup>46</sup>. L'idée rejoignait les recherches, citées plus haut, sur l'urbanisme comme système d'action. L'hypothèse était que le champ d'action de ces praticiens de l'urbanisme n'était pas seulement technique, mais de l'ordre de la gestion d'un système d'acteurs, que ce soient les acteurs qui ont mission de mener le projet à bien, ou ceux qui sont concernés, de près ou de loin, par le changement (physique, social, politique...) imposé par la réalisation du projet.

Le second postulat est issu de la recherche sur l'analyse des politiques publiques<sup>47</sup> — les opérations de régularisation et d'intégration des quartiers irréguliers font souvent partie de politiques publiques (sociale, urbaine...). Il était entendu que la phase de la mise en œuvre, pendant laquelle des actes et des effets sont générés à partir d'un cadre normatif d'intentions, de textes et de discours, n'était pas la simple étape exécutive d'un programme

---

<sup>45</sup> Par exemple Bamberger M. et Hewitt E., *Le suivi et l'évaluation des programmes de développement urbain, Manuel à l'intention des directeurs de programme et des chercheurs*, Washington, Banque mondiale, 1988, 287p. ou Godin L., *Préparation des projets d'aménagement*, Washington, Banque mondiale, 1987, 217p.

<sup>46</sup> Notamment dans les ouvrages de Friedberg E., *Le pouvoir et la règle, Dynamiques de l'action organisée*, Paris, Seuil sociologie, 1993, 405p. et de Crozier M. et Friedberg E., *L'acteur et le système*, Paris, Seuil, 1977, 500p.

<sup>47</sup> Muller P. et Surel Y., *L'analyse des politiques publiques*, Paris, Montchrétien, 1998, 156p.

d'action et le lieu de dysfonctionnements probables, comme la présente, par exemple, la description des phases de projet définies par la Banque mondiale. La mise en œuvre était considérée comme le lieu où se révèlent des questions centrales, les réels enjeux et un changement de rapport de forces qui pouvait mener à rectifier le projet. Les théoriciens des politiques publiques sont en effet passés d'une représentation linéaire à une approche systémique qui habilite la mise en œuvre comme une activité constituante du système politique, étape instable dans un processus mû par un « *principe de circularité* »<sup>48</sup>. Une politique publique serait ainsi autant conditionnée par son exécution que par la décision, la mise en œuvre participant pleinement à l'élaboration de cette politique, d'autant plus lorsque celle-ci est au départ opérationnellement vague ou à vocation abstraite. La décision n'est ainsi jamais définitivement acquise, même lorsqu'elle est entre les mains des exécutants, et la mise en œuvre a des effets rétroactifs sur la politique, qu'elle contribue à définir, formant système avec elle tout en la mettant en place.

L'analyse des politiques publiques relie le rôle des acteurs dans la production de ces politiques à la notion de théorie du changement social. Dans le cadre de l'analyse de la mise en œuvre, le terme n'est pas entendu comme une théorie générale sur le changement : « *Il n'existe pas de théorie générale du changement social et il est impossible d'en concevoir une, puisqu'elle serait une théorie générale de l'histoire* »<sup>49</sup>. Le terme est entendu comme une théorie sur l'anticipation du comportement des acteurs au cours du processus que l'on veut mettre en œuvre, comme la définition d'une relation de cause à effet entre l'action définie et les résultats souhaités, comme la définition de la manière de transformer un tissu social par l'application d'un programme. Dans ce sens, la théorie du changement social se repère dans le contenu de la politique, c'est-à-dire dans le schéma prescriptif (le programme d'action, ses objectifs, les instruments d'action) et à travers les réalisations. Elle se révèle également en confrontant l'analyse du contenu de la politique à une étude du tissu social réel sur lequel l'action est sensée se porter. La mise en œuvre devait donc être analysée à la fois comme un révélateur particulièrement important de la théorie du changement social et un des principaux lieux de son évolution.

---

<sup>48</sup> Meny Y. et Thoenig J.-C., *Politiques publiques*, Paris, PUF, 1989, p.248.

<sup>49</sup> Mendras H. et Forsé M., *Le changement social, Tendances et paradigmes*, Paris, Armand Colin, 1983, p.7.



Troisième postulat, issu du précédent et qui rejoint la recherche et les questionnements sur les professionnels de la ville et sur leurs modes de faire<sup>50</sup> : toute l'action n'est pas dictée par le programme, et une grande part de la façon dont est réalisé (ou non réalisé) le projet se situe dans les principes et méthodes dont sont porteurs les professionnels en charge de le mettre en œuvre. Or, dans le système d'action réel de la phase de mise en œuvre, les méthodes des professionnels étaient susceptibles d'avoir un impact crucial sur la poursuite de la définition du projet. Ce sont ces méthodes d'action que la recherche se proposait de mettre en évidence. Pour cela, il était envisagé de mettre en regard le programme d'action (et la théorie du changement social dont il est porteur) et sa mise en œuvre, puis analyser ce qui était réalisé comme prévu et ce qui ne l'était pas et observer dans ce cadre les modes de faire des responsables du projet et leur gestion des intérêts des personnes impliquées dans le processus.

### *Du terrain au sujet*

La situation au Liban n'est pas, au premier abord, caractéristique de celle des pays sur lesquels se focalise la recherche sur l'intégration des établissements irréguliers. Formés principalement pendant la guerre, les quartiers illégaux libanais sont pour la plupart localisés dans une seule région, la banlieue sud de Beyrouth, où ils ne concernent qu'une part peu importante de la population de l'agglomération (de 10 à 15 %). Cependant, les objectifs du projet Élyssar et les moyens mis en place pour le réaliser le situent dans la tendance de plus en plus fréquente, dans les pays en développement, à vouloir intégrer les quartiers irréguliers à la ville en combinant l'implantation d'infrastructures et d'équipements, la restructuration physique et la régularisation juridique, en lieu et place des attitudes de laisser-faire ou d'éviction par la force qui prévalaient auparavant. Par ailleurs, comme dans la plupart des projets actuels qui visent à intégrer les quartiers irréguliers dans la ville<sup>51</sup>, Élyssar se situe à l'articulation d'une politique à l'échelle du pays

---

<sup>50</sup> On peut se référer par exemple à Lacaze, J.-P., *Les méthodes de l'urbanisme*, Paris, PUF, 1990, 128p. Martinand C. et Landrieu J., dir., *L'aménagement en question*, Paris, DAEI, Adef, 1996, 242p. et à Club des maîtres d'ouvrage des opérations complexes, *L'aménageur urbain face à la crise*, Paris, éditions de l'aube, 1996, 254p.

<sup>51</sup> Clerc V., *Restructuration de quartiers dans les pays en développement : méthodes actuelles de mise en œuvre*, Paris, Institut français d'urbanisme, Université Paris VIII, Université Paris I, École nationale des

(ici la politique de reconstruction) et d'une prise en compte des acteurs locaux, en l'occurrence les représentants de la population de la banlieue sud, principalement les partis chiites Amal et Hezbollah.

La confrontation avec le terrain a fait évoluer la problématique de recherche initiale, pour plusieurs raisons.

Premièrement, contrairement à ce qui se passe dans de nombreux projets de régularisation de quartiers irréguliers dans le monde, notamment ceux qui sont conçus par des institutions internationales, la mise en place d'Élyssar n'est pas le fait d'un aménageur unique et facilement identifiable, chef d'orchestre responsable devant l'État et les bailleurs. Le projet est issu des interventions de nombreux acteurs, techniques et politiques, interagissant constamment et constituant plusieurs systèmes d'action qui se succèdent dans le temps.

Deuxièmement, la distinction elle-même entre acteurs techniques et acteurs politiques est apparue peu pertinente ici, car les seuls objectifs, techniques ou politiques, ne permettent pas de caractériser la nature des interventions dans la définition des termes du projet. De fait, il est apparu que, contrairement à ce qui était fréquemment affirmé, des acteurs politiques participaient au processus par de réelles interventions techniques, tandis que des acteurs techniques étaient guidés dans leur travail par leurs convictions sociales ou politiques. Ce n'était donc plus les façons d'agir des seuls professionnels de l'urbain qu'il devenait pertinent de prendre en compte, mais celles de l'ensemble des acteurs qui ont une influence sur le projet.

Troisièmement, focaliser l'analyse d'Élyssar sur la seule phase de la mise en œuvre s'est avéré restrictif. D'abord, la séparation entre les périodes de la mise en place et de la mise en œuvre est difficile car elles se sont superposées entre le décret de création, en 1995, de l'Établissement public Élyssar, correspondant au début de la mise en œuvre, et la réalisation en 1997 des plans de détails et du rapport final établissant le programme d'action. La phase de la mise en œuvre démarre avant la fin de la mise en place du projet : les plans détaillés et le rapport de présentation du projet ont été achevés deux ans après le début de la mise en œuvre et intègrent déjà des modifications de fond par rapport à la programmation initiale. Ensuite, si l'on considère la mise en œuvre comme la poursuite des

---

Ponts et Chaussées, mémoire de DEA sous la direction de Jaglin S., Goldblum G. et Osmont A., 1994, 90p.

actions collectives et de la décision, dans une dynamique constitutive du projet, les choix et les actes de cette phase ne peuvent s'analyser qu'en relation avec les phases précédentes. La mise en œuvre reste donc aujourd'hui le lieu d'une attention particulière, mais le projet est analysé dans un temps plus long, qui inclut son émergence, sa définition, sa mise en place et les phases déjà réalisées de sa mise en œuvre.

Cet élargissement de l'analyse par la prise en compte d'un plus grand nombre d'acteurs et de phases du projet s'est accompagné d'un recentrage de la recherche. Dans ce travail, il s'agit maintenant moins d'observer les méthodes d'action — plus spécifiques aux seuls professionnels et qui renvoient à une rationalité qui n'existe pas toujours — que les principes qui fondent l'action.

Ce déplacement du centre de la recherche est également le fruit de l'observation sur le terrain, mais il est plus particulièrement issu de l'analyse des discours des personnes interrogées au cours de l'enquête. Il a en outre conduit à utiliser les sources orales constituées différemment de ce qui était prévu à l'origine.

#### *La réorientation du travail à partir de l'analyse des entretiens*

Ce travail s'appuie sur des sources écrites et des sources orales. Dans la réalisation de la première partie de la thèse, les premières ont été davantage utilisées. Plusieurs types de sources écrites ont été croisées pour la reconstitution de l'histoire urbanistique et foncière de la zone et l'identification des conditions de la formation des quartiers irréguliers. D'une part, des sources écrites de première main : les plans et projets d'urbanisme et les plans de remembrements, réalisés ou non, les cartes anciennes, les procès verbaux de délimitation (actes du cadastre dans lesquels sont reportées les informations concernant les terrains et leurs propriétaires au moment de la réalisation du cadastre) et les informations consignées dans le livre foncier (qui donne l'histoire ultérieure des parcelles). D'autre part, des sources écrites de seconde main : les informations contenues dans les exposés des motifs des jugements ou dans les requêtes et conclusions d'appel des procès qui ont eu lieu sur cette zone, la presse, des ouvrages historiques sur le foncier et des livres d'histoire

politique du Liban donnant des informations sur les propriétés des gouvernants. Les sources orales ont complété ces données par des informations sur la période récente.

En revanche, la deuxième et la troisième partie sont principalement fondées sur des sources orales. Les sources écrites, principalement les documents produits pour la réalisation du projet Élyssar, les rapports d'étude sur la banlieue sud, la presse, les actes de colloques et également à nouveau les informations issues du cadastre ont été utilisées pour compléter, confirmer ou infirmer les relations et les analyses que font du projet les acteurs qui y ont contribué par leur travail ou leur influence. Une centaine d'entretiens a été menée avec des acteurs et des observateurs du projet. L'objectif premier de ces rencontres était d'obtenir des informations sur le système d'action et les raisons des choix d'Élyssar. Effectués entre décembre 1997 et juin 2001, ces entretiens, dont la liste est présentée en annexe, ont été pour la plupart enregistrés et bon nombre d'entre eux a été retranscrit, à l'origine seulement pour que ne soient pas déformées les paroles des interlocuteurs et pour ne pas perdre d'information. La deuxième partie de la thèse utilise les entretiens essentiellement dans cet objectif, c'est-à-dire pour les informations qu'ils fournissent pour la compréhension du système d'acteurs et du processus de décision qui a mené aux solutions préconisées par le projet.

La troisième partie de la thèse, elle, utilise ces entretiens pour analyser les représentations que les acteurs ont du projet Élyssar. Dans cette partie, les représentations données par les acteurs ou observateurs du projet sont considérées comme les expressions des différentes problématisations actives dans l'élaboration des options du projet, et non uniquement comme des lectures donnant des informations sur l'action. Une analyse de contenu a alors été réalisée, rendue possible par le fait que la quasi-totalité des entretiens a été menée en français et en anglais (les rares entretiens en arabe ont bénéficié d'une traduction simultanée et ont été traduits à partir de l'enregistrement quand l'entretien a pu être enregistré). Réaliser une analyse des entretiens différente de celle qui était initialement prévue était rendue possible par le fait que les personnes interrogées avaient produit des discours à la fois modaux et référentiels<sup>52</sup> ; ils offraient, d'une part, une relation de l'histoire du processus du projet et une description de ses choix et, d'autre part, une conception individuelle de la situation et un jugement personnel sur les logiques à l'œuvre ; cette double caractéristique, descriptive et interprétative, avait justement

---

<sup>52</sup> Blanchet A. et Gotman A., *L'enquête et ses méthodes : l'entretien*, Paris, Nathan, 1992, p.32-33.

réorienté l'analyse. Dans cette nouvelle perspective, et afin de focaliser l'attention sur les discours plutôt que sur les personnes, tout autant que pour préserver l'anonymat de ceux qui me l'ont demandé, le texte ne fait référence aux entretiens que par des numéros attribués de façon aléatoire, exception faite de l'entretien avec Rafic Hariri auquel il est fait mention comme tel. La position des acteurs dans le système n'est mentionnée que lorsqu'elle sert à l'analyse ou quand elle est nécessaire à la compréhension du discours de la personne interrogée.

### *Registres de raisonnement et principes d'action*

Cette nouvelle utilisation des discours produits dans les entretiens a correspondu à l'évolution de la problématique issue des premières analyses.

Il est en effet apparu, lors des entretiens avec ces acteurs et observateurs du projet, que ceux-ci avaient différentes attitudes vis-à-vis des quartiers concernés et de leurs habitants. Par exemple, d'un point de vue social, la population de ces secteurs était alternativement considérée comme des déplacés de guerre, des pauvres, des gens vivant dans de mauvaises conditions. L'accès au foncier était parfois mis en avant, par la dénonciation du squat des terrains par des personnes arrivées en même temps que les réfugiés pour tirer avantage de la situation, ou au contraire par une insistance portée sur l'injustice sociale issue de la spoliation des terres appartenant aux villageois d'origine par de grands propriétaires fonciers proches du pouvoir à l'époque de la réalisation du cadastre. Un certain nombre, mais pas tous, mettaient l'accent sur les questions urbanistiques propres à ces zones (absence de procédure de lotissement sur de très grands terrains indivis, non-mise en œuvre de certaines procédures de remembrement) ou sur son potentiel économique et immobilier (tourisme, habitat). Les stratégies d'acteurs étaient diversement décrites, certains dénonçant les manœuvres à visée territoriale — parfois considérées comme le prolongement d'une logique de guerre —, d'autres insistant sur la dimension professionnelle ou politique de l'action. Enfin, plusieurs conceptions de la ville se combinaient ou s'opposaient chez les uns et les autres, intégrant diversement les questions des tissus et tracés urbain, normes d'équipement, morphologie urbaine, mode de vie et univers spatial, image de la ville, répartition spatiale et zoning ou efficacité économique de

la ville. Tous ces thèmes font référence à une réalité sur le terrain<sup>53</sup>, mais étaient différemment pris en compte par les acteurs qui les conjuguèrent en diverses lectures personnelles.

Cette constatation, banale au demeurant, de la diversité des lectures d'une même situation, a suscité bon nombre de questions. Elle a conduit à s'interroger sur les raisons pour lesquelles les acteurs différaient dans leurs façons de présenter leurs positions, de se représenter la situation, de construire le problème ou de faire appel à des valeurs, principes ou évidences. Elle a mené à se demander s'il y avait des profils récurrents face à ce projet et si ces diverses lectures pouvaient donner des clés de compréhension du projet. Elle a surtout conduit à s'interroger sur le statut des divers éléments des discours qui paraissaient relever de modes de réflexion différents et elle a mené à penser qu'on pouvait établir des registres de raisonnements et mettre en évidence des logiques de pensées.

Aborder la question des raisonnements propres aux individus ne préjuge pas de la rationalité de ces derniers (les raisonnements peuvent être contradictoires), ni ne va à l'encontre de l'idée de leur présumée rationalité limitée, lors des décisions qu'ils pourraient prendre, dans l'action, face à des choix<sup>54</sup>. Parler de raisonnement ou de logique ne suppose pas que les acteurs sont rationnels (rationalité au sens de « raisonner avec justesse »), qu'ils disposent de toutes les informations nécessaires ou qu'ils aient une connaissance claire de leurs propres préférences et la capacité d'optimiser les solutions.

Le raisonnement est compris ici comme l'activité de la raison, la manière dont elle s'exerce. Le terme « raison » est compris comme la faculté pensante et son fonctionnement chez l'homme, ou ce qui permet à l'homme de connaître, de juger et d'agir conformément à des principes et non, dans son sens normatif, comme la faculté de penser dans le sens où elle permet à l'homme de bien juger et d'appliquer ce jugement à l'action. Le terme « logique », lorsqu'il est question des logiques des acteurs, est également compris

---

<sup>53</sup> Pour une analyse de la situation urbaine de la banlieue sud et des enjeux politiques, fonciers et spatiaux qui lui sont liés, voir par exemple : Awada F., *La gestion des services urbains à Beyrouth pendant la guerre, 1975-1985*, Paris, CNRS, CEGET, *Pratiques Urbaines* n°5, 1988, 145p. ; Charafeddine W., *La banlieue sud de Beyrouth : structure urbaine et économique*, Thèse de doctorat en géographie sous la direction de X. de Planhol, Paris, Université de Paris IV - La Sorbonne, 1987, 332p. ; Fawaz M., *Islam, resistance and community development*, MIT, 1998, 80p. ; Halabi B., *Illegitimate settlement in West Beirut : a manipulation of tenure policies and class struggle over land*, MIT, 1988, 71p. ; Harb el-Kak M., *Politiques urbaines dans la banlieue sud de Beyrouth*, Cermoc, 1996, 85p. ainsi que sa thèse en cours.

<sup>54</sup> Simon H.A., *Administrative Behavior*, New York, Macmillan, 1957.

non comme une manière de raisonner juste ou d'avoir de la suite dans les idées, mais comme la manière de raisonner, telle qu'elle s'exerce en fait, conformément ou non aux règles de la logique formelle. Par ailleurs, le raisonnement n'est pas détaché du contexte et intègre donc les logiques du système d'action du projet.

Ces questionnements sur les modes de raisonnement des acteurs et l'hypothèse de l'importance du rôle qu'ils pouvaient avoir dans le processus de décision ont introduit la nécessité de chercher de nouvelles références scientifiques pour comprendre le phénomène et fonder l'analyse. Les réflexions issues des disciplines auxquelles la recherche était jusque-là rattachée ont été progressivement croisées avec d'autres, principalement développées par les disciplines et les champs de la recherche qui s'interrogent sur les référentiels de l'action.

Au total, les références qui ont permis d'avancer dans la réflexion sont hétéroclites. Certaines sont issues des mêmes champs de la recherche qui avaient déjà été mobilisés. C'est ainsi que la recherche en urbanisme a été réutilisée, lorsqu'elle s'interroge sur son éthique<sup>55</sup>, ainsi que la recherche sur les quartiers irréguliers, lorsqu'elle s'intéresse à la façon dont les constructions sociales orientent les politiques publiques<sup>56</sup>. Des références, issues de disciplines encore inexplorées jusqu'alors pour étayer l'analyse, sont apparues utiles pour le développement de la recherche, comme la géographie<sup>57</sup>, notamment lorsqu'elle s'intéresse aux idéologies en actes<sup>58</sup>, la sociologie du droit et le droit, lorsqu'ils s'interrogent sur l'origine de ce dernier<sup>59</sup>, la philosophie politique et en particulier ses développements sur la justice sociale<sup>60</sup>. Les disciplines déjà mobilisées, enfin, comme les sciences politiques ou la sociologie ont été plus largement explorées : il a été fait appel à

---

<sup>55</sup> Voir par exemple Marcuse P., *Policy Whistleblowing and the Ethics of the Planning Profession. Lesson from South Africa, Israel and Our Own History*, New York, University of Colombia, unpublished paper, 1979, 28p. ou Kaufman J.L., « Faire ou ne pas faire, l'éthique des aménageurs », *Les Annales de la recherche urbaine*, n°44-45, Paris, Plan urbain, décembre 1989, p.26-32.

<sup>56</sup> Ward P., *Colonias and public policy in Texas and Mexico, Urbanization by stealth*, Austin, University of Texas Press, 1999, 287p.

<sup>57</sup> Par exemple Lévy J., *L'espace légitime, Sur la dimension géographique de la fonction politique*, Paris, Presses de la fondation nationale des sciences politiques, 1994.

<sup>58</sup> Par exemple Lussault M. *L'espace en actions, de la dimension spatiale des politiques urbaines*, Diplôme d'habilitation à diriger des recherches en géographie, volume 1, texte de synthèse, Tours, Université François Rabelais, 20 décembre 1996, 296p.

<sup>59</sup> Voir par exemple Jestaz P., *Le droit*, Paris, Dalloz, 1991, 115p. ou Fernandes E. et Varley A., *Law and urban change in developing countries*, London, New York, Zed books, 1998, 280p.

<sup>60</sup> Voir par exemple Rawls J., *Théorie de la justice*, Paris, Seuil, 1997, 1<sup>ère</sup> édition Harvard University Press, 1971, 666p. ou Munoz-Dardé V., *La justice sociale, Le libéralisme égalitaire de John Rawls*, Paris, Nathan, 2000, 127p.

des notions et grilles de lectures utilisées pour l'analyse de la légitimité politique<sup>61</sup>, de celle des référentiels des politiques publiques<sup>62</sup> et des notions tirées de la sociologie lorsqu'elle décortique les systèmes de valeurs et les registres de raisonnement sur lesquels s'appuie la justification de l'action<sup>63</sup>.

La troisième partie de ce travail développe plus longuement la façon dont l'analyse a utilisé ces références et la façon dont elle gère les contradictions éventuellement nées d'une telle combinaison. Elle les présente en même temps qu'elle retrace la démarche qui a conduit à établir une grille d'analyse des raisonnements des acteurs et des représentations actives dans le projet. Elle les utilise pour mettre en évidence des registres de raisonnement et des principes de jugement et pour montrer la façon dont ces derniers s'opposent ou se confortent dans un système d'action. La question initiale concerne le projet. L'objectif n'est pas seulement d'établir les principes portés par les acteurs, mais la façon dont, finalement, ils se traduisent dans le projet, dans sa programmation et dans sa réalisation. Ces principes sont donc replacés, pour finir, dans l'action, pour comprendre comment ils guident le projet, de la mise en place à la mise en œuvre.

Note :

Pour les distinguer, j'utilise les italiques pour les citations des ouvrages et les caractères normaux pour les citations des entretiens. Pour les citations des entretiens (laissées en caractères normaux), l'italique n'est utilisé que lorsque je souligne un extrait. Sauf mention explicite, dans les citations d'ouvrages (reportées en italique), seuls les mots que l'auteur souligne sont en caractères normaux. Par ailleurs, les mots étrangers sont reportés en italiques (ou en caractère normaux dans les passages en italiques). D'autre part, quelques encadrés (traduction ou résumé de documents) sont insérés dans le corps du texte pour donner à voir les éléments utilisés dans la démonstration.

---

<sup>61</sup> Par exemple Lagroye J., « La légitimation », in Grawitz M. et Leca J., *Traité de sciences politiques, 1. La science politique science sociale, L'ordre politique*, Paris, Presses universitaires de France, 1985, p.395-468.

<sup>62</sup> Par exemple, Jobert B. « Représentations sociales, controverses et débats dans la conduite des politiques publiques », *Revue française de science politique*, volume 42, n°1, février 1992, p.219-233.

<sup>63</sup> Boltanski L. et Thévenot L., *De la justification, Les économies de la grandeur*, Paris, Gallimard, 1991, 483p.





## **2- Le projet Élyssar : objectifs spatiaux, contraintes sociales, négociations politiques**

Dans le cadre de la reconstruction, le Gouvernement libanais a mis en place un ambitieux projet d'aménagement, Élyssar, pour restructurer une petite moitié de la proche banlieue sud de Beyrouth. Cette banlieue comprend une grande partie des quartiers irréguliers du pays : une population généralement à faibles revenus s'y est installée, surtout pendant la guerre, construisant sur des terrains qui souvent ne lui appartenaient pas, créant ainsi des quartiers qualifiés d'anarchiques et illégaux par les pouvoirs publics. Ceux-ci veulent donc y mettre bon ordre, régler la question foncière et intégrer ces quartiers à la ville. Ils ont pour cela mis en place sur ce périmètre un Établissement public d'aménagement en 1995. L'enjeu pour l'État est la reprise en main d'une situation qui lui a échappé jusqu'à présent. La population de ces quartiers, à forte majorité musulmane chiite, constitue par ailleurs la base électorale des partis chiites Amal et Hezbollah. Ces groupes politiques jouent un rôle structurant sur ces territoires qu'ils dominent et contribuent à équiper et organiser.<sup>1</sup> Pour eux, l'enjeu est d'éviter le départ d'une clientèle politique qu'ils veulent fidéliser et de ne pas perdre le contrôle d'un territoire situé aux portes de la capitale. Intervenir dans ces quartiers prend dès lors une forte connotation politique et suppose de nécessaires accords entre les parties en présence autour de cet espace.

Quels choix et quels modes d'intervention sur la ville de telles négociations engendrent-elles ? Quel est le changement souhaité sur cet espace et comment le projet est-il conçu pour y parvenir ?

Au moment du lancement du projet en 1995, les responsables d'Élyssar disent s'attacher prioritairement à résoudre les problèmes sociaux et urbains de cette zone particulièrement stigmatisée : améliorer les conditions de vie des habitants de la banlieue sud de Beyrouth, rapprocher les niveaux économiques entre les différentes classes sociales, combattre la différence de développement entre les régions, établir un équilibre social sont les objectifs

---

<sup>1</sup>Un certain nombre de services urbains et d'équipements sont assurés par ces partis en banlieue sud, palliant l'insuffisance des services publics dans ces quartiers, cf. Harb el-Kak M., « L'espace dans les discours sur l'aménagement de la banlieue sud : le projet Elissar », *op cit.*, p.191-207.

affichés en priorité<sup>2</sup>. Vouloir remettre ainsi à niveau des quartiers en difficulté, sous-équipés, concentrant une population défavorisée, à la marge, voire en irrégularité, et chercher à les réintégrer à la ville, sont des intentions ordinaires des politiques urbaines, que cela soit dans les pays développés ou dans les projets de régularisation et d'intégration de quartiers irréguliers dans les pays en développement. Comment Élyssar fait-il face à ces défis ? Comment se fait l'urbanisme au Liban lorsque politiques et professionnels sont confrontés à un territoire socialement défavorisé et à ce type particulier d'exclusion qu'entraîne l'irrégularité foncière ? Comment est conçue une telle opération, mêlant objectifs sociaux, enjeux fonciers, transformation urbaine, rapports de forces politiques ? Quels principes le gouvernement ? Quelles méthodes, quels compromis politiques, quels moyens sont utilisés pour répondre à ces dimensions urbaines, sociales et politiques ?

### **Faire disparaître les quartiers irréguliers**

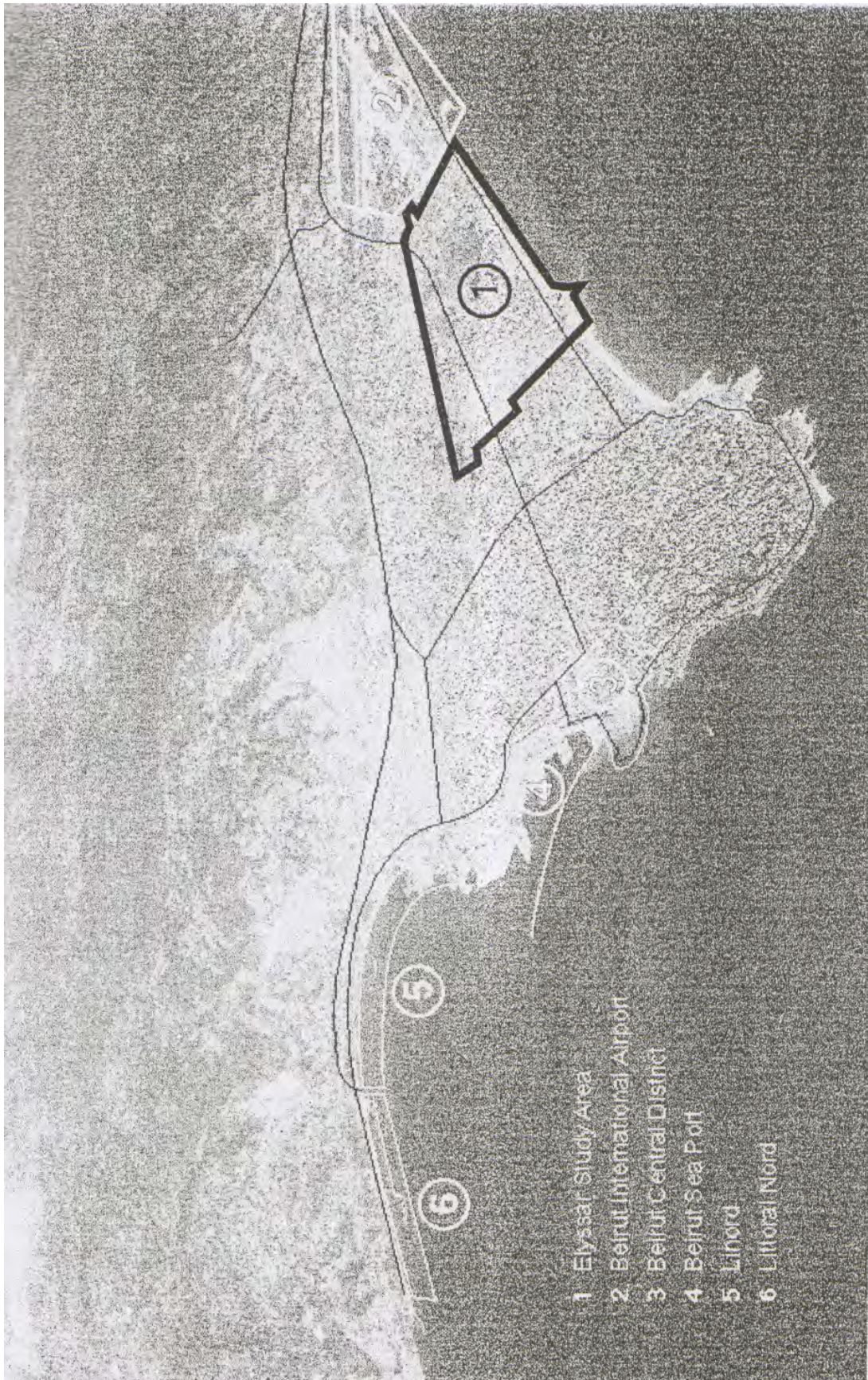
Parmi les interventions urbaines menées dans l'agglomération de Beyrouth dans cette période d'après-guerre au Liban, c'est la reconstruction des infrastructures qui prévalent : réseau routier et autoroutier intra-urbain, électricité, eau potable, assainissement, agrandissement et modernisation de grandes infrastructures comme le port et l'aéroport... L'approche libanaise est également territoriale et des projets localisés d'envergure, qu'ils soient publics ou confiés à des sociétés privées, voient le jour. Dans la capitale, c'est la reconstruction du centre ville, pour laquelle une société foncière privée, Solidere, a été mise en place, ainsi que trois autres grandes opérations urbaines : Linord et Metn Nord (appelé aussi Littoral Nord) sur des remblais en mer aux franges nord de la ville et Élyssar (« Aménagement et développement de la banlieue sud-ouest de Beyrouth ») au sud. La mise en place de ces grands projets d'aménagement est avant tout fondée sur les opportunités de développement immobilier que présentent des périmètres peu construits, parfois gagnés sur la mer, à construire ou restructurer dans cette période de reconstruction.

Parmi ces grands projets beyrouthins, seule l'opération Élyssar associe ce type d'opportunité de développement à une dimension sociale, à la volonté de mener une action

---

<sup>2</sup> Hélou J. (directeur de l'Établissement public Élyssar), « Élyssar, missions et objectifs », *al-Mouhandis*, Revue de l'Ordre des ingénieurs et architectes, Beyrouth, été 1997, (en arabe), p.6-11.





**0- 1 : Élyssar se présente comme un des grands projets de la reconstruction de Beyrouth**

Source : Élyssar

Illustration 0-1



de transformation urbaine sur des parties de la banlieue, parfois densément construites, en raison de leur caractère défavorisé. Bien que l'ensemble de la banlieue sud présente, aujourd'hui encore, l'image d'un territoire offrant des conditions de vie inférieures à la moyenne beyrouthine,<sup>3</sup> ce sont ses quartiers irréguliers, « poches illégales » à l'intérieur d'un tissu urbain régulier du point de vue foncier, regroupant 10 à 15 %<sup>4</sup> des habitants de la région métropolitaine de Beyrouth, qui sont considérées concentrer les plus grandes difficultés. Ils sont mal équipés en infrastructure, l'accès à l'eau potable se fait souvent par des puits individuels ou des citernes faute d'accès au réseau public, les eaux usées dans certaines zones sont directement rejetées dans le sol ou à la mer, le tissu urbain n'y est pas organisé, la qualité constructive des bâtiments y est en général mauvaise<sup>5</sup>...

Mise à part la question des appartements « squattés » pendant la guerre, dont la résorption est traitée depuis le début des années 1990 par une politique de retour des déplacés, deux types principaux de quartiers sont appelés irréguliers au Liban : les lotissements irréguliers et les quartiers dits illégaux, installés sur des terrains qui n'appartiennent pas à ceux qui les occupent. Les lotissements irréguliers sont essentiellement situés en banlieue sud-est de Beyrouth. Ils sont intégrés, dans le cadre de la politique de reconstruction, dans un projet de réhabilitation des infrastructures à l'échelle du Grand Beyrouth, le Programme de réhabilitation des banlieues, sans que soit réglée cependant la question de leur irrégularité du point de vue des règles d'urbanisme. Les infractions au Code de la construction font l'objet d'une loi de régularisation en 1994, mais celle-ci est très peu appliquée dans ces quartiers<sup>6</sup>. Les quartiers installés sur des terrains d'autrui, appelés généralement quartiers illégaux, sont principalement situés dans la banlieue sud-ouest de Beyrouth, à proximité de

---

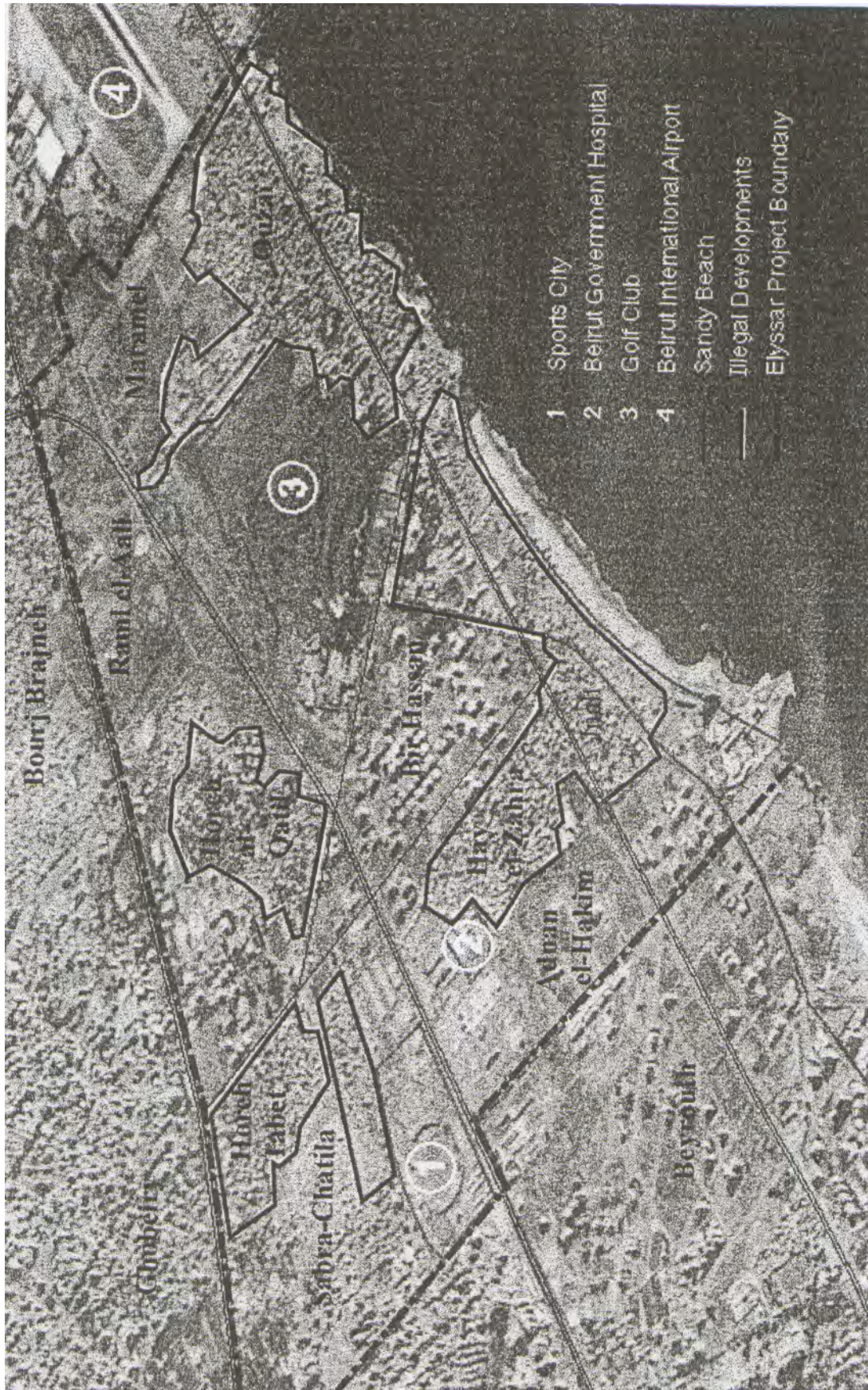
<sup>3</sup> Cette image d'un territoire chiite, pauvre, sous-développé, peu équipé, illégal, sur laquelle s'appuient les discours politiques, ne reflète cependant pas vraiment une réalité beaucoup plus complexe. Cf. Harb el-Kak M. *op. cit.*. L'illégalité foncière par exemple n'est présente que dans certaines zones qui, en 1985, concernaient environ le tiers des habitants de la banlieue sud. Cf. Charafeddine W., *La banlieue sud de Beyrouth : structure urbaine et économique*, Thèse de doctorat en géographie sous la direction de X. de Planhol, Paris, Université de Paris IV- La Sorbonne, 1987, 332p.

<sup>4</sup> Il s'agit d'un ordre de grandeur, sachant que, en 1983, W.Charafeddine, *op.cit.*, estimait à 150.000 le nombre des habitants irréguliers de la banlieue sud, et que l'enquête réalisée pour l'établissement du Schéma directeur de la Région métropolitaine de Beyrouth estime en 1984 la population de cette RMB à 1,3 million d'habitants. L'administration centrale de la statistique (ACS) estime en 1997 la population d'une zone très proche de la définition de la RMB à 1,360 million.

<sup>5</sup> Voir Dar al-Handassah, *Planning and development of Beirut south western suburbs, Survey report*, République libanaise, Elyssar, Beyrouth, janvier 1996 ; *Volume 1, Main report*, 132p. + 80p. d'annexes ; *Volume 2, Building, dwellings and establishments tabulations*, 167p. ; *Volume 3, Socio-economic survey tabulation*, 257p. ; *Volume 4, Establishment survey tabulation*, 147p. ; *Executive summary*, 26p.

<sup>6</sup> Fawaz Mona, *Informal Networks and State Institutions in Housing : 50 years and 3 generations of developers in a Lebanese informal settlement*, Massachusetts Institute of Technology, Department of Urban Studies and Planning, First Year Doctoral paper, 2000, 48p.





0- 2. Vue aérienne en 1991 de ce qui va devenir le périmètre d'Élyssar

Source, Élyssar

Illustration 0-2





1.

2.







3.



4.

### 0- 3. La mauvaise qualité des infrastructures et de la construction dans les quartiers illégaux

Les eaux usées sont fréquemment rejetées directement à la mer à Ouzaï (1), les rues sont inondées à chaque pluie à Horch al-Qatil (2), l'absence d'accès au réseau public d'eau potable rend nécessaire le recours à d'autres sources d'approvisionnement, ici une citerne alimentée par une association islamique à Ouzaï (3) et les bâtiments sont parfois construits avec des matériaux de récupération, ici sur la plage Saint-Simon à Jnah (4). Photos V.Clerc 1999.

Illustration 0-3



la mer. Ils se distinguent entre des terrains développés exclusivement pendant la guerre et les quelques années qui ont suivi, au nord de la zone (Jnah, Sabra, Horch al-Qatil), et ceux qui se sont développés pendant la guerre mais à partir d'un noyau existant antérieur, au sud (Ouzai, Raml). Ces quartiers illégaux ne font l'objet d'aucune loi de régularisation des constructions ni de réhabilitation des infrastructures. Ce sont ces zones illégales sur lesquelles se focalise Élyssar.

Le périmètre du projet, défini sur la partie ouest de cette banlieue sud, au bord de la mer, constitue une opportunité en termes touristiques et de loisirs. Élyssar est le plus grand projet d'aménagement urbain de la reconstruction au Liban. Couvrant une surface de 560 hectares, l'ensemble de la zone située à l'ouest du boulevard de l'Aéroport, entre Beyrouth et l'Aéroport, fait l'objet de l'opération. Mais, de nombreux îlots, totalisant 230 hectares, sont mis à part et « exemptés ». Il s'agit des terrains lotis et/ou construits légalement et du camp palestinien de Sabra, situé dans la zone, mais qui relève, lui, de l'UNRWA<sup>7</sup>. Ces zones sont exclues de la restructuration ; elles font seulement l'objet d'une réhabilitation des infrastructures et, pour certaines, d'ajustements parcellaires légers. Les terrains qui restent à restructurer (330 hectares) sont donc principalement les quartiers construits avec un degré d'illégalité plus ou moins grand. Le projet prévoit de faire disparaître progressivement ces poches illégales, considérées comme insalubres. Pour faire accepter cette élimination aux acteurs en présence, il est prévu de reloger un peu plus de la moitié<sup>8</sup> des 80.000 habitants<sup>9</sup> de ces quartiers, occupant environ 14.000 logements et 3000 magasins et ateliers, dans 7.500 logements « sociaux » à bas prix (appelés « logements planifiés »<sup>10</sup>) et des zones artisanales et commerciales, construits dans le même périmètre, sur des terrains libres ou libérés par une opération tiroirs en quatre phases et sur 15 ans.

À mesure que les habitants irréguliers seront expulsés et les bâtiments détruits, certains terrains, situés en bord de mer, changeront de fonction — on y construira des équipements et des logements de loisirs, des hôtels, des plages privées, des zones commerciales —,

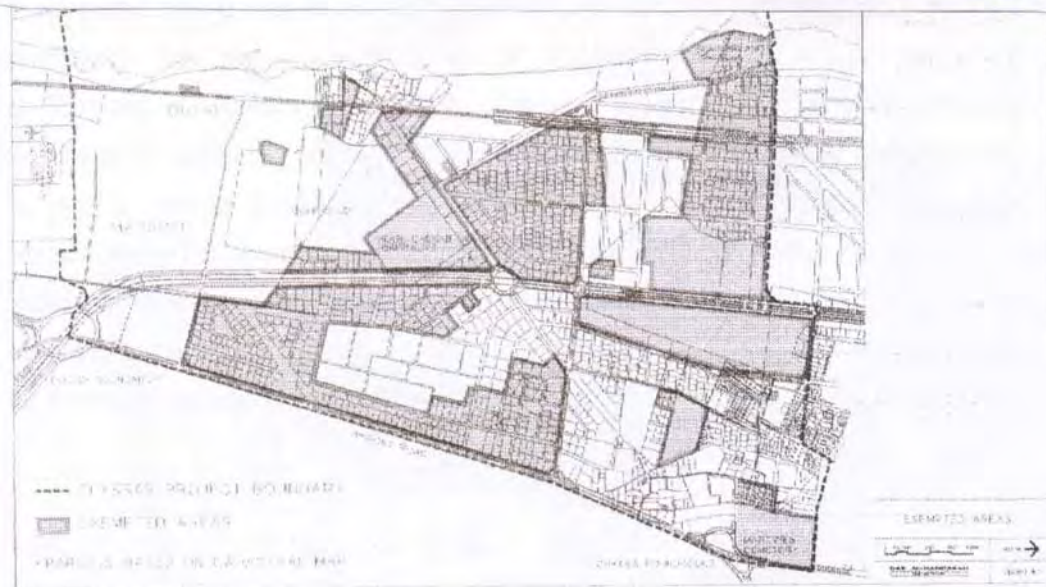
---

<sup>7</sup> *United Nations Relief and Work Agency*, organisme des Nations unies chargé, depuis 1950, d'apporter aide et développement aux réfugiés palestiniens.

<sup>8</sup> Seuls les Libanais (82 % de la population irrégulière) auront droit au relogement. Élyssar estime, après enquête, que seulement 65 % de cette population libanaise voudra rester sur place.

<sup>9</sup> Estimation par Élyssar du nombre d'habitants dans les quartiers illégaux du périmètre, d'après une enquête socioéconomique réalisée en 1995.

<sup>10</sup> Il est prévu la construction de 10.120 logements planifiés dont 7.500 sont réservés au relogement.



**0- 4. Une grande surface du périmètre est « exemptée » des interventions lourdes du projet**  
 Des quartiers sortent de terre dans les années 1990 dans les zones exemptées par Élyssar. En haut, à Raml el-Aali. Au centre, au sud de la rue Adan el-Hakim, près du BHV.

Sources , Plan Élyssar. Photos V.Clerc 1999.

Illustration 0-4

tandis que les autres seront destinés à la construction de logements « dans les normes », y compris les ensembles destinés au relogement. L'ensemble du périmètre est organisé suivant un plan de zonage et un règlement d'urbanisme qui définissent l'usage des sols et les règles d'implantation (voir plan). Un peu plus de la moitié des entreprises (artisanat, petite industrie) et des commerces existants doivent être relocalisés respectivement dans des zones d'activité, les zones de logements, voire, pour les commerces intéressant l'ensemble de l'agglomération, dans un centre commercial à proximité de l'aéroport<sup>11</sup>. Des équipements de proximité supplémentaires sont prévus et un nouveau réseau de voirie et d'infrastructure doit être réalisé. Ce plan directeur approuvé en 1995 pour le schéma directeur général et en 1997 pour les plans de détail offrirait, à travers la révision de la réglementation du secteur, un nouveau potentiel total pour la zone d'environ 6,7 millions de mètres carrés de plancher, à 80 % réservés au logement, dont un peu plus d'un million doit être réalisé, dans le cadre de l'opération, pour le relogement des actuels habitants.

Faire disparaître les quartiers illégaux et reloger ses habitants, améliorer les réseaux et planifier la zone ne répond pas uniquement à des objectifs sociaux d'amélioration des conditions d'habitat en banlieue sud. Fortes également sont les volontés politiques de réintégrer la zone du projet dans le grand Beyrouth en libérant les plages occupées et les rendant à nouveau accessibles au tourisme et aux loisirs, de la « désenclaver » en y élargissant les voies reliant la capitale à l'aéroport et au sud du pays (routes nationales et internationales), d'améliorer l'image de la ville sur son entrée sud, d'améliorer l'environnement (égoûts, drainage, ordures...) et de mieux exploiter le potentiel de développement de ces terrains situés au bord de la mer, autour des grands projets situés dans le même périmètre (Cité sportive, hôpital gouvernemental) et entre la ville et l'aéroport. Il faut ajouter que le potentiel prévu pour le développement de l'habitat, associé au départ de la moitié des actuels habitants irréguliers, permettrait la venue de nombreux autres habitants dans la zone. À terme, cette partie de la banlieue sud, restructurée, rénovée et investie de nombreux nouveaux habitants, commerçants et entrepreneurs, changerait de visage.

---

<sup>11</sup> Sur la base de l'enquête socio-économique de 1995, Élyssar estime que les autres préféreront quitter la zone.





0- 5. Le plan directeur d'Élyssar

Source, Élyssar

Illustration 0-5

## Une intervention urbanistique

Bien que l'objectif social soit mis en avant, le projet se présente avant tout sous la forme d'une opération d'urbanisme. Les actions prévues n'ont pas de caractère social ou économique. L'ambition des aménageurs est de résoudre la question sociale par le projet urbanistique lui-même : le relogement dans des bâtiments neufs, un meilleur accès aux équipements et aux réseaux, le regroupement des entreprises dans des zones d'activité... Le projet a pris la seule forme d'un plan d'aménagement spatial. Ni accompagnement social, ni mesure de lutte contre la pauvreté, ni formation, ni développement microéconomique, ni appui aux petites entreprises artisanales ou revitalisation économique, ni insertion sociale et économique, ni soutien aux institutions ou aux associations locales... ne sont prévus. Aucune action de développement social urbain n'est envisagée. En définitive, mis à part le fait que l'opération intervient sur un terrain déjà construit et occupé partiellement, parfois densément, et qu'il prévoit le relogement sur place d'une majorité de la population présente, ou sinon son indemnisation, les actions prévues sont celles que l'on attribue classiquement à la sphère de l'aménagement : planification et réglementation urbaine, remembrement foncier, expropriation, création ou réhabilitation des infrastructures, préparation des terrains à bâtir et cession à des promoteurs, destruction et construction.

### *Rénovation urbaine*

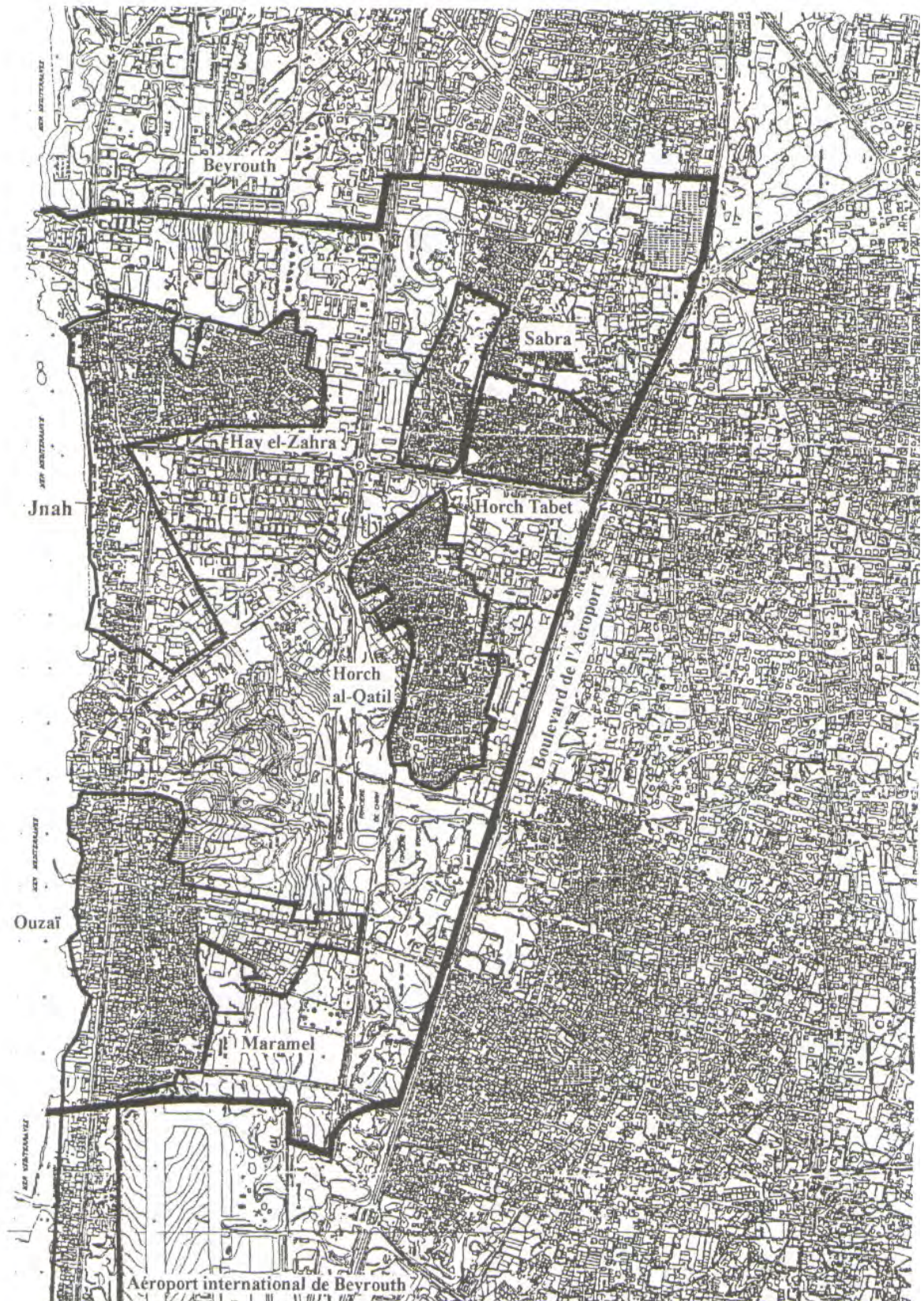
Cet aménagement s'accompagne d'une régularisation de la situation foncière. Car ces quartiers se sont développés sur des terrains publics, communaux ou privés, individuels ou en indivision,<sup>12</sup> qui n'appartiennent généralement pas à ceux qui s'y sont installés et y ont bâti. Ces quartiers irréguliers se sont développés dès la fin des années 1950, sur des terrains dont la situation foncière n'était déjà pas très claire (superposition de droits fonciers, installations illégales pendant la période d'instabilité politique de la fin des années 1950). Mais la très grande majorité des habitants s'y est installée pendant la guerre, à la faveur de la faiblesse de l'État, avec l'afflux de réfugiés et l'exode rural.<sup>13</sup>

---

<sup>12</sup> Les propriétaires détiennent alors une partie des 2400 parts de copropriété, le plus souvent appelées « actions », qui ne correspondent pas à un emplacement déterminé sur le terrain.

<sup>13</sup> Cette zone a drainé particulièrement les habitants des régions agricoles pauvres la Bekaa et du Sud du pays, lequel est de surcroît occupé par Israël à partir de 1978.





**0- 6. Les quartiers irréguliers du périmètre d'Élyssar**

Fond de plan, plan photogrammétrique Oger, 1991

Illustration 0-6



Bien que plus coûteuse, l'option « démolition et relogement » a été préférée à celle de la « régularisation sur place » des quartiers illégaux, contrairement à la tendance que l'on observe dans les pays en développement,<sup>14</sup> fermant la porte à une possibilité de financement par des organisations internationales, qui sinon n'y auraient pas été hostiles. Ce choix n'aurait en fait pas donné lieu à des négociations. Les responsables publics refusent de réhabiliter et régulariser au motif que la situation ne résulterait pas ici d'un dysfonctionnement du marché du logement, mais serait issue principalement des événements qui ont marqué le pays. Ils craignent de surcroît que cela ne constitue une reconnaissance de l'habitat illégal et n'en favorise l'extension. Mais cette option est également le résultat d'un consensus politique entre les différentes forces en présence dans ces quartiers et est fondée sur les modèles urbains auxquels se réfèrent ces acteurs. Elle s'accorde enfin avec la politique de retour et d'indemnisation des déplacés<sup>15</sup> et s'intègre dans la logique, prévalant depuis la fin de la guerre, qui cherche à rendre leurs biens à leurs propriétaires d'origine et à encourager les réfugiés qui le souhaitent à retourner dans leurs villages.

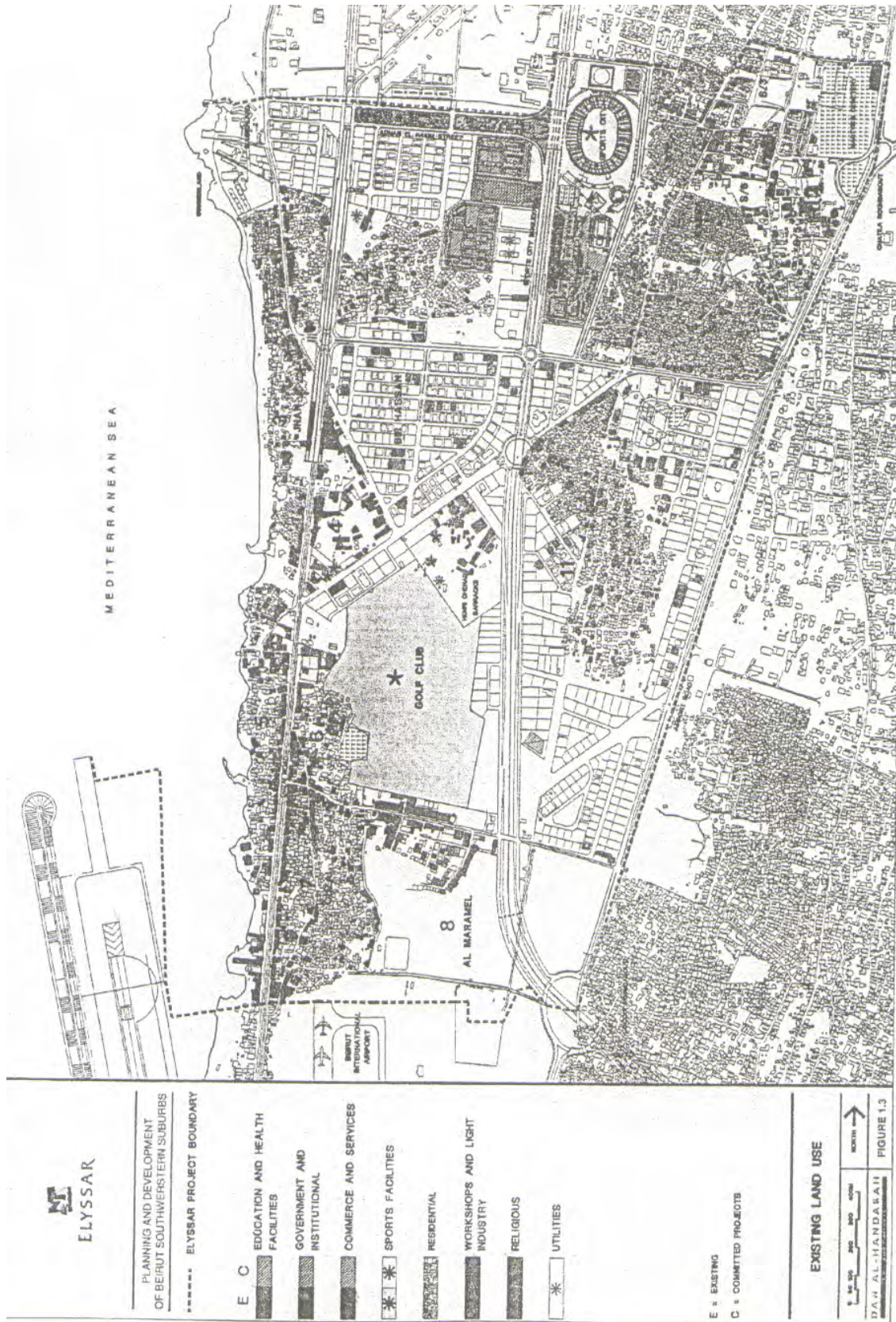
#### *L'utilisation des instruments existants*

Afin de réaliser ses objectifs, l'Établissement public Élyssar, administrativement et financièrement autonome, peut entreprendre des transactions commerciales pour la réalisation de l'opération. La loi libanaise lui donne le pouvoir d'exproprier temporairement, de réaliser un programme d'équipements publics, de remembrer, lotir et redistribuer les biens-fonds aux propriétaires, de réaliser ou faire réaliser un programme de construction et d'assurer le retour des locataires ou exploitants sur le site, ou les indemniser en cas d'incompatibilité d'usage. Il peut réserver en outre 25 % de la surface des parcelles remembrées pour la réalisation des voiries, infrastructures, espaces et équipements publics. Les terrains devraient donc être rendus à leurs propriétaires. Ainsi, par exemple Ouzaï, l'un des quartiers irréguliers les plus importants (environ 25.000 personnes) s'est étendu sur un très grand terrain (100 hectares), légalement inconstructible sur sa majeure partie en raison de la proximité de l'aéroport. Ce terrain, détenu en indivision par plus de 400 personnes,

---

<sup>14</sup> Le courant qui privilégie les opérations de régularisation des populations irrégulières sur le site qu'elles occupent tendrait aujourd'hui à gagner en importance par rapport au courant qui privilégie les opérations de relogement ou la réinstallation sur des sites équipés, dans lequel s'inscrit Élyssar. Cf. Durand-Lasserre A. et Clerc V., *Régularisation et intégration des quartiers irréguliers: leçons tirées des expériences*, op.cit., p.12.

<sup>15</sup> Féghali K., « Les déplacés au Liban, Stratégie du retour et développement », *Lettre de l'Observatoire de Recherche sur Beyrouth et la Reconstruction*, n°11, Cermoc, 1999, p.11-18.



0- 7. L'utilisation du sol est représentée par son parcellaire pour les quartiers légaux, par les bâtiments pour les quartiers illégaux

Source, Elyssar  
 Illustration 0-7





### 0- 8. Ouzai avant la réalisation de la piste en mer de l'Aéroport

En haut, les bâtiments, à Ouzai, sont au niveau des pistes de l'Aéroport. Au centre, les pylônes d'approche de l'Aéroport déterminent la hauteur des bâtiments. En bas, Ouzai est construit jusqu'aux limites de la piste.

Photo aérienne, Maps, Photos V.Clerc 1999.

Illustration 0-8

doit être remembré<sup>16</sup> et redistribué, en lots de terrain, aux propriétaires, selon la valeur des parts qu'ils possédaient. Le terrain aura en outre pris de la valeur en étant rendu entièrement constructible par le déplacement, en cours à cette époque, de la piste d'atterrissage de l'aéroport.

C'est la première et seule fois qu'un établissement public d'aménagement a été mis en place au Liban, mais les procédures foncières définies pour cet outil par la loi ne sont en réalité pas utilisées. Aucune expropriation temporaire n'a été décidée. Au contraire, dès la formation de l'établissement en 1995, et sauf pour le terrain d'Ouzāï et une partie de Horch Tabet où des remembrements sont décrétés (mais, en fait, l'établissement public y utilise la procédure de remembrement définie dans la loi de 1983), des procédures classiques d'expropriation pour cause d'utilité publique sont lancées sur la quasi-totalité des terrains concernés par le squat, pour la réalisation de logements sociaux ou la vente de terrains à bâtir sur le littoral. Ainsi, à Jnah, tous les terrains détenus par les municipalités à proximité de la mer et un terrain détenu en indivision par des propriétaires privés, situé en bordure de la plage, sont en cours d'expropriation : il est prévu d'en dégager les constructions illégales, de le lotir et de le revendre par lot au prix fort pour des activités touristiques. Le bénéfice tiré de la plus-value foncière doit permettre une péréquation financière dans le bilan de l'opération. À Horch Tabet, les terrains occupés qui ne sont pas remembrés sont expropriés. Enfin, à Horch al-Qatil, la plus grande partie des terrains (en surface), également détenus en indivision par des propriétaires privés, sont également en cours d'expropriation. Ceux-ci serviront à la réalisation des logements planifiés.

### *La recherche d'un partenariat public-privé*

C'est sur la question du financement que les responsables de l'opération cherchent à innover. En l'état, le projet n'est pas réalisable. Car pour les acquisitions foncières, les travaux et le transfert de la population, cette opération a un coût prévisionnel de 1,8 milliards de dollars sur 15 ans<sup>17</sup>. Ces coûts sont en majorité destinés au relogement des

<sup>16</sup> Il ne s'agirait que de lotissement si seul le grand terrain de cent hectares était concerné, mais une procédure de remembrement est nécessaire car ce terrain en comporte un autre, beaucoup plus petit (21.000m<sup>2</sup>) , enclavé en son sein, avec lequel il est fondu avant division.

<sup>17</sup> Dar al-Handassah, *Planning and development of Beyrouth South western suburbs, Final Planning report*, République libanaise, Elyssar, sd, [env. 1997], p.128. Les coûts se répartissent entre : les indemnisations des habitants, les indemnisations des constructeurs de bâtiments illégaux, l'achat des terrains expropriés ; les travaux de démolition, de préparation des terrains et d'infrastructures, la construction des logements planifiés

habitants : la réalisation des logements, magasins et ateliers<sup>18</sup> (340 millions de dollars) et les indemnités des habitants et des propriétaires de bâtiments (560 millions de dollars),<sup>19</sup> auxquels il faut rajouter un peu moins de la moitié des 460 millions de dollars prévus pour l'acquisition des terrains<sup>20</sup> (une petite moitié doit servir au relogement, l'autre moitié sera revendue). Les moyens de réaliser un équilibre financier n'ont pas été trouvés. Des recettes sont attendues, pour moitié de la vente des terrains de valeur aménagés en bord de mer et, pour l'autre moitié, du recouvrement des coûts des logements « planifiés ». Mais ces recettes prévues sont insuffisantes : elles ne couvrent que la moitié des dépenses<sup>21</sup> et aucune subvention publique n'est prévue pour combler ce déficit.<sup>22</sup> Par ailleurs, pour commencer la première phase, Élyssar aurait besoin d'un capital de démarrage de 600 millions de dollars. L'État n'a pas encore trouvé aujourd'hui les moyens de faire une telle avance. Or la première phase prévoit la construction de 2.600 logements pour reloger les habitants des terrains du littoral qu'ils veulent libérer pour en tirer un bénéfice.

Élyssar a donc imaginé un montage qui fait appel au secteur privé. Le ministère de Habitat et des coopératives, maître d'ouvrage pour la réalisation des logements, représenté par l'Établissement public de l'habitat (EPH), a lancé un appel d'offre pour la construction de logements « clefs en mains », en « financement, conception, construction et transfert » auprès d'entreprises internationales et locales. Celles-ci devaient faire une proposition de

---

et des zones d'activité; le reste concerne les imprévus, les études, le suivi, la maintenance, le marketing, et les coûts administratifs.

<sup>18</sup> Nous n'avons pas intégré le coût des infrastructures dans ceux des logements car le tableau ne distingue pas entre les infrastructures pour les terrains à vendre, ceux pour les terrains du relogement et la réhabilitation des infrastructures pour les zones exemptées. Les magasins et ateliers ne comptent que pour 20 millions de dollars dans cette somme.

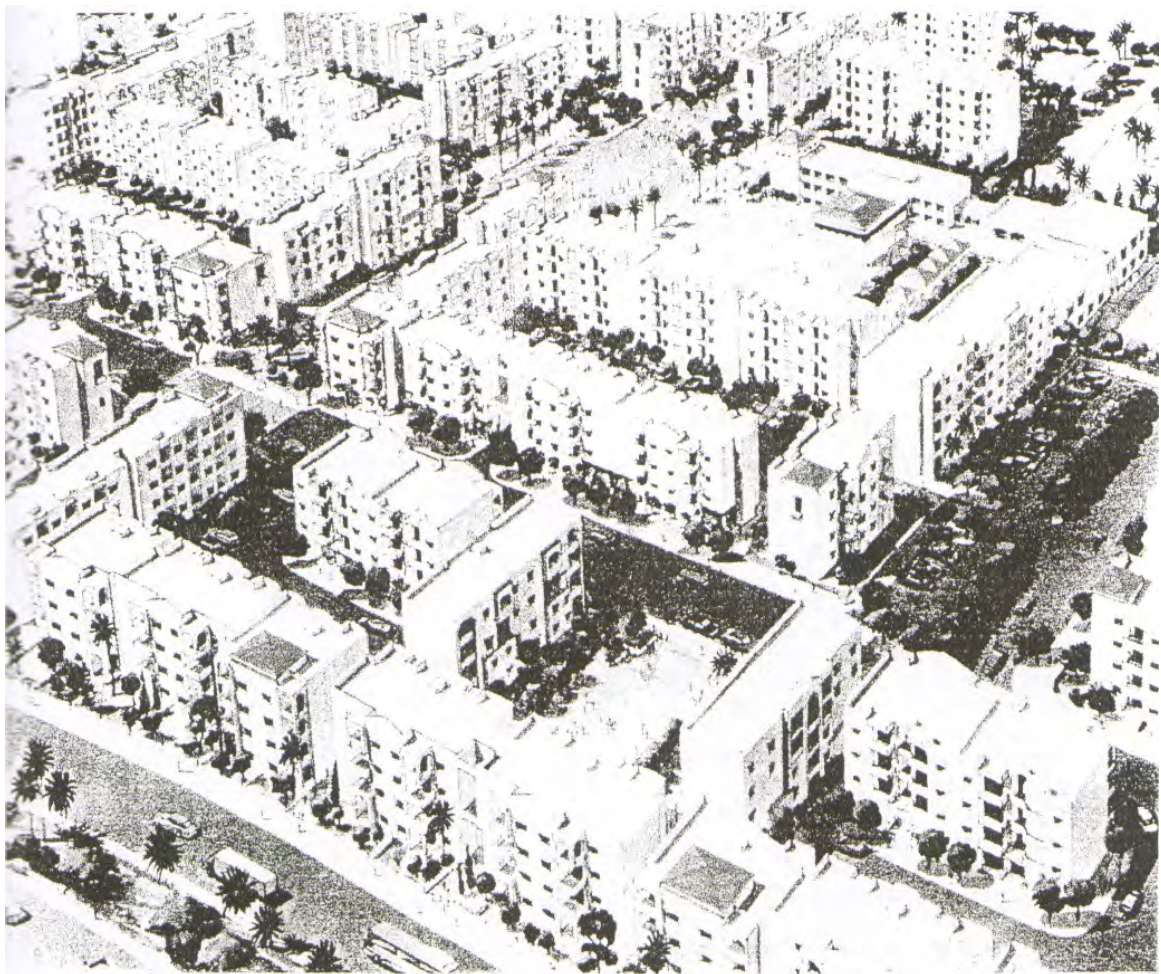
<sup>19</sup> Sont indemnisés ceux à qui appartiennent les bâtiments (180 millions de dollars) et les occupants, indépendamment de leur statut (385 millions de dollars). Si considère que ceux-ci occupent 14.000 logements de 100 m<sup>2</sup> en moyenne et 3.000 magasins et commerces de 75m<sup>2</sup> (résultat de l'enquête de Dar al-Handassah, 1996), il est prévu que les 1,6 millions de mètres carrés actuellement construits soient indemnisés chacun à environ 100\$ pour la construction, entre 150 et 200\$ pour les occupants de logements et à plus de 400\$ pour les occupants de magasins et ateliers. Cette somme pourrait devoir être revue à la hausse si l'on considère que de nombreuses indemnités ont entre temps largement dépassé ces prix au mètre carré, notamment lors du dégagement des routes autour de l'hôpital gouvernemental en 2000.

<sup>20</sup> Les terrains sont acquis pour 215 millions de dollars, mais, pour n'avoir à les payer qu'au bout de quinze ans, il est prévu, dans l'estimation financière présentée dans le document de 1997, d'émettre des « bonds d'expropriation » avec versement chaque année d'intérêts dont la valeur cumulée sur quinze ans est de 250 millions de dollars. Entre la moitié et les deux tiers de ces terrains seront revendus. À titre de comparaison, la vente des terrains sur la côte est estimée rapporter 450 millions de dollars.

<sup>21</sup> Lorsque la prévision est réalisée à 25 ans, le déficit ne serait plus que de 250 millions de dollars, au lieu de 900, en raison essentiellement des rentrées de loyers sur les dix ans supplémentaires.

<sup>22</sup> Voir le tableau financier in Dar al-Handassah, *Planning and development of Beyrouth South western suburbs, Final Planning report, op.cit.*, p.128





**0- 9. Le grand ensemble conçu pour le logement à Maramel**

Source, Élyssar

Illustration 0-9

prix pour la construction des logements (conformément au cahier des charges imposé par l'Établissement public) et d'un délai et un taux pour se faire rembourser. La capacité du Gouvernement, établie par la loi de 1996 instituant l'Établissement public de l'Habitat<sup>23</sup>, à s'endetter pour 300 millions de dollars, pour la première étape des projets d'habitat, devait constituer une garantie de l'État. Un appel d'offre a été réalisé en 1998 pour sélectionner un constructeur<sup>24</sup>. Pour des raisons politiques d'équilibre régional, l'appel d'offre avait été étendu à 10.000 logements dans les différentes régions du pays, dont 2500 à Élyssar. L'appel d'offre n'a pas été déclaré infructueux, seules les offres sur les conditions de financement auraient été ouvertes, et aucun candidat n'a été sélectionné.

Cet appel d'offre a été l'occasion de mettre en place, pour compléter le dispositif, un système d'aides au logement par l'intermédiaire d'un programme de prêts-logements subventionnés par l'Établissement public de l'habitat<sup>25</sup>. Celui-ci se chargeait de rembourser les intérêts du prêt que des particuliers contractaient sur dix ans, pour le logement et à certaines conditions de revenus, dans des banques commerciales, lesquelles offraient des taux plus avantageux que ceux du marché en obtenant la possibilité de prélever les montants correspondant sur leurs réserves obligatoires (non rémunérées) à la Banque du Liban<sup>26</sup>. L'emprunteur remboursait pendant les dix années suivantes l'avance de l'EPH, à un taux qui est pratiquement annulé par le revenu sur dix ans d'une mise de fonds initiale de 10 % de la valeur du bien. Une subvention de l'État était donc trouvée là pour l'accès aux logements.

Un montage est également recherché pour le financement de l'indemnisation des habitants à déplacer. Pour les habitants qui seront relogés, Élyssar envisage d'utiliser ce relogement pour les indemnisations : la valeur des droits actuels, évalués en fonction de la surface et de la valeur du bâtiment occupé, serait retranchée du prix à payer pour l'appartement de relogement. Restent à trouver des financements pour indemniser les propriétaires des immeubles qui doivent être détruits (ils seront indemnisés au prix de la construction) et les habitants qui ne souhaitent pas être relogés, et pour réaliser les travaux

---

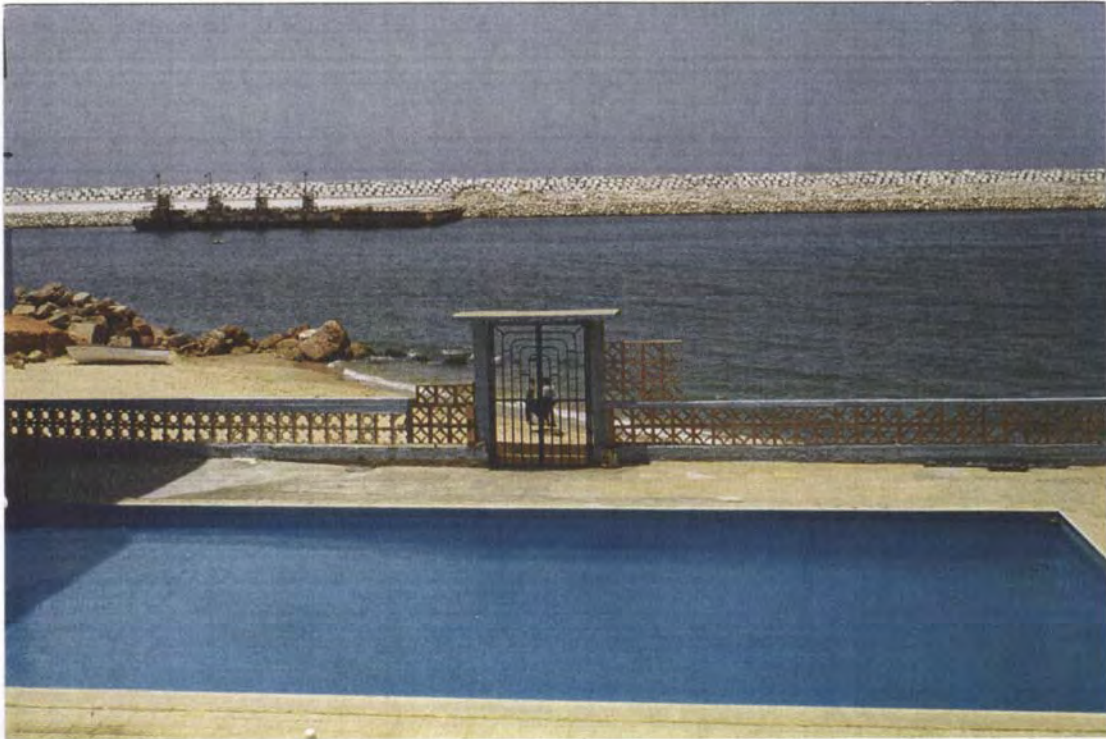
<sup>23</sup> Loi 539 du 24 juillet 1997 instituant l'Établissement public de l'Habitat, article 27.

<sup>24</sup> Un premier appel d'offre lancé à l'été 1997 et rendu à l'automne avait été annulé, la maîtrise d'ouvrage ayant souhaité changer des données (possibilité de répondre par tranche de 1000 logements, critères plus souples, demande de lettre de garantie bancaire sur les taux proposés...). Le deuxième appel d'offre a été lancé au printemps 1998.

<sup>25</sup> Taillés au départ pour cette opération, ces prêts sont utilisables dans tout le pays.

<sup>26</sup> Cette autorisation constitue une subvention car ces réserves sont sinon placées.





### **0-10. Quartiers irréguliers et grands travaux d'infrastructures de la région d'Élyssar**

En haut, la piste en mer de l'Aéroport fait face aux établissements balnéaires de la partie illégale d'Ouzāï. En bas, la route qui relie Beyrouth à l'autoroute du Sud, dite Unesco-Ouzāï, traverse le quartier irrégulier de Jnah-Hay el-Zahra.

Photos V.Clerc 2000 et 1999.  
Illustration 0-10

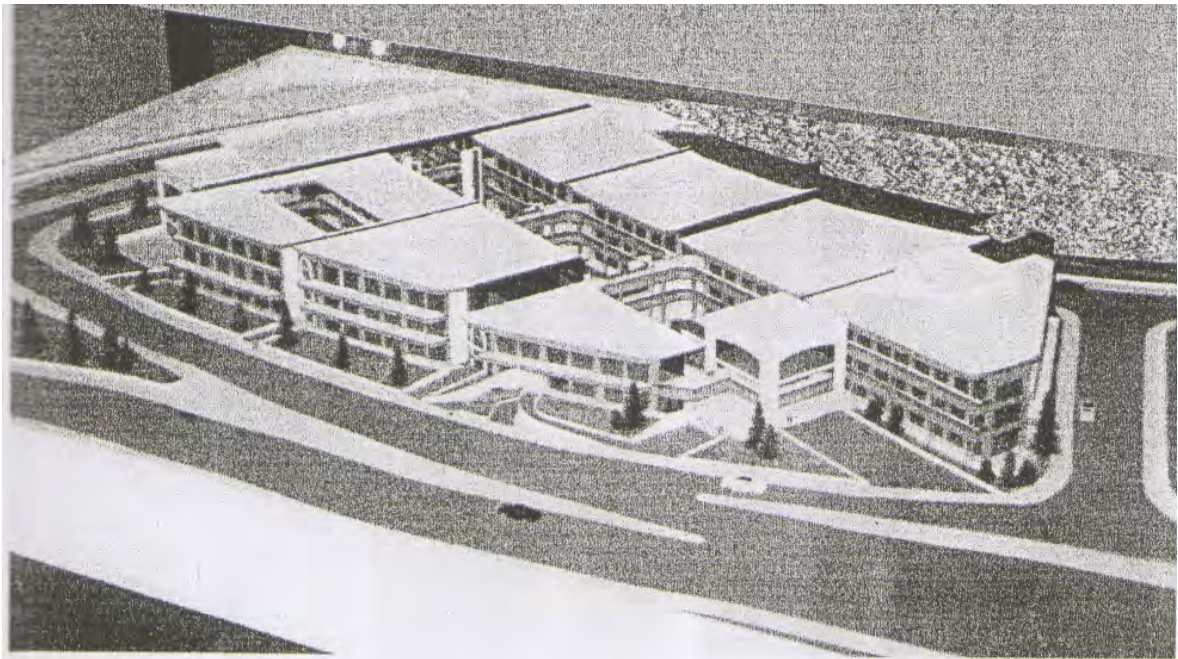
d'infrastructure de la première tranche (les plus grandes infrastructures sont financées par le Conseil du développement et de la reconstruction).

Pour les frais d'expropriation enfin, Élyssar s'est interrogé sur la possibilité de payer les propriétaires avec des bons d'expropriation, cessibles, qui viendraient à échéance avec le remboursement du capital à la fin de l'opération (14 ans plus tard), moyennant le versement d'intérêts annuels. Par ailleurs, indépendamment des moyens par lesquels ils seraient indemnisés, un certain nombre de propriétaires, expropriés de leur terrain en bord de mer ont fait appel de la décision de justice prise par la commission d'expropriation en charge de la zone d'Élyssar. Ils contestent l'estimation de la valeur du terrain exproprié, qu'ils trouvent trop faible au regard de la valeur affichée des terrains avoisinants, critiquant, par là même, les principes sur lesquels ce prix est évalué, fondés sur le fait que le terrain est occupé et non encore réaménagé ni équipé.

### **Incertitudes sociales et enjeux politiques**

Cette recherche d'équilibre financier ne peut être découplée d'un certain nombre d'incertitudes et d'indécisions qui entourent le projet. En fait, les responsables d'Élyssar n'ont pas choisi s'ils allaient vendre ou louer les appartements « planifiés » à ceux qu'ils vont reloger. Les louer supposerait un cadre législatif et réglementaire fixant les règles de gestion des logements (règles d'attribution, niveaux des loyers), voire l'existence d'un organisme bailleur capable de prendre en charge à terme leur gestion, ce qui n'est pas le cas. Les vendre poserait deux problèmes. D'abord, dans l'état actuel de la législation, la vente de logements publics ne peut être traitée directement, elle doit se faire aux enchères et ne peut être réservée préférentiellement à la population qui habite actuellement la zone : l'offre doit être faite à tous. Ensuite, se pose la question de la solvabilité des ménages de ces quartiers. L'enquête socioéconomique de 1995 a révélé que seule une très faible part des habitants aurait les moyens d'acheter un logement, même à bas prix. C'est ce qui a incité Élyssar à combiner indemnisation et relogement et encouragé le gouvernement à mettre en place le programme de prêts-logements. Reste à savoir dans quelle mesure la solidarité familiale peut jouer un rôle dans l'acquisition de ces logements. Ces derniers seront-ils considérés par les habitants comme une opportunité à saisir, valant la peine de se mobiliser ? Ou bien choisiront-ils pour la plus grande part d'être indemnisés sans relogement et d'aller habiter ailleurs, éventuellement dans d'autres quartiers





**0-11. Élyssar prévoit un centre commercial pour reloger les commerces de la route principale**  
Source, Élyssar  
Illustration 0-11



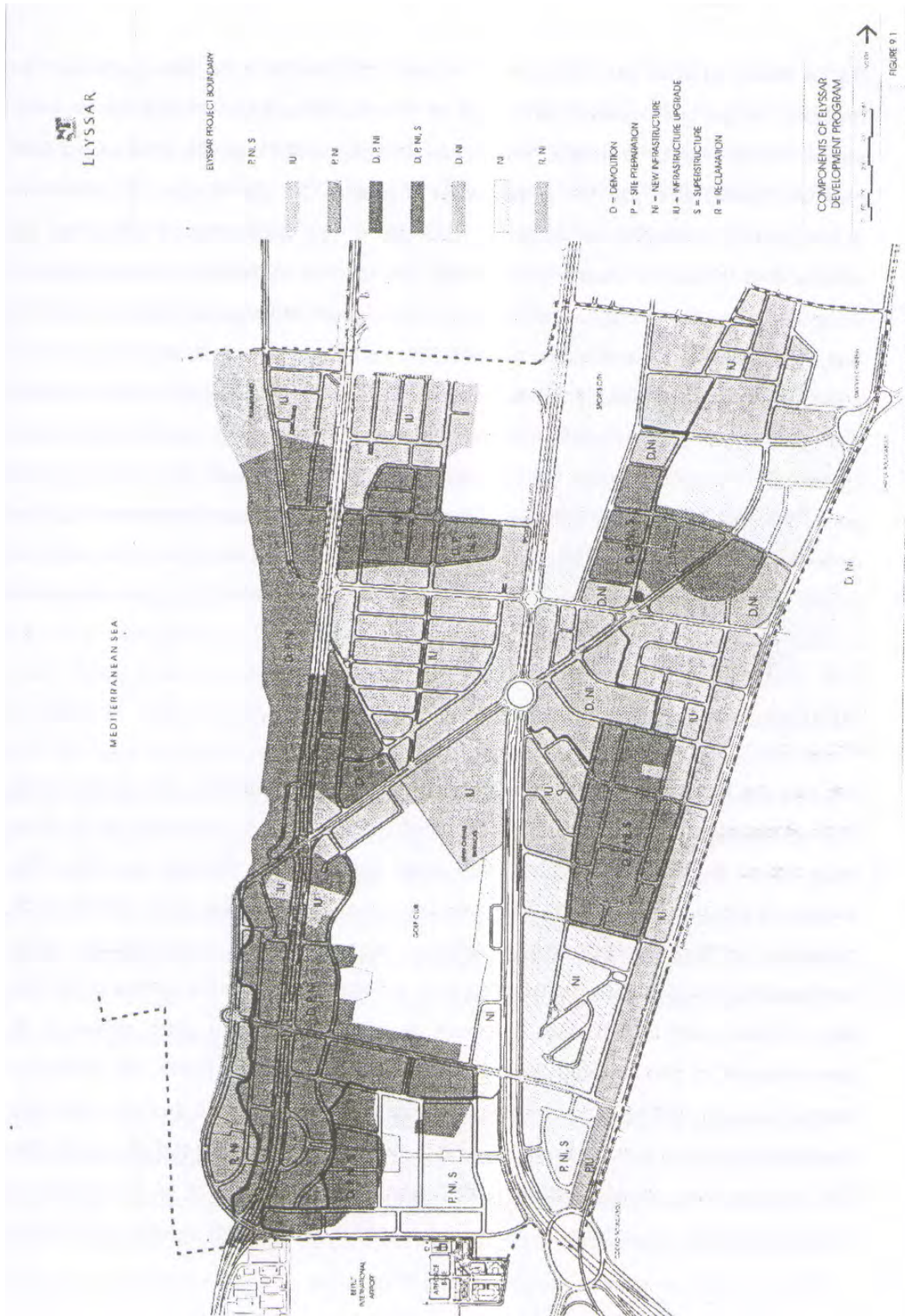
irréguliers, dans la partie est de la banlieue sud par exemple ? Certains responsables à Élyssar envisagent cette éventualité et pensent que le nombre de logements prévus, bien que ne permettant de reloger qu'un peu plus de la moitié des 13.900 ménages de ces quartiers, est encore trop important. D'autres pensent que le choix entre vente et location se fera à mesure que la demande s'exprimera et que peut-être un certain nombre de logements sera vendu, tandis que d'autres seront mis en location. Cette incertitude pèse lourdement sur les prévisions financières. Par ailleurs, et quelle que soit la solution retenue, nombreux sont ceux qui s'interrogent sur l'effectivité du recouvrement des coûts auprès de la population et, dans un contexte politique complexe, sur les moyens de la contraindre à s'y plier.

### *Des choix sociaux ?*

Une interrogation sur la pertinence de construire des grands ensembles commence également à apparaître. Lors des rares présentations publiques du projet à Beyrouth<sup>27</sup>, la question du regroupement de cette population dans des ensembles de 3.200 (à Horch al-Qatil) voire 3.340 logements (à Maramel et Ouzai) a provoqué des réactions sur la contradiction entre la volonté d'intégrer ces populations à la ville et la « ségrégation confessionnelle et socioéconomique » qui résulterait, dans les faits, du relogement dans des grands ensembles. Elle a suscité des comparaisons avec les logements sociaux construits en France dans les années 1950 et 1960, notamment ceux qui ont servi à reloger les habitants des bidonvilles de l'époque. Des questions sont apparues sur la pertinence d'offrir ce type de logements collectifs et d'organisation urbaine en remplacement de quartiers d'habitat morphologiquement très différents. Quelle sera l'attitude des habitants lors de la mise en œuvre du projet ? Voudront-ils des logements proposés ? Accepteront-ils de quitter leurs logements actuels ? En donnant des éléments sur les souhaits des habitants, l'enquête socioéconomique a guidé les choix des responsables, mais il n'y a pas eu de volonté de travailler directement avec les habitants ou des associations sur cette question, et encore moins de leur donner un rôle dans la prise de décision.

---

<sup>27</sup> Essentiellement une conférence de J.Hélou, PDG d'Élyssar, organisée par l'Observatoire de recherche sur Beyrouth et la reconstruction (Cermoc) au Centre culturel français de Beyrouth, le 14 mai 1998, et un séminaire organisé par le Centre consultatif d'étude et de documentation (CCED) à l'Ordre des ingénieurs et architectes de Beyrouth, le 23 juillet 1998.



**0-12. Un ambitieux programme de destruction, rénovation et reconstruction**  
 Source, Élyssar  
 Illustration 0-12

On ne trouve en effet pas à Élyssar de volonté institutionnelle de faire participer les habitants, malgré la nécessité ressentie par les promoteurs du projet de négocier avec les parties en présence sur le terrain. Mais cette participation des habitants n'aurait pas non plus été revendiquée par les représentants politiques de ces quartiers. L'opération beyrouthine se distingue en ceci des discours et des réalisations d'opérations de réintégration urbaine et sociale de quartiers, tant dans le cadre des politiques urbaines européennes que des opérations de régularisation de quartiers irréguliers dans les pays du Sud, dans lesquelles la participation est considérée comme un gage de la réussite sociale du projet, voire de sa réussite économique et a souvent une perspective sociale, en soi, d'intégration des groupes sociaux exclus. Les responsables du projet se démarquent également en cela du principe de « gouvernance participative », intégré au *Programme pour l'habitat*<sup>28</sup>, ainsi que des principes dégagés de l'expérience internationale en matière de politique de lutte contre l'exclusion dans les quartiers précaires ou dégradés : « *partir de ce que les gens ont et non de ce qu'ils n'ont pas ; de leurs acquis - qu'il faut valoriser et enrichir - et non de leurs handicaps- qu'il faudrait compenser* »<sup>29</sup>.

### *Un compromis politique*

Les avis des habitants ne sont cependant pas ignorés et leurs intérêts sont défendus par leurs représentants politiques. La prise en compte de l'avis de la population se fait à un autre niveau et de façon différente, très mêlée aux intérêts politiques des différentes parties. La situation libanaise est de ce point de vue particulière. Les partis politiques en présence cherchent généralement à défendre la communauté confessionnelle qu'ils représentent. Mettre en place un tel projet dans des quartiers considérés comme un fief des partis chiites Amal et Hezbollah supposait donc des négociations entre ceux-ci et le gouvernement, et plus particulièrement le Premier ministre, Rafic Hariri, de confession sunnite, qui a eu l'initiative de l'opération. Car ce projet n'a pu voir le jour que parce que ces acteurs politiques se sont accordés autour d'objectifs, de procédures et d'un programme. En 1983, dans une période d'accalmie de la guerre, le gouvernement de l'époque avait cherché à imposer, par la force, un projet pour ces zones. Des troubles sociaux et politiques en ont résulté, associés à la reprise des affrontements début 1984, et l'ont obligé à faire

---

<sup>28</sup>Plan d'action mondial adopté à l'unanimité par les États membres des Nations-unies lors de la Conférence Habitat II à Istanbul en juin 1996 ;

<sup>29</sup> Fondation pour le progrès de l'homme, *La réhabilitation des quartiers dégradés, Leçon de l'expérience internationale, La déclaration de Caracas, novembre 1991*, Paris, Délégation interministérielle à la ville, Dossier pour un débat, 1992, p.9.

marche arrière. C'est pourquoi, après la guerre, entre 1992 et 1995, lorsque des bureaux d'études ont été chargés par le gouvernement de reprendre la mise en place d'un projet en banlieue sud, des négociations politiques ont eu lieu, en parallèle, sans cadre institutionnel. Elles devaient donc s'accorder sur l'existence et les grandes lignes du projet avec les représentants locaux pour en assurer la faisabilité sur le terrain. Les choix du projet sont donc le fruit de ces négociations.

Les alternatives qui en ont fait l'objet ont davantage porté sur les façons de réaliser le schéma d'urbanisme prévu que sur le choix du modèle urbain qu'il sous-tend. Ainsi, ce seraient ces négociations qui auraient permis un accord des groupes politiques chiites sur la mise en place même du projet contre l'assurance que la population resterait sur place. Ce sont elles qui ont amené à établir le principe et les modalités du relogement et de l'indemnisation des habitants. Elles ont également mené à la création de l'établissement public pour suivre le projet, contrairement à l'idée initiale du Gouvernement de réaliser une société foncière de même nature que celle qui avait été mise en place pour la reconstruction du centre ville. En revanche, il ne semble pas y avoir eu de négociation autour du choix de l'éradication des quartiers irréguliers et du relogement de ses habitants dans des quartiers rénovés plutôt que d'une régularisation sur place avec réhabilitation du bâti. Les acteurs de la négociation se seraient rejoints sur une même représentation de la ville, issue des théories de l'urbanisme moderne. Ce sont enfin les termes de ces négociations qui ont incité le Gouvernement à ne pas s'engager dans un dialogue direct avec les habitants, les deux partis chiites se positionnant, et étant considérés comme tels par le Gouvernement et l'Établissement public Élyssar, comme les intermédiaires entre ceux-ci et l'État promoteur du projet.

Depuis sa création en 1995, c'est l'Établissement public qui constitue le principal cadre officiel de la négociation sur ce projet. Son conseil d'administration compte, parmi ses sept membres, un représentant de Amal et un autre du Hezbollah, chargés de représenter les intérêts locaux. Les négociations ou concertations ne sont cependant encadrées par aucune procédure contractuelle entre les partis ou autres institutions impliquées dans le projet. Certains acteurs affirment que les négociations se sont passées essentiellement en dehors de ce conseil d'administration, directement entre les acteurs politiques et le Premier ministre.





0-13. Le schéma directeur négocié joint au décret de création d'Élyssar  
 Source, décret 6913/95  
 Illustration 0-13

Le type même de négociation dont il est question au Liban est donc particulier. Certes, comme ailleurs, l'urbanisme et l'aménagement se font aujourd'hui davantage par la négociation.<sup>30</sup> Mais les procédures de négociation mises en place en Europe, par exemple, évoluent dans le sens d'une intégration de plus en plus large d'acteurs très divers à cette négociation, et en particulier à cette forme de négociation qu'est l'échange d'idées autour du projet. À Beyrouth, en revanche, dans le contexte de la reconstruction d'après-guerre, les négociations, qu'elles s'appuient sur l'échange d'idées ou qu'elles passent, comme elles l'ont fait principalement jusqu'à présent à Élyssar, par la pression, la manipulation ou l'échange marchand entre les différents acteurs en présence,<sup>31</sup> restent réduites à un nombre restreint d'acteurs, des hommes politiques, assistés par des bureaux d'études, et ne sont généralement pas régies par des procédures formelles. Aucune procédure légale de consultation des associations concernées ou de l'ensemble de la population n'existe. Il est donc symptomatique que le bureau d'études en charge du projet ne prévoie, vis-à-vis du public, qu'une campagne d'information, conçue comme une opération de marketing, destinée à mettre en confiance les habitants et les convaincre du bien fondé du projet, à persuader les propriétaires de leurs avantages à récupérer des terrains libérés et équipés (pour ceux qui récupéreront leurs terrains) et à montrer les bienfaits de cette opération pour l'ensemble de la ville.

### *La recomposition*

L'opération n'a jamais commencé sa première phase de réalisation des logements et il n'a pas été effectué de travaux, car les terrains expropriés à cette fin n'ont pas été acquis. En dehors de la préparation des plans et des appels d'offres, seules ont eu lieu les procédures administratives de remembrement — mais celles-ci n'aboutissent pas tant que la répartition des parcelles est grevée par le non-démarrage du projet de relogement en faisant peser une incertitude sur la capacité d'Élyssar à libérer les terrains —, des procédures d'expropriation, lesquelles n'ont pas abouti dès lors que les terrains n'ont pas été payés après deux ans, et les indemnisations des habitants et constructeurs des bâtiments détruits

---

<sup>30</sup> Voir Baietto J.-P. et Frébault J. « De l'aménagement au management urbain », in Club des maîtres d'ouvrage d'opérations complexes, *L'aménageur urbain face à la crise*, Paris, Aube, 1996, p.11-24.

<sup>31</sup> Harb el-Kak M., « Élyssar, les négociations dans la reconstruction de la banlieue sud-ouest de Beyrouth », *op.cit.*, p.121.









### **0-15. Les grands projets d'infrastructures de la région d'Élyssar**

Des grands travaux sont menés ou sont à l'étude dans le périmètre du projet Élyssar dans les années 1990, notamment la piste en mer de l'Aéroport (1), L'Hôpital gouvernemental (2), la Cité sportive (3) et les espaces publics paysagers sur dalle de la rue Adnan el-Hakim (4).

Source, Élyssar. Photos V.Clerc 1999 et 2000.

Illustration 0-15



pour la réalisation des routes et équipements réalisés dans son périmètre, en particulier par le Conseil de développement et de reconstruction (CDR).

Le contexte politique et économique a changé. Le projet a dû intégrer les conséquences d'instabilités politiques éventuelles, rendues visibles par l'intervention israélienne de 1996 qui a touché la banlieue sud, alors qu'il était fondé jusque-là sur l'élan et l'espoir qu'avaient suscité dans la région le début du processus de paix régionale, entre les accords de Madrid (1991) et d'Oslo et la poignée de main de Rabin et Arafat à la Maison Blanche (1993). Il a dû intégrer les incertitudes économiques suite à la prise de conscience, en 1997, de l'importance de la crise économique libanaise qui s'accroissait depuis 1995 et de la nécessité de réduire les dépenses publiques. Les gouvernements se sont succédé : le Premier ministre Rafic Hariri a été remplacé en 1998, suite à l'élection du nouveau Président de la République Émile Lahoud, par Sélim Hoss, qui n'a pas donné suite au projet, avant de revenir au pouvoir en 2000, après les résultats, en sa faveur, des élections législatives. Entre temps, la configuration politique intérieure a évolué, notamment depuis le retrait israélien du Sud-Liban en juin 2000, et les priorités des protagonistes ont été déplacées.

Le temps de la mise en œuvre du projet a été celui du prolongement de l'élaboration. C'est en particulier celui de la recherche d'un montage financier, techniquement et politiquement acceptable, respectant les textes et plans des décrets. Le projet a parfois pendant ce temps été englobé dans des programmes (logements, prêts aux logements) qu'il a suscités, mais qui dépassaient le cadre de son action. Ne serait-ce que parce qu'il n'a pas encore trouvé les moyens financiers de sa réalisation, le projet pourrait encore faire l'objet de remises en cause, entraînant éventuellement de nouvelles concertations et d'accords, même si ces négociations trouvent leurs limites dans les fortes contraintes économiques. Des éléments permettant sa viabilité du projet manquent encore, qu'ils soient ou non tenus cachés pour produire des marges d'incertitudes, ressources mobilisables pour la négociation, révélant le champ de ce qui peut encore faire l'objet de négociations.

Malgré l'absence de mise en œuvre sur le cœur de son contenu, le projet continue cependant d'exister, ne serait-ce qu'à travers les réalisations des infrastructures et grands projets en son sein, qui suscitent en particulier l'intérêt des bailleurs internationaux (fonds koweïtiens, par exemple). La mise en œuvre du projet est également le lieu du

prolongement de la conception, produite par les études des urbanistes et des négociations politiques autour du règlement des problèmes posés par ces quartiers.

De telles négociations peuvent-elles toucher à la façon dont se conçoit l'urbain au sein du projet ? On a pu se poser la question après les premières présentations publiques du projet, qui ont posé de nouvelles questions au grand jour et suscité le débat, et au vu d'études comme celle présentée l'été 1998 par le Centre consultatif d'études et de documentation (CCED), organisme d'études qui conseille le Hezbollah. On pouvait y constater une évolution des opinions, en particulier des conseillers techniques de ce parti acteur de la négociation, sur la pertinence de la solution urbanistique retenue. On assiste progressivement à la remise en cause, par quelques acteurs clefs de la négociation, de certains acquis centraux du projet, comme le relogement. Le projet continue d'évoluer pendant le temps de sa mise en œuvre. Les éventuelles négociations à venir susciteront-elles des innovations, notamment en termes de financement et de produits d'habitat proposés aux plus démunis ou sur la façon d'intégrer les quartiers défavorisés ou irréguliers ? Et / ou produiront-elles une façon hybride de faire la ville issue des rapports de force des différents acteurs qui combinent leurs acceptions de ce que devrait être la ville et ce qu'ils souhaitent réaliser pour leur clientèle ?

Élyssar montre une façon originale de mener un projet d'urbanisme et de prendre en compte la question des quartiers irréguliers. Il est très différent des autres grands projets au Liban et ne s'apparente pas aux projets d'aménagement généralement produits par un état libéral, du fait de l'importance de l'objectif social qu'il s'est donné, qui a en outre stimulé la relance de l'aide au logement subventionné pour les bas et moyens revenus. En projetant le relogement sur place des habitants, il est très différent des divers projets de régularisation et d'intégration des quartiers irréguliers dans les pays en voie de développement qui choisissent, habituellement, soit la régularisation sur place, soit le relogement loin du quartier d'origine. La question des quartiers irréguliers, sur laquelle il focalise son action, est par ailleurs appréhendée très différemment des façons dont elle avait été prise en compte dans les projets et programmes d'urbanisme des années 1980 pour la banlieue sud, tant par le même bureau d'étude Oger qui a mené le début des études d'Élyssar, soit par les diverses études publiques de l'époque, notamment les études pour la réalisation du Schéma directeur de la Région métropolitaine de Beyrouth.

Le projet montre en somme une façon très contextuelle de prendre en compte la question des quartiers irréguliers, leur irrégularité, leur informalité, leur illégalité, leur sous-intégration, et la prise en compte du caractère social d'une telle opération, qui laisse s'interroger sur la façon dont il a été conçu, sur le changement social qu'il vise, sur les moyens par lesquels il pense pouvoir y parvenir et sur les principes sur lesquels il a été fondé.

## **PREMIÈRE PARTIE**

### **LES QUARTIERS IRRÉGULIERS DE LA BANLIEUE SUD-OUEST, POCHES DE L'HISTOIRE FONCIÈRE ET URBANISTIQUE**



La question de l'irrégularité dans la ville est un thème récurrent de l'urbanisme, dont la règle et la norme sont les outils principaux. Ces règles sont imposées à la population par l'urbanisme réglementaire ou directement appliquées dans les projets de l'urbanisme opérationnel. Parler de l'irrégularité ou de l'illégalité des quartiers, c'est aborder directement la manifestation des difficultés de l'application de l'urbanisme.

La régularité est déterminée positivement (toutes les règles sont respectées), tandis que l'irrégularité est généralement définie négativement (une règle, au moins, n'est pas respectée), plutôt que par l'addition de ses différents cas de figures de l'irrégularité, tant ceux-ci sont nombreux<sup>1</sup>. Cette définition mène à établir des catégories et des degrés d'irrégularité en fonction de la nature, du nombre et de l'importance des règles enfreintes. Or, dans de nombreux cas, la régularité au regard de certaines règles et l'irrégularité vis-à-vis d'autres sont simultanées dans une même situation et, par ailleurs, certaines infractions sont parfois tolérées ou, du moins, non sanctionnées dans les faits. Les limites entre légalité et illégalité urbaine, et par suite la normalité (conformité à la norme), s'en trouvent en certains cas difficiles à appréhender. De surcroît, le non-respect des règles formelles se double souvent de la conformité à des règles informelles<sup>2</sup> et la dérogation à la règle est parfois si répandue qu'elle remet en cause sa pertinence et participe d'un processus de régulation qui fait évoluer la règle<sup>3</sup>. La pertinence de la catégorisation par irrégularités ou par type de superposition d'irrégularité trouve ici des limites.

L'urbanisme organise l'espace principalement à travers des règlements d'urbanisme, de la construction, de lotissement..., lesquels édictent des normes pour l'organisation spatiale, son fonctionnement et sa qualité (directives sur les formes, dimensions, espacements, tracés, distances, qualité, raccordements, localisation des fonctions...). L'urbanisme

---

<sup>1</sup> Voir Razzaz O., *Law, Urban land tenure and property disputes in contested settlements : the case of Jordan*, thèse de doctorat, Cambridge (Massachusetts), Harvard University, May 1991, 336p.

<sup>2</sup> Razzaz O., « *The informal sector and new institutionalism : theoretical and policy implications* », papier non publié, 9/9/1996, 23p.

<sup>3</sup> Reynaud J.-D., *Les règles du jeu, L'action collective et la régulation sociale*, Paris, Armand Colin, 1997, p.19 et Signoles P., « Acteurs public et acteurs privés dans le développement des villes du monde arabe », in Signoles P., el-Kadi Galila et Sidi Boumedine R., dir., *L'urbain dans le monde arabe, Politiques, instruments et acteurs*, Paris, CNRS éditions, 1999, p.38.



commande la conformité à la règle ; par voie de conséquence, il dicte les formes qu'impose cette règle. L'irrégularité est dès lors bien souvent définie par les urbanistes autant en des termes légaux (irrégularité, illégalité) qu'en des termes formels (irrégularité, désordre).

### *Irrégularité et espace*

Ce glissement de la règle à la forme peut être effectué dans l'analyse des irrégularités de l'espace urbain au Liban. On y distingue trois groupes principaux d'irrégularités : l'illégalité vis-à-vis de la propriété (squat d'appartement ou de terrains), irrégularité vis-à-vis des règles de la construction et irrégularité vis-à-vis des règles de l'urbanisme. Ces irrégularités se cumulent, formant plusieurs types d'agrégats d'irrégularités, en différents lieux.

Les « squats » de logements sont répartis dans les appartements et espaces bâtis désertés en raison de la guerre. Ils affectent peu la forme de la ville mais contribuent au délabrement de ses bâtiments. Depuis la fin de la guerre, la restitution de leurs biens aux propriétaires est effectuée au travers d'une Politique nationale de retour des déplacés, lesquels y avaient souvent trouvé refuge. Réparties de même sur l'ensemble du territoire libanais, les contraventions des bâtiments aux règles de la construction et de l'urbanisme (particulièrement pour ce qui est des COS et des hauteurs) est omniprésente au Liban. Des politiques de régularisation des infractions tentent régulièrement de normaliser la situation (la dernière date de 1994). Quelques exceptions notoires mises à part, ces dernières infractions restent contenues : les règles de la construction et de l'urbanisme commandent fortement la forme de la ville<sup>4</sup>. Ces deux types d'irrégularité, squat de logements et irrégularité de la construction, sont présents de façon diffuse dans pratiquement toutes les agglomérations libanaises.

Les autres irrégularités sont regroupées dans des espaces circonscrits ou des quartiers. Dans certains d'entre eux (comme Hay<sup>5</sup> el-Selloum en banlieue sud-est de Beyrouth), les deux types précédents de contraventions se combinent avec des irrégularités dans les procédures de lotissement et de division des terrains. Cette dernière irrégularité a la particularité de provoquer des tracés de voiries non conforme à la planification et ses

---

<sup>4</sup> El-Achkar É., *Réglementation et formes urbaines*, Beyrouth, Cermoc, 1998, 180p.

<sup>5</sup> Hay signifie « quartier » en arabe.

normes, ce qui rend ces établissements repérables morphologiquement. Dans d'autres (comme Ouzai), souvent appelés, au Liban, quartiers illégaux (nous utiliserons ce terme en ce sens), toutes ces irrégularités se combinent avec l'occupation des terrains par d'autres personnes que leurs propriétaires, sans l'accord de ces derniers. Le terme de squat de terrain y est couramment utilisé. La plupart de ces quartiers illégaux sont situés en banlieue sud-ouest de Beyrouth, et sont inclus dans le périmètre de l'opération d'urbanisme Élyssar. Les terrains illégalement occupés sur le domaine public du littoral sont du même type. Mais, la localisation des terrains en ligne au bord de la mer et leur utilisation à des fins généralement balnéaires ne favorisent pas la constitution de quartiers et n'affectent que peu la forme urbaine. Cas à part, les camps palestiniens, dans leurs limites définies par l'UNRWA, ne sont pas irréguliers d'un point de vue foncier, contrairement généralement à leurs extensions. Le droit de l'urbanisme ne s'y est pas appliqué et l'on y trouve de très fortes densités et un tissu de formes irrégulières.

#### *Lieux d'irrégularités ?*

Les lotissements irréguliers et les quartiers illégaux sont des quartiers ou des lieux circonscrits, c'est-à-dire que les irrégularités qui leur sont propres sont localisées. Les développements irréguliers semblent s'être développés sur certains terrains en particulier. Plutôt que de recenser les multiples sortes de superpositions d'irrégularités qui sont regroupées dans un même espace, nous avons cherché à comprendre les facteurs qui, liés à un espace particulier, permettent le développement de l'irrégularité. Pour les lotissements irréguliers et les quartiers illégaux, s'est alors posée la question de la compréhension de la formation de ces quartiers non pas ce qui la motive du côté de la « demande » de terrains, mais ce qui la rend possible du côté de ce qui tient lieu de « l'offre » spatiale qui a permis leur implantation. Pourquoi l'occupation illégale s'est développée sur ces terrains et non sur d'autres ? À la question générale « Pourquoi des quartiers irréguliers ? » s'est donc substituée la question « Pourquoi des quartiers irréguliers là et pas ailleurs ? ». Il ne s'agissait donc pas de rendre compte des causes de l'occupation illégale en tant que fait, mais des conditions déterminant ses lieux d'inscription.

À la fois des groupes d'hommes et territoires<sup>6</sup>, les quartiers irréguliers peuvent être appréhendés à l'aune des multiples questions, spatiales, légales, techniques, sociales, politiques, humaines..., qu'ils soulèvent. Deux autres raisons justifiaient d'aborder ces questions par la dimension spatiale. La première tient à l'exigence de fond d'adopter le point de vue de l'urbanisme, dont l'objet a été défini plus haut : « organisation *spatiale* des établissements humains ». La seconde est liée aux conditions de la recherche. Sans maîtrise de la langue arabe, il était préférable d'investiguer sur l'espace, le foncier et l'urbanisme, sujets pour lesquels il était possible de consulter des écrits et d'interroger des acteurs francophones ou anglophones. Il était en revanche difficile de mener une enquête approfondie sur les raisons du développement de ces quartiers liées à la « demande » d'habitat irrégulier, c'est-à-dire auprès de ceux qui ont investi ces terrains et auprès de la population qui est venue s'y installer. Ce deuxième volet sera cependant développé dans la troisième partie, en même temps que les représentations qu'en ont les acteurs et les observateurs du projet Élyssar<sup>7</sup>.

Cette recherche a été focalisée sur les quartiers dont Élyssar veut régler la situation, c'est-à-dire les quartiers situés dans son périmètre. Ce sont tous des terrains dits illégaux, c'est-à-dire que la plupart de leurs occupants n'en sont pas les propriétaires légaux. Dans ce périmètre, les quartiers illégaux présentent une diversité maximale de situations irrégulières, puisqu'elles cumulent les multiples combinaisons d'occupation du bien d'autrui et du non-respect des règles d'urbanisme, de lotissement et de construction.

Cette partie aborde donc la question de « l'offre » de terrains pour la création et le développement des quartiers irréguliers. Elle est introduite par une réflexion spatiale, celle de la morphologie urbaine, laquelle reflète leur irrégularité. Elle se poursuit sur trois sujets principaux qui, directement liés aux terrains et territoires qu'ils occupent, déterminent l'emplacement des quartiers irréguliers : l'histoire urbanistique des terrains considérés, l'histoire foncière des quartiers et l'attitude des propriétaires. Chaque quartier irrégulier situé dans le périmètre d'Élyssar est lié par ces trois sujets, mais ils sont plus marqués par l'un ou l'autre d'entre eux. Le rôle de l'histoire urbanistique sur le développement des

---

<sup>6</sup> Sur l'appréhension de la notion de quartier, voir par exemple Piermay J.-L., *Citadin et quête du sol dans les villes d'Afrique centrale*, Paris, L'Harmattan, 1993, p.394.

<sup>7</sup> Les dimensions spatiales ne sont pas privilégiées dans l'analyse qui sera faite par la suite. En d'autres termes, cette analyse axée plus particulièrement sur les questions foncières et urbanistique de la banlieue sud de Beyrouth n'exprime qu'une partie de cette lecture complexe des problèmes posés par les quartiers irréguliers.

quartiers irréguliers sera donc traité à travers les exemples des quartiers de Horch al-Qatil et Horch Tabet (chapitre 1), l'influence des heurts de l'histoire foncière sera examinée à travers le développement des quartiers d'Ouzai et de Raml<sup>8</sup> (chapitre 2) et les stratégies des propriétaires des terrains occupés, en particulier dans les situations de crise, seront analysés dans le cas des quartiers de Hay el-Zahra, Jnah et Hay Gharbeh à Chatila (chapitre 3).

---

<sup>8</sup> Nous verrons dans une partie suivante les raisons pour lesquelles le quartier de Raml n'a pas été intégré dans le projet Élyssar.





## **CHAPITRE 1**

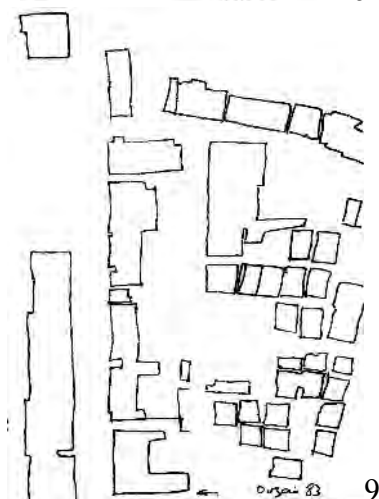
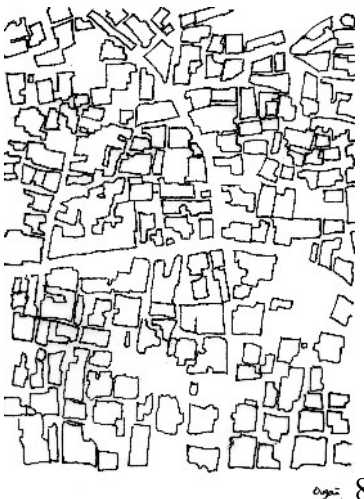
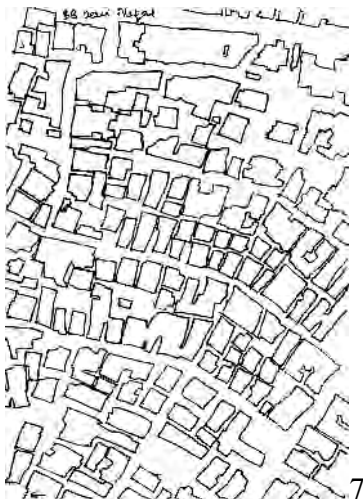
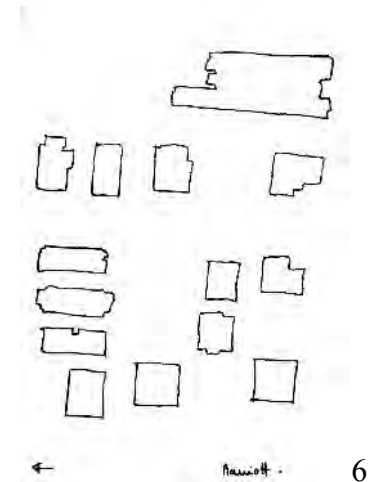
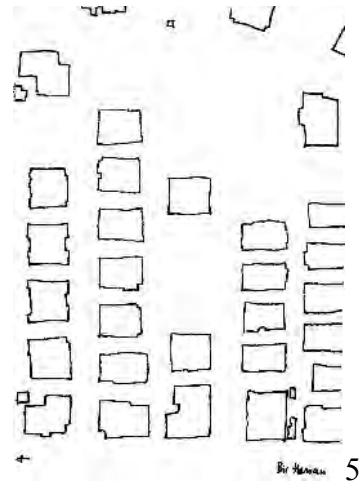
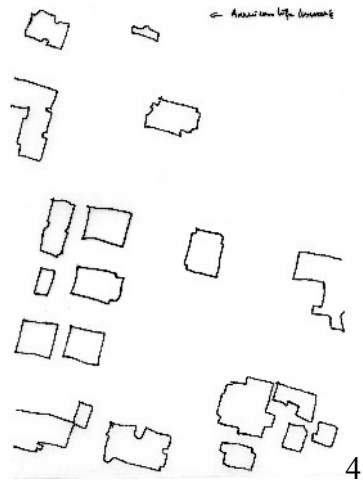
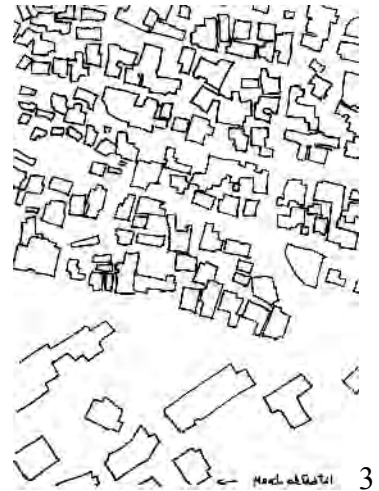
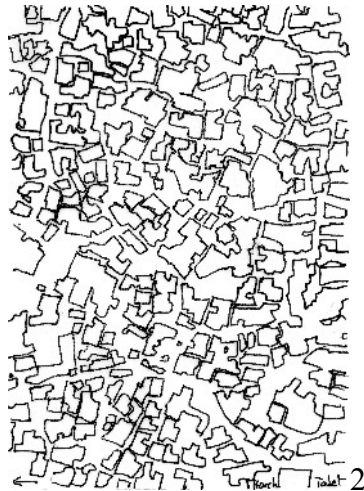
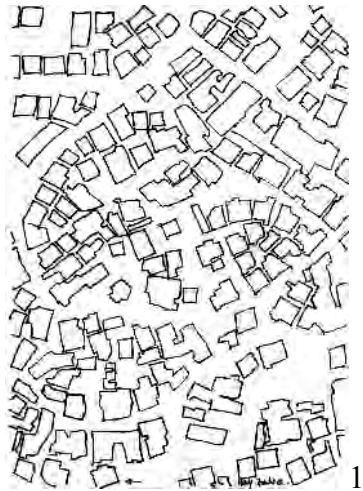
### **Dans les interstices de l'histoire urbanistique :**

#### **Horch Tabet et Horch al-Qatil**

##### **1 La morphologie de la banlieue sud : un revers de l'urbanisme planifié**

D'un point de vue morphologique, la banlieue sud de Beyrouth est très diversifiée. D'un quartier à l'autre, la forme et la hauteur des bâtiments, le profil des voiries, la relation entre les vides et les pleins et la configuration parcellaire ne se ressemblent pas (voir illustration 1-1). Certains quartiers sont hétérogènes : des maisons villageoises, des petits immeubles du milieu du siècle dernier et des barres des années 1990 se côtoient le long de rues plus ou moins étroites, souvent issues de tracés agricoles anciens, à Bourj Brajneh ou Haret Hreik par exemple. D'autres quartiers sont plus homogènes. Dans le quartier de Bir Hassan les rues sont larges et orthogonales, les parcelles sont régulières et de grande taille (900 à 1500 m<sup>2</sup>), les bâtiments de quatre niveaux au moins sont situés au centre de la parcelle, blocs alignés en ordre le long des rues. On retrouve une morphologie similaire à proximité de l'hôtel Marriott, ou encore dans les lotissements nouvellement bâtis le long de la route de l'aéroport et entre la cité sportive et la mer, le long de la rue Adnan el-Hakim. En contraste, les quartiers de Ouzai, Raml ou Jnah ont un système de voirie tortueux, des parcelles plus petites et plus irrégulières, des bâtiments plus bas, parfois d'un seul niveau, souvent accolés les uns aux autres, comportant parfois une cour intérieure ou un jardin. Certains ont un tissu dense et très serré, comme Hay el-Selloum, ou plus encore, les camps palestiniens.

### 1-1. Diversité morphologique en banlieue sud





La diversité des densités, des formes et des échelles du bâti et celle des relations entre les vides et les pleins est lisible sur ces tracés des emprises des bâtiments.

Les exemples sont issus des quartiers :

- |                                      |                                    |                      |
|--------------------------------------|------------------------------------|----------------------|
| 1 - Hay el-Zahra ;                   | 2 - Horch Tabet ;                  | 3 - Horch al-Qatil ; |
| 4 - <i>American Life Insurance</i> ; | 5 - Bir Hassan ;                   | 6 - Hôtel Marriott ; |
| 7 - Bourj Brajneh nord-ouest ;       | 8 - Ouzai centre ;                 | 9 - Ouzai est ;      |
| 10 - Lotissement Daouq ;             | 11 - Camp palestinien de Chatila ; | 12 - Saint Simon ;   |
| 13 - Bourj Brajneh centre ;          | 14 - Haret Hreik ;                 | 15 - Ghobeiry.       |

Source : Beyrouth sud, plan photogrammétrique, Oger International, 1/2000°, 1991  
Illustration 1-1.





1



2



3





**1-2. Diversité des rapports entre largeur des rues et hauteur des bâtiments en banlieue sud**  
 La forme urbaine résultant du rapport entre largeur des rues et hauteur des bâtiments varie selon les quartiers. Les exemples sont ici tirés des quartiers Hôtel Marriott (1), Horch al-Qatil (2), Maramel (3), Hay el-Selloum (4), Jnah-Saint-Simon (5) et Ouzaï (6 et 7)

Photos V.Clerc 1999 et 2000.

Illustrations 1-2



## 1.1 Des poches morphologiques en banlieue sud de Beyrouth

Les quartiers de la banlieue sud de Beyrouth forment des poches morphologiques. Ce tissu urbain différencié tient au fait que la banlieue sud s'est développée suivant plusieurs logiques, en plus ou moins grande conformité avec les règles d'urbanisme qui elles-mêmes ont varié dans le temps.

### 1.1.1 Zones de superposition et zones de juxtaposition

En banlieue sud-est, ces poches morphologiques sont moins manifestes que dans la banlieue sud-ouest car la ville s'y est formée autour des noyaux anciens des villages de Chiah, Haret Hreik, Mraijeh, Bourj Brajneh. Le tissu y varie en fonction de la date à laquelle ces localités se sont développées et résulte dans l'ensemble de l'extension progressive de ces localités et de l'accumulation dans le temps, sur un même espace, de logiques constructives de toutes les époques — mélange de maisons d'origine villageoise et d'immeubles de différentes époques, remplacement de bâtiments par d'autres, densification du bâti, lotissements, création de nouvelles voies avec des gabarits différents des précédentes. Bâti, parcellaires et voiries diverses se mêlent dans une *superposition* de couches, selon un principe morphogénétique qui rejoint ce qui s'est passé à l'intérieur des limites de la ville de Beyrouth<sup>9</sup>.

En revanche, des poches morphologiques sont bien distinctes dans la partie sud-ouest de la banlieue (à proximité du boulevard de l'Aéroport et entre celui-ci et la mer), ainsi qu'à ses extrémités sud et est. Ces zones sont plus éloignées du noyau urbain ancien, dans les étendues sablonneuses à l'ouest et dans l'ancienne plaine agricole à l'est. Là, des poches se sont formées dans une logique morphogénétique de *juxtaposition* (voir illustration 1-3).

---

<sup>9</sup> Voir Huybrechts E., in Dacache M. et alii, *Beyrouth, Logiques du chaos, morphogénèse et idéologies spatiales*, Beyrouth, Cermoc, à paraître, 2003.

### 1-3. Juxtaposition de poches morphologiques en banlieue sud-ouest



Les chiffres mentionnent les poches dont sont issues les tissus présentés dans l'illustration 1-1.  
Fond de plan, Beyrouth sud, plan photogrammétrique, Oger International, 1991.  
Illustration 1-3.

### 1.1.2 Juxtaposition de quartiers légaux et illégaux

Les différences morphologiques des quartiers s'expliquent en partie par leur genèse. Une des différences les plus flagrantes est liée à la conformité ou non à l'urbanisme décrété. La morphologie n'est en effet pas la même si ces quartiers sont le fruit de plans d'urbanisme, de remembrements ou de lotissements enregistrés au cadastre et réglementés par ces plans d'urbanisme, ou s'ils ont été construits en dehors des règles et normes officielles ou en infraction avec la loi.

Le lotissement Daouq (voir illustrations 1-5 et 1-6), appelé parfois camp de Sabra car de nombreuses familles palestiniennes y ont loué des logements dès le début des années 1950<sup>10</sup>, représente un cas à part. Créé en 1939 à côté de l'aérodrome de l'époque (où la Cité sportive sera construite ultérieurement), il a été constitué légalement, mais avant que les règlements et les plans d'urbanisme principaux aient été édictés. Très vite, il n'a donc plus répondu aux normes en vigueur. Ses parcelles sont plus petites et sa morphologie présente un tissu plus serré que les lotissements qui seront réalisés ultérieurement.

La banlieue sud-ouest de Beyrouth est ordonnée par des plans d'urbanisme parfois anciens. Plusieurs des poches identifiables en banlieue sud sont des lotissements adoptant les tracés et les règlements du plan d'urbanisme de 1953 — celui de Bir Hassan, par exemple, est réalisé en 1959 — ou de 1974. D'autres sont issues de remembrements, comme celui de Raml el-Aali (1959-1978) ou celui situé au sud de la rue Adnan el-Hakim (1961-1978) (voir illustration 1-16). Les zones qui sont le fruit de ces plans d'urbanisme, de lotissement ou de remembrement présentent des morphologies similaires : voiries orthogonales, parcelles relativement grandes, implantation des bâtiments en retrait, immeubles au centre des parcelles...

Les deux camps palestiniens Chatila<sup>11</sup> et Bourj Brajneh forment deux poches d'habitat extrêmement serré dont la morphogenèse est à relier directement à l'histoire de leur

---

<sup>10</sup> Sayigh R., *Too many enemies, The Palestinian Experience in Lebanon*, London and New Jersey, Zed books, 1994, p.67.

<sup>11</sup> Dans le quartier de Sabra et Chatila, il n'y a qu'un seul camp palestinien. Qu'il soit appelé Sabra ou Chatila, il n'y a donc pas d'ambiguïté, tant qu'il est précisé qu'il s'agit bien du camp. Il est appelé Sabra dans les documents d'Élyssar et Chatila par l'UNRWA et de nombreux auteurs (R.Sayigh, par exemple). Ces derniers appellent généralement Sabra le lotissement Daouq décrit plus haut.

constitution : une implantation à l'origine sous tente, un découpage de « parcelles » en conséquence très serré, une évolution faite, à l'intérieur d'un périmètre, de durcification, de consolidations, de destructions et de reconstructions dépendantes pour l'essentiel de l'histoire politique palestinienne au Liban, et une densification, au sol et en hauteur, qui se poursuit encore durant toutes les années 1990, comme le montrent les photos aériennes<sup>12</sup>.



#### **1-4. Densité du tissu urbain du camp palestinien de Chatila**

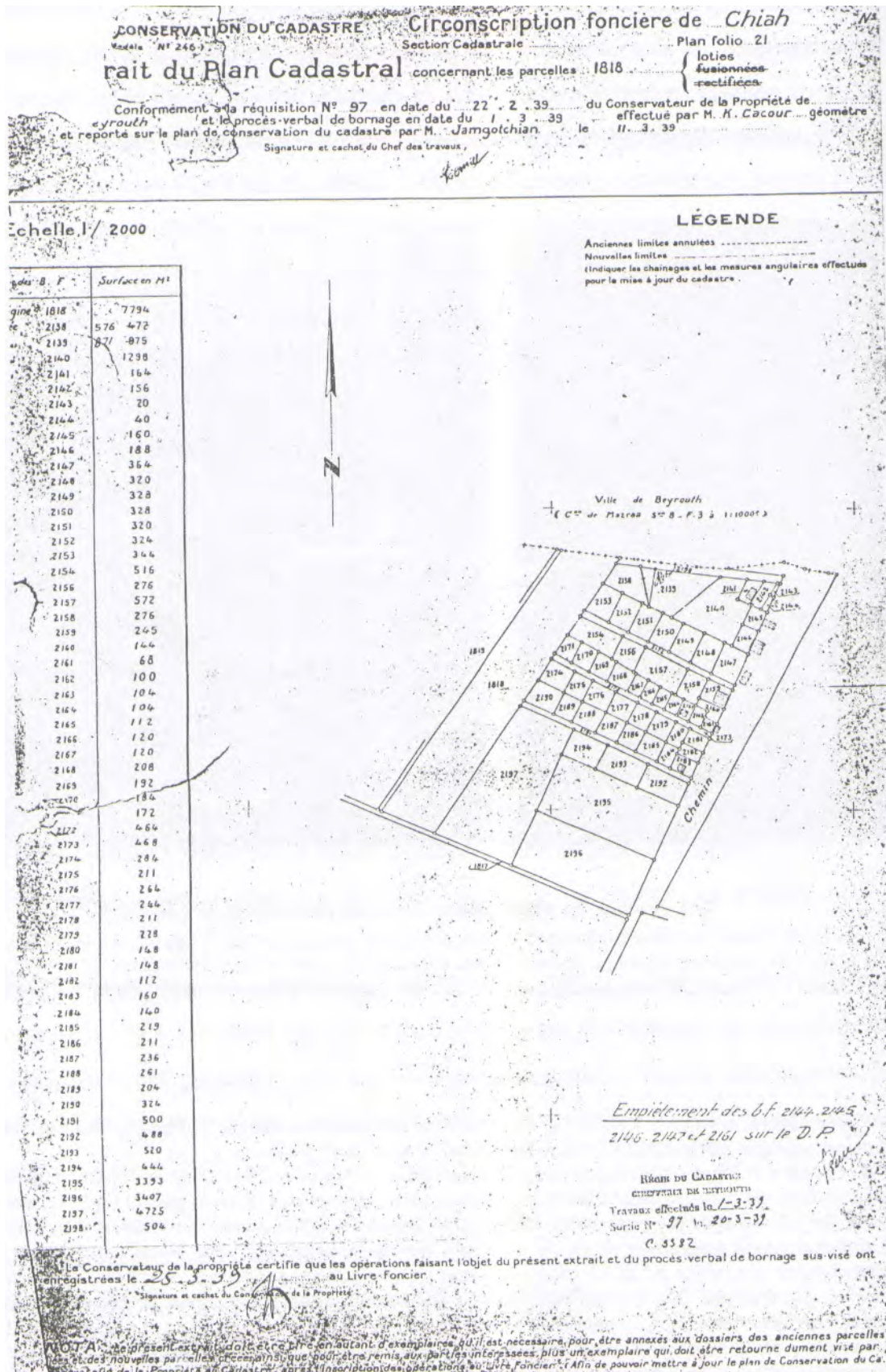
De nombreux bâtiments de cinq à sept étages ont été construits dans le camp palestinien de Chatila pendant les années 1990, et notamment sur sa lisière que l'on voit au second plan sur la photo. Photo V.Clerc 2001.

---

<sup>12</sup> L'analyse à la lunette binoculaire des photos aériennes verticales de 1991, 1995 et 1999 montre une forte densification du camp de Chatila pendant au moins huit années après la fin de la guerre. En 1991, une grande partie des bâtiments du camp est partiellement ou totalement détruite et le reste est constitué d'immeubles bas (inférieurs à trois étages). En 1995, de nombreux immeubles atteignent cinq à sept étages : environ une trentaine des immeubles situés en lisière du camp (c'est-à-dire un peu plus de la moitié) et une trentaine environ en son centre. En 1999, les immeubles de cinq à sept étages sont largement majoritaires en lisière du camp (voir illustration 1-4), ils sont environ une quarantaine à l'intérieur du camp et une petite centaine de bâtiments y ont entre trois et cinq étages. NB : Il y a environ 350 immeubles dans le camp, d'après le plan photogrammétrique de la banlieue sud (réalisé par Oger en 1991 à partir de photographies aériennes) et d'après le « Plan des destructions dans le camps de Chatila en 1991 » réalisé à partir des sources de l'UNRWA in Mauriat J., *Les camps de réfugiés palestiniens à Beyrouth : dynamique internes et articulation à leur environnement immédiat*, mémoire de maîtrise, Paris, Université de Paris X - Nanterre, 1997, p.33.



# 1-5. La création du lotissement Daouq en 1939



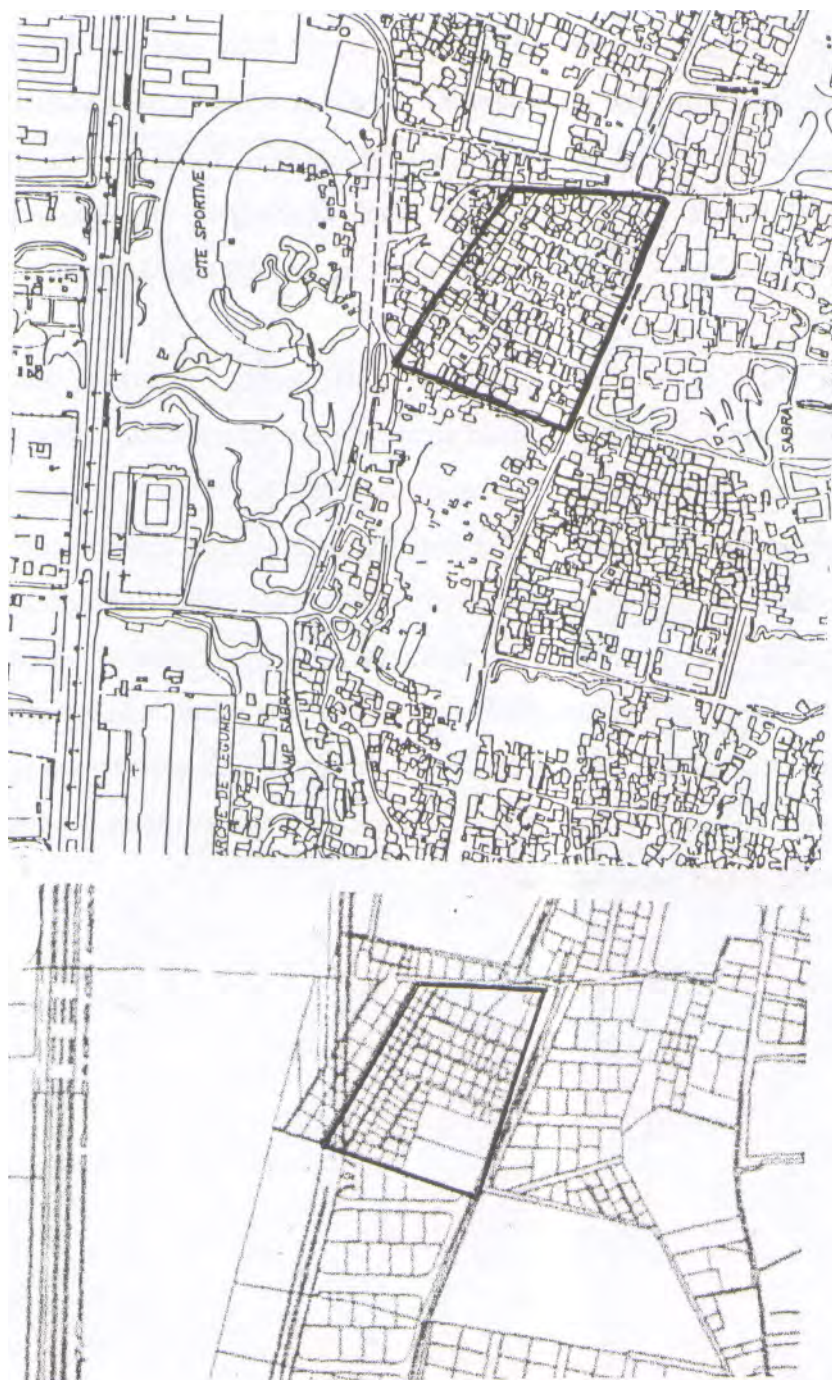
Extrait du plan cadastral concernant la parcelle 1818, Circonscription foncière de Chiah

Source : cadastre de Baabda.

Illustration 1-5.



## 1-6. Le lotissement Daouq aujourd'hui



Situation du lotissement Daouq, sur l'ancienne parcelle 1818, sur le plan photographique de 1991 et sur le plan parcellaire actuel.

Les 62 parcelles créées en 1939 (1818 et 2138 à 2198) ne répondent pas aux normes des lotissements ultérieurs. Elles sont petites, parfois inférieures à 100 m<sup>2</sup> (voir tableau des surfaces de l'extrait du plan cadastral). Certaines ont été loties à leur tour, comme les parcelles 2192 (création des parcelles 2247 et 2248), 2157 (2249 et 2250), 1818 (2255 à 2301), 2197 (2312 à 2333 puis 2378 à 2386). La parcelle 1820 située au nord-ouest de ce lotissement (à côté du chemin parcelle 1819), à côté de la cité sportive, a été également été lotie (antérieurement à ces lotissements, 2120 à 2128, puis ultérieurement, 2378 à 2386), complétant l'ensemble qui apparaît actuellement sur le plan parcellaire.

Illustration 1-6.

Des poches d'habitat irrégulier se sont installées dans des interstices laissés par l'urbanisation légale, entre des noyaux urbains anciens et des lotissements, soit par occupation illégale de terrain, comme pour les quartiers de Jnah, Hay el-Zahra, Horch el-Qatil, Horch Tabet, soit dans une configuration légale et foncière plus complexe, plus ancienne aussi, comme pour Raml ou Ouzaï. La banlieue sud-ouest est le lieu principal et quasi-exclusif de Beyrouth où la ville s'est ainsi développée sur des terrains qui n'appartenaient pas à ceux qui y ont construit et sans l'accord des propriétaires.

Certains quartiers, enfin, se sont développés par lotissements irréguliers : l'acquisition foncière est légale, mais il n'y a pas eu de lotissement enregistré au cadastre pour le découpage des terrains, et les bâtiments, le plus souvent édifiés sur des terres non destinées à l'urbanisation, ne respectent pas les règlements de zoning et de construction. Le plus important, Hay el-Selloum, réalisé par des lotisseurs informels sur des parcelles agricoles achetées légalement, s'étend en un tissu relativement régulier et dense et qui se densifie encore aujourd'hui<sup>13</sup>. Ces quartiers sont généralement situés à l'est de la banlieue sud, dans les plaines agricoles de Hadath et Choueifate. Enfin, de nombreuses constructions du début des années 1990 qui s'étendent sur ces plaines ne respectent pas les règles d'urbanisme, et notamment les coefficients d'exploitation.

---

<sup>13</sup> Pour une étude de la genèse de ce quartier, voir en particulier Bouzeid F., *Hay es-Sellom : un quartier à réaménager*, Mémoire de maîtrise sous la direction de Stéphane YÉRASIMOS, Saint - Denis, Université de Paris VIII - Vincennes, sd. [après 1985], 67p. ; Charafeddine W., *La banlieue sud de Beyrouth : structure urbaine et économique*, Thèse de doctorat en géographie sous la direction de Xavier de PLANHOL, Paris, Université de Paris IV- La Sorbonne, 1987, 332p. ; Fawaz M., *Informal Networks and State Institutions in Housing : 50 years and 3 générations of developers in a Lebanese informal settlement*, Massachusetts Institute of Technology, Department of Urban Studies and Planning, First Year Doctoral paper, 2000, 48p. ; Mumtaz B., dir., *Developing alternatives, Hay es Salloum - Beirut, MCs building and urban design in development*, slnd, 51p. ; Université libanaise, Institut des Beaux-arts (2), *Le quartier de Hayy el-Sellom en banlieue sud de Beyrouth, Compte rendu de l'étude de cas*, Étude dirigée par FAWAZ Mona, HARB EL-KAK Mona et PEILLEN-DEBS Isabelle, 1999, 41p.

**1-7. Tracés des îlots issus des remembrements et des plans d'urbanisme dans le périmètre d'Élyssar**

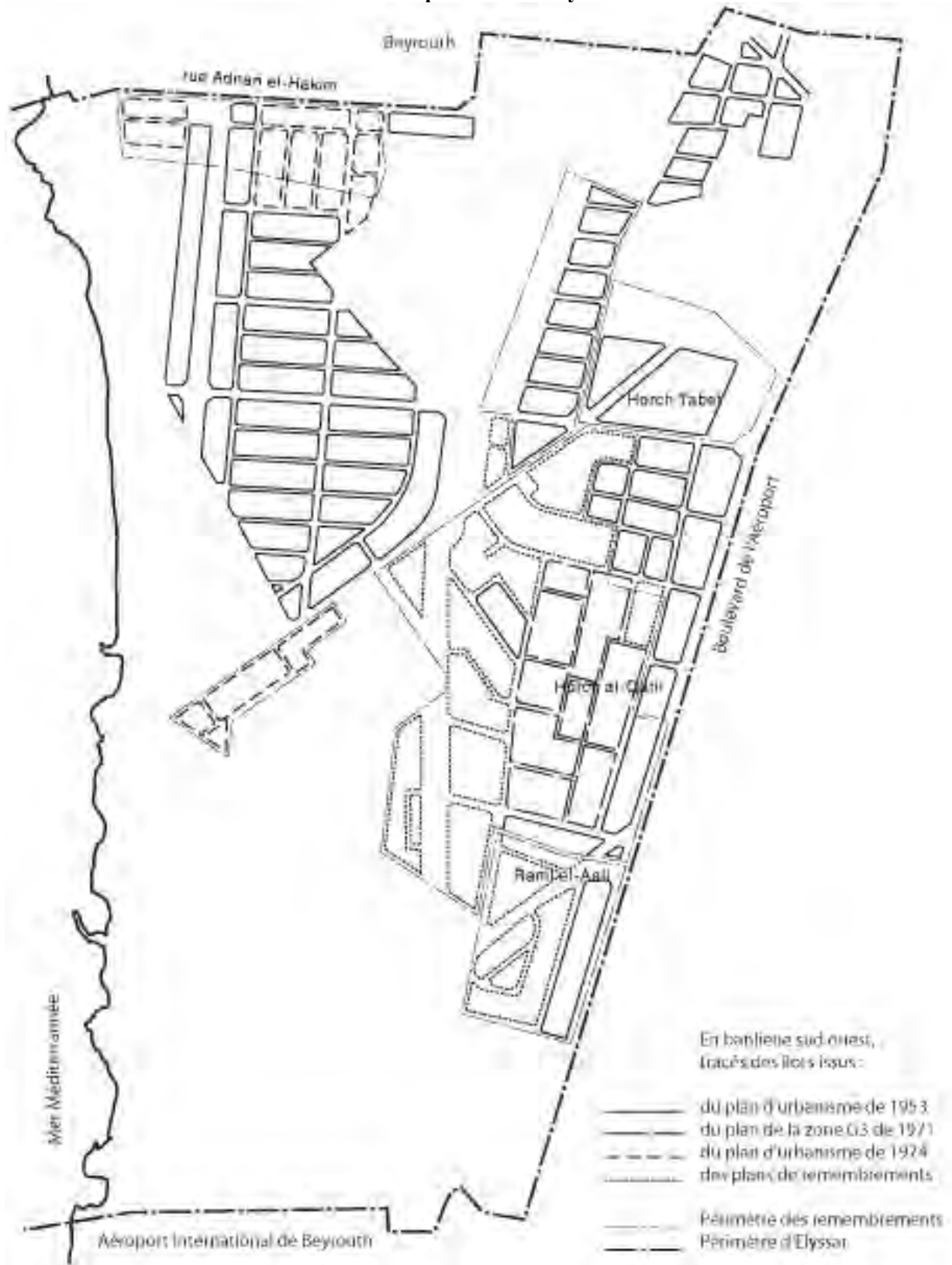


Illustration 1-7.

## 1.2 Ville légale et planifiée *versus* ville irrégulière

L'hétérogénéité morphologique de la banlieue sud est due en grande partie à la présence de ces quartiers illégaux ou irréguliers. Morphologiquement, une coupure claire s'établit entre la ville légale et planifiée et la ville illégale ou développée en marge des logiques urbanistiques préconisées par l'État. Très différents des tissus urbains planifiés, les quartiers illégaux ont un tissu spécifique<sup>14</sup>, distinct de ceux des tissus villageois traditionnels, issu des modes de découpage illégal des terrains, que cela soit le lotissement, généralement orthogonal, de parcelles agricoles ou le découpage, moins géométrique, de très grandes parcelles détenues en indivision.

### 1.2.1 *La banlieue sud, un laboratoire de l'urbanisme moderne*

Cette coupure est couramment exprimée, par exemple dans les entretiens effectués auprès des habitants comme des professionnels de l'urbain. Opposés au « reste » de la ville, les quartiers illégaux sont qualifiés de « villageois » (même s'ils n'adoptent pas vraiment une morphologie villageoise) et rejetés pour leur caractère « anarchique ». Ce discours est représentatif de l'idéologie urbaine dominante à Beyrouth, issue de l'urbanisme moderne, sur la morphologie que la ville doit adopter et dans laquelle l'ordre, la régularité, l'orthogonalité et la fluidité doivent régner.

Les vastes étendues sablonneuses vierges de la partie sud-ouest de la banlieue sud devaient justement être le laboratoire de l'urbanisme moderne (voir illustrations 1-6 et 1-7). Dès les années 1930 et 1940, les plans Danger et Écochard pour l'extension de Beyrouth proposent d'adopter pour cette zone les critères de l'urbanisme moderne et y planifient des quartiers haut de gamme et de loisirs. Une morphologie moderne est envisagée dans toutes les projections ultérieures : « *Il importe d'utiliser au mieux pour le développement ordonné de la ville les parties de territoire relativement peu construites et permettant encore d'y*

---

<sup>14</sup> Pour la question de la morphologie de l'habitat en banlieue sud, voir Charafeddine W., *La banlieue sud...*, *op.cit.*



## 1-8. Les dunes en limite de l'urbanisation de Beyrouth en 1936



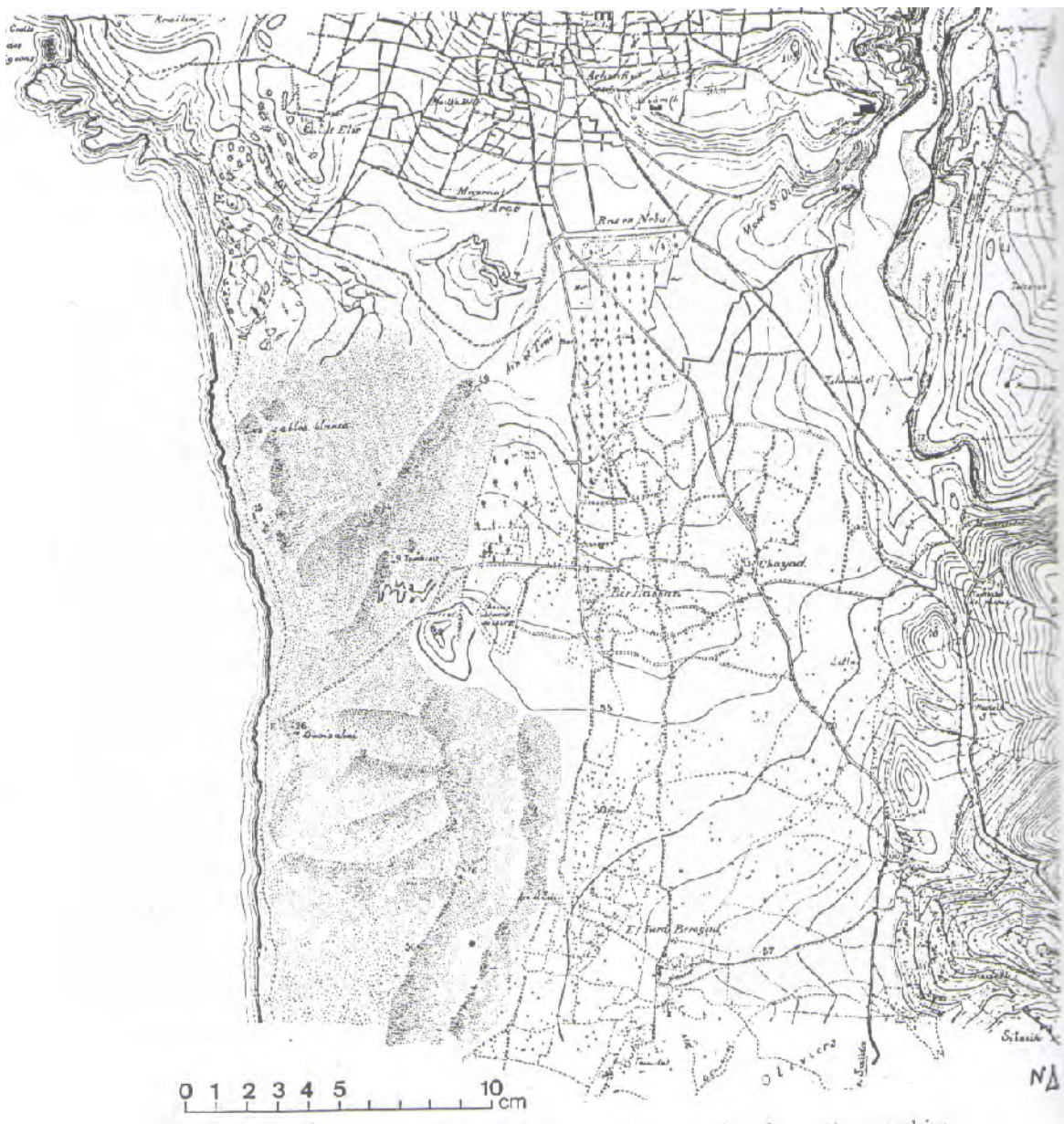
Sur cette photo aérienne de 1936, prise en direction du sud-est, on aperçoit au premier plan et en bord de mer le port et le centre de Beyrouth. Plus haut, à la limite de l'urbanisation, la forêt des pins. Au delà, au sud-est, la plaine agricole et les villages à l'emplacement de la future banlieue sud. Au sud-ouest (la tache blanche en haut et à droite), une partie des sables de Beyrouth. À cette époque, plusieurs plans d'urbanisme avaient déjà été envisagés sur ces sables.

Source : ministère des Affaires étrangères, reproduit in Fournier P. et Ammoun D., *La résidence des pins*, Courbevoie (Paris), ACR édition internationale, 1999, p. 13.

Illustration 1-8.



**1-9. Les vastes étendues sablonneuses, au sud-ouest de Beyrouth,  
lieu d'inscription des premiers plans d'urbanisme**



En 1920, avant son urbanisation, la plaine située au sud de Beyrouth est partagée en deux parties : une plaine agricole et des villages à l'est, aux pieds des montagnes, et de vastes étendues sablonneuses à l'ouest, en bord de mer, sur lesquelles l'extension de la ville a été planifiée. L'étendue sablonneuse indiquée sur cette carte correspond à peu de chose près au périmètre d'Élyssar.

Source : Beyrouth, bureau topographique de l'AFL, 1/20.000, 1920  
Illustration 1-9.

*réaliser des ensembles correspondant à une conception contemporaine de l'habitat et de l'urbanisme* »<sup>15</sup>. Cette morphologie moderne commence à trouver son expression dans des réalisations à partir des années 1950, notamment par le lotissement de Bir Hassan. Cette destination se retrouve dans tous les plans d'aménagement postérieurs et se poursuit en particulier pendant et après la création des quartiers illégaux, comme le témoignent le projet Oger de 1983, le Schéma directeur de la région métropolitaine de Beyrouth de 1986 ou le plan d'aménagement de la banlieue sud-ouest de Beyrouth, Élyssar, de 1995<sup>16</sup>. Encore aujourd'hui, les acteurs politiques et techniques qui ont conçu ce dernier plan d'aménagement réaffirment la nécessité de profiter de la reconstruction pour « mettre de l'ordre » et « nettoyer » une zone dite chaotique d'un point de vue urbanistique (entretien 9 par exemple).

### 1.2.2 *Tissu informel et points sensibles de l'histoire spatiale*

La projection d'un type de forme urbaine sur une zone vierge de construction aurait pu aboutir à une zone morphologiquement homogène. Or au contraire, la banlieue sud est une des parties de l'agglomération de Beyrouth la plus variée morphologiquement en raison de la présence des quartiers irréguliers. Les raisons du développement de ces quartiers ne seraient-elles pas à relier à cette volonté planificatrice moderniste et aux interactions entre deux logiques dans la fabrication de la ville ? D'un côté, la logique dirigée par les organisations et les acteurs institutionnels, et de l'autre la logique des acteurs qui ne sont pas intégrés à cette sphère institutionnelle (acteurs, normes et plans).

Bien sûr, ce n'est pas l'existence même de plans d'urbanisme sur cette zone qui a entraîné la formation des quartiers illégaux. De nombreux facteurs se mêlent qui donnent une explication du développement de ces quartiers en banlieue sud<sup>17</sup>. L'exode rural et les

---

<sup>15</sup> Ministère du Plan, *Études préliminaires du plan directeur de Beyrouth et de sa banlieue* par MM. Écochard, Serof, Banshoya, Tager, suivant les directives et sous le contrôle de la Commission de Beyrouth et sa banlieue : MM. Joseph Najjar, président, Emile Yared, Henri Naccache, Farid Salhab, Amine Bizri, Anis Chaar, Georges Riachi, s.d. (début des années 1960), 2 vol. (Enquêtes, projets), p.87.

<sup>16</sup> Oger Liban, *Beyrouth, Banlieue sud, Esquisse d'aménagement urbain*, 23 septembre 1983, 61p. +7 photos A4 ; Mission franco-libanaise d'étude et d'aménagement, Conseil pour le développement et la reconstruction, Direction générale de l'urbanisme, *Schéma directeur de la région métropolitaine de Beyrouth*, République libanaise, juin 1986, 254p. ; Dar al-Handassah, *Planning and development of Beyrouth South western suburbs, Final Planning report*, République libanaise, Elyssar, sd., [env. 1997], 128p.

<sup>17</sup> Pour une analyse de la situation urbaine de la banlieue sud et des enjeux politiques, fonciers et spatiaux qui en sont à l'origine, voir en particulier Awada F., *La gestion des services urbains à Beyrouth pendant la guerre, 1975-1985*, Paris, CNRS, CEGET, *Pratiques Urbaines* n°5, 1988, 145p.; Charafeddine W., *La banlieue sud..., La formation des secteurs...*, *op.cit* ; Charafeddine W., « L'illégalité dans une ville en guerre : Le cas des quartiers « illégaux » de la banlieue sud de Beyrouth », in NASR Salim et HANF Theodor, *Urban crisis and social movements, Arab and European Perspectives*, Beirut, The euro-arab social

périodes de troubles politiques dès les années 1950 et, à partir des années 1970, les logiques miliciennes de la guerre, souvent à l'origine de l'offre de terrains ou de logement, l'afflux de réfugiés dans cette région de Beyrouth avant et pendant la guerre, et une importante crise du logement dans les années 1980 (entraînant une forte demande de terrains) ont joué un rôle déterminant dans la genèse de cette situation (ces facteurs seront développés dans des chapitres suivants). Mais l'histoire foncière et urbanistique, tout à fait particulière dans cette partie de la capitale, donne des clefs de lecture pour comprendre pourquoi les occupations illégales se sont orientées spatialement sur des terrains plutôt que sur d'autres. Mettre en regard la localisation de ces quartiers illégaux et l'histoire foncière et urbanistique particulière de cette partie de la ville éclaire une des facettes de ce qui a mené à la formation de ces « poches » d'habitat illégal, situation morphologique spécifique de la banlieue sud.

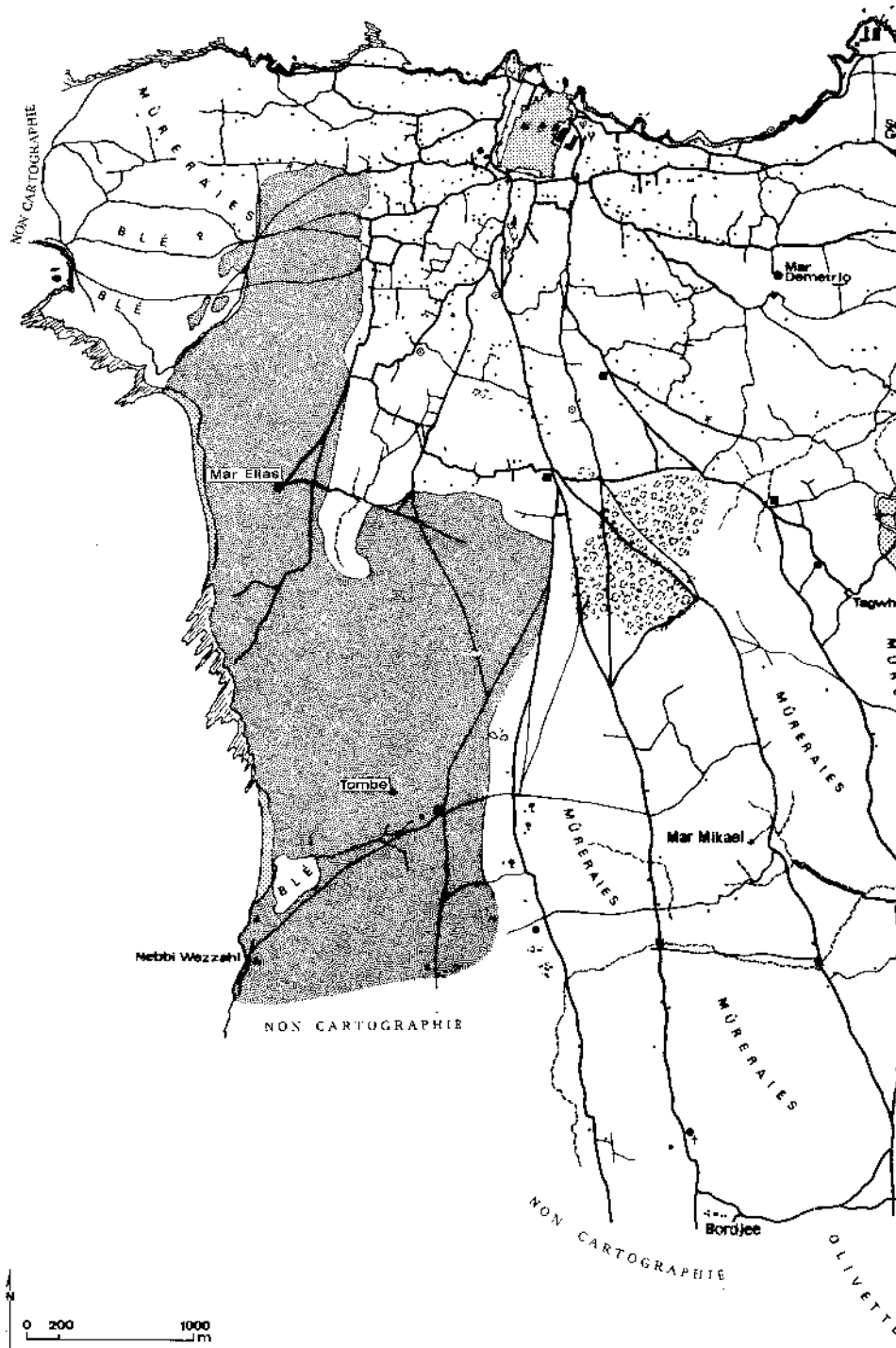
La coïncidence entre la localisation de ces quartiers et les points sensibles de l'histoire foncière et urbanistique indiquerait de surcroît que l'irrégulier ne serait pas seulement ce qui s'est fait en dehors ou à côté de la logique institutionnelle. Il serait à relier directement à la planification institutionnelle, à ses heurts, ses erreurs, ses incertitudes, ses insuffisances et aux conflits qu'elle a suscités. Ces quartiers et par extension la diversité morphologique de la banlieue sud pourraient alors être lus comme un revers de l'urbanisme planifié.

Malgré les apparentes ressemblances qui existent entre les quartiers illégaux de la banlieue sud-ouest, l'histoire foncière et urbanistique qui a accompagné leur apparition est chaque fois différente. Certains quartiers ont été centraux dans l'histoire foncière de la banlieue sud, d'autres sont situés sur des points névralgiques de l'histoire de l'urbanisme dans cette zone. Bien que ces quartiers allient pratiquement toujours une conjonction de problèmes à la fois fonciers et urbanistiques, ils sont présentés dans ce chapitre et le suivant en fonction de cette prépondérance.

---

research group, 1987, p.175-191. Fawaz M., *Islam, Resistance and Community Development, The Case of the Southern Suburb of Beirut City*, Massachusetts, MIT, Master in City planning, 1998, 80p. ; Halabi B., *Illegitimate Settlements in West Beirut, a Manipulation of Tenure Policies and Class Struggle over Land*, Massachusetts, MIT, Master, juin 1988, 71p. + annexes... ; Harb el-Kak M., *Politiques urbaines dans la banlieue-sud de Beyrouth*, Beyrouth, Cermoc, 1996, 85p. ; Harb el-Kak M., « Pratiques de participation dans deux municipalités de la banlieue de Beyrouth : approches développementalistes et tendances islamiques », in FAVIER Agnès, dir., *Municipalités et pouvoirs locaux au Liban*, Beyrouth, Cermoc, 2000. ; Yahia M., *Forbidden Spaces, Invisible Barriers, Housing in Beirut*, London, The Architectural Association, School of Architecture, Thesis for the doctorate of philosophy, juin 1994, 346p.

1-10. Au milieu des sables, quelques zones agricoles, comme le blé, en 1841, au nord d'Ouzai.



Source, La péninsule beyrouthine en 1841-1842, in Davie M.F., « Trois cartes inédites de Beyrouth, Éléments cartographiques pour une histoire urbaine de la ville », *Annales de géographie de l'Université Saint-Joseph*, Beyrouth, vol.5 1984, p.37-42.

Illustration 1-10.

## **2 Des interstices dans l'histoire urbanistique : Horch Tabet et Horch al-Qatil**

Les quartiers illégaux de Beyrouth se concentrent dans la banlieue sud-ouest. Cette région est une zone particulière dans l'histoire des plans d'urbanisme de cette ville : ils concentrent une très grande partie d'entre eux au cours du XX<sup>e</sup> siècle. Cette planification s'accompagnait d'une réglementation et d'outils qui devaient permettre l'application des critères les plus modernes de la formation spatiale de la ville. La plus grande hétérogénéité morphologique actuelle de la région de Beyrouth correspond donc à la zone privilégiée de l'application d'une volonté continue dans l'histoire de la morphologie urbaine homogène, radicalement moderne.

### **2.1 Une forte concentration de plans et projets d'urbanisme sur la zone sablonneuse**

Située à l'emplacement d'un élargissement de la plaine côtière, la banlieue sud est une zone d'extension de la ville. Dans sa partie est, les villages de la plaine agricole ont formé les noyaux du développement principal vers le sud de Beyrouth, tandis que sa partie ouest était, jusqu'au milieu du XX<sup>e</sup> siècle, essentiellement constituée de terres sablonneuses peu habitées et peu exploitées d'un point de vue agricole, mis à part quelques champs entre les fermes de Bir Hassan et le lieu-dit d'Ouzai développé autour du sanctuaire chiite dédié à l'Imam du même nom au bord de la mer (voir illustration 1-10). Très peu occupé par les cultures ou l'habitat, proche de la ville et de la mer, cette partie sablonneuse a constitué un terrain privilégié pour les plans des villes nouvelles, d'urbanisme et de remembrement de Beyrouth.

Dès le début du XX<sup>e</sup> siècle, des plans de villes nouvelles y sont projetés. En 1906, un promoteur et ingénieur libanais d'Égypte, Chakkour Pacha, projette un quartier nouveau à l'emplacement actuel d'Ouzai, à l'image de ce qui se fait à l'époque au Caire (Héliopolis), en raison des « *caractéristiques de ce secteur du point de vue de sa salubrité et de la beauté de son paysage* »<sup>18</sup>. C'est également dans la partie nord de cette plaine sableuse que

---

<sup>18</sup> République libanaise, Palais de justice, Beyrouth, *L'affaire des sables dans les villages de Bourj el-Brajneh, Chiah, Tahouiteh el-Ghadir, Amroussieh, Choueifate, Jugement n°5 en date du 17 septembre 1955, émanant du tribunal exceptionnel*, Beyrouth, Palais de justice, 1955, 509p. (en arabe), p.14.



### 1-11 Les bois de Horch Tabet et Horch al-Qatil



Les bois étaient encore préservés avant la guerre. En haut, Horch Tabet au début des années 1970. Sur la photo, le bois est situé en arrière de la Cité sportive (au premier plan) et du camp palestinien de Chatila (l'extension du camp s'est faite sur les pentes situées entre ce bois et la Cité sportive). Lorsque les terrains ont été occupés, pendant la guerre, de nombreux arbres ont été préservés. En bas, le quartier illégal de Horch al-Qatil, à l'ombre des pins.

Sources, En haut, photo extraite de Khalaf S. et Khoury P. S., *Recovering Beirut, Urban Design and Post-War Reconstruction*, Leiden, New York, Köln, E.J.Brill, collection Social, Economic and Political Studies of the Middle-East, 1993, figure 40. En bas, photo V.Clerc 1999.

Illustration 1-11



## 1-12. Les villes nouvelles proposées par Écochard en banlieue sud



1- 1942 : "La Ville nouvelle"

3- 1963 : "Zone D1 à urbaniser en priorité"



2- 1963 : "Zone 7, ville nouvelle (étude d'urgence et décret de mise à l'étude)"

4- 1963 : "Ville nouvelle et Cité des ministères"



Sources : Étude de M. Écochard, MAE, Série E. Levant. Fonds Beyrouth à Nantes, in Ghorayeb M., *op. cit.* ; Ministère du plan, *Études préliminaires du plan directeur de Beyrouth et de sa banlieue*, 1963 (deux versions), *op. cit.* ; *Cité des ministères, Schéma d'organisation des villes nouvelles et de la cité des ministères*, 10/3/63.

Illustration 1-12.



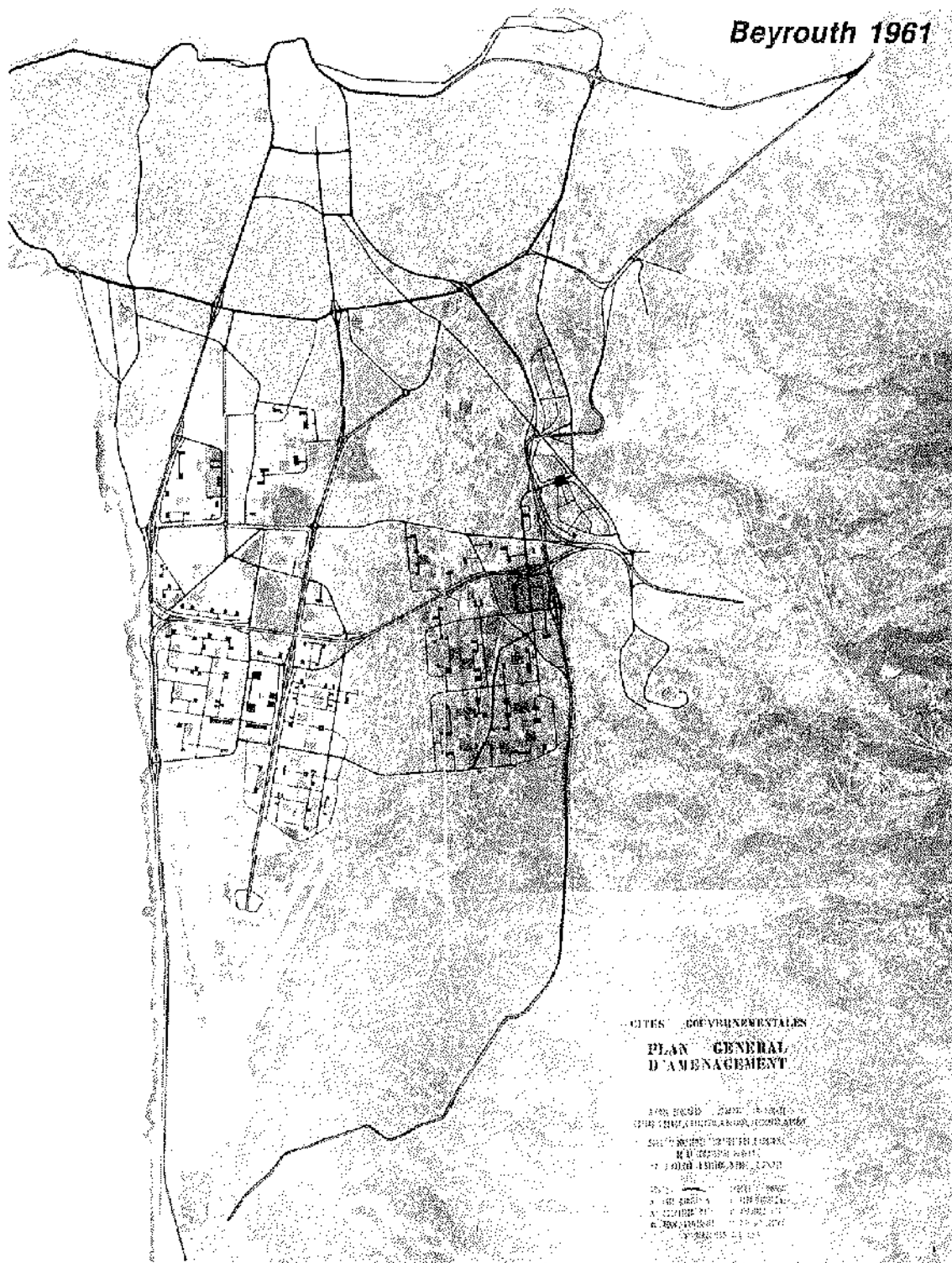
### 1-13. Emplacements des villes nouvelles prévues par Écochard en banlieue sud-ouest



La proposition d'Écochard du 27/07/1942 pour une « Ville nouvelle » situe celle-ci en banlieue sud-ouest, au bord de la mer, incluant les actuels quartiers de Jnah et Hay el-Zahra et le nord de l'actuel quartier de Ouzaï. Sa proposition début 1963 est située dans un périmètre proche de celui d'Élyssar (Jnah est exclu, Raml est inclus). Elle est appelée dans une première étude « Zone 7, zone de ville nouvelle (étude d'urgence et décret de mise à l'étude) » puis, ultérieurement, « Zone D1, zone à urbaniser en priorité ». Les espaces réservés pour les « Ville nouvelle et Cité des ministères » dans une proposition du 10/3/63 sont situés dans cette zone.

Fond de plan, plan photogrammétrique, Oger international, 1991.  
Illustration 1-13.

1-14. Plan général d'aménagement des Cités gouvernementales en 1961



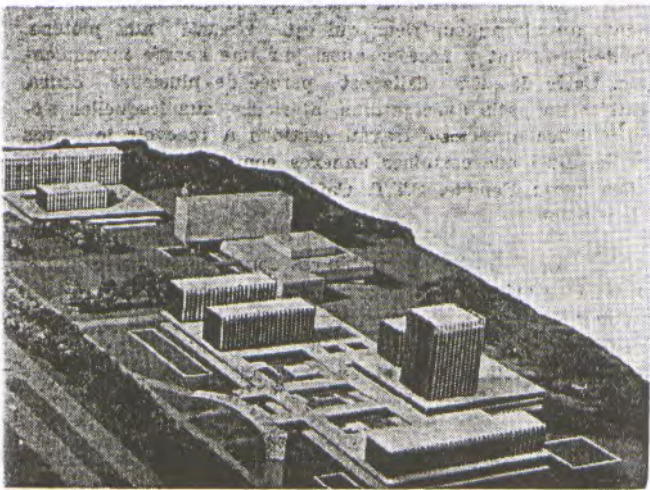
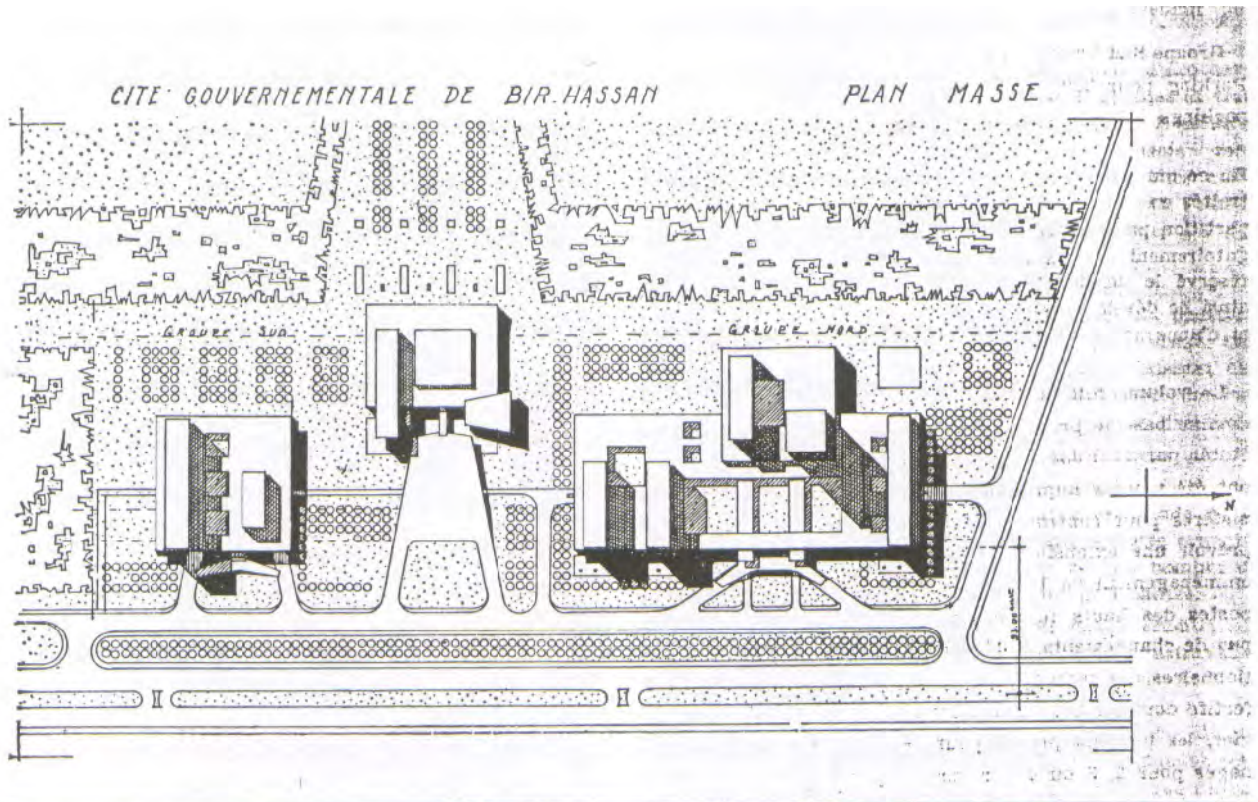
Ce plan Écochard montre qu'il prévoit d'urbaniser toute la zone des sables entre Beyrouth et l'Aéroport international de Beyrouth.

Source : *Urbanisme*, n°211, 1986, p.55.

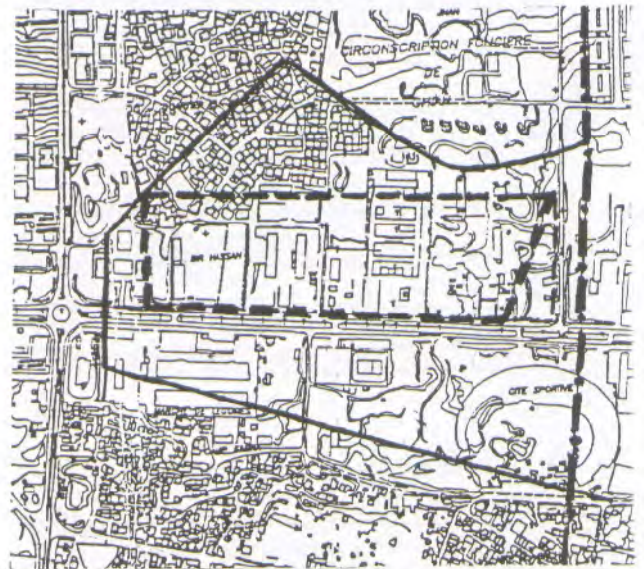
Illustration 1-14.



**1-15. La Cité gouvernementale de Bir Hassan**  
 Plan de masse, vue générale et situation sur un plan actuel



**VUE GENERALE DE LA CITE GOUVERNEMENTALE DE BIR HASSAN**



La cité gouvernementale ( - - - - - ) devait être construite dans la partie du terrain de l'ancien aérodrome de Beyrouth ( ——— ) qui se situe en dehors de la limite de Beyrouth municipale ( · — · — )  
 Source, Aractingi J. « La cité gouvernementale de Bir Hassan, Explication du parti architectural », *Horizons techniques du Moyen-Orient*, 1<sup>ère</sup> année, n°3, avril - mai - juin [1963 ou 1964], p.8-10 ;  
 Fond de plan, plan photogrammétrique de 1991.

Illustration 1-15.



l'urbaniste français Michel Écochard situe une ville nouvelle en 1942, pour les mêmes raisons : « *le premier principe qui justifie le choix de l'emplacement est d'ordre climatique [...], les vents du sud-ouest apportent l'air frais* »<sup>19</sup>. C'est également sur l'ensemble de cette zone sablonneuse qu'il implante sa Cité gouvernementale ouest, au début des années 1960, et qu'il localise une zone de ville nouvelle à urbaniser en priorité (voir illustrations 1-11, 1-12 et 1-13). C'est aussi sur la zone sablonneuse, entre Khaldeh et Jnah, que la commission technique dirigée en 1950 par Ernest Egli a proposé d'édifier une ville nouvelle, *Bayrouth al-Jadida*, centrée autour du carrefour de Chatila<sup>20</sup>, une zone résidentielle de luxe et de grands équipements. Mis à part un bâtiment de la Cité gouvernementale (voir illustration 1-15), ces villes nouvelles et cités gouvernementales ne seront pas réalisées, mais les schémas routiers et le zoning proposés par Écochard marqueront cette région à travers le plan directeur général de 1964.

C'est sur cette partie de la banlieue sud que se focalisent également les premiers plans d'urbanisme et les schémas d'aménagement de la région de Beyrouth promulgués par décret après l'indépendance : la loi du 1<sup>er</sup> mai 1950 sur la construction dans la région de l'ancien aérodrome de Beyrouth, réglementant la construction sur le boulevard de Khaldeh ; le Plan de la banlieue sud de Beyrouth de 1953 (décret n°2616 du 14 septembre 1953)<sup>21</sup>, premier plan d'urbanisme au Liban, réalisé peu avant le Schéma directeur de Beyrouth municipale de 1954 ; le Plan directeur général relatif à la subdivision des districts dans la banlieue de la ville de Beyrouth, approuvé par le décret 16948 du 23 juillet 1964<sup>22</sup>, communément appelé « second plan Écochard », qui concerne l'ensemble des banlieues de Beyrouth sauf la zone des sables, mais qui y définit le périmètre de la zone G ; le plan réglementant la zone G3 (décret 1474 du 8 juillet 1971) ; et le plan directeur général de la banlieue sud de Beyrouth (décret 9258 du 12 octobre 1974) (voir illustration 1-16).

C'est également en banlieue sud-ouest, sur la même zone sablonneuse, qu'ont eu lieu les cinq premières et seules procédures libanaises de remembrement urbain réalisées entre

---

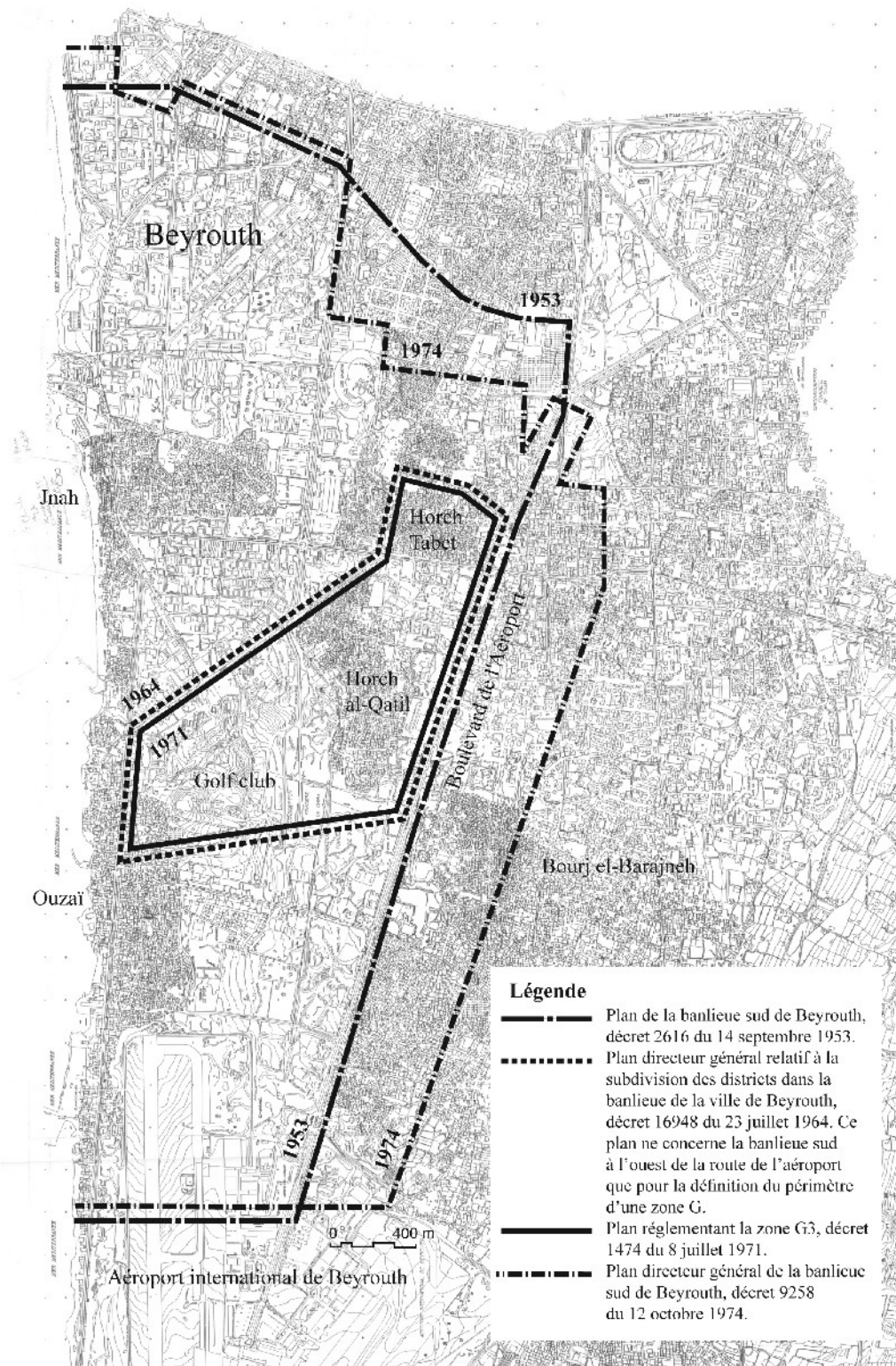
<sup>19</sup> Ghorayeb M., *La transformation des structures urbaines de Beyrouth pendant le Mandat français*, thèse de doctorat en urbanisme et aménagement sous la direction de S.Yérasimos, Paris, Université Paris VIII, Institut français d'urbanisme, 2000, p. 285.

<sup>20</sup> Egli E. et Meyer R., *Ma'rad li tajmil al-moudon fi Loubnan*, 1950, cité par Davie M., *Beyrouth, 1825-1975, un siècle et demi d'urbanisme*, Beyrouth, Ordre des Ingénieurs et architectes de Beyrouth, 2001, p.96.

<sup>21</sup> Complété par le décret n°18357 du 14 janvier 1958 et modifié par le décret 14312 du 21 avril 1970.

<sup>22</sup> Compété par le décret 5937 du 3/11/66 et modifié par les décret 3390 du 23/10/69 et 14313 du 21/04/70, notamment pour la zone G3.

## 1-16. Emprise des plans d'urbanisme en banlieue sud-ouest



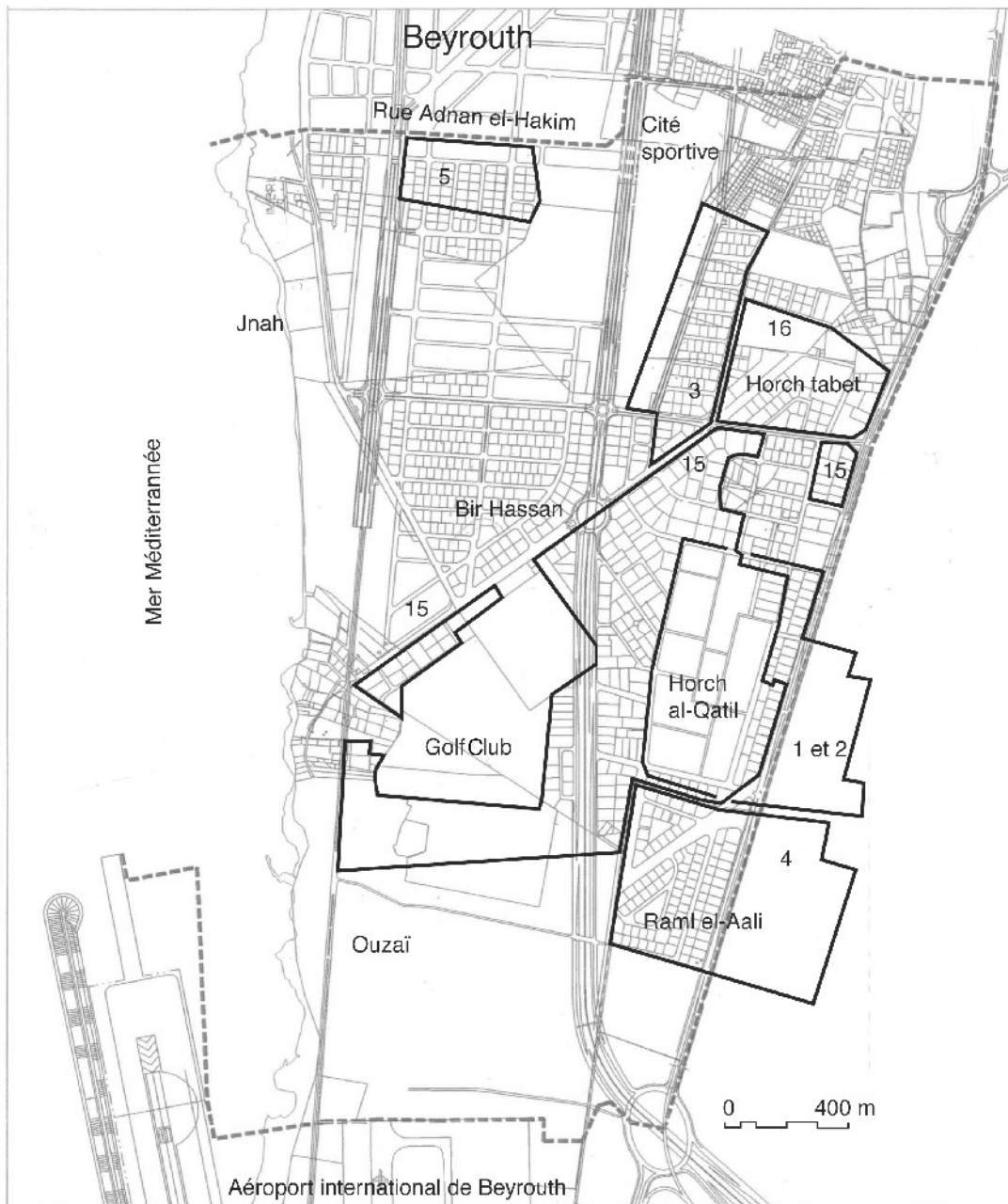
Fond de plan, plan photométrique de la banlieue sud de 1991  
Illustration 1-16.



1-17. Plan de situation des remembrements engagés en banlieue sud



## 1-18. Plan de situation parcellaire des remembrements engagés en banlieue sud



### Les cinq premiers remembrements libanais

1. 1955 (décret 9951)
2. 1957- 1959 (décret 733).
3. 1959 (décret 1851).
4. 1959 (décret 3046) - 1978 (décret 1368).
5. 1961 (décret 6336) - 1978 (décret 1371).

### Les remembrements de 1983

- 15- 1983 (décret 292) - 1987  
 16- 1983 (décret 303).  
 (numéros 15 et 16 de la liste libanaise)  
 Fonds de plan : carte de 1991  
 et plan parcellaire édité par Élyssar.

Illustrations 1-17 et 1-18.



1955 et 1970<sup>23</sup>. Les premières procédures de remembrement urbain sont lancées près de l'ancienne École de combat, dans l'actuelle région de Horch al-Qatil, en 1955 (décret 9951) et en 1957 (décret 17981) ; entre Sabra et l'actuelle ambassade du Koweït en 1959 (décret 1851) ; le long du boulevard de l'aéroport, dans la zone appelée aujourd'hui Raml el-Aali, en 1959 (décret 3046) ; et à l'ouest de l'ancien aérodrome de Beyrouth, actuellement le long de la rue Adnan el-Hakim, en 1961 (décret 6332). Il n'y a pas ensuite d'autre lancement de procédure de remembrement urbain avant 1970 (décret 14957 dans la région de Sin el-Fil, à l'est de Beyrouth), date à laquelle ces procédures commencent à être utilisées dans d'autres parties de la banlieue de Beyrouth.

Ces remembrements se situent dans des zones à forte valorisation foncière potentielle, essentiellement le long du boulevard de l'Aéroport, nouvellement percé en direction de l'Aéroport international de Beyrouth (AIB), lui-même installé sur cette zone peu urbanisée et ouvert en juillet 1950, avant même l'achèvement des travaux. La loi définissant les modalités de la procédure de remembrement avait été promulguée en décembre 1954, afin de pouvoir exécuter par ce moyen les projets de villes nouvelles et le plan d'urbanisme de septembre 1953 pour la banlieue sud de Beyrouth. Cette loi était réclamée depuis plusieurs années<sup>24</sup> par les ingénieurs et urbanistes pour éviter à l'État une grande partie des dépenses d'expropriation (les terrains avaient pris de la valeur avec la construction de l'aéroport et le remembrement permettait à l'État de récupérer gratuitement 25 % de la surface des terrains remembrés) et pour permettre la reconfiguration foncière des parcelles qui ne s'adaptent pas à l'orthogonalité des plans (voir illustrations 1-17 et 1-18).

## 2.2 Règles et morphologie urbaine

À travers ces plans, la banlieue sud doit devenir le lieu privilégié de la mise en application des principes urbanistiques modernes : zoning, règlements d'urbanisme doivent permettre de créer un tissu urbain ordonné, orthogonal, aéré, peu dense, et de « réaliser des ensembles correspondant à une conception contemporaine de l'habitat et de l'urbanisme », selon les termes de Michel Écochard en 1963<sup>25</sup>.

---

<sup>23</sup> Sources : Palais de justice de Beyrouth et Direction générale de l'urbanisme.

<sup>24</sup> Voir par exemple Naggear J., *Équipement économique national et programme de grands travaux, extrait du Plan de reconstruction de l'économie libanaise et de réforme de l'état, imprimé par la société libanaise d'économie politique en 1948*, Beyrouth, Ordre des ingénieurs et architectes, n°9, 1998, 85p. paginées de 268 à 321 et de 556 à 586.

<sup>25</sup> *Plan directeur de Beyrouth et ses banlieues*, 1963, *op.cit.* p.87.

Deux catégories d'instruments d'urbanisme y sont envisagées à cet effet. Le premier, l'urbanisme opérationnel, est souvent projeté pour cette zone, mais a finalement assez peu été utilisé jusqu'à aujourd'hui.

Les villes nouvelles et les cités gouvernementales non réalisées de Danger et Écochard entraient dans cette logique. La zone G, définie par le Plan directeur de 1964, devait être aménagée et exploitée par une société foncière mixte (outil défini à cet effet en 1965 <sup>26</sup>), à partir de 1966 <sup>27</sup>, conformément à l'article 19 de la loi de l'urbanisme du 24 septembre 1962 ; mais elle ne le sera finalement pas : les propriétaires n'auraient eu ni l'intérêt ni la motivation nécessaires pour se regrouper en société foncière, comme l'imposait le décret (entretien 83).

La modification, en 1970, du plan directeur de 1964 <sup>28</sup>, partage cette zone G en trois et stipule que la zone G3, seule encore concernée par la mise en place éventuelle d'une société foncière, peut désormais faire également l'objet d'un aménagement par remembrements réalisés par la Direction générale de l'urbanisme. L'outil du remembrement urbain aura finalement été préféré à celui de la société foncière : les remembrements de la zone G3 ont été réalisés dans les années 1980 (voir plus loin). Les remembrements urbains, décrits plus haut, ont donc finalement été les seules opérations, foncières, d'urbanisme mises en place dans la banlieue sud, concrétisant, en termes de forme parcellaire, les plans et les règlements édictés par les plans et règlements d'urbanisme.

Seconde catégorie d'instruments, l'urbanisme réglementaire. Zoning et réglementation urbaine ont défini dans cette zone des densités et des règles de construction qui sculptent la ville selon un modèle moderne, aéré, orthogonal et relativement unifié.

C'est le Plan de 1953 pour la banlieue sud (décret 2616) qui a essentiellement marqué la morphologie projetée de la zone des sables. Il a défini, pour la quasi-totalité de la zone planifiée, un tissu dont on peut observer la morphologie dans le lotissement de Bir Hassan, à partir de l'imposition d'une taille minimum de parcelles de 900m<sup>2</sup>, d'un coefficient

---

<sup>26</sup> Décret 959 du 29/01/1965.

<sup>27</sup> Décret 6102 du 24 novembre 1966.

<sup>28</sup> Décret 14313 du 21 avril 1970, modifiant le plan directeur de 1964 pour ce qui est du règlement de la construction, du lotissement et de l'exploitation.

d'exploitation total (CET) de 1,20 et d'un coefficient d'exploitation au sol (CES) de 40 %, chiffres de la zone II qui couvre la plus grande partie de la surface de la zone planifiée (voir illustration 1-19). Aucune parcelle n'est inconstructible, en particulier dans les zones boisées. Ces règles d'urbanisme pour la zone des sables sont peu remises en cause pendant les cinquante années suivantes. Les tracés du plan de 1953 seront modifiés par la réalisation d'un réseau de grandes voiries, mais la définition de la taille et de la forme des îlots reste la même. Les coefficients sont légèrement augmentés en 1958<sup>29</sup>, puis dans le plan directeur de la banlieue sud de 1974<sup>30</sup>. Mais on peut noter que ces règles induisent un tissu moins dense que celui qui est autorisé pour le reste des banlieues de Beyrouth par le plan directeur des banlieues de 1964<sup>31</sup>. Mis à part dans la zone G lors d'un court intermède entre 1970 et 1971<sup>32</sup>, ce n'est qu'avec le projet Élyssar<sup>33</sup> que certaines parties de la zone des sables — mais seulement les zones d'habitat planifié — se voient attribuer des coefficients similaires au reste de la banlieue<sup>34</sup>.

### **2.3 Les quartiers illégaux Horch Tabet et Horch al-Qatil et les zones sensibles de l'histoire urbanistique**

Parmi les quartiers illégaux de la banlieue sud, Horch Tabet à Sabra et Horch al-Qatil semblent être les quartiers dont l'occupation est la plus liée à l'histoire urbanistique<sup>35</sup> de la zone et en particulier aux difficultés de mise en place des plans et projets d'urbanisme. Horch al-Qatil et Horch Tabet ont une histoire assez similaire. Ce sont deux zones boisées

---

<sup>29</sup> Décret 18357 du 14 janvier 1958. Le CET passe à 1,25, 1,50 ou 1,75 mais le CES diminue à 20 et 25%. La densité augmente donc, mais sur une surface au sol plus petite.

<sup>30</sup> Décret 9285 du 12 octobre 1974. Pour la majeure partie des secteurs du plan (zone A1.4), le CET passe à 1,40 et le CES à 30%.

<sup>31</sup> Décret 16948 du 21/04/1964. À côté de la zone des sables, des zones B2 autorisent des CET de 2,00 et un CES de 40%, sur des parcelles de surface au minimum égale à 600m<sup>2</sup>. Le décret 14313 du 21 avril 1970 le modifiant autorise même par endroits des CET de 2,2 et 2,4.

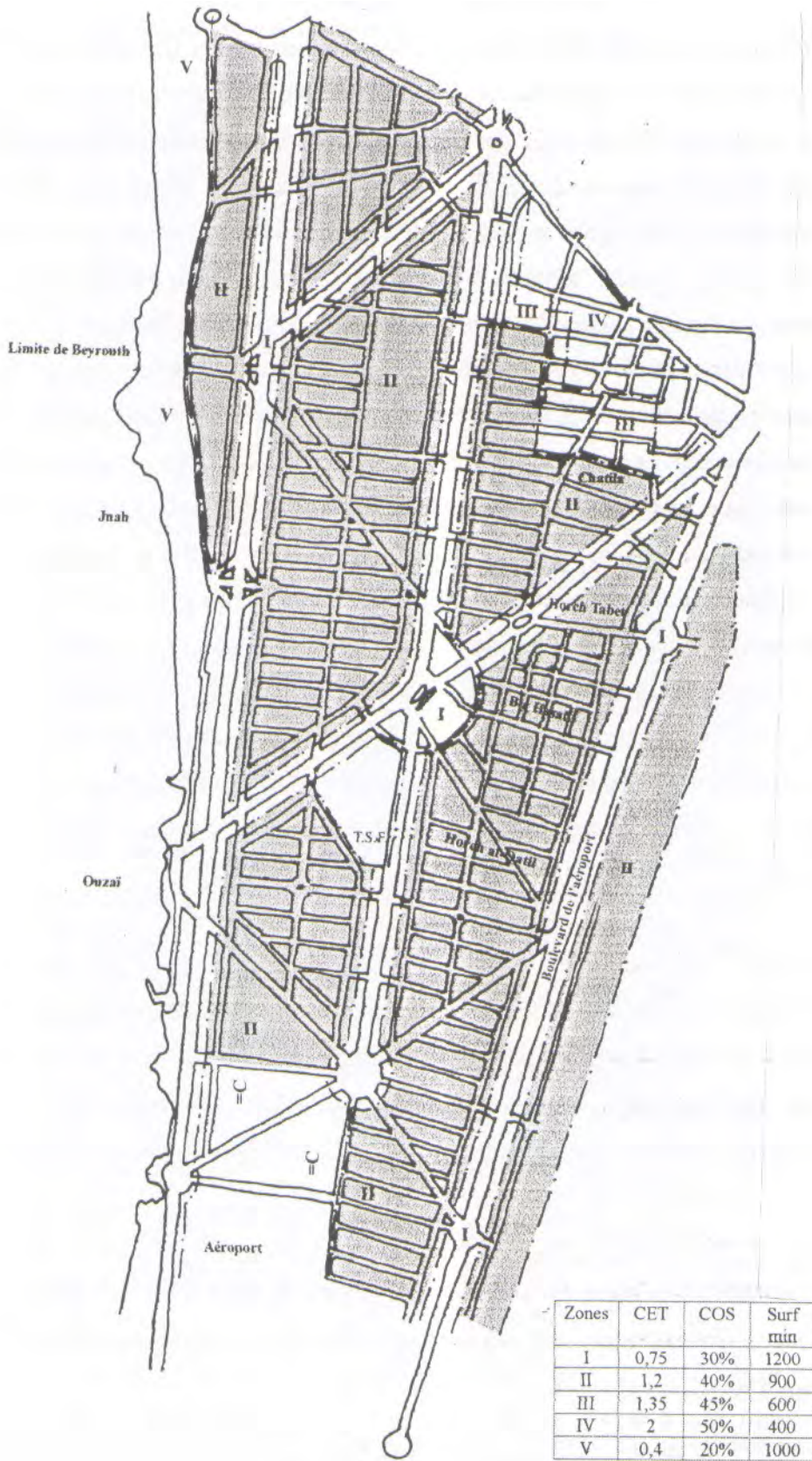
<sup>32</sup> Le décret 14313 du 21 avril 1970 autorise des coefficients similaires à ceux autorisés dans le reste de la banlieue, c'est-à-dire un CET de 2,00 et un CES de 40%, dans les zones non boisées de la zone G. Mais le décret 1474 du 8 juillet 1971, réglementant la zone G3, redescend le CET à 1,40 et le CES à respectivement 15 et 30% pour les zones boisées et non boisées.

<sup>33</sup> Le plan directeur général de la banlieue sud de 1974 et celui de 1971 pour la zone G restent valables dans la banlieue sud-ouest de Beyrouth jusqu'à l'approbation du plan d'aménagement Élyssar par le décret 6913 du 28 juin 1995.

<sup>34</sup> Décret 10231 du 9 mai 1997. Les CET ne dépassent pas 1,4 dans la majeure partie du projet, sauf dans certaines parties d'Ouzai (1,7) et dans les zones d'habitat planifié (2,00, voire à 2,5 à Sabra).

<sup>35</sup> Au XIX<sup>e</sup> siècle déjà, l'un de ces deux bois avaient fait l'objet d'une procédure d'expropriation pour le passage de la ligne de chemin de fer Beyrouth - Saida. Celle-ci passait, suivant le registre ottoman (1855), à Bir Hassan, notamment dans les parcelles, 1922, 1946 et 288, cette dernière parcelle était celle sur laquelle se situe Horch Tabet.

1-19. La zone II dans le plan d'urbanisme de la banlieue sud de 1953



Le périmètre du plan de 1953 est principalement régi par le règlement de la zone II.  
Fond de plan réalisé à partir du décret 2616 de 1953 (réduction dessinée par E. Verdeil).  
Illustration 1-19.



(*horch* signifie bois ou forêt), toutes deux intégrées dans la zone G3 définie par Écochard. Elles ont fait l'objet de plans d'urbanisme et d'une réglementation spécifiques, qui y ont imposé la création de parcelles de grande taille, à un moment inconstructibles, pour préserver le caractère boisé de la zone. Ces zones ont été remaniées par deux remembrements, promulgués le même jour, le 25/02/83 (celui de Sabra reste inachevé, celui de Horch al-Qatil, terminé en 1988, remaniait un remembrement précédent). Commencées dès les années 1970, les occupations illégales de terrains se sont surtout développées, pour les deux zones, dans les années 1983-84. Dans les deux cas, nombreux sont ceux qui pensent que les terrains étaient auparavant municipaux<sup>36</sup>. De fait, il est très possible que ces forêts aient été, jusqu'à la fin du XIX<sup>e</sup> siècle<sup>37</sup>, des terrains du domaine de l'État mis à la disposition de la collectivité des villages avoisinants (Chiah, Bir Hassan...) et qu'un individu les ait alors « pris, jusqu'à la limite de Bourj Brajneh, »<sup>38</sup> malgré l'interdiction de se comporter en propriétaire sur de telles terres et le droit des membres du groupement bénéficiaire (en l'occurrence, ici, les villages) de s'y opposer<sup>39</sup>. Ces forêts sont en tout cas des propriétés privées, au moins depuis la mise sous cadastre au début des années 1930. Ils appartenaient à cette époque en partie au même propriétaire : principalement les héritiers de Khalil Naoum Tabet pour le bois qui porte le nom de cette famille, et plus de vingt propriétaires de familles différentes, dont la même famille Tabet, pour l'autre<sup>40</sup>.

D'un point de vue urbanistique, les périmètres des quartiers illégaux de Horch al-Qatil et Horch Tabet correspondent de manière précise à la zone de pinèdes existante lors de la réalisation du schéma d'organisation des villes nouvelles et de la Cité des ministères, présenté dans le rapport Écochard de 1963 (voir illustration 1-20). Ces bois ont la particularité d'avoir été inclus dans le périmètre des plans directeurs de la banlieue sud de

---

<sup>36</sup> Voir notamment Charafeddine W., *La banlieue sud ...*, *op.cit.*, p. 128 et 178 et *Formation des secteurs...*, *op.cit.* p.96.

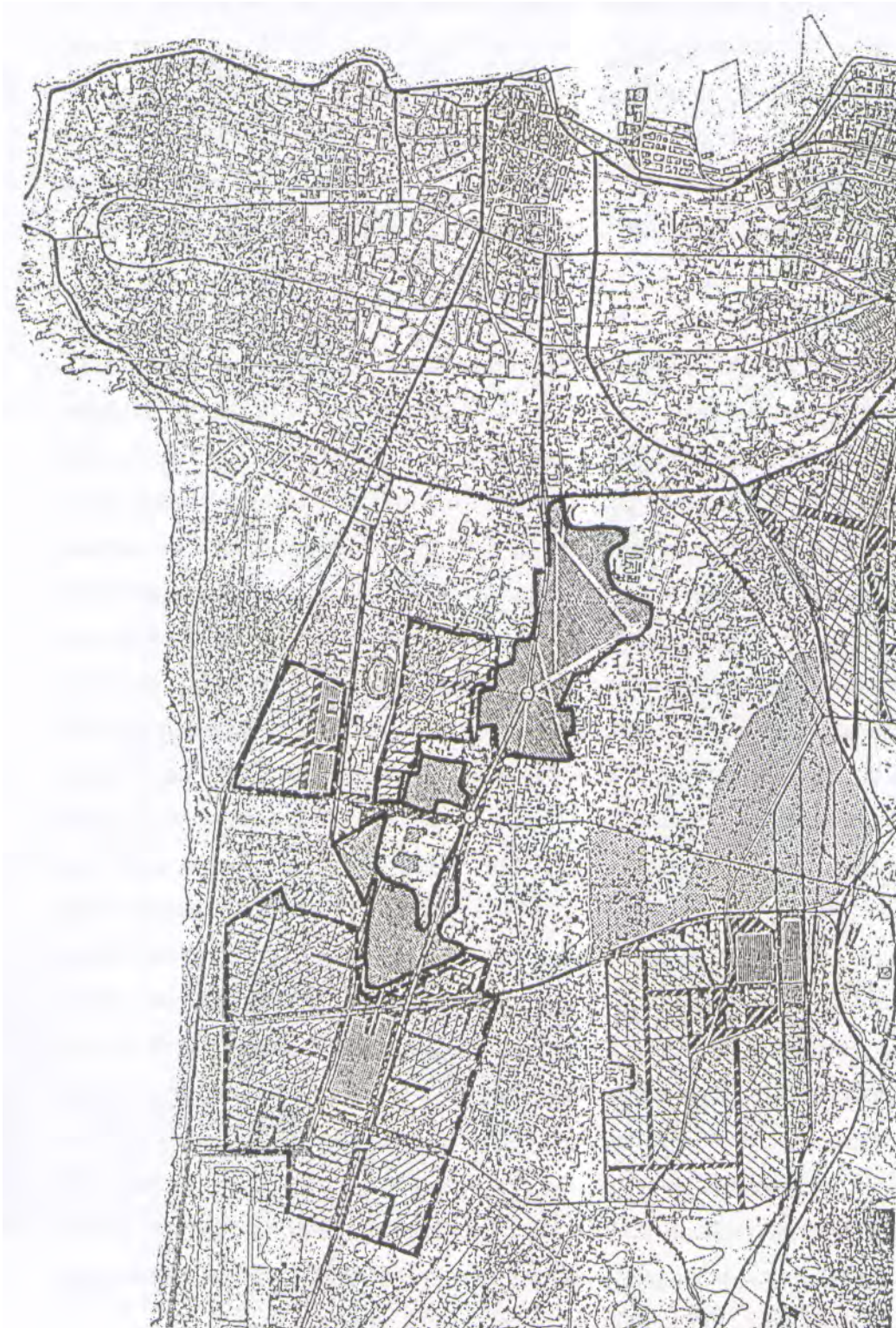
<sup>37</sup> Peut-être jusqu'en 1877 d'après des actes consignés au cadastre de Baabda dans le dossier de la parcelle 299.

<sup>38</sup> Entretien 3.

<sup>39</sup> Code foncier ottoman de 1858, article 92 in Young G., *Corps de droit ottoman, recueil des codes, lois, règlements, ordonnances et actes les plus importants du droit intérieur et d'études sur le droit coutumier de l'Empire ottoman*, Oxford, CLARENDON press, 1906, 7 volumes, dont le tome VI : *Droit foncier, Droit municipal, Code civil*, 446p.

<sup>40</sup> Dont les familles, Ayoub Tabet, Chouqair, Pharaon, Haddad, Chiha, Najjar, Sursock, Toueyni, Fiani... Sources : Cadastre de Baabda, Procès verbaux de délimitation des parcelles 288 (17/02/1939), 299 (17/02/1931) et 306 (11/08/1932).

**1-20. L'emprise des pinèdes conservées  
dans le schéma d'organisation de la « Ville nouvelle et Cité des ministères » d'Écochard**



Pour la partie sud-ouest, pinèdes existantes conservées (——) et villes nouvelles créées (---)  
Sources : Écochard, Sans titre, *in* Cité des ministères, Schéma d'organisation des villes nouvelles et de la  
Cité des ministères, 10/3/1963, 1/10.000

Illustration 1-20.

1953 et de 1974, dans la zone G de 1964, dans la zone G3 des plans de 1970 et 1971 et dans le périmètre des remembrements urbains de 1955, 1957 et 1983. Aucun de ces plans, règlements ou remembrements n'éclaire à lui seul les raisons pour lesquelles les quartiers illégaux se sont installés sur ces terrains boisés plutôt que sur d'autres. Seul un décalage dans le temps entre certains de ces textes officiels, et l'incertitude qui en a résulté, a probablement mis ces terrains boisés dans une situation critique pendant quelques années, entre 1964 et 1983.

La qualité d'espace vert de ces bois joue sans doute un rôle important dans le processus. Jusqu'à la fin des années 1950, l'ensemble de la banlieue sud était planifié de façon homogène, que le terrain d'origine soit planté ou non : c'est le cas par exemple du plan d'aménagement défini par le décret 2616 de 1953, qui prévoyait les mêmes coefficients de constructibilité pour tous les terrains, ou des remembrements de 1955 et 1957 des terrains situés à Horch al-Qatil, qui prévoyaient des parcelles de petites tailles, ne permettant pas la préservation du bois. Ce n'est qu'à partir des études menées par Écochard, au début des années 1960, que les plans d'urbanisme cherchent à préserver de l'urbanisation les zones boisées existantes. Déjà les villes nouvelles prévues par Écochard dans les plans de 1961 contournent les zones forestières. Il n'est pas encore question, dans le plan de 1964, de réglementation pour la banlieue sud-ouest (seules les oliveraies de la plaine de Choueifate sont réglementées) et aucune règle ne protège explicitement les espaces verts que constituent ces bois de pins. Mais la création d'une zone G à aménager, dont ces bois font partie, offre la possibilité de mettre en place un règlement particulier. Aucun coefficient n'est alors encore défini pour cette zone G, mais il est prévu d'y réaliser une société foncière qui déterminera la nature de l'urbanisation à prévoir. Il est cependant déjà question, dans les textes et commentaires commentant le décret, de préserver, voire de classer, des espaces verts : « *Il importe que les bois, parcs existants à l'intérieur ou à proximité de l'agglomération, ne puisse plus être défrichés ou déboisés* »<sup>41</sup>. Le plan aurait pris en compte la conservation de ces bois<sup>42</sup>. De fait, dans les années qui suivront, la zone boisée se verra attribuer à la fois un règlement différent de ce qui est prévu alentour et des voiries qui remettent radicalement en cause les plans antérieurs.

---

<sup>41</sup> Bricet A., « Le plan d'urbanisme de Beyrouth et de sa banlieue », *Horizons techniques du Moyen-Orient*, 2<sup>ème</sup> année, n°5, janvier 1965, p.2-16, p.12.

<sup>42</sup> « *The plan (...) protects the coast and the beaches, preserves the woods...* », Salam A., « *City planning in Beirut and its outskirts* », in Beirut College for Women, Cultural resources in Lebanon Series, *Beirut Crossroads of cultures*, Beyrouth, Librairie du Liban, 1970, p.179.



**1-21. La zone G3 dans la banlieue de Beyrouth**  
**Décret 1474 du 8/7/71**



Le décret 1474 de 1971 réglemente la zone G3. Pour les zones boisées (hachurées), il délimite des parcelles de très grande taille, un faible coefficient d'exploitation au sol (15%) et impose l'emplacement des bâtiments dans ces parcelles. Par ailleurs, « il est obligatoire de conserver les arbres qui sont hors de la zone de construction et des routes attenantes ». Comme pour les zones non boisées, le CET est de 1,4. Pour le reste de la zone G, d'après le décret 14313 de 1970, la zone G1 est soumise au règlement approuvé par le décret 2616 de 1953 et ses modifications et la zone G2 est du domaine public réservé à l'utilité publique.

Illustration 1-21.



Ces bois deviennent alors les lieux dérogeant aux principes en vigueur jusque-là. La société foncière est mise en place en 1966, mais ce n'est qu'en 1970, lors de la modification du règlement de 1964, que les propriétaires savent réellement à quoi s'en tenir : le décret 14313 interdit toute construction à l'intérieur des zones boisées de la zone G3 pour les « sauvegarder ». C'est une des seules interdictions totales de construire dans une zone de la banlieue sud, mise à part la zone *non ædificandi* établie au nord de l'aéroport international en vue de son extension. Les plages l'avaient été en 1964 mais, à partir de 1970 justement, les constructions y sont à nouveau permises, pour des établissements touristiques ou hôteliers.

Cette interdiction a été de courte durée. Elle a été transformée dans le décret de 1971 relatif à la zone G, par une autorisation de construire dans des proportions équivalentes à celles des zones non boisées (CET : 1,4 ; CES : 15 %), mais qui restent inférieures à celles des zones avoisinantes (CET : 2 ; CES : 40 %). Le plan joint au décret impose par ailleurs d'autres contraintes pour la zone boisée. Si, pour les zones non boisées, il définit des parcelles de grande taille (entre 1500 et 2600m<sup>2</sup>), mais respecte les lotissements existants et les tracés de voiries et d'îlots définis dans le plan de 1953, en revanche, pour les zones boisées, ce décret transforme le tracé des voiries et redéfinit la forme des parcelles (une par îlot), sans tenir compte des tracés et parcellaires définis dans des plans d'urbanisme antérieurs. Les contraintes sont fortes : les parcelles sont de très grande taille (25.000m<sup>2</sup> en moyenne pour Horch al-Qatil), et l'abattage des arbres est interdit en dehors du secteur d'implantation des bâtiments. Ceux-ci, si les propriétaires veulent utiliser la totalité de leurs droits à construire, doivent faire environ dix étages (pour une parcelle de 25.000m<sup>2</sup>), en raison de la faiblesse du coefficient d'exploitation au sol, et être obligatoirement situés comme l'indique le plan joint au décret (voir illustration 1-21).

Pour que le parcellaire soit conforme au plan du décret de 1971, un remembrement s'impose pour ces zones boisées. Pour Horch al-Qatil, il y avait déjà eu les décrets de remembrement 9951 de 1955, 17981 de 1957 et 733 de 1959. Or la forme et la taille des parcelles imposées par le plan de 1970 ne correspondent pas à celles que le précédent décret de remembrement de 1959 avait établies, en fonction du plan directeur de la banlieue sud de 1953. Il en est de même à Horch Tabet, où le plus grand terrain du bois a été loti, en 1960, selon un découpage qui ne correspond pas à ce qui est désormais prescrit dans le décret. Or ce n'est qu'à la faveur d'une accalmie de la guerre, en 1983, après le

## 1-22. Zones boisées préservées dans les plans d'urbanisme et quartiers illégaux



Les quartiers illégaux de Horch Tabet et Horch al-Qatil (-----) correspondent aux zones boisées préservées dans les décrets d'urbanisme 14313 de 1970 et 1474 de 1971 (— — — —), à l'intérieur de la zone G3 (· — · — · — · —) et dans les pinèdes contournées par le plan Écochard de 1963 (————).

Fond de plan, plan photogrammétrique de la banlieue sud, Oger international, 1991.  
Illustration 1-22

retrait israélien, douze ans après la promulgation de ce décret, qu'est entamée la procédure de remembrement qui doit permettre aux terrains de prendre la taille et la forme définie officiellement en 1971. Les terrains restent donc pendant toute cette période en inadéquation avec le décret de 1971 qui définit les conditions d'exploitation de la zone G3. Ce sont justement pendant ces années, avant et au début de la guerre civile (c'est-à-dire entre les années qui ont suivi les accords du Caire de 1969 et l'invasion israélienne de Beyrouth de 1982), qu'a eu lieu la première vague importante de développement des quartiers illégaux dans ces deux bois<sup>43</sup>. En s'installant précisément sur ces terrains plutôt que sur d'autres, tout se passe comme si les occupants avaient profité de la non-cohérence, à partir de 1971, du découpage parcellaire existant avec le plan d'urbanisme décrété, c'est-à-dire de l'important décalage dans le temps entre l'approbation des plans d'urbanisme et leur application foncière<sup>44</sup> (voir illustration 1-21).

En 1983, pendant les quelques mois de répit, une importante activité urbanistique est menée sous l'impulsion du président Gemayel : lancement de nombreuses études, notamment pour la réalisation du Schéma directeur pour la région métropolitaine de Beyrouth, promulgation de nouvelles lois sur l'urbanisme et sur le remembrement, etc. Les décrets de remembrement n'ont pas cessé d'être pris pendant la guerre<sup>45</sup>, mais un nombre plus important est promulgué en 1983, et notamment au début de l'année pour les terrains

---

<sup>43</sup>Charafeddine W., *La banlieue sud ...*, *op. cit.*, p.175-178.

<sup>44</sup> Pour les petites parties des quartiers illégaux de Horch al-Qatil et Horch Tabet qui ne sont pas situées exactement dans l'emprise des zones boisées définies dans les décrets de 1970 et 1971, la question urbanistique se mêle vraisemblablement plus fortement à l'histoire foncière et à l'attitude des propriétaires. Pour Horch al-Qatil, une différence entre la partie effectivement boisée et les zones définies comme telles dans les décrets est peut-être à l'origine d'erreur d'interprétation des propriétaires. La partie occupée qui sépare les deux zones indiquées comme boisées dans le décret de 1971 (et donc non mentionnées comme boisées) est indiquée comme encore boisée sur d'autres plans et cartes des années 1970 (par exemple, la carte « Beyrouth et banlieue », établi et publié par le Bureau I. Stephan, 1/20.000, date estimée 1975). En outre, elle l'était au moment de la réalisation des plans d'Écochard en 1963. On peut faire l'hypothèse que, apprenant, en 1970, que les zones boisées étaient devenues inconstructibles puis, en 1971, qu'elles étaient difficilement constructibles, les propriétaires ont eu des attitudes différentes de celles des propriétaires des parcelles des zones non boisées, même si ces zones (boisées) n'étaient pas définies comme telles dans les décrets. W. Charafeddine parle, par exemple, pour ce quartier, de parcelles données en location par leurs propriétaires, avant 1975, pour la construction d'habitations individuelles provisoires (*La banlieue sud de Beyrouth...*, *op.cit* , p.175). La partie sud de la zone triangulaire ouest de ce quartier — un morceau de l'ancienne parcelle 227 (dont est issue le Golf Club, voir la planche de l'historique de cette parcelle au chapitre 3), lotie dans les années 1950, probablement après 1953 car le lotissement suit les tracés du Plan d'urbanisme de la banlieue sud de Beyrouth de cette date — est justement la première partie occupée de ce quartier de Horch al-Qatil (cf. carte « Beyrouth et banlieue », *op. cit.*). Pour Horch Tabet, le quartier irrégulier est plus large que la seule zone boisée car le remembrement prévu pour la zone boisée devait en réalité reprendre l'ensemble du lotissement, en 1960, de la parcelle 288.

<sup>45</sup> De 1970 à la fin de la guerre, dix-huit décrets de remembrements ont été promulgués, en 1970, 1972(2), 1974, 1975, 1978, 1979, 1980, 1981 (2), 1982, 1983 (4), 1984 (2), 1986. Source, Palais de justice de Beyrouth.



situés dans la zone G : l'un pour Horch Tabet (décret 303), l'autre pour le reste de la zone G, y compris Horch al-Qatil (décret 292). Ces deux décrets sont promulgués le 25 février, sous l'ancienne législation, quelques mois avant que ne soit promulguée le décret loi 70/83 du 9 septembre 1983 sur le remembrement qui, contrairement à la loi du 7/12/54 qu'elle remplace, impose, sans cependant définir de sanctions, la réalisation du remembrement dans les deux ans. Mais il est déjà trop tard, les bois sont déjà en grande partie occupés, et les combats reprennent début 1984, avant que ces remembrements ne soient terminés. Le processus d'occupation illégale de ces terrains reprend, à la faveur des conquêtes territoriales des forces chiites<sup>46</sup>, sans toutefois sortir de la limite des zones effectivement boisées. Aujourd'hui, l'ensemble de ces bois est occupé.

Le remembrement de Horch Tabet entamé en 1983, situé au sud du camp palestinien de Chatila, n'a jamais abouti, les fonctionnaires ne pouvant se rendre sur le terrain durant les événements. Les propriétaires des parcelles remembrées, ne pouvant plus exploiter leurs terrains (s'ils l'avaient souhaité)<sup>47</sup> et ne connaissant pas les limites de leurs nouvelles parcelles tant que le remembrement n'était pas achevé, n'ont donc pas pu faire valoir leurs droits ni défendre leurs biens contre l'occupation illégale. Contrairement à ce qui se passe pour d'autres terrains illégalement occupés, il n'y a plus eu de transactions foncières pour la plupart des parcelles de Horch Tabet. La dernière vente d'un terrain issu du lotissement de la parcelle 288 date de 1984 tandis qu'aucune vente n'a été enregistrée sur la parcelle 286 depuis 1955 (voir illustrations 1-23 et 1-24).

Le remembrement du reste de la zone G3 a abouti, lui, en 1987 pour sa partie correspondant à Horch al-Qatil, mais il n'a jamais été terminé pour la partie ouest de la zone G3 (voir illustrations 1-16 et 1-25). Dans le contexte de la guerre, les propriétaires<sup>48</sup> ont mis un certain temps à se faire connaître au cadastre et ce n'est qu'après la guerre que la plupart d'entre eux ont pris possession de leurs nouveaux titres de propriété, alors que leurs terrains avaient été occupés entre temps et le demeuraient. Encore aujourd'hui ils ne se sont pas encore tous fait connaître au cadastre : en 2000, dans cinq des huit

---

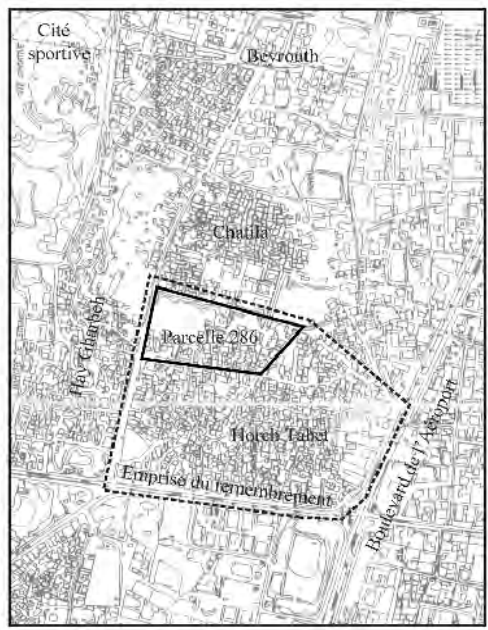
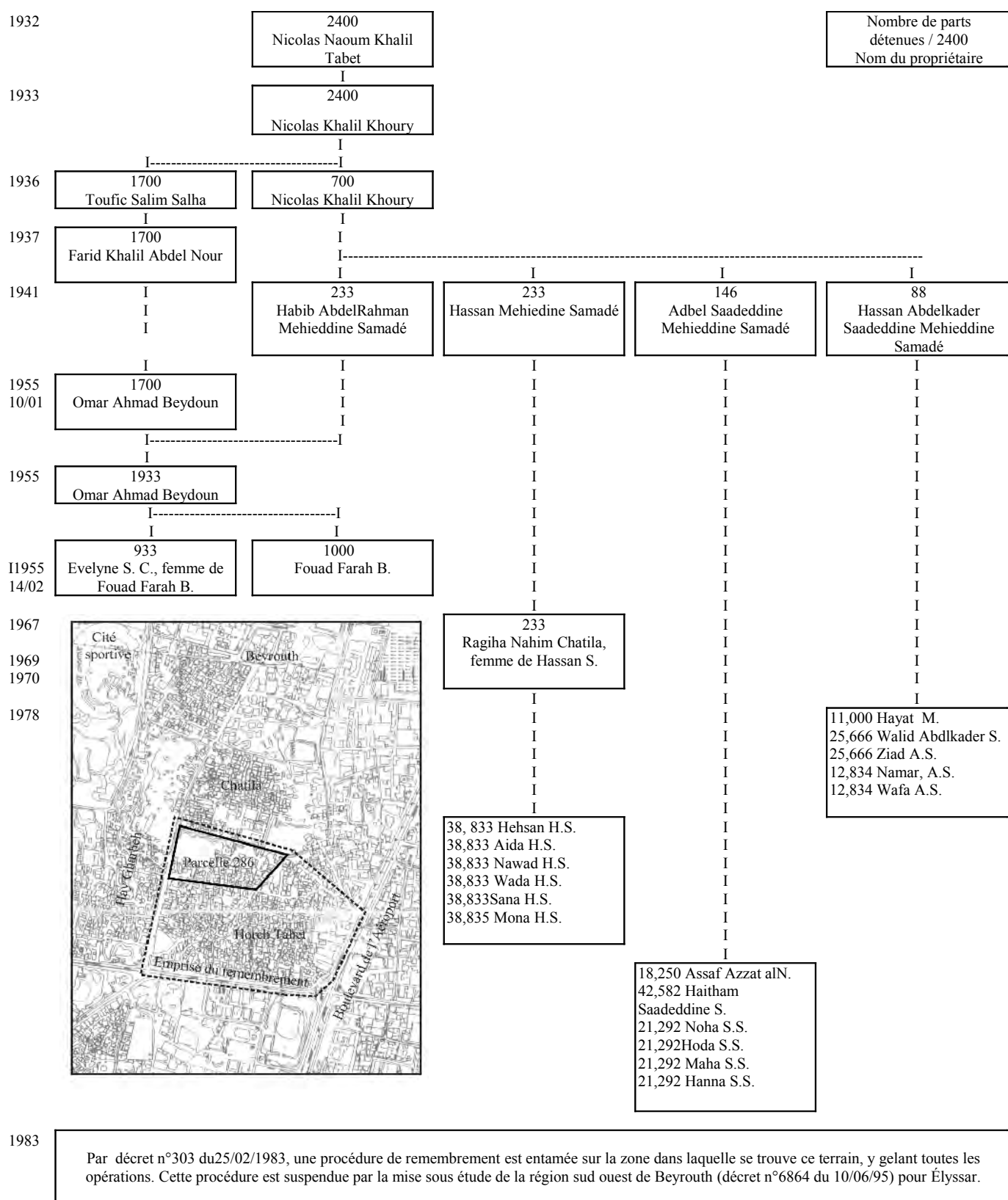
<sup>46</sup> Cf. par exemple Picaudou N., *La déchirure libanaise*, Paris, Éditions complexe, 1989, p.197.

<sup>47</sup> Dès la publication du décret, « toutes les opérations se rapportant aux biens-fonds objets du remembrement sont gelées — de même que sont supprimés tous les permis accordés, arrêtés tous les travaux en cours et abrogés tous les tracés dans la région du remembrement. » Mallat H., *Droit de l'urbanisme, de la construction, de l'environnement et de l'eau au Liban*, Bruylant, Delta et L.G.D.G., 1997, p.106.

<sup>48</sup> Nombre des principaux propriétaires font partie des mêmes familles que ceux qui l'étaient au moment de la réalisation du cadastre dans les années 1930 (source, cadastre de Baabda).



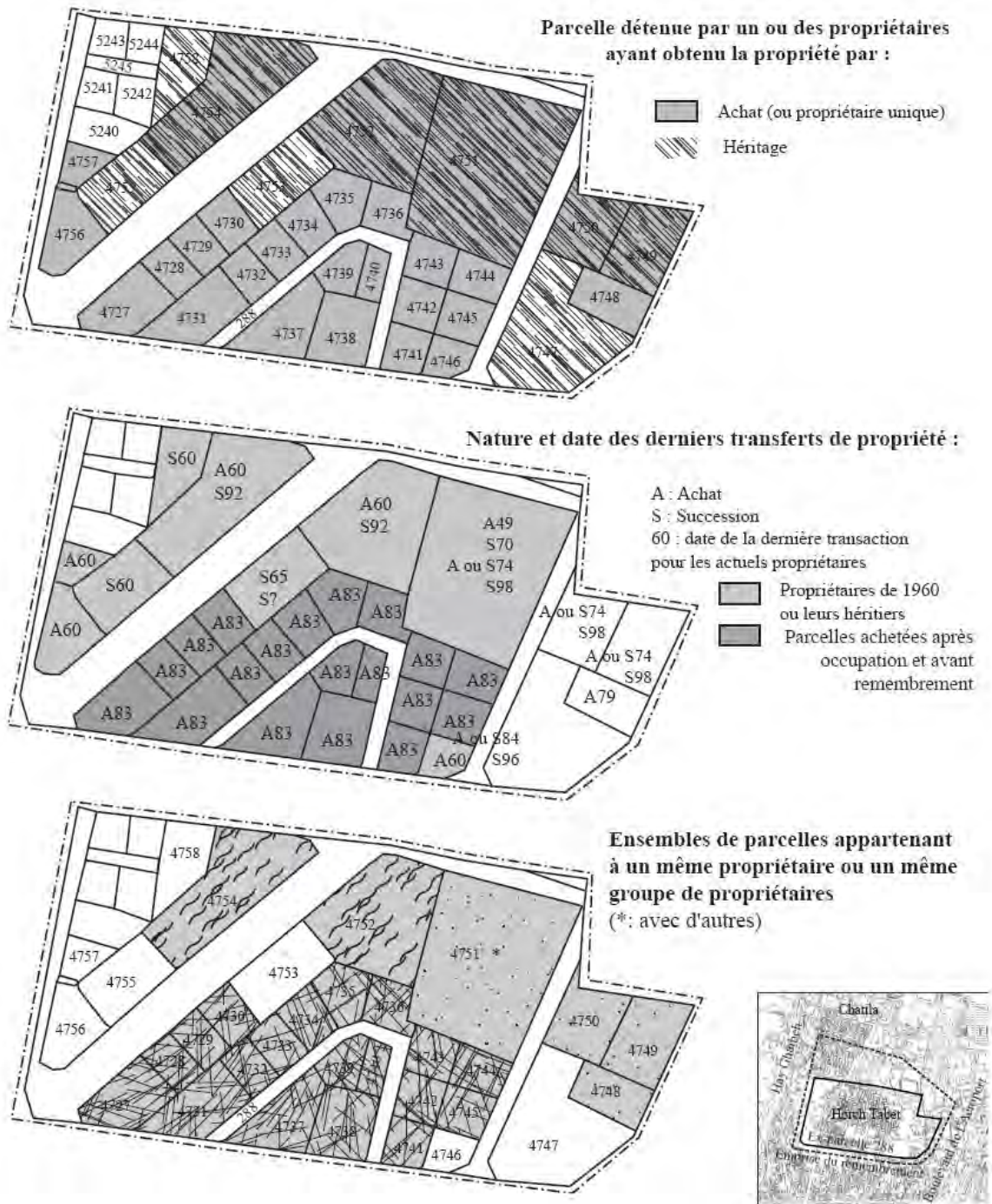
### 1-23. Une généalogie des propriétaires de la parcelle 286, Chiah



En 2000, aucune vente n'a été enregistrée au cadastre dans la parcelle 286 depuis 1955. Source, Cadastre de Baabda, Circonscription foncière de Chiah, Feuillet foncier de la parcelle 286 cadastrée le 11/07/1932. En médaillon, situation de la parcelle dans l'emprise du remembrement de Horch Tabet. Fond de plan 1991.

Illustration 1-23.

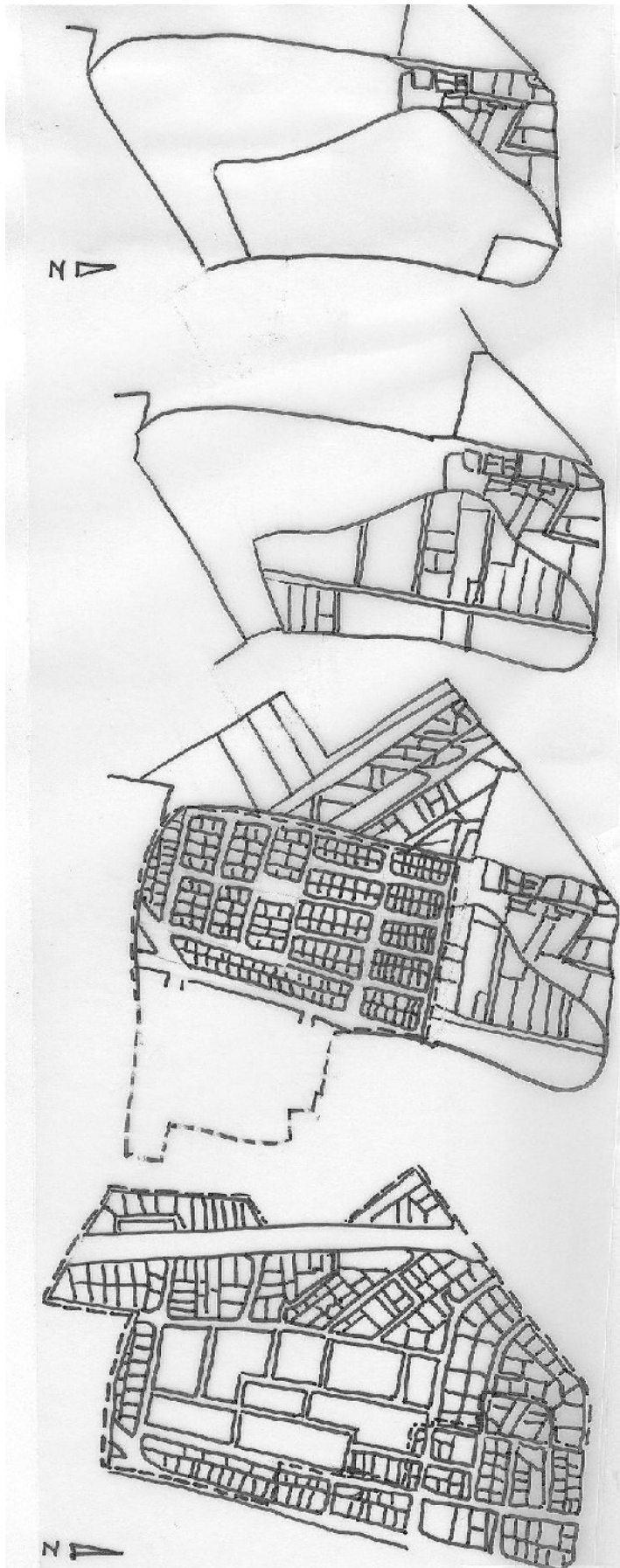
**1-24. La propriété des parcelles issues de l'ancienne parcelle 288 à Horch Tabet**



En 2000, les terrains issus de l'ancienne parcelle 288, lotie en 1960, appartiennent encore fréquemment aux propriétaires de l'époque ou leurs héritiers. Le faible mouvement de la propriété des terrains semble au moins autant lié à l'engagement d'une procédure d'urbanisme qu'à l'occupation illégale des terrains. Source, cadastre de Baabda, feuillet foncier de la parcelle 288, circonscription de Chiah. En médaillon, plan de situation de l'ensemble de parcelles dans l'emprise du remembrement de Horch Tabet, fond de plan 1991.

Illustration 1-24.

## 1-25. Évolution parcellaire de Horch al-Qatil depuis la réalisation du cadastre



1.  
Situation avant 1930.  
Les petites parcelles sont  
celles de Bir Hassan.  
La partie est du dessin correspond  
aujourd'hui au boulevard  
de l'Aéroport, la partie ouest  
à la caserne Henri Chéhab.

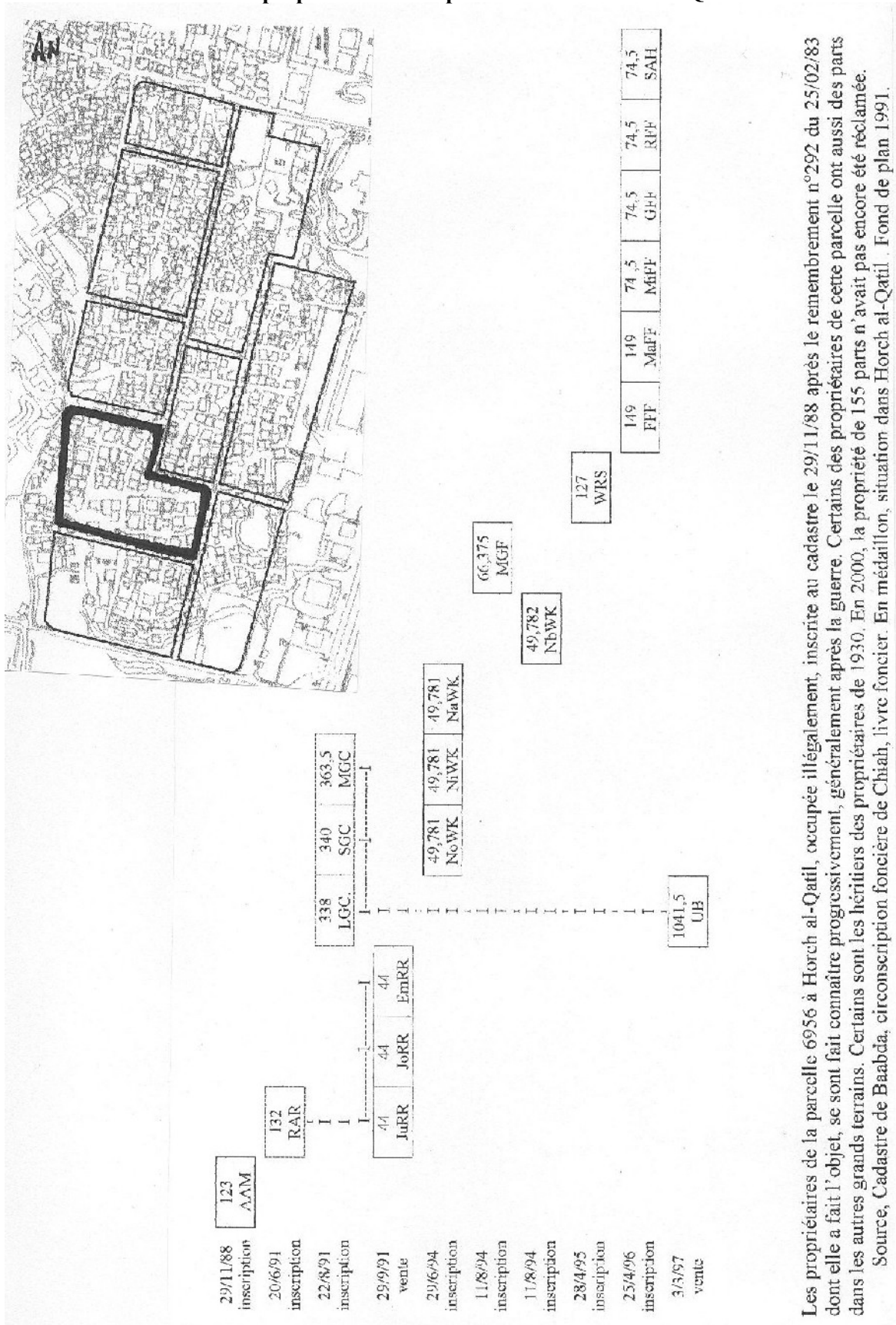
2.  
Situation en 1931,  
au moment de la  
réalisation du cadastre.  
Un lotissement a été réalisé  
sur la grande parcelle est.

3.  
Situation prévue en 1959,  
après le remembrement décret 733 de 1957,  
indiqué en pointillé, non terminé.  
Le parcellaire de 1931 semble rester en vigueur  
jusqu'à l'achèvement des procédures en 1987.  
La partie du remembrement située  
de l'autre côté du boulevard de  
l'Aéroport n'a pas été indiquée.  
A l'ouest, plusieurs lotissements  
ont été réalisés sur la parcelle 227  
(voir chapitre 3 l'évolution de cette parcelle).

4.  
Situation en 1987,  
après remembrement de la zone G3,  
décret 292 de 1983 suivant les directives  
du plan de 1971 pour la zone G3.  
Le remembrement a été terminé en  
1987 pour la zone indiquée en pointillé.  
Au nord-est, la zone G1 et une petite partie de  
la zone G3 (III) a également été terminée  
(voir illustration sur la zone G3 plus haut).  
La partie de la zone G3 située au sud-ouest,  
non indiquée ici, n'a pas abouti. Au nord-est  
les parcelles ont été loties dans les années 1960.

Sources : Cadastre de Baabda et  
Direction générale de l'urbanisme.  
Illustration 1-25.

## 1-26. Les propriétaires de la parcelle 6956 à Horch al-Qatil



Les propriétaires de la parcelle 6956 à Horch al-Qatil, occupée illégalement, inscrite au cadastre le 29/11/88 après le remembrement n°292 du 25/02/83 dont elle a fait l'objet, se sont fait connaître progressivement, généralement après la guerre. Certains des propriétaires de cette parcelle ont aussi des parts dans les autres grands terrains. Certains sont les héritiers des propriétaires de 1930. En 2000, la propriété de 155 parts n'avait pas encore été réclamée. Source, Cadastre de Baabda, circonscription foncière de Chiah, livre foncier. En médaillon, situation dans Horch al-Qatil. Fond de plan 1991.

Illustration 1-26.



grands terrains de Horch al-Qatil, entre 5 et 15% des parts des parcelles n'ont pas encore été réclamées par les propriétaires<sup>49</sup> (voir illustration 1-26). Mais, en raison de la taille des terrains créés par le remembrement, suivant les directives de 1971, pour préserver les zones boisées, les propriétaires ne détiennent que des parts indivises de terrains : chaque terrain est possédé en moyenne par une quinzaine de personnes<sup>50</sup>.

C'est le projet Élyssar qui a pour mission aujourd'hui de réaménager cette banlieue sud-ouest de Beyrouth, avec les mêmes outils (plan d'urbanisme, réglementation, remembrement) qui ont contribué, par le revers, à la création des quartiers irréguliers qu'il cherche à éradiquer.

---

<sup>49</sup> Source, cadastre de Baabda.

<sup>50</sup> Source, cadastre de Baabda.

## CHAPITRE 2

### **Quartiers irréguliers et superposition de droits fonciers en banlieue sud : les quartiers Ouzai et Raml**

La banlieue sud n'est pas seulement une zone qui a fait l'objet du plus grand nombre de plans d'urbanisme, mais également — les deux faits sont en partie liés — un des secteurs du grand Beyrouth qui a l'histoire foncière la plus complexe. A partir de la mise sous cadastre par les Français et pendant la première moitié du XX<sup>e</sup> siècle, cette zone fait figure d'exception dans la ville. L'administration y rencontre des difficultés à déterminer les limites des circonscriptions foncières et à régler les litiges fonciers entre les propriétaires, en raison des statuts anciens peu clairs de ces terrains, auxquels se mêlent les enjeux liés à l'extension de la ville. Elle n'a pas su les résoudre et les procès se succèdent jusqu'à la résolution judiciaire, en 1955, et à l'aboutissement des travaux du cadastre, en 1958, de ce qui s'appelait alors « l'Affaire des sables ». C'est précisément dans les limites exactes du périmètre de la « Zone des sables » ou « Zone sablonneuse », objet de l'affaire, et au moment même de sa résolution, qu'a démarré le développement des quartiers irréguliers de Raml et Ouzai.

Les insuffisances de la puissance publique en matière de règlement des conflits fonciers se sont donc superposées, à Ouzai et Raml, aux revers de l'histoire urbanistique que nous avons développé plus haut.

#### **1 Les difficultés à cadastrer la Zone des sables : un révélateur de la complexité foncière**

Couvrant ce qui correspond aujourd'hui aux quartiers d'Ouzai et de Raml et à une partie de la zone de l'Aéroport international de Beyrouth (voir illustration 2-1), la Zone des sables, objet des litiges, ne recouvre pas toutes les parties sablonneuses de la banlieue sud, mais seulement une zone, désignée comme Zone sablonneuse indépendante, créée pour être mise à part par les équipes du cadastre en 1931, sous le Mandat français.

## 1.1 Le réalisation d'un cadastre de la Zone des sables par les Ottomans n'est pas confirmée

Le caractère sablonneux et très peu occupé ou exploité de cette plaine côtière explique certainement que les vellétés de cadastrer ces terres ont été tardives. Bien que diverses sources suggèrent que les cadastres réalisés par les Ottomans au Liban en 1862 et 1864 ne concernaient pas la Zone des sables, des experts missionnés dans les années 1950 n'ont cependant pas réussi à trancher la question et celle-ci reste posée aujourd'hui.

La zone avait-elle été cadastrée par les Ottomans ? La Zone des sables a toujours été donnée pour inculte. Elle ne servait traditionnellement qu'au pâturage et à l'extraction des pierres de carrière. C'est la raison pour laquelle, elle n'aurait pas été cadastrée sous les Ottomans. « *Le cadastre [commencé sous les Ottomans en 1862 et 1864] n'a pas été réalisé pour des raisons foncières mais pour des raisons fiscales. Ce n'était pas la limitation des propriétés qui était recherchée mais leur distribution pour pouvoir assurer la collecte des impôts. La limitation n'a donc concerné que les propriétés qui donnaient des fruits, classées de la façon suivante : mûres, olives, divers, slikh, maghalek. Les habitations ont été négligées, ainsi que les lieux de cultes, les grottes et les autres terrains ne donnant pas de fruits comme les sables et les forêts* »<sup>1</sup>. L'absence de cadastre n'empêchait cependant pas les ventes d'être légalement enregistrées dans ces zones : « *Tous les villages du Mont - Liban contenaient des parcelles sans numéro ni surface et les tribunaux du Mont - Liban certifiaient des actes pour ces parcelles non cadastrées en 1862 et 1864, c'est-à-dire sans numéros ni surface enregistrés, de la même façon qu'ils le faisaient pour les parcelles cadastrées* »<sup>2</sup>.

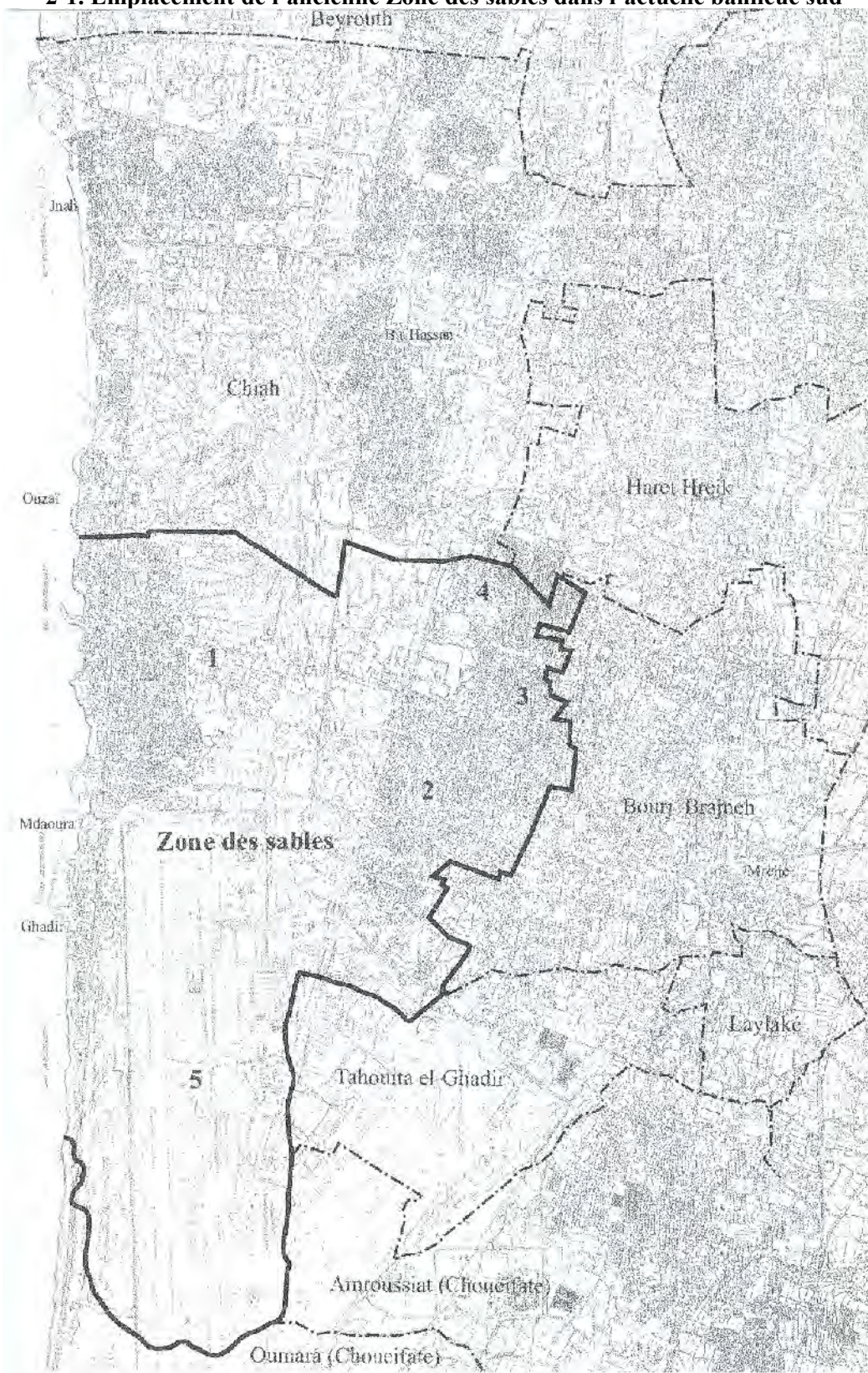
Cependant, les experts missionnés dans le cadre du procès de la Zone des sables de 1953-1955 étaient partagés sur la question : bien qu'il soit vraisemblable que cette zone n'ait pas été cadastrée sous les Ottomans, ils ne pouvaient pas l'affirmer de façon sûre, n'ayant pas retrouvé les documents originaux. Quant à ceux qui étaient en leur possession, ils étaient soit contradictoires soit imprécis. On peut noter par exemple un acte de vente de 1884 signalant des sables cadastrés : « *Un acte enregistré le 11 février 1300 numéro 1915 et*

---

<sup>1</sup> République libanaise, *L'affaire des sables*, op. cit., p.15 ; Charafeddine W., *La banlieue sud*, op.cit., p.80.

<sup>2</sup> République libanaise, *L'affaire des sables*, op. cit., p.15.

## 2-1. Emplacement de l'ancienne Zone des sables dans l'actuelle banlieue sud



La Zone des sables couvrait les régions sablonneuses aujourd'hui occupées par le quartier irrégulier d'Ouzai, y compris l'extension du Golf (1), celui de Raml (2), par un quartier de Bourj Brajneh « semi-illegal » (Charafeddine W.) (3), par une partie du camp palestinien de Bourj Brajneh (4) et par une partie de l'aéroport (5). Les limites des villages sont celles des années 1930. Fond de plan, plan photogrammétrique, Oger, 1991.

Illustration 2-1



*daté du 7 mars 1301 numéro 4 (concernant des parcelles) cadastrées sous le numéro (noumro) 5 (et) le numéro (raqm) 4 et dépendant du kharaj de Chiah.* »<sup>3</sup>. Ils ont donc laissé la question en suspens. « *Les experts ne se sont pas mis d'accord pour déterminer si la zone sablonneuse a été cadastrée ou non par l'ancien cadastre.* »<sup>4</sup>. « *Ils n'ont trouvé aucun des cahiers des villages de Bourj el-Brajneh, Bir Hassan, et Tahouita el-Ghadir signé par les topographes qui ont effectué les travaux du cadastre en 1862 et 1864, contrairement au cahier du cadastre de Chiah,* »<sup>5</sup> — qui date, lui, du 22 février 1864. Par ailleurs, « *étant donné que les deux experts Rachad Jisr et Toufic Hamadé, même s'ils ont indiqué dans leur dernier rapport que les « sables possédés par les émirs ont été cadastrés au moment de l'ancien cadastre et ont été considérés comme une annexe des propriétés agricoles et ceux qui n'ont pas été cadastrés ont été considérés comme des terrains à l'abandon (mouhmala) ou (comme) mouchaa du village* », *n'ont pas indiqué quels terrains sablonneux n'ont pas été cadastrés et quelle est la partie de ces terrains qui a été annexée aux terrains agricoles* »<sup>6</sup>.

Ces cadastres entamés en 1862 et 1864 furent terminés en 1869. C'est la seule tentative de cadastre qui semble avoir concerné la Zone des sables. On ne connaît pas l'étendue de cette zone sablonneuse dans les temps plus anciens. Des sources font état de son caractère récent, ou du moins, de son extension récente : les dunes ont avancé avec le temps sur des terrains cultivés. Les vagues de sables se seraient déplacées de deux mètres par an en direction nord-est (les vents dominants viennent du sud-ouest), des cultures et extensions urbaines les ont seulement partiellement fixées<sup>7</sup>. À l'appui de cette hypothèse, « on a trouvé des traces de plantation de mûriers sous les sables » (entretien avec Joseph Naggear). Les sables auraient peut-être été charriés sur la côte depuis le percement du canal de Suez<sup>8</sup> entre 1858 et 1869. Si ces étendues sablonneuses existaient déjà, il n'est nulle part question du « cadastre » que l'émir Béchir avait entrepris au début du XIX<sup>e</sup> siècle (vraisemblablement entre 1806 et 1815, aux alentours de 1810) pour asseoir l'assiette de l'impôt *mîrî* qui pesait sur les terres *amirié* du domaine du Sultan. Pourtant, ce levé concernait en particulier les terres de l'émir Qassem Chéhab, qui gouvernait le Sahel

<sup>3</sup> *Idem*, p.80.

<sup>4</sup> *Idem*, p.15.

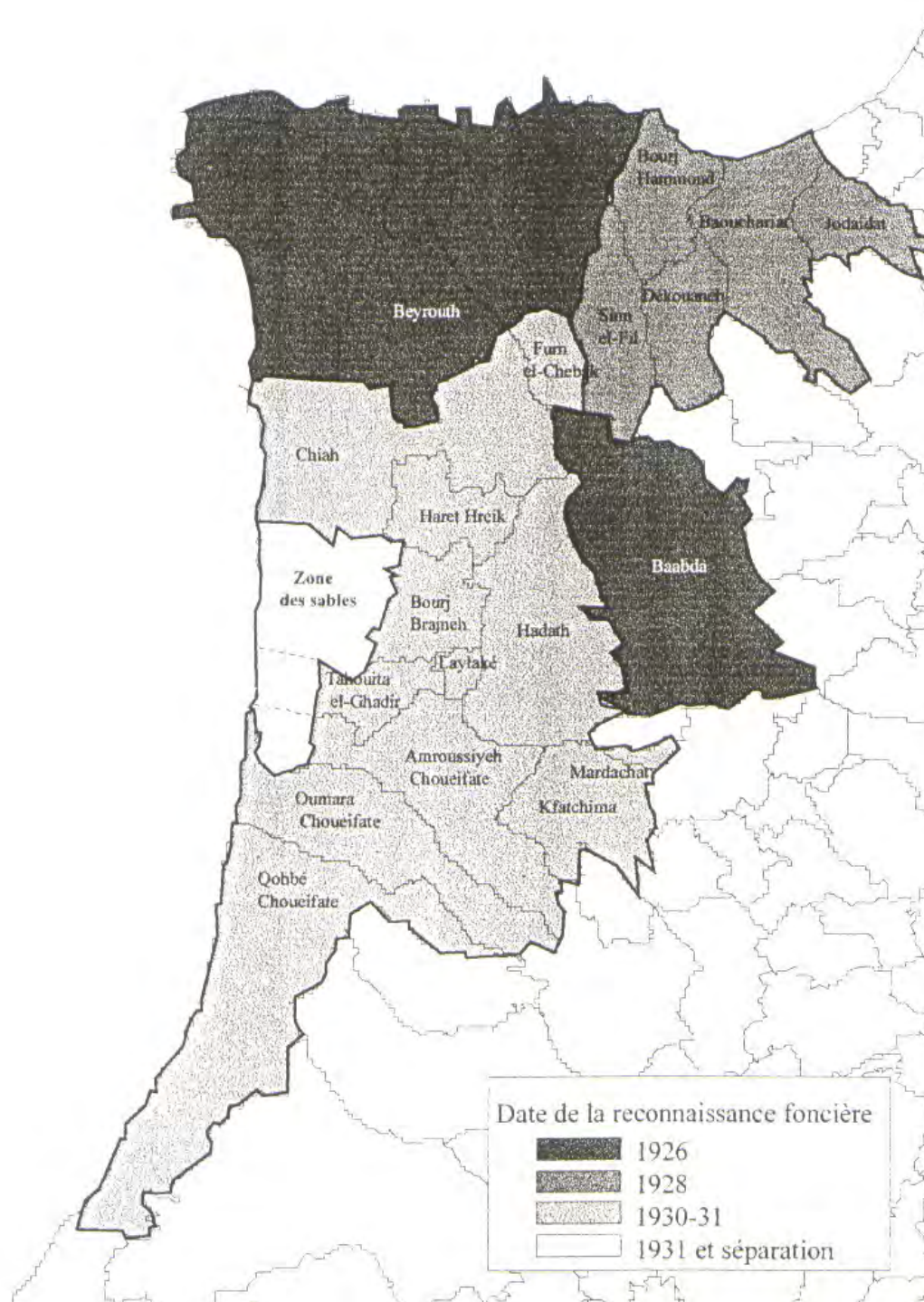
<sup>5</sup> *Idem* p.150.

<sup>6</sup> *Idem* p.223.

<sup>7</sup> Chehabeddine S., *Géographie humaine de Beyrouth*, Faculté des Lettres de Paris, Sorbonne, juin 1953, p.21.

<sup>8</sup> D'après l'entretien avec Joseph Naggear et selon des anciens habitants de Bourj Brajneh, d'après Charafeddine W., *La banlieue sud*, *op.cit.*, p.78.

## 2-2. Commencement de la réalisation du cadastre au Liban et création de la Zone des sables



Le levé cadastral est entamé sur la zone littorale au sud de Beyrouth dès les premières années qui suivent le démarrage des travaux du cadastre au Liban. Après Beyrouth et Baabda en 1926 et la proche banlieue est en 1928, la reconnaissance foncière est entamée en 1930 dans la plaine sud de Beyrouth. Une nouvelle circonscription foncière est alors créée pour être séparée, appelée Zone des sables. Elle sera annulée en 1936 et les terrains seront cadastrés dans les circonscriptions foncières voisines. La réalisation du cadastre pour les circonscriptions suivantes ne commence pas avant 1935. Fond de plan, Cermoc CNRS-L, *Atlas des localités du Liban*, à paraître.

Illustration 2-2

où cette zone est située. Il n'est pas non plus question d'un autre cadastre entamé en 1846, commencé pour le district mixte dont faisait partie le Sahel, et qui ne fut jamais achevé<sup>9</sup>, bloqué par l'aristocratie druze — qui, hostile à Istanbul, « *cherch(ait) à bloquer le fonctionnement du Règlement de 1845, et met(tait) [notamment] en échec les projets de recensement et de relevé cadastral,* »<sup>10</sup> — et par les puissances occidentales qui la soutenaient. « *D'autres projets de cadastre dont un fut proposé en 1895 et l'autre par un règlement publié dans les journaux turcs du 10/7/1900 n'ont pas mieux réussi.* »<sup>11</sup>.

## **1.2 Les travaux du cadastre effectués par les Français achoppent sur la Zone des sables**

Les Français ont tenté de cadastrer cette zone. Le levé cadastral est entamé sur la zone littorale au sud de Beyrouth dès les premières années qui suivent le démarrage des travaux de cadastre par les Français<sup>12</sup>. Les travaux de reconnaissance foncière commencent en 1930 et 1931 pour les circonscriptions foncières de Chiah, Bourj Brajneh, Tahouita el-Ghadir et Choueifate - Amroussiyeh en même temps que pour les autres villages situés entre Baabda et la mer<sup>13</sup>.

---

<sup>9</sup> Cf. Chevallier D, *La société du Mont Liban à l'époque de la révolution industrielle en Europe*, Paris, Librairie orientaliste Paul Geuthner, 1971, p.109 (texte et note), p.111 et p.121.

<sup>10</sup> Picaudou, N., *La déchirure libanaise*, *op.cit.*, p.34. Une histoire de la mise en place de ce cadastre se trouve également dans Ismail A., *Histoire du Liban du XVIIe siècle à nos jours, Tome IV, Redressement et déclin du féodalisme libanais (1840-1861)*, Beyrouth, Paris, GP Maisonneuve, 1958, p.303-307.

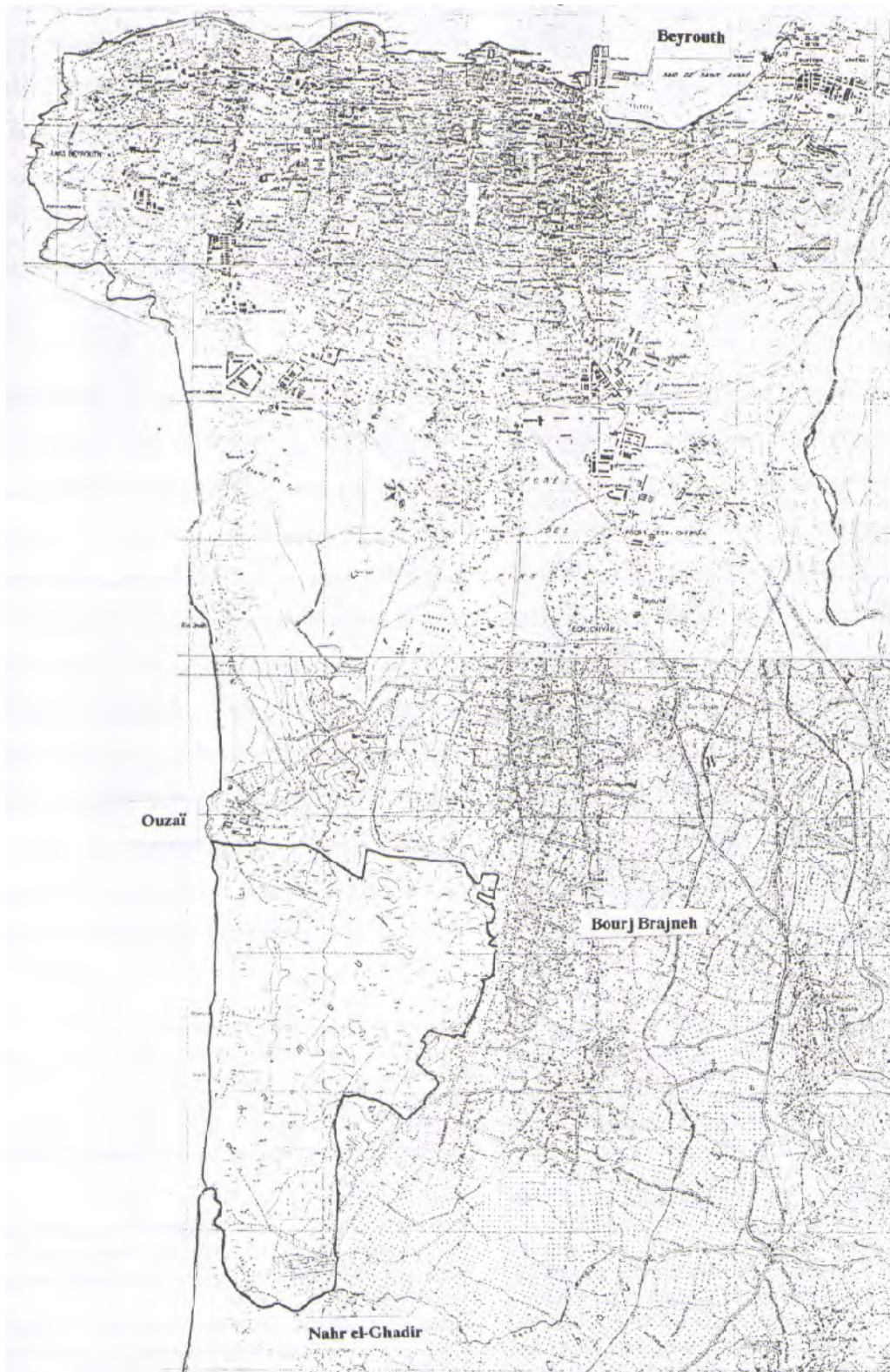
<sup>11</sup> Young G., *Corps de droit ottoman, recueil des codes, lois, règlements, ordonnances et actes les plus importants du droit intérieur et d'études sur le droit coutumier de l'Empire ottoman*, Oxford, CLARENDON press, 1906, tome VI : *Droit foncier, Droit municipal, Code civil*, p.90.

<sup>12</sup> Les travaux du cadastre commencent en 1926 par Beyrouth et Baabda. En 1928, les travaux sont entamés à Bourj Hammoud, Baouchariat, Dekouaneh, Sinn el-Fil et Jdeidat (caza du Metn). En 1930 et 1931, les travaux sont commencés, dans le caza de Baabda, à Hadace, Forn el-Chabbak, Borge el-Baragenat, Laylaki, Haret Hreik, Chiah, Tahouitat el-Ghadir, Kfarchima, Mardachat et la Zone des sables et, dans le caza de Aley, à Choueifate (Amroussiyat, Qobbat et Oumara). Ensuite, dans les autres circonscriptions des alentours de Beyrouth, les travaux du Cadastre ne commencent pas avant 1935.

<sup>13</sup> Les dates de la reconnaissance foncière (ouverture des travaux du Cadastre) des villages d'où est mise à part la zone des sables sont : circonscription foncière n°4 de Borge el Brajneh (caza de Baabda) : 23/09/30 ; circonscription foncière n°7 de Chiah (caza de Baabda) : 12/02/31 ; circonscription foncière n°8 de Tahouitat el-Ghadir (caza de Baabda) : 2/11/30 ; circonscription foncière n°1 de Amroussiyat (caza de Aley) : 3/1/31. Source : Région de Baabda, Cazas de Baabda et Aley, Situation générale des travaux du cadastre à la date du 31 XII 196- (l'année indiquée sur la reproduction de ces tableaux est partiellement effacée). Par ailleurs, « *Les ordonnances de clôture définitives des opérations de recensement et de délimitation rendues par le juge immobilier de la zone de Beyrouth (sont :) le 31 août 1931 en ce qui concerne les circonscriptions foncières de Bourj el-Brajneh et Tahouita el Ghadir et le 30 juillet 1932 en ce qui concerne la circonscription foncière de Amroussiati (Choueifate).* » (*Journal officiel*, Arrêté n°320 du 9/08/1941 portant ouverture des opérations de cadastre dans les zones sablonneuses).



**2-3. La Zone des sables est située entre Ouzai, Bourj Brajneh et le Nahr el-Ghadir**



Fond de plan, « Beyrouth sud-ouest » et « Beyrouth ville », Service géographique des FFL, 1945, original au 1/10.000.

Illustration 2-3



Mais, une partie des terrains appartenant à ces villages a posé aux équipes du cadastre des problèmes suffisamment difficiles à résoudre pour qu'elles aient été amenées à créer, dès la phase de délimitation et de bornage en 1931, une nouvelle circonscription foncière d'un peu plus de 460 hectares<sup>14</sup>, appelée « Zone sablonneuse indépendante »<sup>15</sup> et à laquelle est donnée le numéro 11 (voir illustration 2-2). Les travaux du cadastre commencent en 1931 et 1932 sur les quatre-vingts terrains, décrits comme non bâtis, de cette zone sablonneuse indépendante.

Mais, cinq ans plus tard, le 31 janvier 1936, alors que les travaux de délimitation provisoire, les levés de cadastre ainsi que les calculs avaient déjà été réalisés<sup>16</sup>, la délimitation de la zone est annulée par décision du juge foncier. Peut-être en raison d'une « contestation violente des particuliers et des municipalités concernées »<sup>17</sup> peut-être également pour dissimuler des stratégies foncières de personnes influentes ou au pouvoir<sup>18</sup>, mais dans tous les cas sûrement pour des raisons de procédures : il n'était pas du ressort du cadastre de remettre en cause, en 1931, le découpage des circonscriptions foncières— décrétées antérieurement— et *a fortiori* d'en créer une nouvelle —, mais du ressort du « pouvoir administratif »<sup>19</sup>. La même année, une commission instituée par le décret n°429 du 6 mai 1936 rattache donc la région sablonneuse située au sud de Beyrouth aux circonscriptions foncières existantes de Bourj Brajneh, de Tahouita el-Ghadir et d'Amroussiyeh Choueifate<sup>20</sup>. Cette zone, dont les travaux ont été interrompus, n'apparaît alors qu'en bordure des planches réalisées pour les villages alentour, à travers des notations

---

<sup>14</sup> Région de Baabda, Cazas de Baabda et Aley, Situation générale des travaux du cadastre, *op.cit.*

<sup>15</sup> « Les parcelles sujet du litige ont été cadastrées en 1931 en deux parties, la première appelée « zone sablonneuse indépendante » qui a reçu le n°1 et la deuxième qui a été annexée par le procès-verbal de délimitation 992 à la zone de Bourj el-Brajneh. » République libanaise, *L'affaire des sables*, *op.cit.*, p.1.

<sup>16</sup> Les travaux de délimitation provisoire ont été réalisés entre le 15/4/31 et le 8/5/31, les levés entre le 3/5/31 et le 24/7/31 et les calculs entre le 1/3/32 et le 7/6/32. Source, Région de Baabda, Caza de Baabda, Situation générale des travaux du cadastre, *op. cit.*

<sup>17</sup> CharafeddineW., *La banlieue sud*, *op.cit.*, p.80.

<sup>18</sup> « Ils ont annulé la circonscription foncière et l'ont rattachée à quatre circonscriptions foncières pour ne pas faire d'histoires. Ils l'ont annulée parce que les 'grands' voulaient avoir cette partie. Ils l'ont rattaché aux autres pour passer la chose sous silence. Les politiciens ont fait annuler la zone pour qu'on ne sache pas que cette circonscription foncière avait été prise par quelqu'un » (entretien 3).

<sup>19</sup> « La direction du cadastre et les juges fonciers n'avaient pas le droit de créer de nouvelle circonscription foncière ni de modifier les limites existantes des villages, le pouvoir administratif étant seul compétent en la matière conformément à l'arrêté 1208 du 12 mars 1922 et conformément à la loi sur les moukhtar-s du 20 février 1922, et les équipes du cadastre ont eu tort de découper les parties des villages de Bir Hassan, Chiah, Bourj el-Brajneh, Tahouita el-Ghadir pour en faire une zone sablonneuse indépendante. » Une deuxième raison à l'annulation de la délimitation concerne la deuxième partie du découpage de 1931, à savoir « l'absence de la signature du moukhtar et de celles des ayants droits sur le procès-verbal de délimitation 992 ». République libanaise, *L'affaire des sables*, *op.cit.*, p.1.

<sup>20</sup> Arrêté n°320 du 9/08/1941 portant ouverture des opérations de cadastre dans les zones sablonneuses.

**2-4. Mis à part quelques hectares au sud, la « Zone des sables » ne couvre que des dunes**



Fond de plan, « Beyrouth sud-ouest », Service géographique des FFL, 1945, original au 1/10.000.  
Illustration 2-4

de type : « *Zone sablonneuse indépendante* » ou « *Sous réserve de décision à intervenir en ce qui concerne la zone sablonneuse indépendante située au nord, à l'ouest et au sud du territoire représenté sur le présent plan (zone dont le rattachement aux circonscriptions foncières limitrophes doit faire l'objet d'un décret spécial)* »<sup>21</sup>.

### **1.3 Les difficultés ne sont pas résolues sous l'autorité de l'État libanais avant la mise en place d'un tribunal exceptionnel en 1953**

Ce n'est qu'en 1941 que seront rouvertes les opérations de cadastre dans la zone sablonneuse<sup>22</sup>. L'indépendance du pays en 1941 n'interrompt pas les travaux et les croquis de délimitation sont réalisés entre 1941 et 1943<sup>23</sup>. Le juge foncier statue pour quelques parcelles, en 1944 et 1945 (11 des 74 parcelles litigieuses délimitées), mais la situation est encore trop complexe pour résoudre les conflits sur les parcelles restantes et un rapport est demandé par le juge foncier, le 17 mai 1945, à trois experts, Zara Beghdasarian, Saleh Itani et Hakim Nassif, pour inspecter et l'appliquer des actes et étudier la question de la reconnaissance des propriétaires de ces parcelles à travers les registres successifs<sup>24</sup>. Le rapport est remis quatre ans plus tard, le 19 juillet 1949. Ce rapport est contesté, les conflits entre les propriétaires ne sont toujours pas résolus et, encore quatre ans plus tard, le 10 mars 1953, un décret-loi n°51 donne pouvoir à un tribunal exceptionnel de statuer sur les

---

<sup>21</sup> Plan ancien original du cadastre pour la feuille du « Village de Borge el-Brajne, caza de Baabda, circonscription foncière n°4, feuille n°8, 1/2000 » portant la première mention en note à l'ouest, (Original signé Duraffour). De même, pour le village de « Chiah, caza de Baabda, Circonscription foncière n°7, feuille n°22, 1/2000 », une note au indique au sud de la zone cadastrée : « *(non homologué à la date du dépôt des plans cadastraux), zone sablonneuse* » (Signé : Duraffour).

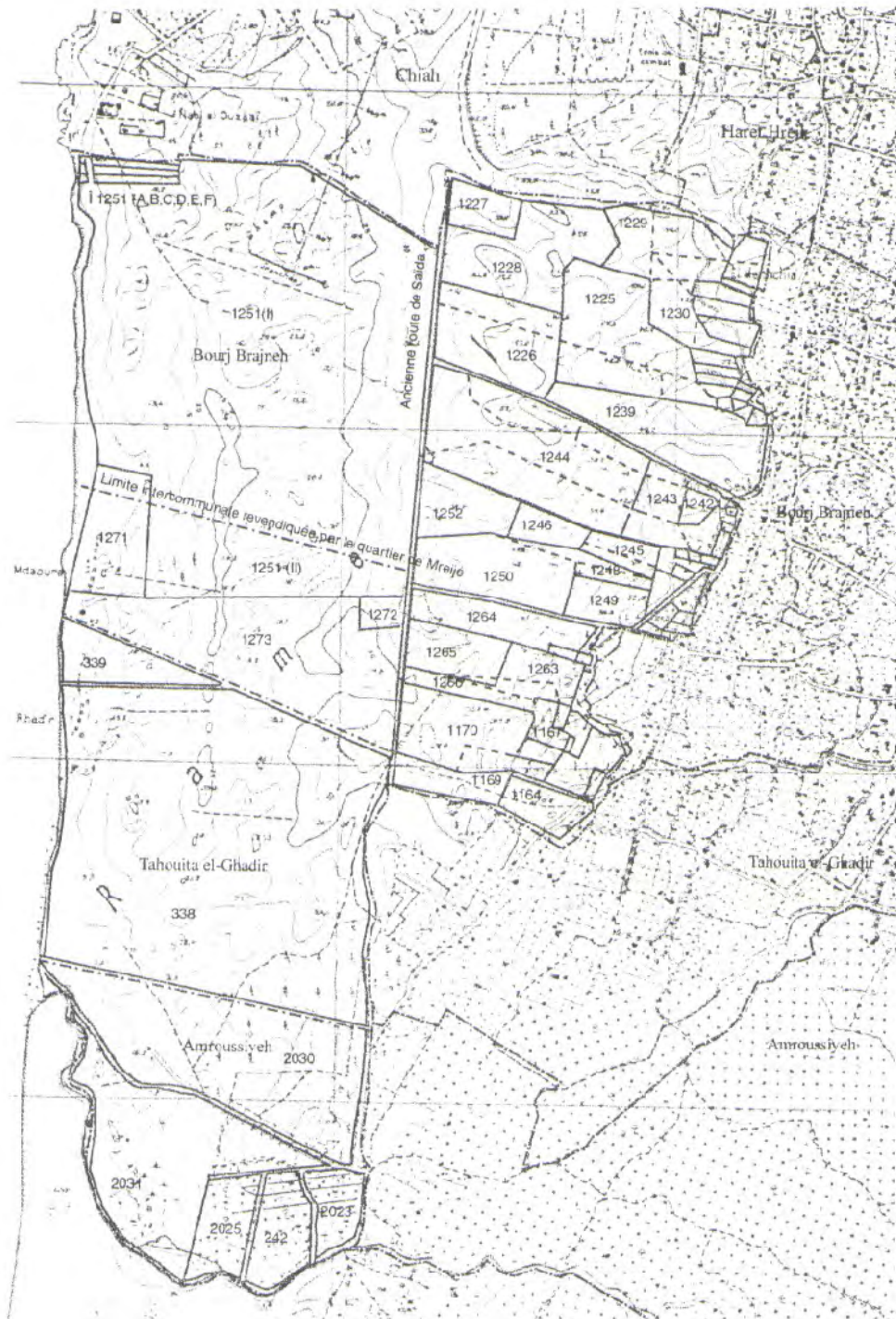
<sup>22</sup> « *Les opérations de cadastre seront ouvertes à partir du 15 octobre 1941 dans les zones sablonneuses rattachées aux circonscriptions foncières désignées ci-après : Caza de Baabda : Borj el-Brajné, Tahouita el-Ghadir ; Caza de Aley : Amroussiyat (Choueifate).* » Arrêté n°320 du 9/08/1941, *op cit*.

<sup>23</sup> Sources : « Région de Baabda, Caza de Baabda, Situation générale des travaux du cadastre » et les croquis de délimitation du 24 septembre 1943, 1/2000, pour les villages de : Borge el-Brajne, caza de Baabda, circonscription foncière n°4, feuilles n°9, 10 et 11 ; Tahouitat el Ghadir, caza de Baabda, circonscription foncière n°8, feuille n°5 ; Amroussiyat (Choueifate), caza de Aley, circonscription foncière n°1, feuille n° 14. Ces croquis précisent en nota : « *le croquis de délimitation ne concerne que la partie de la circonscription recensée et délimitée selon le décret d'ouverture n°320/N du 9.8.41 qui a trait seulement à la zone sablonneuse, le restant de la circonscription ayant été cadastré antérieurement* ».

<sup>24</sup> Décision du 17 mai 1945 du juge foncier de la deuxième section.



## 2-5. Parcellaire défini dans la Zone des sables lors de la réalisation des croquis de délimitation de 1943



Les parcelles les plus grandes sont situées entre l'ancienne route de Saïda et la mer, dans « la plaine d'Ouzāï ». Les limites des villages (trait point trait) et les limites des parcelles (en pointillé, celles qui limitent une surface objet de litiges) seront redéfinies en 1955. La parcelle Mdaoura (futur numéro 3908) porte jusqu'en 1955 les numéros 1251 et 1271 (elle a aujourd'hui des limites un peu différentes). Seuls ont été ici indiqués les numéros des grandes parcelles. Fond de plan, « Beyrouth sud-ouest », Service géographique des FFL, 1945, original au 1/10.000.

Illustration2-5



parcelles toujours litigieuses à la date de la publication de la loi<sup>25</sup>. Cette année 1953 est également celle de la promulgation du décret 2616 qui établit le plan directeur de la banlieue sud de Beyrouth, lequel s'étend jusqu'à l'aéroport nouvellement construit et donc inclut les terrains nord de la Zone des sables.

Ce tribunal, au vu des contestations des ayants droits et des plaignants, et suite à ce qu'il a constaté comme manques, conflits et confusions dans le rapport de 1949, a nommé, par deux décisions du 15 juin 1954 et du 22 octobre 1954, une nouvelle commission d'experts<sup>26</sup>. Il lui a confié pour mission de faire des recherches dans toutes les archives des services fonciers et les administrations de Beyrouth, de l'ancien Mont-Liban et de Damas, ainsi « *que tout ce qu'ils peuvent trouver partout où ils pensent* »<sup>27</sup> pour trouver les plans, cartes et projets concernant la zone litigieuse, afin d'y retrouver les points de repères et de déterminer les limites des terrains (voir, en annexe 1, la traduction partielle du jugement de 1955, chapitre premier, titre 2, décrivant les missions des commissions d'experts nommées en 1954). Il a par ailleurs nommé un expert à Ankara chargé de chercher dans les archives de la direction des services fonciers d'Ankara et d'Istanbul les plans de cadastre anciens ainsi que des documents originaux concernant les limites de terrains. L'ambition de ce tribunal est de faire la recherche la plus large et la plus approfondie possible, à partir de tous les documents et témoignages existant au Liban mais aussi en Syrie et en Turquie, pour mettre un terme aux litiges.

Le jugement du tribunal exceptionnel est rendu le 17 septembre 1955. Un rapport de plus de cinq cents pages retrace l'histoire du conflit, résume les rapports antérieurs des experts et les réclamations des ayants droits, expose les motifs de la décision judiciaire, le bilan de

---

<sup>25</sup> Le décret énumère ces parcelles, « *tout en y incluant par erreur les parcelles 1165, 1171, 1172 de Bourj el-Brajneh* », « *Ce décret législatif donne dans son article 4 un délai de six mois, à compter de sa publication au journal officiel n°11 du 18 mars 1953, aux contestataires et aux personnes faisant réclamation d'un droit quelconque dans les parcelles énumérées dans le décret pour déposer leur requête et contraint le tribunal de statuer sur ces requêtes dans un délai de deux ans (comme cela n'a pas été précisé, ce délai a été considéré comme courant à partir de la fin du délai de six mois). (...) Les contestataires et les ayants droits, à travers les explications qu'ils ont données dans les procès verbaux de délimitation présentés en 1942 et dans leurs pétitions présentées avant et pendant le délai de six mois, ont présenté leur requête et leurs documents et ont manifesté leurs contestations et leur remarques concernant le premier rapport des experts Zara Beghdasarian et ses compagnons.* » République libanaise, *L'affaire des sables*, op.cit., p.3.

<sup>26</sup> Cette commission était composée de messieurs : maître Edouard Noun, Rachad el-Jisr, ingénieur, Joseph Hannoud, inspecteur du service du cadastre, Toufic Hamada, ex-directeur général et secrétaire du Trésor central, Kamil Aqlini, ingénieurs, secondés par les deux ingénieurs du cadastre François Melha et Toufic Charbel et par le greffier Maurice Yasbeck.

<sup>27</sup> République libanaise, *L'affaire des sables*, op.cit., p.3.

## 2-6. Évolution des limites des circonscriptions foncières dans la Zone des sables

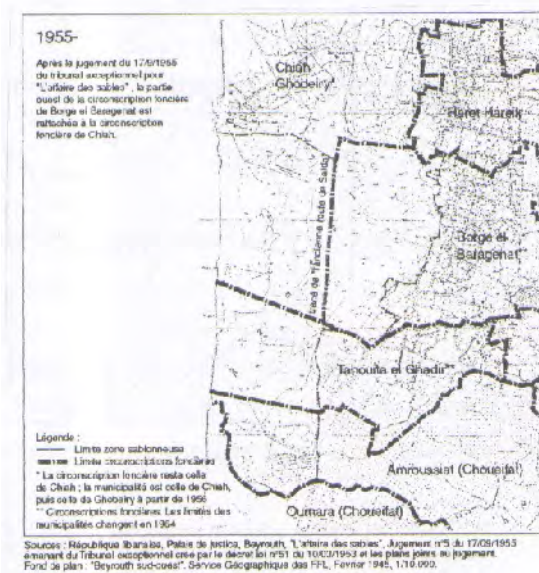
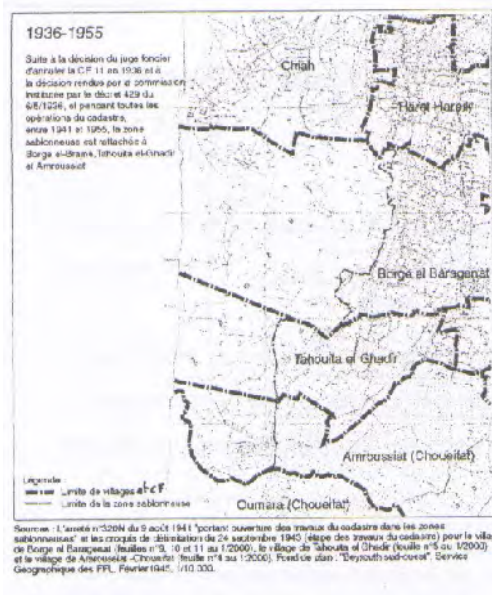
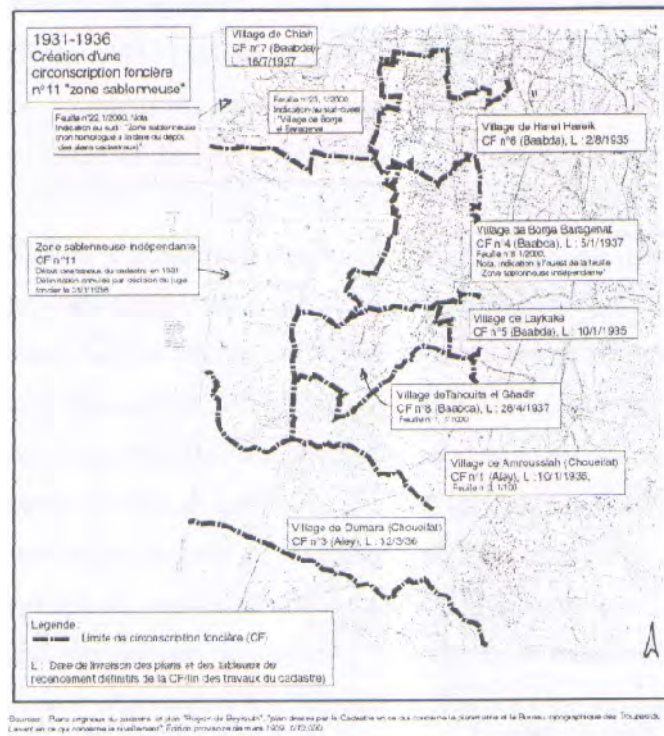
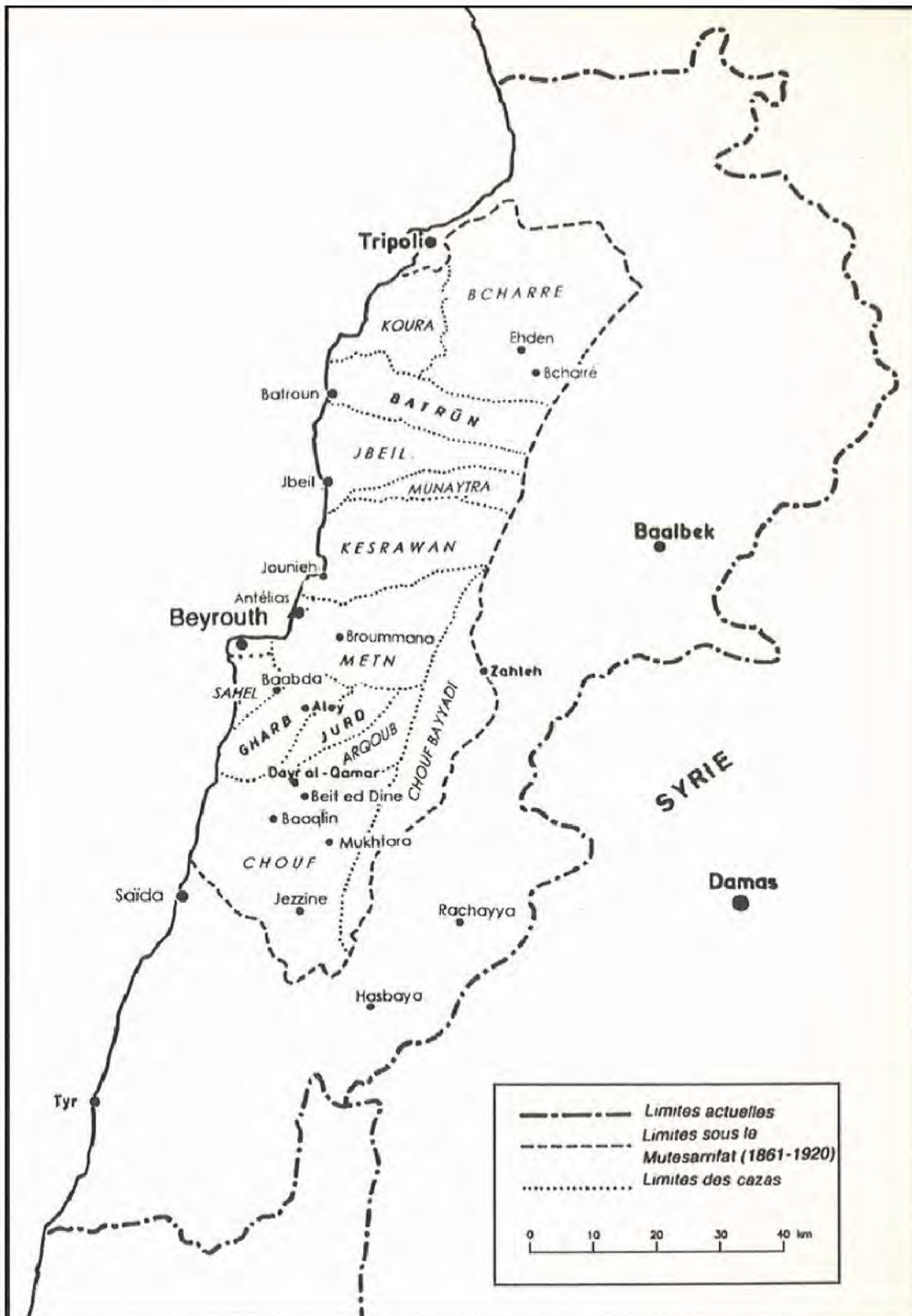


Illustration 2-6

2-7. Limites du Mont-Liban et des districts (*mouqâta'at*)



Le district du Sahel (ou Sâhil) correspond à la plaine de Beyrouth, laquelle est située au sud de la ville et aux pieds des montagnes. Nota : Beyrouth ne fait pas partie du Mont-Liban. Carte tirée de Salibi K, *The modern history of Lebanon*, New York, Delman, Caravan books, 1977, première édition 1965, 228p.

Illustration 2-7

actes de propriété présentés et les jugements des principes généraux à l'attribution des parcelles<sup>28</sup>. À la suite de ce jugement, les travaux du cadastre pour cette zone reprennent. Ils se terminent le 7 mars 1958 (date de livraison des plans et des tableaux de recensement définitifs)<sup>29</sup>, vingt à vingt-cinq ans après la fin des travaux du cadastre sur les délimitations des circonscriptions foncières dont les travaux avaient commencé au même moment.

Pourquoi ces difficultés à cadastrer ? Pourquoi tant de litiges non résolus pendant si longtemps ? Pourquoi ces difficultés à trancher entre les différentes parties revendiquant la propriété des terrains ? Si l'on reprend les pièces du procès et qu'on replace les conflits qu'ils relatent dans le contexte du développement urbain de Beyrouth depuis le milieu du XIX<sup>e</sup> siècle, il apparaît que deux raisons principales se conjuguent. La première concerne les statuts mal connus du foncier dans cette zone et les droits qui s'y superposent. La deuxième est liée aux enjeux de plus en plus importants dans cette plaine à mesure que la ville se développe et que de grandes infrastructures y sont programmées, au premier rang desquelles l'Aéroport international de Beyrouth. Les intérêts se focalisent sur ces terrains qui prennent de la valeur, alors même que la situation foncière n'est pas encore dénouée et que les conflits anciens persistent, sans être résolus par la puissance publique qui n'en a sans doute pas mesuré assez tôt l'ampleur.

## **2 Du « statut » *mouchaa* au statut privé : privatisation et superposition de droits.**

Beaucoup d'incertitudes et d'incompréhensions persistent sur l'histoire foncière de la banlieue sud.

Tout d'abord, la connaissance de ce qui se passe dans cette région est faible, par manque d'enregistrement d'informations précises. Les terrains n'ayant pas ou peu de valeur agricole et pendant longtemps pas de valeur urbaine, peu d'informations sont publiées à

---

<sup>28</sup> République libanaise, Palais de justice, Beyrouth, *L'affaire des sables dans les villages de Bourj el-Brajneh, Chiah, Tahouiteh el-Ghadir, Amroussieh, Choueifate, Jugement n°5 en date du 17 septembre 1955 émanant du tribunal exceptionnel composé de : président, Mahmoud Haidar Biqaai, juge, président de la cour de Cassation ; adjoin, Albert Abdallah Farhat, juge, président de la cour d'appel ; Adjoint, Victor Nassib Philippidès, juge, président de la cour de Baabda*, 509p. Une traduction partielle de ce document est donnée en annexe.

<sup>29</sup> Sources : « Région de Baabda, Caza de Baabda, Situation générale des travaux du cadastre », feuille n°1.



leur sujet, et l'on ne trouve pas de cartes précises, ou sur celles qui existent, les indications des points de repère (arbres, fosses, grottes...), qui servaient habituellement à limiter les terrains, font défaut. Au début du XIX<sup>e</sup> siècle, au moment où ces terres qui deviendront litigieuses appartenaient à l'émir Chéhab, la zone est le plus souvent désignée dans son ensemble : la « plaine d'Ouzāï », et parfois on n'a d'informations que sur le « Sahel », du nom du district dont la plaine d'Ouzāï faisait partie (*sahil* veut dire plaine, le district du Sahel couvre la plaine qui entoure Beyrouth, voir illustration 2-7). Lorsque cette plaine est vendue, les limites n'en sont pas données précisément ou, quand elles sont décrites, les points de repère ont aujourd'hui disparus. Peu productifs, ces sables n'intéressaient que les habitants des villages alentour, et seulement de façon annexe, et l'information les concernant est restée peu précise.

Mais la principale raison de ces incertitudes réside dans les différents statuts fonciers qui ont existé, dans l'incompréhension dont ils font parfois l'objet<sup>30</sup> et dans les circonstances, difficiles à élucider, par lesquelles ces terrains, dont on ne connaît pas vraiment le statut initial, sont devenus privés au cours des siècles. Pour comprendre mieux ce qui s'est passé, et comment une telle superposition de statut a pu progressivement s'établir, il faut faire un détour par l'histoire foncière de la zone sablonneuse au sud de Beyrouth et, plus largement, par l'histoire libanaise des catégories de terres.

## **2.1 Les terrains *mouchaa*, cœur du conflit foncier de la Zone des sables**

Le problème foncier particulier à cette partie de la banlieue sud apparaît clairement lorsqu'on lit les réclamations des différentes parties au cours du procès de la Zone des sables (voir en annexe la présentation et la traduction d'une partie du jugement du procès de la Zone des sables de 1955). Le procès s'est focalisé sur les parcelles sur lesquelles des droits se sont superposés. Des mêmes terrains sont réclamés d'une part comme propriétés privées, pour lesquelles les parties fournissent des actes de vente dont certains sont datés du milieu du XIX<sup>e</sup> siècle, d'autre part comme terrains du domaine éminent de l'État, dits

---

<sup>30</sup> Un avocat à la Cour pourra ainsi dire, en 1938 (avant la promulgation en 1939 du Code de la propriété) que « le domaine public (...) existait sous la dénomination de bien moubah » à propos d'une parcelle qu'il dit par ailleurs être une « parcelle dépendant du domaine public (mise à disposition des collectivités) », ce qui est en fait la définition des biens *métrouké murefeké*, comme le confirmera explicitement le code de 1939. *Requête et conclusions d'appel, à Messieurs les présidents et conseillers composant la cour d'appel civile de Beyrouth, du Gouvernement libanais du jugement rendu par le tribunal du Mont-Liban en date du 13 juillet 1938, sub. N°10/37 en l'affaire pendante entre le Gouvernement libanais et les Municipalités de Chiah et Haret Hreik sur la parcelle Jnah. (215 Chiah), le 22 août 1938.*

*mouchaa* (voir plus bas les différents sens de ce terme), s'apparentant à la catégorie *métrouké murefeké* (voir tableau de l'histoire foncière au Liban), et dont la propriété est réclamée par la municipalité de Bourj Brajneh, village situé en bordure de la plaine sablonneuse.

L'histoire de la parcelle Mdaoura, située au cœur de cette plaine, est l'exemple type de la superposition de droits qui a eu lieu sur ces terrains. Cette parcelle se situe à peu près dans les limites de l'actuelle parcelle 3908 sur laquelle s'est développé le quartier irrégulier d'Ouzai<sup>31</sup>. Entre la reconnaissance foncière de 1942 et l'inscription au cadastre en 1958, cette parcelle portait les numéros 1271 et 1251 (elle n'avait pas tout à fait les mêmes limites, mais l'emplacement est le même). C'était déjà une parcelle beaucoup plus grande que les autres au moment de la reconnaissance foncière (voir illustration). Cette parcelle fait, comme les autres, l'objet de deux types de réclamations : d'une part, celles d'un nombre très important de prétendants à la propriété d'une quote-part de la parcelle et, d'autre part, celles de la municipalité de Bourj Brajneh qui prétend à la propriété de l'intégralité de ce terrain, qu'elle considère comme *mouchaa*, pour son domaine privé.

### 2.1.1 Les différents sens de *mouchaa*

Ce « statut » de terre *mouchaa* est un motif central du conflit, lequel apparaît au moment de la privatisation des terres de l'émir dans la Zone des sables et se poursuit jusqu'en 1955.

*Mouchaa* signifie en arabe « indivis ». Expression populaire, elle n'a jamais été, comme telle, définie par les juristes<sup>32</sup>. Contrairement à ce qui est souvent dit, on ne trouve nulle part ce terme dans l'histoire foncière au Liban pour désigner officiellement une catégorie de terre (voir plus loin le tableau de l'histoire de la division en catégories de terre au Liban). C'est toutefois un terme très couramment employé jusqu'à aujourd'hui pour désigner des tenures ou des droits. Il est utilisé dans plusieurs sens, induisant parfois des

---

<sup>31</sup> « *Mina fait partie de Mdaoura, c'est un ancien port naturel pour les bateaux à voile. Mdaoura n'a pas été mentionné dans les cahiers de l'ancien cadastre, il a été mentionné pour la première fois dans le partage datant du 11 mars 1318 [1900 ou 1901] « tribunal du Metn, p.3, n°11 » entre Moustafa Ramadan et Youssef Yacoub Tabet et associés. L'acte de partage et les actes qui ont suivi montrent que Mdaoura fait partie de la plaine de Ouzai et que ses limites sont : au sud, la propriété de Moustafa Ramadan, parcelle 1273 ; à l'est, l'ancienne route de Saida ; au nord, la propriété de Moustafa Ramadan (parcelle 227) ; à l'ouest, la propriété des héritiers Rifai et la mer. Et les experts ont certifié ces limites sur les plans joints. » République libanaise, L'affaire des sables, p.12 . Pour la situation, voir illustration.*

<sup>32</sup> Weurlesse J., *Paysans de Syrie et du Proche-Orient*, Paris, Gallimard, 1946, p.98.

confusions. On trouve trois cas principaux dans lesquels ce mot est employé dans le domaine foncier pour désigner des terres.

#### a- Les villages *mouchaa*

« *Le terme mouchaa s'applique en Syrie<sup>33</sup> à une tenure spéciale de la terre qui est en quelque sorte une indivision collective groupant les propriétaires de chaque village communautaire, ou mouchaa, dont les droits sont exprimés par une quote-part cessible et transmissible — et en rapport de laquelle chacun reçoit, lors du partage périodique des terres, des parcelles différentes de celles qui lui avaient été attribuées dans le partage précédent. La possession n'est donc permanente dans cette forme de tenure qu'en ce qui concerne la culture et cède le pas à l'indivision collective, en ce qui concerne la terre.* »<sup>34</sup>.

« *La propriété du terroir appartient au groupe. Les droits privatifs de la famille ou de l'individu sont très restreints. La possession est répartie en parts précises, mais elle est précaire et soumise à une rotation périodique... Dans le village mouchaa, tout propriétaire possède un droit sur l'ensemble du terroir et cultive, dans chaque quartier, un lot de terre proportionnel à ce droit. Périodiquement, mais sans qu'il y ait modification du droit de propriété, les lots de terres sont confondus et redistribués. La fréquence des partages est fonction de l'assolement : elle est souvent triennale [...]. La propriété communautaire n'entraîne pas la possession collective ; la possession est précaire, mais elle est toujours strictement individuelle, indivise en famille, ou parfois divisée... »<sup>35</sup>.*

Ce « *village en propriété mouchaa* », selon la terminologie de J.Weurlesse<sup>36</sup>, a évolué dans un premier temps vers un « *village en tenure mouchaa* ». C'est-à-dire que, progressivement, les parts sociales donnant droit à l'usage des parcelles des villages *mouchaa*, jusque-là parts d'exploitation, sont devenues de véritables parts de propriété (mais non des parts de terrains). Des familles, parfois des notables n'habitant pas le village, en ont détenu davantage — voire ont possédé tout le village. « *Le notable, pas plus que le fellah, n'est ici propriétaire d'une pièce de terre déterminée : son droit de propriété ne*

<sup>33</sup> Jusqu'en 1920, date de la création du Liban, le territoire libanais ne faisait qu'un avec celui de la Syrie.

<sup>34</sup> Duraffourd C., *Travaux d'amélioration foncière tendant à aménager et à améliorer l'exploitation des terrains agricoles, Notice sur le démembrement et l'aménagement des terres « mouchaa » possédées dans l'indivision collective*, Beyrouth, Cadastre des États de Syrie et du Liban, Extrait de l'*Étude sur les villages communautaires existants en Syrie*, 1935, p.1.

<sup>35</sup> Latron A., *La vie rurale en Syrie et au Liban, étude d'économie sociale*, Beyrouth, Imprimerie catholique, 1936, 273p.

<sup>36</sup> Weurlesse J., *Paysans de Syrie et du Proche-Orient, op.cit.*, p.101.

porte que sur un certain nombre de parts [...] ; le seul changement est qu'un certain nombre de fellah, au lieu d'être comme jadis propriétaires, ne sont plus que métayers »<sup>37</sup>. Dans la deuxième moitié du XIX<sup>e</sup> siècle, et notamment à l'occasion du recensement général des propriétés, une seconde évolution a mené au « village à parcellement mouchaa stabilisé »<sup>38</sup> : la situation y a été arrêtée sur une répartition des parcelles en propriété individuelle d'après la situation de fait de l'époque — les lots ne sont plus redistribués — et des titres fonciers ont été délivrés<sup>39</sup>.

Dans les régions périphériques de la Montagne libanaise (Aakar, Bekaa, Liban-Sud), ainsi que dans l'ensemble des plaines syriennes, la propriété communautaire *mouchaa* était, et demeura jusqu'au XX<sup>e</sup> siècle, quand les Français sont arrivés, une structure de base répandue, même si cette forme de propriété n'y a vraisemblablement « jamais existé d'une façon exclusive et généralisée »<sup>40</sup>. Selon les auteurs, ces terrains faisaient partie des catégories de terres *amirié* — détenues par une collectivité, situation à laquelle s'est opposé le Code foncier ottoman de 1858 —, ou *mulk*, auquel cas c'étaient des terres *mulk* des villes et villages (voir le tableau de l'histoire des catégories foncières du Liban). Les autorités françaises ont hâté le processus de leur désintégration par des décrets de 1925 et 1926 par lesquels la réallocation périodique des parcelles a été interdite<sup>41</sup>. En revanche, « pour le Mont-Liban d'avant 1850, tous les historiens sont d'accord pour admettre la dissolution, dès le Moyen Âge, de la propriété communautaire villageoise (*mouchaa*). »<sup>42</sup>.

---

<sup>37</sup> *Idem*, p.104.

<sup>38</sup> *Ibidem*.

<sup>39</sup> Cette stabilisation a permis le développement de la petite propriété paysanne, mais a également favorisé la constitution de grandes propriétés privées : « Vers les années 1880, à l'occasion du recensement général des propriétés, les possessions mouchaa furent en principe stabilisées et les terroirs divisés d'après la situation de fait de l'époque ; des titres fonciers furent délivrés dans lesquels les propriétés étaient délimitées en feddan ou parts de feddan (...). L'enregistrement forcé des propriétés en nom privé a constitué une petite propriété paysanne, mais également de grandes propriétés privées lorsque les chefs de tribus ou de clans, les notables ou les chefs de villages mouchaa firent enregistrer comme biens personnels ce qui était en fait la propriété collective du groupe. Par ailleurs, lorsque les petits propriétaires n'arrivaient pas à payer les taxes foncières et fuyaient la terre, il suffisait que des notables payent les impôts et la propriété leur était transférée. Enfin, de petits propriétaires endettés ont transféré leur propriété à des notables qui les protégeaient. » Dubar C. et Nasr S., *Les classes sociales au Liban*, Paris, Fondation nationale des sciences politiques, 1976, p.34.

<sup>40</sup> Tabbah B., *Propriété privée et registre foncier, Sous le signe de l'harmonie des droits*, Paris, Librairie générale de droit et de jurisprudence, Bibliothèque de l'Institut de droit comparé de Lyon, Tome 1, 1947, 481p. et Tome 2, 1950, p.137. Une carte dans l'ouvrage de Weurlesse (*op. cit.*, p.98) présentant l'étendue (et en particulier la limite occidentale) des régions syriennes affectées par le système *mouchaa* montre que, au Liban, seule la plaine de la Bekaa possédait des villages *mouchaa*.

<sup>41</sup> Warriner D., *Land and Poverty in the Middle East*, London and New York, Royal Institute of International Affairs, Middle East Economic and social studies, 1948, p.91.

<sup>42</sup> Dubar C. et Nasr S., *Les classes sociales au Liban op.cit.*, p.28.



## b- Les terres *métrouké murefeké*

Le terme *mouchaa* est par ailleurs utilisé pour désigner la catégorie de terre *métrouké murefeké*, dont le domaine éminent appartient à l'État et le droit d'usage revient à une collectivité déterminée, en général les habitants des villages dont ces terres dépendent. Ce sont des terrains généralement utilisés comme aire à battre, comme pâturage<sup>43</sup> ou pour le bois de coupe. Le terme *métrouké murefeké* apparaît officiellement lors de la réforme foncière ottomane de 1858 pour désigner l'une des deux catégories de terres *métrouké* (« *laissées, pour l'usage public* »<sup>44</sup>), celles « *qui, comme les pâturages, sont laissées pour le service de la généralité des habitants d'une commune ou d'un canton, ou de plusieurs communes et cantons* »<sup>45</sup>. Les immeubles *métrouké murefeké* sont actuellement définis par le code de la propriété<sup>46</sup> comme « *ceux qui, appartenant à l'État, font l'objet, en faveur d'une collectivité, d'un droit d'usage dont les caractères et l'étendue sont précisés par les usages locaux ou les règlements administratifs. [...] [Ils] sont considérés comme propriété privée des municipalités s'ils sont situés à l'intérieur de leur périmètre*<sup>47</sup>. *Et les autorités municipales peuvent annuler ou modifier le droit d'usage de certaines parties de ces immeubles, sous réserve du droit des tiers.* » De tels terrains du domaine privé municipal ou de l'État sont encore aujourd'hui couramment appelés *mouchaa*<sup>48</sup>, y compris par les professions juridiques — on le trouve également dans les procès verbaux de délimitation des biens fonds au cadastre —, lorsqu'ils sont utilisables par tous à des fins collectives (le mot n'est pas utilisé pour les autres terrains du domaine privé municipal ou de l'État).

---

<sup>43</sup> Les terres de pâturage auraient été réservées à l'usage collectif dès avant l'ère babylonienne « *Les silvae pascuae, destinés aux pâturages, ont toujours été considérés comme appartenant à tous et font aujourd'hui partie en différentes régions des biens communaux appelés ici, d'un mot équivoque, biens mouchaa, qui veut dire aussi biens indivis. Les silvae pascuae furent le premier apport fourni par la nature à cette catégorie de bien, qui continue à avoir aujourd'hui sa place au soleil, si primitive soit-elle.* » Tabbah B., *Propriété privée et registre foncier...*, *op.cit.*, p.115.

<sup>44</sup> Code foncier, article 1, in Young G., *Corps de droit ottoman, op.cit.*, tome VI, p.45.

<sup>45</sup> Code foncier, article 5, *idem*, p.48.

<sup>46</sup> Article 7 nouveau (complété par la loi 47/71 du 24/06/71) du Code de la propriété établi par l'arrêté 3339/LR du 12/11/39.

<sup>47</sup> Tous les villages ne sont pas constitués en municipalité au Liban. Les terres *métrouké murefeké* qui ne dépendent pas d'une commune sont propriété privée de l'État. Un comité spécial appelé « comité pour le *mouchaa* », désigné par décret sur proposition du ministre de l'Agriculture, est chargé de les gérer. Les décisions de ce comité sont soumises à l'approbation du *caïmacam*, et du ministère de l'Agriculture si les terrains sont arborés.

<sup>48</sup> Ces biens « *sont également appelés mouchâ. Mais ce terme est équivoque, car il s'applique également aux biens appartenant indivisément à plusieurs propriétaires, le mot mouchâ voulant en effet dire « indivis* » Tabbah B., *Propriété privée et registre foncier, op.cit.*, p.172.

Les terres *métrouké murefeké* sont passées au cours du temps d'un statut de domaine public à celui de domaine privé de l'État. Avant l'Empire ottoman, les terres *mehmié* (protégées), à l'origine de la catégorie *métrouké murefeké* (voir tableau de l'histoire foncière), faisaient partie des terres *ghair memlouké*, « non-possessionnées en propriété ». Le domaine éminent (*rakaba*) en appartenait à la collectivité musulmane, représentée par l'État, et le droit d'usage et de jouissance (*tessarouf*) en était attribué à une collectivité. Elles n'étaient pas aliénables. Cette dernière catégorie de terre, progressivement appelée *métrouké* (abandonnées), fut reconduite sous l'empire ottoman comme « domaine public abandonné à des collectivités<sup>49</sup> » (les espaces libres et les places des villages en faisaient partie). La réforme foncière ottomane de 1858 codifie les terres *métrouké* (*mehmié* et *murefeké*) comme des terres de l'État dont la jouissance, « laissées pour l'usage public »<sup>50</sup>, « dans un but d'intérêt général »<sup>51</sup>, fait l'objet d'un droit collectif : elles sont inaliénables et imprescriptibles, doivent à perpétuité conserver leur destination primitive et ne peuvent en aucun cas faire l'objet d'un droit privatif et exclusif de propriété et de jouissance<sup>52</sup>. Les textes de la réforme ottomane interdisent en particulier à quiconque de faire acte de propriétaire ou de possesseur sur la terre *murefeké* et donnent à chacun des membres du groupement bénéficiaire le droit de s'y opposer<sup>53</sup> : « on ne peut donner à personne, par tapou, la possession soit particulière soit collective d'une partie de bois ou forêt affectée aux habitants d'un village pour en faire un bois séparé ou pour faire des cultures. Si quelqu'un en acquiert la possession, les habitants peuvent toujours la lui retirer. » (Article 92)<sup>54</sup> « Toute aire à battre destinée et affectée ab antiquo à tous les habitants d'un village en général ne pourra être vendue ou achetée... » (Article 96) « Dans tout pâturage affecté ab antiquo à un village, les habitants seuls de ce village feront paître les bestiaux [...]. On

<sup>49</sup> « Les terres *métrouké murefeké* ont joué et jouent encore un rôle important dans la vie villageoise. Elles correspondent à nos domaines communaux, comportant les espaces libres, les places et en particulier les aires à battre qui sont l'un des traits distinctifs des villages d'Orient ; parfois aussi des pâturages. » Weurlesse J., *Paysans de Syrie et du Proche-Orient*, op.cit. p.94.

<sup>50</sup> Code foncier, Article 1, in Young G., *Corps de droit ottoman*, op.cit., tome VI, titre C III.

<sup>51</sup> Selon les termes de C. Duraffourd dans Haut-Commissariat de la République française en Syrie et au Liban, *Rapport général sur les études foncières effectuées en Syrie et au Liban*, Beyrouth, Services fonciers, 1921, p.93.

<sup>52</sup> C. Duraffourd signale une exception au caractère inaliénable de ces terres : « Ces droits peuvent en certains cas être aliénés spécialement en ce qui concerne la jouissance des pâturages collectifs, chacun des membres de la collectivité peut transférer à un tiers les droits dont il jouit, à condition qu'il lui transmette en même temps le iourt, c'est-à-dire le droit d'habitation et de cité. Il y a dans le transfert une substitution complète dans les droits, l'acquéreur devient de ce fait membre du groupement. Ces droits s'exercent dans les limites indiquées dans les articles 91, 92, 96, 97, 98, 99, 100, 101, 102 du Kanoun arazi (Code foncier) » Haut Commissariat, *Rapport général sur les études foncières effectuées en Syrie et au Liban*, op. cit., p.94.

<sup>53</sup> Le caractère collectif mais exclusif de ces droits est affirmé par les dispositions des articles 92, 96, 96 et 100 du Code foncier, cf. Haut Commissariat, *Rapport général sur les études foncières ...*, op. cit., p.94.

<sup>54</sup> Extraits du code foncier de 1858 tirés de Young G., *Corps de droit ottoman*, op.cit, tome VI, titre C III.

*ne peut ni vendre ni acheter ces sortes de pâturage affecté ab antiquo à un village ; on ne pourra y faire, a posteriori, ni enclos, ni bergerie, ni autre bâtisse... ni vignoble, ni verger » (Article 97)<sup>55</sup>.*

Utilisant leurs propres catégories pour désigner celles qu'ils rencontrent au Levant, les Français ont assimilé les seules terres *métrouké mehmié* au domaine public<sup>56</sup> et le Code la propriété qu'ils rédigent en 1939 inclut les terres *métrouké murefeké* dans le domaine privé de l'État et, à partir de 1971, dans le domaine privé des municipalités lorsqu'elles existent. Cette catégorie de terre passe alors dans la catégories des terrains détenus en propriété privée. Les municipalités ont, par endroits, le droit, certes sous réserve du droit des tiers, d'annuler de droit d'usage collectif qui les caractérise...<sup>57</sup>.

C'est dans ce sens de terres *métrouké murefeké* que nous utiliserons le terme de *mouchaa* dans les chapitres suivants.

### c- La copropriété ou indivision

Le terme *mouchaa* est enfin utilisé pour désigner l'indivision dans un bien immeuble et qualifie, en particulier, les terrains détenus en copropriété<sup>58</sup>. On parle d'indivision lorsque qu'un bien ou un ensemble de biens appartient indivisément — l'indivision « *porte sur chaque molécule de cette chose* »<sup>59</sup> — à plusieurs personnes non groupées en une formation unique<sup>60</sup>. Ceci la distingue des sociétés, avec lesquelles on la confond parfois au

<sup>55</sup> « *Le caractère perpétuel et imprescriptible [de ces droits exprimés dans les articles 92, 96, 97 et 100 du code foncier de 1958] est consacré par les articles 1675 du Code civil Mejdellé et 102 du Code foncier Kanoun Arazi.* », Haut Commissariat, *Rapport général sur les études foncières effectuées en Syrie et au Liban, op. cit.*, p.94.

<sup>56</sup> À la veille du Mandat, B. Tabbah ne classait pas ces biens *métrouké murefeké* dans le domaine public : « *En dehors du domaine public (terres métrouké mehmié), le droit ottoman connaissait les catégories de terres suivantes...* », Tabbah B., *Propriété privée et registre foncier, op. cit.*, p.135.

<sup>57</sup> Article 7 nouveau (complété par la loi 47/71 du 24/06/71) du code de la propriété établi par l'arrêté 3339/LR du 12/11/39.

<sup>58</sup> « *Au Liban, ni le législateur, ni la doctrine, ni la jurisprudence n'établissent une distinction entre ces deux concepts* » de copropriété et d'indivision. Baz J., *La propriété des appartements en droit libanais*, Beyrouth, 1969, p.4. Certains auteurs font une différence en fonction de la situation : copropriété lorsque l'objet est un bien déterminé, indivision lorsqu'il s'agit d'une universalité comprenant une masse de biens ou sur d'autres droits que sur celui de la propriété (usufruit, hypothèque...), mais dans les deux cas les mêmes règles s'appliquent. Cf. notamment Tabbah B., *Propriété privée et registre foncier, op. cit.*, p.208 et suivantes et Richa M., « Les problèmes posés par l'indivision », *Proche-Orient études juridiques*, n°40, Beyrouth, Université Saint-Joseph, 1987, p.45 et suivantes.

<sup>59</sup> Tabbah B., *Propriété privée et registre foncier, op. cit.*, p.208.

<sup>60</sup> « *L'indivision est la situation juridique née de la concurrence de droits de même nature exercés sur un même bien ou sur une même masse de biens par des personnes différentes, sans qu'il y ait division matérielle de leur parts, de sorte que chacune d'elles détienne une quote-part dans ledit bien ou ladite masse de bien.* »

Liban, en raison du fait qu'on utilise généralement le terme « actions » pour désigner les quotes-parts<sup>61</sup> de l'indivision détenues par les co-indivisaires, eux-mêmes personnes physiques ou morales. L'indivision est régie par deux séries de textes, toutes deux en vigueur — les articles 20 à 27 du Code de la propriété (chapitre III, titre 2 : « De l'indivision dans les droits réels ») et les articles 824 à 843 du Code des contrats et obligations (titre I du livre IX : « De la communauté ou quasi-société ») — qui sur certains points divergent<sup>62</sup>. Dans ce sens, le mot *mouchaa* fait donc lui-même référence à une réalité complexe et parfois contradictoire.

La détention des terrains en indivision au Liban est ancienne, que ce soit les possessions par *tessarouf* des exploitants agricoles — au XIX<sup>e</sup> siècle, pour préserver l'intégrité des exploitations agricoles, « *la propriété familiale indivise est devenue peu à peu la forme dominante de l'activité agricole* »<sup>63</sup> — ou les grandes propriétés privées — « *le domaine du grand propriétaire ne lui appartient jamais en propre, c'est un bien familial indivis* »<sup>64</sup>. Mais cette « *pratique courante de l'indivision en ce qui concerne les biens fonciers dans la société et le droit musulman* »<sup>65</sup> est encore aujourd'hui très fréquente, notamment à la suite des successions. Elle s'étend au delà du cadre familial et les quotes-parts sont fréquemment vendues, en particulier dans les grands terrains.

On parle dans ce sens de terrains *mouchaa* pour désigner les grandes parcelles de la banlieue sud détenues par un très grand nombre de propriétaires. Environ 400

---

Richa M., « Les problèmes posés par l'indivision... », *op. cit.*, p.45.

<sup>61</sup> Chaque terrain est divisé en 2400 parts. « *Afin d'éviter les difficultés rencontrées jusqu'ici pour établir les quotes-parts héréditaires, on a décidé l'adoption d'un dénominateur commun. Le nombre de 2400 a été choisi dans ce but parce qu'il est en même temps un multiple de 10 et de 24 et peut par conséquent s'appliquer aussi bien à la succession mulk ou amirié.* ». *Exposé des motifs des arrêtés n°186,187,188 et 189 du 15 mars 1926 sur le recensement et la délimitation des biens immeubles et l'institution du registre foncier*, p.32.

<sup>62</sup> Tabbah B., *Propriété privée et registre foncier*, *op. cit.*, p.211.

<sup>63</sup> Dubar C. et Nasr S., *Les classes sociales au Liban*, *op. cit.*, p.18.

<sup>64</sup> Ce qui explique, d'après J. Weurlesse, qu'il s'en désintéresse : « *Le grand propriétaire se désintéresse de la marche de son domaine et il a une excuse, c'est que même s'il le voulait il ne pourrait guère agir ; il manque de capitaux et il en faudrait pour toute amélioration. Mais surtout, le domaine ne lui appartient presque jamais en propre ; c'est un bien familial indivis auquel il ne peut toucher sans l'approbation de tous les copropriétaires : toute réforme qui se traduirait par une diminution des revenus immédiats provoquerait la coalition instantanée de tous les bénéficiaires* », *Paysans de Syrie et du Proche-Orient*, *op. cit.*, p.127.

<sup>65</sup> Weurlesse J., *Paysans de Syrie et du Proche-Orient*, *op. cit.*, p.113. Le Code civil ottoman consacre une série de dispositions sur la propriété commune qui sont consignés dans les articles 1069 à 1090 du *Mejdellé*. Cf. Cardahi C., *La copropriété, ses divers aspects, les problèmes qu'elle soulève (Étude historique, critique du droit musulman comparé aux législations moderne)*, Paris, LGDJ, Extrait de la *Revue critique de Législation et de Jurisprudence*, 1931, p.11.



copropriétaires, par exemple, pour la parcelle 3908 Chiah à Ouzāi, laquelle fait 100 hectares. Pour ce terrain, la confusion est alors fréquente entre l'utilisation du terme *mouchaa* pour désigner l'indivision et l'utilisation du terme *mouchaa* pour évoquer l'utilisation communautaire qui en était faite lorsque ce même terrain était manifestement *mouchaa*, au sens *métrouké murefeké*, dans les siècles précédents.

Cette confusion entre les termes est connue. Elle a entre autre été invoquée, dans le jugement du tribunal exceptionnel de 1955, pour justifier le choix de la propriété privée sur ce même terrain (et ceux qui l'entourent) : « *Étant donné que le terme figurant dans certains actes concernant des parcelles voisines du secteur ou de la zone sableuse et disant : « vers l'ouest, le mouchaa du village » a été interprété par le tribunal, au moment de la discussion sur la propriété des émirs Darwich, Farès et Melhem Chéhab, comme étant une copropriété des émirs, vu ce qui figurait dans d'autres actes selon lesquels ce mouchaa est la propriété des émirs, tel que le tribunal l'a dûment expliqué* »<sup>66</sup>.

### 2.1.2 Terrains *mouchaa* de la municipalité de Bourj Brajneh ou propriété privée ?

La municipalité de Bourj Brajneh a réclamé publiquement, au moins entre 1856 et 1955, toutes les terres qui sont situées entre son village et la mer<sup>67</sup> (voir la situation des terres litigieuses, illustration 2-8), au motif qu'il s'agit d'un *mouchaa* du village. Nous avons considéré que la municipalité utilisait ce terme au sens de *métrouké murefeké* à partir de l'usage qu'elle disait en avoir. « *Depuis que la municipalité de Bourj Brajneh existe, ses habitants, toutes religions confondues, ont toujours eu la main mise sur ce mouchaa et agissait dessus en propriétaires, et ceci publiquement et sans aucune opposition, ils tiraient de ces sables diverses herbes comme le frih et autres, ils faisaient paître leur bétail sur les herbes existantes, ils y installaient des tentes pour la chasse aux oiseaux et ils le traversaient.* »<sup>68</sup>. Ils en tiraient également des pierres de carrière<sup>69</sup>. Lors des différents

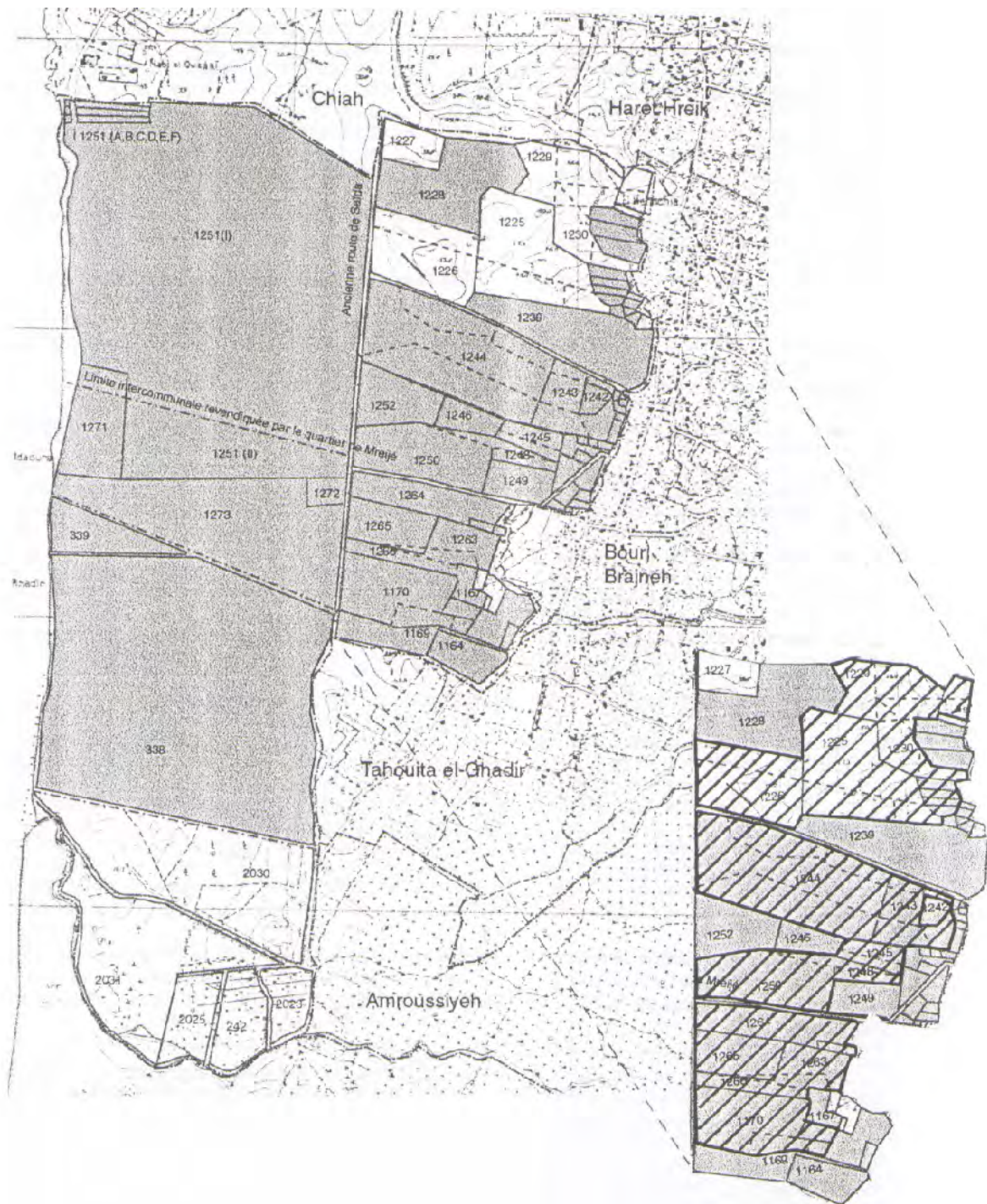
<sup>66</sup> République libanaise, *L'affaire des sables*, op. cit., p.223.

<sup>67</sup> « *La municipalité et le moukhtar prétendent à la propriété des parcelles 338 et 339 du secteur de Tahouita el-Ghadir et les parcelles 1164, 1166 à 1170, 1196 à 1198, 1200 à 1205, 1217 à 1222, 1224, 1228, 1231 à 1252, 1261 à 1273 du secteur de Bourj Brajneh.* », République libanaise, *L'affaire des sables*, op. cit., p.223.

<sup>68</sup> Un des arguments avancés par la municipalité de Bourj Brajneh dans le chapitre sur les réclamations des ayants droits in République libanaise, *L'affaire des sables*, op. cit., p.53.

<sup>69</sup> Mallah A. et Dib S. « *Houdoud Moutassarafiat Jabal Loubnan oua massahatouha baina al-ouaqa' oua al-ijtihad* » (« Les frontières et la surface de la Moutassarafiat du Mont-Liban, entre réalité et interprétation »), *Hannon*, Revue libanaise de géographie, Beyrouth, Université libanaise, vol XX, 1988, p.34 ; Rustum A. *Lebanon in the Moutassarafiat Period*, Beyrouth, Imprimerie Saint Paul, 1987, 416p.

## 2-8. Terres litigieuses et terres réclamées par Bourj Brajneh dans l'affaire des sables



La municipalité de Bourj Brajneh réclame comme terrains *mouchaa* presque toutes les terres qui sont situées entre son village et la mer (en grisé). Source, République libanaise, *L'affaire des sables*, p.223. En médaillon, les terres de la partie est de la Zone des sables considérées comme « litigieuses », pour leur limites, lors de la réalisation des croquis de délimitation en 1943 (hachurées). Sources, République libanaise, Caza de Baabda, Village de Borge el-Baragenat n°4, Croquis de délimitation, feuilles numéros 10 et 11, 24/09/1943.

Illustration 2-8

procès dans lesquels elle est impliquée, et en particulier dans celui de 1953-1955, Bourj Brajneh présente au tribunal toutes les informations susceptibles d'appuyer sa réclamation. Elle évoque un jugement de 1876 (1293H)<sup>70</sup> qui, sans toutefois admettre l'existence d'un *mouchaa* pour Bourj Brajneh, reconnaît le droit de servitude qu'avaient les habitants de ce village « *pour boire l'eau douce et faire boire leur bétail ainsi que faire la sieste (et permettre le repos de leur bétail) sur la côte de la mer dans la partie située juste au sud du lieu de culte Imam Ouzai* »<sup>71</sup>.

Or, au sud d'Ouzai, il y a un lieu-dit appelé Mdaoura ou Mina el-Mdaoura (le port de Mdaoura) qui est susceptible d'être rattaché au territoire du village voisin au nord, Chiah (un acte de vente fait dépendre ces terrains du village de Chiah). Bourj Brajneh cherche donc essentiellement à démontrer que les terres litigieuses sont une extension de son propre territoire et non de celui du village voisin de Chiah. Son argumentation se focalise, en conséquence, sur la question de la limite avec ce village, dont les points de repère n'ont jamais été écrits ou ont disparu. Par ailleurs, toujours pour appuyer sa requête, elle focalise sa démonstration sur la critique d'un acte de vente ancien concernant un territoire se superposant à celui qu'il réclame<sup>72</sup>.

La présence d'un *mouchaa* à cet endroit est vraisemblable, mais elle a finalement été contredite par les deux rapports de 1949 et 1954 et n'a pas été reconnue lors du procès de 1955 : « *Nous considérons qu'il n'existe pas de mouchaa pour Bourj el-Brajneh dans les secteurs objets du conflit.* »<sup>73</sup>. Le jugement statue donc également que ce territoire ne

<sup>70</sup> Jugement définitif émanant du tribunal d'appel du Mont-Liban à la date du 10 *maïs* 1293 concernant le conflit entre les héritiers de la famille Tabet d'un côté et les héritiers de cheikh Moustafa Rifai de l'autre, mais concernant les habitants de Bourj el-Brajneh. Voir République libanaise, *L'affaire des sables...*, *op. cit.*, p.53-57.

<sup>71</sup> République libanaise, *L'affaire des sables...*, *op. cit.*, p.53-57.

<sup>72</sup> Pour cet acte de vente, voir page suivante. La municipalité remet en cause en particulier de la validité des limites indiquées dans ce document: « *Nous avons trouvé dans le tribunal religieux sunnite de Beyrouth un cahier qui a 101 ans d'âge dans lequel a été enregistré l'original de l'acte d'achat de Rifai à l'émir Béchir Qassem datant du 13 choul 1271 et d'après ce registre il apparaît que le vrai objet vendu d'après cet acte original est uniquement : « le terrain connu comme la plaine de l'Imam Ouzai » sans les limites qui ont été mentionné de façon falsifiée sur la copie de cet acte exhibé dans les affaires des sables de la part de l'adversaire.* » République libanaise, *L'affaire des sables*, *op. cit.*, p.54.

<sup>73</sup> « *N'ont pas été retenues les prétentions du moukhtar et de la municipalité concernant la propriété de toutes les parcelles mentionnée dans le décret législatif 51 ni toutes les autres réclamations.* » Jugement concernant Bourj Brajneh, in République libanaise, *L'affaire des sables...*, *op. cit.*, p.460. « *Étant donné que les deux experts Rachad Jisr et Toufic Hamadé, même s'ils ont indiqué dans leur dernier rapport que les « sables possédés par les émirs (...) qui n'ont pas été cadastrés ont été considérés comme des terrains négligés (mouhmala) ou mouchaa du village. (...) Étant donné qu'une telle indication générale ne peut pas être prise en compte pour prouver la propriété du village des parcelles mentionnées, d'autant plus que le rapport des deux premiers experts Zara Beghdasarian et Hekmat Nassif et le rapport des autres experts messieurs Noun, Hnoud et Baaklini ont démenti la présence de mouchaa pour le village de Bourj el-*

dépend pas de Bourj Brajneh, ce qui explique l'extension de la circonscription foncière de Chiah sur ces terrains (voir la carte de l'évolution des limites des circonscriptions foncières sur la Zone des sables, illustration 2-6). Sans doute n'était-il pas possible de statuer différemment. Car ce jugement a été émis suite à un bilan général de tout ce qui s'était passé jusqu'en 1955. S'il y avait eu des terrains *mouchaa* à cet endroit dans les siècles précédents — et même si l'usage en avait été perpétué jusque là —, en 1955, les terres étaient devenues privées depuis un temps suffisamment long pour que les droits afférents soient reconnus. Les droits se sont donc superposés et la propriété privée a pris le pas sur les propriétés communales.

Les parties au procès autres que Bourj el-Brajneh réclament les terrains en tant que propriété privée. Pour ce qui concerne ces réclamations, il sera moins question ici des prétendants à une quote-part de la parcelle (le jugement de 1955 a tranché parmi eux<sup>74</sup>) que de la référence à un acte du 16 juin 1856, correspondant dans le calendrier grégorien à la date hézirienne du 13 *choual* 1272<sup>75</sup>, acte fourni par l'un d'entre eux et indiquant l'existence depuis au moins cette date de propriétaires individuels sur cette parcelle : « *Il s'est avéré à partir de ce qui a été dit que Cheikh Moustafa Rifai a acheté de l'Émir Béchir Qassem Chéhab le 13 choual 1272 un terrain connu sous le nom Plaine de l'Imam Ouzai, mais l'acte original n'a pas été trouvé.* »<sup>76</sup>. La valeur de ce document est contestée, en l'occurrence par la municipalité de Bourj Brajneh : « *Rien ne prouve la propriété du vendeur de ce qu'il a vendu, ni l'exactitude des limites et description de ce qui a été vendu.* »<sup>77</sup> ou bien « *l'objet vendu s'étend vers le nord jusqu'à Mar Elias Batina, donc comprenant jusqu'à cette limite d'immenses propriétés au milieu desquelles le mouchaa de Bir Hassan, le mouchaa de Chiah, les centres balnéaires Saint Michel et autour. Comment*

---

*Brajneh...* » République libanaise, *L'affaire des sables*, op. cit., p.223.

<sup>74</sup> Nous n'avons pas cherché à vérifier la justesse du jugement, bien qu'il ait été fortement contesté, n'en ayant ni les éléments complets ni les moyens, notamment linguistiques. Les conflits entre propriétaires n'ont été pris en considération que lorsqu'ils permettaient d'informer la question qui nous intéressait : celle du passage à la propriété privée de terrains auparavant *mouchaa*. Il faut noter l'importance qu'à eue cette affaire à l'époque. Beaucoup se prévalaient de titres sur les sables, et nombreux sont ceux qui en parlent encore aujourd'hui : « Un de mes oncles avait toute cette zone, de Verdun jusqu'à l'aéroport, toutes des zones sablonneuses en grande majorité non cadastrées, même pas des titres de propriété comme des actions. A cette époque-là, on achetait des certificats... c'était pas des titres, mais des échanges de lettres entre une personne et celui qui vend, décrivant la propriété qu'il possède, des descriptions très très vagues... » (Entretien 16).

<sup>75</sup> Il y a cependant un léger doute sur cette date car le même acte, daté à plusieurs endroits de 1272, est mentionné une fois (dans le résumé des réclamations de Bourj Brajneh) comme datant du 13 *choual* 1271, à savoir le 28 juin 1855. Le rapport du procès situe également par moment cette vente en 1855. Mais ce point ne fait pas grande différence pour ce qui concerne l'objet de la recherche.

<sup>76</sup> République libanaise, *L'affaire des sables*, op. cit., p.28.

<sup>77</sup> *Idem*, p.53.



*est-il possible que cet acte soit exact et que ces propriétés et mouchaa soient exclus de cet acte tout en étant à l'intérieur de l'objet vendu tel qu'il a été décrit ? »<sup>78</sup>.*

Cet acte de vente de 1856 est le plus ancien qui a été présenté pour justifier d'une propriété privée sur ces terres. Auparavant, elles appartenaient à un émir, qui avait également tout le district du Sahel sous sa domination. Cet acte donne donc la date du passage de ces terres hors des propriétés de l'émir.

## **2.2 Le statut des terres en banlieue sud**

S'il y eu passage, sur ces terrains, d'une propriété *mouchaa* à une propriété privée, et donc création d'une superposition de droits, c'est donc avant cette vente de 1856. Pour comprendre comment ce passage a pu se faire, il faut d'abord faire un détour par l'histoire des catégories de terres au Liban.

### *2.2.1 La division en catégorie de terres au Liban*

Durant l'Empire ottoman, on distingue un certain nombre de catégories de terres, issues elles-mêmes de celles qui existaient pendant les époques précédentes. Ultérieurement, les Français les ont reprises et transformées. Il n'existe pas de synthèse sur l'histoire des statuts fonciers. L'entreprise est ardue et ne peut être réalisée de façon tout à fait satisfaisante, en particulier parce que le statut foncier d'une terre est pluriel, et que classifier une terre confond et superpose, quitte à uniformiser, à la fois les droits d'usage de ses occupants (qui peuvent être successifs dans l'année), les droits fiscaux et fonciers de l'État, ceux des puissants et les droits divers de la collectivité villageoise ou tribale dans le territoire de laquelle se trouve cette terre. Cette superposition des droits de différents ayants droit rend plus complexe, voire inadéquate, la notion de propriété sur laquelle s'appuient en général les classifications.

Il n'est pas question de faire ici une histoire foncière du Liban, mais, en un tableau, présenté ci-après, de mentionner les principales catégories de terres qui se sont succédé dans le temps, telles qu'elles ont été recensées par des juristes ou des fonctionnaires, pour identifier le type de droits qui leur sont associés. Ce tableau n'est pas un document exhaustif

---

<sup>78</sup> *Ibidem.*

sur l'histoire des catégories de terres au Liban mais simplement un récapitulatif d'un certain nombre d'ouvrages, disponibles en Français ou en Anglais, souvent anciens, et d'articles ou de textes de loi abordant la question<sup>79</sup>. Il reprend la division en catégories de terres pour les principales époques qui ont marqué cette évolution entre la conquête arabe et aujourd'hui et tente de mettre en relation les catégories d'une époque à l'autre, afin de dégager l'esquisse d'une évolution pour chacune d'entre elles.

Cinq époques principales ont été distinguées :

- La conquête arabe. Pendant cette période (les Arabes se rendent maîtres de la Syrie en 633-634), le statut d'une terre dépend avant tout de celui de son propriétaire, vainqueur ou vaincu. « *Tout lieu d'habitation des non-arabes qui est conquis par l'Imam et laissé par lui entre les mains des vaincus est terre de kharadj, et il est terre de dîme s'il est réparti entre lui et les vainqueurs* »<sup>80</sup>. La distinction entre les différentes catégories

---

<sup>79</sup> Il s'agit principalement de Abou Youssef Y., *Le livre de l'impôt foncier (Kitab el-kharâdj)*, traduit et annoté par Fagnan E., Paris, Librairie orientaliste Paul Geuthner, Haut-Commissariat de la République française en Syrie et au Liban, Service des antiquités et du Liban, Bibliothèque archéologique et historique, 1921, 352p. ; Aouad I., *Le droit privé des maronites au temps des émirs Chéhab (1697-1841)* d'après des documents inédits, Essai historique et critique, Reproduction de l'édition de 1933, Tome 6 des Travaux du Séminaire oriental d'études juridiques et sociales de Lyon, Paris, Société nouvelle librairie orientaliste Paul Geuthner, 1998, 326p. ; Cardon L., *Le régime de la propriété foncière en Syrie et au Liban*, Paris, Librairie du Recueil Sirey, 1932, 315p. ; Chevallier D., *La société du Mont-Liban à l'époque de la révolution industrielle en Europe*, Paris, Librairie orientaliste Paul Geuthner, 1971, 314p. ; *Code de la propriété foncière, avec l'exposé des motifs des principaux textes législatifs*, Textes français mis à jour, traduits ou revus par É. J. Boustani, Beyrouth, Éditions « Librairie Antoine-Beyrouth », 1983, 361p. ; Dumont P. et Georgeon F., *Villes ottomanes à la fin de l'empire*, Paris L'Harmattan, 1992, 209p. ; Dubar C. et Nasr S., *Les classes sociales au Liban*, Paris, Fondation nationale des sciences politiques, 1976, 365p. ; Haut-Commissariat de la République française en Syrie et au Liban, *Rapport général sur les études foncières effectuées en Syrie et au Liban*, Beyrouth, Services fonciers, 1921, 423p. ; Khalidi T., dir., *Land tenure and social transformation in the Middle East*, 1984, Beyrouth, American University of Beirut, 531p. ; Mantran R., dir., *Histoire de l'empire ottoman*, Paris, Fayard, 1989, 802p. ; Mounayer N., *Le régime de la Terre en Syrie, Études historiques, juridiques et économiques*, Paris, Librairie générale de droit et de jurisprudence, 1929 ; Tabbah B., *Propriété privée et registre foncier, Sous le signe de l'harmonie des droits*, Paris, Librairie générale de droit et de jurisprudence, Bibliothèque de l'Institut de droit comparé de Lyon, Tome 1, 1947, 481p. et Tome 2, 1950, 585p. ; Weurlesse J., *Paysans de Syrie et du Proche-Orient*, Paris, Gallimard, 1946 ; Young G., *Corps de droit ottoman, recueil des codes, lois, règlements, ordonnances et actes les plus importants du droit intérieur et d'études sur le droit coutumier de l'Empire ottoman*, Oxford, Clarendon press, 1906, 7 volumes, dont le tome VI : *Droit foncier, Droit municipal, Code civil*, 446p. Cette dernière traduction du code foncier a été réalisée à partir de la traduction de M. Belin dans le journal asiatique de 1861 et de Padel W. et Steegl L., *De la législation foncière ottomane*, Paris, Pedone, 1904, 350p. Ces sources sont de deuxième main. Elles s'appuient sur des textes qui émanent soit de juristes musulmans, soit de l'autorité ottomane, soit des Français à l'époque mandataire, qui ont tous taché de plier la réalité locale à des représentations plus générales. Par ailleurs, en classant des statuts fonciers, ces textes imposent leurs propres vues ou adoptent les points de vue les plus favorables à leurs prétentions foncières (notamment après le Code foncier de 1858 et ceux de la France à l'époque mandataire) ou politiques (les discours sur la spécificité foncière du Mont-Liban doivent être interrogés dans cette perspective).

<sup>80</sup> Abou Youssef Y., *Le Livre de l'impôt foncier, op. cit.*, p. 104.

de terres est directement liée aux préceptes religieux de l’Islam et aux décisions des califes<sup>81</sup>.

- L’époque islamique médiévale. Cette période, entre les dynasties ommeiyade (dès 661) et mamelouke, est généralement considérée d’un seul bloc pour la question foncière. Elle est marquée par l’apparition, dans la deuxième moitié du XI<sup>e</sup> siècle, sous les Seljoucides, de concessions administrées par des guerriers dont elles constituent la rétribution et dans lesquelles ces gouverneurs concèdent le *tessarouf* et lèvent l’impôt.
- L’empire ottoman jusqu’aux réformes foncières. La première partie de l’Empire ottoman est marqué par l’établissement d’une loi foncière (*kanoun arazi*)<sup>82</sup>, quelques années après la conquête de la Syrie par les Ottomans en 1516 (la même année que le commencement du régime de l’émirat dans la Montagne libanaise) par Soleiman le Législateur, dit aussi Soleiman le Magnifique. Cette loi reste en vigueur jusqu’à la réforme de 1858.
- L’Empire ottoman après les réformes foncières et le début du Mandat français. La réforme foncière ottomane de 1858 est destinée à organiser les terres agricoles. Elle correspond aussi aux efforts de mise en place des règles d’urbanisme dans les villes de l’Empire ottoman, ce qui nécessitait un assouplissement et une remise en ordre de la législation foncière<sup>83</sup>. Elle est complétée par les lois de 1279 H (1862), 1286 H (1869) et 1288 H (1871)<sup>84</sup> puis par les réformes de 1880 et 1913<sup>85</sup>, qui ne modifient pas la division en catégorie de terres. Ces réformes visent en outre à privatiser la terre et favoriseront sa transformation en marchandise<sup>86</sup>.

---

<sup>81</sup> « Le calife Omar décida que les terres seraient laissées à leurs possesseurs autochtones, contre acquittement par ces derniers d’un double impôt : le kharadj, ou impôt foncier, et la djezia ou capitation. (...) Le titulaire d’un bien kharadjé n’en était point propriétaire (...). En effet, le butin comprenait les terres possédées par les populations vaincues et ce butin appartenait à Allah. S’il était dès lors laissé entre les mains de ces populations, cela ne pouvait être à titre de propriété. Les biens kharadjé sont, en effet, essentiellement des biens constitués en waqf (fondation pieuse) au profit de la communauté islamique. Leurs anciens possesseurs continuaient à les exploiter pour en faire profiter les Musulmans. » Tabbah B., *Propriété privée et registre foncier*, op. cit., p.125-126.

<sup>82</sup> « Les terres wakouf ghair sahih et les terres amirié constituent l’objet d’une législation spéciale commencée par la loi des terres Kanoun Arazi en 955-975 H [1548-1567-68], et complétée par un décret impérial daté de 1191 [1777] du Sultan Abdul-Hamid Ier et d’un autre décret du Sultan Sélim III, daté de 1207H [1792 ou 93] » Mounayer N. *Le régime de la terre en Syrie*, Paris, LGDJ, 1929, p.73.

<sup>83</sup> Cf. Dumont P. et Georgeon F., *Villes ottomanes à la fin de l’empire*, op. cit., p.8.

<sup>84</sup> Cf. Cardon L., *Le régime de la propriété foncière*, op. cit., p.79.

<sup>85</sup> La réforme foncière de 1329 H (1913) est réalisée au moyen d’une série de lois : 18/12/13, sur la délimitation et l’enregistrement de la propriété immobilière ; 21/2/13, sur la succession des biens immeubles ; 25/2/13, sur l’hypothèque des biens immeubles pour la garantie des dettes ; 20/3/13, sur la possession des biens immeubles ; 16/2/13, décret loi donnant aux personnes morales le droit de posséder des biens immobiliers ; 16/3/13, sur le partage des biens immobiliers ; 16/2/13, sur la suppression des guerricks. Les codes foncier (*kanoun arazi*) et civil (*mejdellé*) ne sont pas modifiés.

<sup>86</sup> Dubar et Nasr, *Les classes sociales au Liban*, op. cit., p.18 et 34.

- Depuis le Mandat après la promulgation du Code de la propriété jusqu'à aujourd'hui. Le Code de la propriété foncière, promulgué au cours du Mandat français, regroupe différents textes de loi, dont le Code de la propriété de 1939<sup>87</sup> dans lequel sont définies de nouvelles catégories de terres, code en vigueur jusqu'à aujourd'hui.

Bien que le système foncier instauré après la conquête arabe ne rompe pas totalement avec celui qui existait avant elle, il ne nous a pas paru nécessaire pour notre étude de remonter, comme le font quelques-unes des sources utilisées ici (Haut-Commissariat, Cardon L., Tabbah B., ...), plus loin dans le temps jusqu'aux systèmes fonciers les plus anciens jusqu'à l'origine du système foncier actuel (chaldéens, assyriens, égyptiens, romains, byzantins...). On peut simplement noter que quelques caractéristiques foncières de l'époque de la conquête arabe sont reprises des périodes antérieures. Les Chaldéens, par exemple, distinguaient déjà la propriété éminente de la possession pour l'usage, comme plus tard la législation ottomane démembre le droit de propriété en deux droits distincts, le droit sur le *rakaba* (domaine éminent) et le droit sur le *tessarouf* (domaine utile)<sup>88</sup>. Dans le code babylonien d'Hammourabi, la possession de la terre est privative et transmissible, « *mais la propriété en appartenait théoriquement aux dieux et, au-dessous d'eux, aux rois, à l'exception de certains domaines inaliénables, affectés exclusivement aux temples et à l'armée.* »<sup>89</sup>. De même, l'acquisition de la terre se faisait par concession du souverain et impliquait une obligation de mise en valeur par l'acquéreur et l'obligation d'acquitter l'impôt. Des esclaves, fermiers ou métayers cultivaient les biens des possesseurs de grands domaines. Ce système foncier — des terres privatives avec un droit éminent du souverain — subsista sous la domination égyptienne puis sous les Phéniciens, les Perses, les Grecs, les Séleucides, ainsi que sous les Romains qui respectèrent les lois, us et coutumes locales<sup>90</sup>.

Cette continuité dans le système foncier se manifeste également entre les périodes distinguées dans le tableau. Par exemple, au moment de la réforme foncière de 1858, un code foncier moderne vient remplacer le précédent, mais ne fait en réalité qu'entériner l'évolution sur le terrain. « *Respectueux du droit coutumier et des règles juridiques de*

<sup>87</sup> Code de la propriété (propriété foncière et droits réels immobiliers), arrêté 3339/LR, 12 novembre 1939.

<sup>88</sup> Haut-Commissariat, *Rapport général sur les études foncières ...*, op. cit., 1921, p.48.

<sup>89</sup> Tabbah B., *Propriété privée et registre foncier*, op. cit., p.117.

<sup>90</sup> Cf. Tabbah B., *Propriété privée et registre foncier*, op. cit., p.118-124.

















*l'Islam, [il] ne fait que codifier la situation de facto qui règne dans les campagnes ottomanes et ne change grand chose ni aux formes de propriété ni aux modes d'exploitation des terres. Ce qui est vraiment nouveau, c'est sa forme. Au fouillis inextricable de lois et de coutumes jusque là en vigueur il substitue un ensemble de règles systématisées, valables dans toutes les régions de l'empire et porteur d'une rationalité frappée du sceau de l'Occident. »<sup>91</sup>.*

### *2.2.2 Terres codifiées par les lois et terres régies par la coutume au Mont Liban.*

Le tableau présenté ici répertorie les catégories de terres telles qu'elles sont écrites ou rapportées par des témoins ; ce sont essentiellement les catégories de terres légales, codifiées par les dynasties musulmanes, les Ottomans puis les Français. Il fait peu apparaître les types de terres coutumières qui ne sont pas recensées, que la loi les permette, les ignore, les néglige ou cherche à les faire disparaître. Elles n'ont semble-t-il presque jamais été écrites<sup>92</sup>. D'une complexité qui s'accordait mal avec les classifications, elles se seraient également exprimées par un vocabulaire qui ne recouvrait pas exactement, voire pas du tout, les concepts et la terminologie de l'État ou des juristes. Ces coutumes locales se seraient ainsi multipliées, « à l'abri du manteau assez lâche de la législation coranique » qui présente un « défaut de précision fondamentale en ce qui concerne les questions foncières »<sup>93</sup> allant parfois jusqu'à la contredire<sup>94</sup>. Les Ottomans, en particulier, ont laissé subsister dans les territoires conquis les coutumes qui y avaient cours. « *Il est exceptionnel de voir les Ottomans imposer à une nouvelle province incorporée dans leur Empire, des lois, décrets ou règlements purement ottomans ; au contraire, ils s'attachent toujours à maintenir en place les institutions anciennement établies, afin d'éviter de troubler la structure économique, sinon sociale, du pays. C'est là l'un des faits caractéristique de l'administration ottomane que d'avoir voulu conserver aux régions annexées leur particularité dans tous les domaines, faisant preuve par là d'un libéralisme*

<sup>91</sup> Dumont P., « La période des Tanzimat (1839-1878) » in Mantran R. *Histoire de l'empire...*, op. cit., p.477.

<sup>92</sup> Weurlesse J., *Paysans...*, op. cit., p.91. Quand elles sont connues, les catégories de terres coutumières ou la coutume en vigueur dans la Montagne libanaise sont indiquées dans le tableau, entre des pointillés quand ils sont spécifiques et en note s'ils recourent les catégories officielles.

<sup>93</sup> Weurlesse J., *Paysans de Syrie et du Prche-Orient*, op. cit., p.91.

<sup>94</sup> « *La règle coutumière et traditionnelle est parfois en contradiction, aussi bien en Syrie qu'au Liban, avec les dispositions de la loi écrite. Dans certaines régions même, la législation a dû céder devant la coutume qui reste seule appliquée (...). Les règles communément admises se fixèrent dans la coutume et celle-ci, qui s'est toujours opposée à la législation officielle, a toujours prévalu. C'est ce qui explique que la tradition a pu se maintenir et se perpétuer, présider au rapport des individus et fixer notamment le régime local des biens et des terres dont la législation musulmane a dû s'inspirer.* » Haut-Commissariat, *Rapport général sur les études foncières*, op. cit., p.43-44.

*incontestable. La domination politique et militaire étant assurée, il suffisait que ces régions continuassent leur vie normale, à l'abri de tout incident capable de bouleverser leur économie. [...] Ce que l'État ottoman attendait de ces provinces, (c'était) l'assurance de revenus réguliers »<sup>95</sup>.*

Dans les frontières de l'actuel Liban, les catégories de terres recensées dans le tableau existent ou ont existé surtout dans les régions périphériques (Aakar, Bekaa, Liban-Sud). D'après les ouvrages consultés, le territoire de l'ancien Mont-Liban (les terrains qui nous intéressent se situent sur les franges de ce territoire) aurait été peu marqué par le système foncier musulman, car la domination arabe n'aurait pas réellement réussi à s'implanter dans ses massifs montagneux, de même que, plus tard, au moment de la conquête de la Syrie par les Ottomans, les populations de la Montagne libanaise auraient pu conserver une certaine autonomie qui leur aurait permis de se soustraire à la loi commune et de rester en possession de leurs immeubles, comme autrefois <sup>96</sup>. L'état de semi-indépendance qu'a acquis le Liban vis-à-vis de l'État ottoman lui a permis d'échapper au retour dans le giron de l'État des terres acquises en propriété privée dans les périodes précédentes : *« lors de la conquête de la Syrie, en 1507, par les Ottomans, les terres rurales qui avaient été concédées en pleine propriété par les souverains antérieurs furent considérées par le gouvernement turc, selon la coutume des vainqueurs, comme terres de conquête et firent retour de ce fait au Trésor public. Tous les droits concédés depuis cette époque par le nouveau souverain ne le furent plus que contre paiement d'un loyer annuel et en retenant à son profit la nue-propriété des terres ainsi concédées. Dans les villes, ainsi que dans le Gouvernement autonome du Mont-Liban, les immeubles demeurèrent mulk, c'est-à-dire*

---

<sup>95</sup> Mantran R. et Sauvaget J., *Règlements fiscaux ottomans, Les provinces syriennes*, Institut français de Damas, Librairie d'Amérique et d'Orient Adrien-Maisonneuve, 1951, p.X.

<sup>96</sup> Haut-Commissariat, *Rapport général sur les études foncières*, *op. cit.* De même, *« L'administration ottomane ne semble pas avoir consciemment ou sciemment admis une exception à ces règles [foncières] générales dans le périmètre de l'Empire, tandis que les Libanais ne paraissent jamais avoir été soumis à de telles conditions (...) La Sublime Porte ne semble s'être avisée de cet état exceptionnel du Liban que vers le milieu du XIX<sup>e</sup> siècle. Avertie par des agents en conflit avec l'administration de la Moutassarafiat, elle ouvre une enquête à ce sujet et demande au Conseil administratif lui-même de lui expliquer quelles étaient les diverses catégories de propriété foncière dans la « Montagne ». La réponse précise : « Le droit de propriété des habitants sur leurs terres remonte à des temps immémoriaux. Ils payent l'impôt foncier et la capitation aux émirs du territoire. Ils pratiquaient les opérations d'achat et de vente librement, sans formalité officielle d'enregistrement, par simple acte écrit en privé » ; Touma T., *Paysans et institutions féodales chez les Druzes et les Maronites du Liban du XVII<sup>e</sup> siècle à 1914*, Beyrouth, Publications de l'Université libanaise, section des études historiques, XXI, 1986, p.571-572.*

*possédés en pleine propriété.* »<sup>97</sup>. Dès lors, grâce à cette indépendance relative, les propriétés de la Montagne ont été soustraites à la législation écrite et sont restées régies par la coutume et la tradition. « *Jusqu'à l'intervention des Principales Puissances, en 1860, les terres ne faisaient l'objet d'aucune inscription. Le Protocole signé en 1864, en affranchissant le Liban de l'autorité ottomane avait aussi visé à constituer une propriété paysanne. Le soin d'établir un cadastre fut laissé à l'autorité locale* »<sup>98</sup>.

Les immeubles auraient donc bien plus souvent suivi la coutume que les règles foncières ottomanes dans le territoire dans l'ancien gouvernement autonome du Mont-Liban. Il semble cependant que, contrairement à une idée répandue jusqu'à aujourd'hui, les biens n'étaient pas tous « *mulk* » dans ce périmètre, mais reprenaient d'une certaine façon les catégories foncières ottomanes.

Le mot *mulk* est en fait utilisé dans deux sens pour décrire ce qui se passe au Mont-Liban : dans le sens de « propriété privée » qui est la traduction usuelle de *mulk*, et dans le sens de « catégorie foncière *mulk* », qui recouvre des propriétés privées individuelles, rurales ou urbaines, à différentes périodes. Au Mont-Liban, lorsque les Ottomans sont arrivés, les terres devenues privées dans les périodes précédentes (passées de la catégorie *ghair memlouké* à la catégorie *memlouké*, voir tableau), sont restées privées et sont passées dans une catégorie foncière qui *correspondrait* à la catégorie *mulk* ottomane, sans que l'on puisse dire si elle faisaient l'objet des mêmes droits, puisque les auteurs s'accordent à dire que les terres du Mont-Liban étaient régies par la coutume et non par la loi ottomane.

En fait, il est dit que ces biens sont restés propriété privée avant tout par opposition au régime *amirié* qui prévalait alors pour les terres rurales dans les autres régions ottomanes, y compris les régions périphériques du Mont-Liban, dans lesquelles le domaine éminent (*rakaba*) est retourné au Sultan. Seul le domaine utile (*tessarouf*) y était concédé aux paysans. La plupart des auteurs s'accorde à dire qu'on ne connaissait pas sous les Ottomans au Mont-Liban de biens *amirié* s'opposant aux biens de pleine propriété<sup>99</sup>.

---

<sup>97</sup> Cardon L., *Le régime de la propriété foncière*, op. cit., p.82 « *Le territoire de l'ancien gouvernement autonome du Mont-Liban ne fait (donc) pas exception à la règle [ottomane] mais la condition des biens immeubles reste déterminée selon la coutume ancestrale qui s'est toujours maintenue dans les territoires.* » Haut-Commissariat, *Rapport général sur les études foncières*, op. cit., p.43.

<sup>98</sup> Cardon L., *Le régime de la propriété foncière*, op. cit., p.94.

<sup>99</sup> Par exemple Tabbah B., *Propriété privée et registre foncier*, op. cit., p.133



Mais si tous disent que le régime de la propriété privée dominait, aucun de ces auteurs n'affirme cependant qu'il n'y avait pas plusieurs types de catégories foncières au Mont-Liban. Au contraire, des terres mortes, correspondant à la catégorie ottomane *mewat*, y étaient sans conteste présentes : « *l'institution de la vivification des terres mortes, donnant à celui qui la réalise le droit d'en devenir propriétaire, a été empruntée au droit musulman par le droit du Mont-Liban* »<sup>100</sup>. Il en est vraisemblablement de même pour les biens *métrouké* ou *mehmié*, ainsi que pour les terres *waqf* : ces terres sont encore présentes aujourd'hui, dans les catégories qui leur ont succédé, sous les formes (*khaliya moubah*, *métrouké mehmié*, *métrouké murefeké*...) que leur a donnée le Code de la propriété foncière de 1939<sup>101</sup>. Bien qu'aucun des auteurs consultés ne le signale explicitement, on peut supposer qu'il y avait sous les Ottomans, et notamment dans les premiers siècles de leur empire, des biens qui, dans la montagne libanaise, correspondaient aux catégories *waqf*, *métrouké mehmié*, *métrouké murefeké*, *mewat* et *moubah*, que ces biens respectent la législation ottomane ou qu'ils en reprennent seulement les noms de catégories tout en étant régis par des us et coutumes locaux, comme le laisse supposer le Code de la propriété foncière pour les biens *mulk*<sup>102</sup> — auquel cas il n'est pas impossible qu'ils aient été détenus en propriété privée. En tout état de cause, tous les terrains n'étaient vraisemblablement pas de la catégorie *mulk* et un certain nombre de terrains appartenaient vraisemblablement à d'autres que des propriétaires privés individuels<sup>103</sup>.

Parmi ceux-ci, il faut noter les terrains qui nous intéressent et dont l'usage est laissé aux collectivités, pour le pâturage par exemple, (les terres *métrouké murefeké*). Avant que la propriété en soit donnée à l'État ou aux municipalités, on ne sait pas à qui en appartenait le domaine éminent entre le Sultan, l'Émir de la montagne, d'autres gouvernants — auxquels cas ces terres auraient eu un régime proche de celui prévalant dans le système ottoman— ou la collectivité elle-même — auquel cas on serait en présence d'une propriété privée collective. Mais la présence aujourd'hui d'un grand nombre de ces terrains au Mont-Liban

<sup>100</sup> Tabbah B. *Propriété privée et registre foncier*, op. cit., p.133.

<sup>101</sup> C'est probablement une des raisons pour lesquelles la confusion peut avoir lieu. Car, mis à part le domaine public (les terres *métrouké mehmié*), ces catégories de biens sont définies par ce Code comme des propriétés privées : propriété privée grevée par un *waqf*, domaine privé de l'État ou domaine privé des municipalités.

<sup>102</sup> *Code de la propriété*, article 5, p.257.

<sup>103</sup> En terme de vocabulaire, la question de la présence de terrains *amirié* au Mont-Liban pourrait même être posée, attendu que la catégorie *mewat* (terres mortes), par exemple, qui a existé au Mont-Liban, est aujourd'hui décrite dans le Code de la propriété comme des « terres *amirié* ».

(sur les sommets des montagnes, dans les fonds de vallées et, même, à l'intérieur du périmètre d'Élyssar, le terrain municipal de Jnah), montre que tous les terrains n'étaient pas de catégorie *mulk* au Mont-Liban.

### 2.2.3 *Les confusions d'une situation frontière et la première « affaire des sables » de Jnah*

Jusqu'à présent, nous avons admis que les terrains qui nous préoccupaient n'étaient pas urbains et faisaient partie du Mont-Liban. Aussi loin de la ville que l'étaient les plaines agricoles de l'actuelle banlieue sud, ces terrains ne s'en sont pas moins trouvés de plus en plus proches de Beyrouth au cours des XIX<sup>e</sup> et XX<sup>e</sup> siècles, à mesure que la ville s'étendait. S'ils dépendaient du territoire autonome du Mont-Liban sous la Moutassarafiat<sup>104</sup>, ils en étaient cependant à la lisière, au pied de la montagne, dans la plaine du bord de mer, à quelques lieues de Beyrouth qui, elle (comme la côte), faisait partie de *wilayas* successifs, dépendant de la Porte, et était donc soumise au régime foncier ottoman.

Or le statut des terrains dépend du territoire dont ils font partie. En ville ou à la campagne, le statut des terrains n'est pas le même, la différence principale résidant dans le fait qu'il n'y a pas dans le périmètre des villes de terres *amirié*. Les statuts sont également différents si les terrains dépendent de l'administration ottomane ou d'une administration autonome : dans les limites du Mont-Liban gouverné par la Moutassarafiat à partir de 1861, les terres sont privatisées alors que le processus de privatisation n'est pas systématique dans les *wilayas* sous administration ottomane, où il reste de nombreuses terres *amirié*<sup>105</sup>. La position de la région qui nous intéresse en lisière du Mont-Liban nous amène donc à nous interroger sur l'existence éventuelle de terres *amirié* en son sein — car c'est un mot souvent employé pour décrire la situation de la banlieue sud autrefois<sup>106</sup> —, ou plus largement sur le caractère intermédiaire de cette zone, entre des entités géographiques ayant des fonctionnements et des règles différents.

a - des terres *amirié* en banlieue sud ?

---

<sup>104</sup> La *moutassarafiat* est un territoire administratif gouvernée par un *moutassarif*.

<sup>105</sup> Si les statuts des terres de la côte sont différents de ceux du Mont-Liban, la structure en est cependant similaire : « C'est également le parcellement d'origine individuelle qui est de règle dans les plaines et collines méditerranéennes qui s'étendent tout au long de la côte du Levant, du golfe d'Alexandrette au sud de Gaza. » Weurllesse J., *Paysans de Syrie et du Prche-Orient*, op. cit., p.110.

<sup>106</sup> Halabi B., *Illegitimate settlement*, 1988, op. cit. ; entretien avec Naggear J.

Étymologiquement, les terres *amirié* sont les terres de l'émir, c'est-à-dire du prince. Ce sont celles dont le domaine éminent appartient au Sultan ou à l'émir. Ces terres *amirié* « furent attribuées en pleine propriété à Beit el-Mal, trésor public, constituées en wakouf au profit de la collectivité musulmane et laissées à la disposition du souverain en sa qualité d'administrateur des biens de la communauté. »<sup>107</sup>. Le terme de *amirié* peut qualifier plusieurs types de terres. Le plus généralement, et utilisé au sens strict, le terme *amirié* désigne les terres dont le *tessarouf* est concédé contre un impôt, principalement à des paysans, avec obligation de mise en valeur<sup>108</sup>. Mais il est aussi utilisé de façon plus large, pour tout terrain dont le *rakaba* appartient au Sultan ou à l'État, même s'il n'est pas concédé à un particulier. Par exemple, le Code de la propriété stipule que les immeubles *khaliya moubah* sont des terres *amirié*, alors qu'il les distingue clairement de la catégorie *amirié* elle-même. Dans ce sens, et puisque la nomenclature des catégories ottomanes y est reprise, il peut y avoir des terres *amirié* au Mont-Liban dans la mesure où il s'y trouve des terres appartenant au Sultan ou à l'État.

#### b - les passages d'un territoire à l'autre

Le Sahel de Beyrouth et la région d'Ouzāi se sont souvent trouvés dans des zones frontières, en particulier au XIX<sup>e</sup> siècle (voir illustration 2-9). Pays dominé de longue date par les Druzes mais où la population chrétienne n'a cessé de croître, habité au XIX<sup>e</sup> siècle conjointement par des Druzes, des Chrétiens et des Métoualis (Chiites), le Sahel faisait partie de ces districts mixtes dont la situation complexe n'était pas résolue en 1842. Gouverneur de Saïda nommé par la Porte, cette année là, pour partager l'administration du Mont-Liban entre un *caïmacam*<sup>109</sup> chrétien et un *caïmacam* druze, Assaad Pacha signale que le Sahel est réclamé à la fois par les Druzes et les Chrétiens<sup>110</sup>. Il est inclus

---

<sup>107</sup> Mounayer N. *Le régime de la terre en Syrie*, Paris, LGDJ, 1929, p.72. Ce droit fondamental de propriété éminente du Sultan était « l'expression symbolique de la propriété collective de la communauté des croyants (Omnia) sur toutes les terres conquises. » Dubar C. et Nasr S., *Les classes sociales au Liban*, op. cit., p.14.

<sup>108</sup> Les terres *amirié* se distinguent des terres en propriété privée, auxquelles elles sont généralement opposées, pour lesquelles le domaine éminent et le domaine utile appartiennent à une même personne. On parle aussi de terres *miri*. Ce terme est utilisé de manière très large : on appelait *Miri* le Trésor public central *Khazine amiriyyé* où le tribut était versé annuellement, *mal miri* ou plus simplement *miri* l'argent de ce trésor et le tribut qui l'alimente, lui-même formé pour l'essentiel de l'impôt foncier que tous les documents désignent par le même nom de *miri*, et *miri* également pour désigner la terre domaine du Sultan qui fait l'objet de cet impôt et la possession de cette terre. Cf. Chevallier D, *La société du Mont liban*, op. cit., p.109.

<sup>109</sup> Le *caïmacamat* est un territoire administratif gouverné par un *caïmacam*.

<sup>110</sup> *Idem*, p.58.

successivement dans les *caïmacamat* chrétien puis druze à partir de 1845<sup>111</sup>. En 1845, la guerre civile ravageait tous les districts mixtes, dont le Sahel<sup>112</sup>. Puis, entre 1845 et 1861, le Sahel a été partagé entre le *caïmacamat* druze, au sud, et le *caïmacamat* chrétien, au nord, la limite passant par la route de Damas<sup>113</sup>. La région d'Ouzai se trouve côté druze, sur la frontière, voire en dehors du double *caïmacamat* (voir plus loin). Pendant les événements de 1860, la plaine du Sahel, et en particulier les alentours de Ouzai ont été des lieux de combats et de massacres qui opposaient Druzes et Chrétiens<sup>114</sup>.

Ouzai et Jnah sont également sur la limite entre Beyrouth et le Mont-Liban. La plupart des auteurs affirment ou suggèrent que, sous les Ottomans, la Zone des sables est en dehors des limites des terres dépendant de la ville de Beyrouth<sup>115</sup>, mais sans préciser si ces frontières sont stables. Or, les frontières de la Moutassarafiat mentionnées dans les textes, y compris dans les textes officiels, avait été laissées dans le vague, suscitant des conflits entre *wali-s* et *moutassarif-s*<sup>116</sup>. Dès 1861, Daoud Pacha, premier gouverneur du Mont-Liban autonome, voulut préciser les frontières de la Moutassarafiat. Mais, lorsque Roustan Pacha accéda au pouvoir en 1873, il restait encore de nombreux litiges à trancher. Notamment celui de la Zone des sables de Beyrouth. Les différences entre les cartes disponibles pour cette période expriment les incertitudes concernant les frontières : sur les cartes de la Moutassarafiat, Ouzai et Jnah sont tantôt au Mont-Liban, tantôt en dehors (voir illustration 2-10 et 2-11).

---

<sup>111</sup> Ismail A., *L'histoire du Liban*, op. cit., p.296.

<sup>112</sup> *Idem*, p.270.

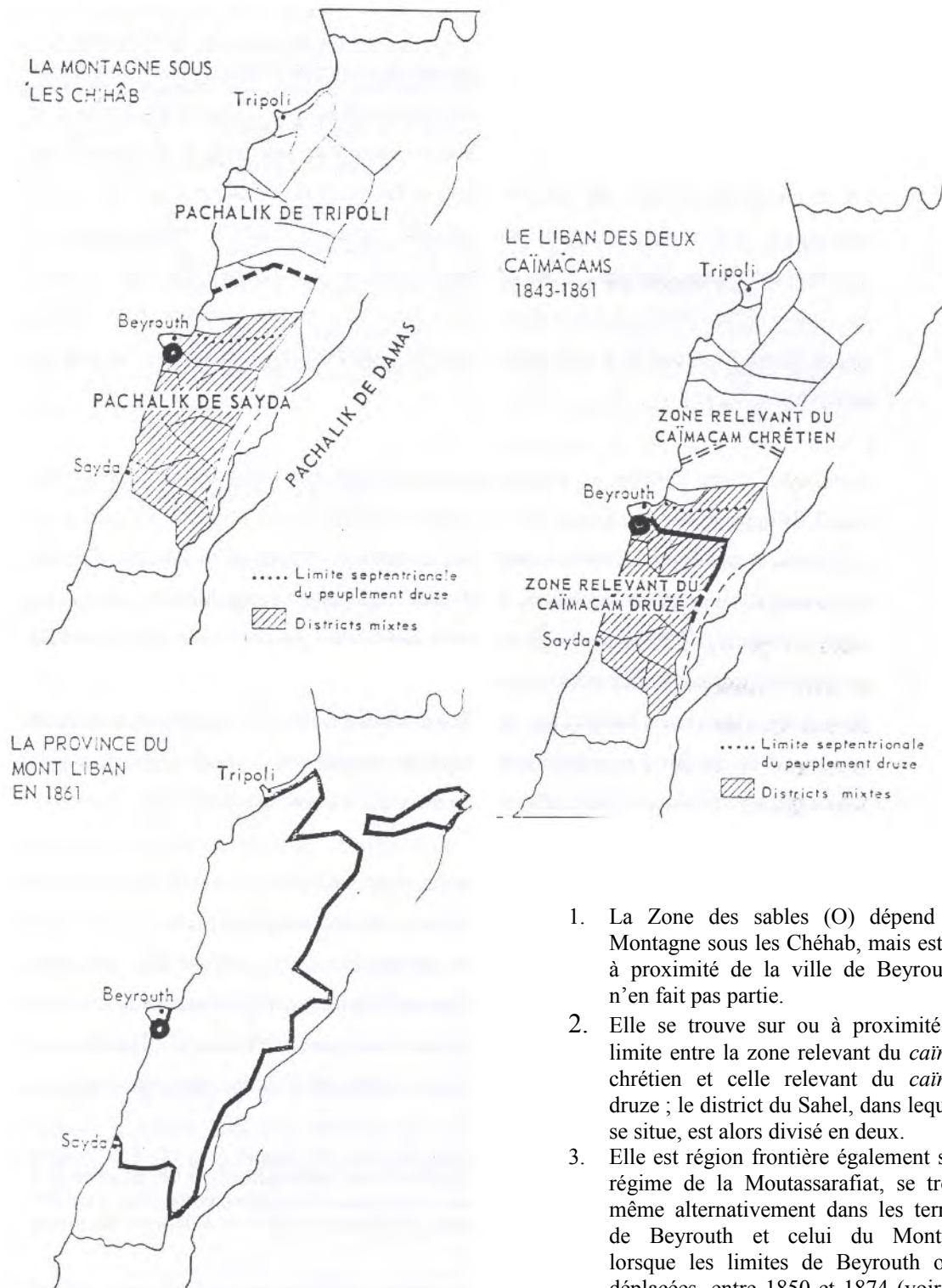
<sup>113</sup> En 1845, « le règlement de Chakib Efendi — ainsi fut-il appelé dans les chancelleries — reprenait et précisait les principes arrêtés en 1842. L'administration du Mont-Liban était territorialement partagée entre un *caïmacam maronite* et un *caïmacam druze* qui dépendait du gouverneur turc résidant à Beyrouth — un nouveau gouverneur fut alors nommé ; selon les dispositions déjà prévues, le district du Sahel fut partagé entre les *caïmacam-s* et le bourg de Deir el-Qamar bénéficia d'un statut particulier. » Par ailleurs, le consul Bourrée, dans son estimation de la population du Liban dans les années 1840, distingue ces parties chrétienne et druze dans le Sahel. cf. Chevallier D., *La société du mont Liban*, op. cit., p.175 et annexes du chapitre V.

<sup>114</sup> « Les Druzes s'élançèrent contre Sahil Beyrouth près de Hazmiyyi (...). Le qa'immacam druze a permis de tuer les Chrétiens expulsés de Dibbiyi qui venaient se réfugier à Beyrouth avec leur femmes, leurs enfants et leurs bêtes près de l'Uza'i. » Rizk K., *Le Mont - Liban du XIX<sup>e</sup> siècle de l'Émirat au Moussarafiat, Tenants et aboutissants du Grand - Liban*, Kaslik (Liban), Bibliothèque de l'université Saint-Esprit, XXVIII, 1994, p.427, citant l'annexe VIII FO 78/1519 Moor a Buhner copie n°29 du 31 mai 1860.

<sup>115</sup> Le périmètre de la ville avec la zone agricole qui en dépend est « difficile à délimiter avec précision », mais « correspondrait aux limites municipales de 1867, allant du Nahr Beyrouth à l'est, à la forêt des pins au sud et jusqu'à la région des sables au sud-ouest » Davie M., *Beyrouth et ses faubourgs (1840-1940), Une intégration inachevée*, Beyrouth, Cermoc, 1996, p.31. « L'autorité (...) des Ottomans s'arrêtait au Bois des pins », dit également Jalabert H., « Beyrouth sous les ottomans : 1516-1918 », in Beirut college for women cultural resources of cultures, *Beirut, Crossroads of cultures*, Beyrouth, Librairie du Liban, 1970, p.77.

<sup>116</sup> Mallah A. et Dib S., « Houdoud Moutassarafiat », op. cit., p.34-56.

## 2-9. La Zone des sables, région frontière à l'époque de sa privatisation



1. La Zone des sables (O) dépend de la Montagne sous les Chéhab, mais est située à proximité de la ville de Beyrouth qui n'en fait pas partie.
2. Elle se trouve sur ou à proximité de la limite entre la zone relevant du *caïmacam* chrétien et celle relevant du *caïmacam* druze ; le district du Sahel, dans lequel elle se situe, est alors divisé en deux.
3. Elle est région frontière également sous le régime de la Moutassarafiat, se trouvant même alternativement dans les territoires de Beyrouth et celui du Mont-Liban lorsque les limites de Beyrouth ont été déplacées, entre 1850 et 1874 (voir cartes suivantes).

Fonds de plan, cartes tirées de Chevallier D., *La société du Mont Liban*, pl. VII.

Illustration 2-9



c - la première « affaire des sables » de Jnah<sup>117</sup>

La Zone des sables elle-même n'a été clairement et nommément rattachée au Mont-Liban qu'en 1874, à l'occasion d'une mise au point réalisée à la suite d'un conflit entre celui-ci et la ville de Beyrouth. Cette année là, les gouvernements de Beyrouth et du Mont-Liban étaient en conflit à propos de leurs frontières à l'emplacement des sables de Jnah. Une commission mixte fut désignée pour étudier l'affaire. Pour le Mont-Liban, les représentants étaient Semaan effendi Ghattas (Labaki) et Salim effendi Moutran, membre du Conseil administratif du Mont-Liban. Pour Beyrouth, les représentants étaient Abdel Ghani effendi Ramadan, Youssef effendi Fayed et Khaled effendi, responsable du cadastre de Beyrouth.

Après avoir étudié le litige, les deux délégués du Mont-Liban rédigèrent un rapport dans lequel ils apparaissait que lorsqu'en 1849-1850 le défunt Amin Moukhless Pacha avait commencé à aménager les rues de Beyrouth et établi les limites de la ville, il avait fait entrer dans son périmètre des surfaces de terres de la Montagne avoisinante — ainsi qu'une ferme à l'ouest <sup>118</sup>— et les avait fait annexer à Beyrouth<sup>119</sup>, au point qu'une propriété fut divisée en deux, une partie dans Beyrouth et une partie dans le Mont-Liban (il est possible que la propriété en question soit celle que nous étudions). La caisse de la province de Saïda soustrayait de ce fait l'argent de cette ferme de la part qui revenait à l'origine à la Montagne, « *supprimant ce faisant les limites entre les deux caïmacamats* »<sup>120</sup>.

À l'issue de l'enquête menée par la commission mixte, de l'inspection et de la vérification des éléments auprès des détenteurs d'information, des habitants voisins, ceux qui avaient une expérience suffisante et ceux qui avaient des biens en un seul endroit mais coupés en deux parties, une à l'intérieur de la ville de Beyrouth et l'autre à l'intérieur de la limite de la Montagne, il fut établi que les sables situés à l'ouest de la ferme de Bir Hassan — et connus dans les limites suivantes : entre la fin de la limite nord du sycomore de Jaddoua et

---

<sup>117</sup> Les sources à partir desquelles ces paragraphes ont été écrits sont : Mallah A. et Dib S., « *Houdoud Moutassarafiat Jabal Loubnan oua massahatouha baina al-ouaqa' oua al-ijtihad* » (« Les frontières et la surface de la Moutassarafiat du Mont-Liban, entre réalité et interprétation »), Hannon, Beyrouth, Université libanaise, vol XX, 1988, p.34-56 ; Rustum A., *Lebanon in the Moutassarafiat Period*, Beyrouth, Imprimerie Saint Paul, 1987, 416p. Traduction, Basile Houry.

<sup>118</sup> Peut-être Bir Hassan.

<sup>119</sup> Ceci serait corroboré par un récit de voyage relaté dans des archives anglaises et dans lequel il serait dit que le passage de la frontière s'effectuait à Hadath. Sources, entretien 104.

<sup>120</sup> Rustum A., *Lebanon in the Moutassarafiat Period*, *op. cit.*, p.285.

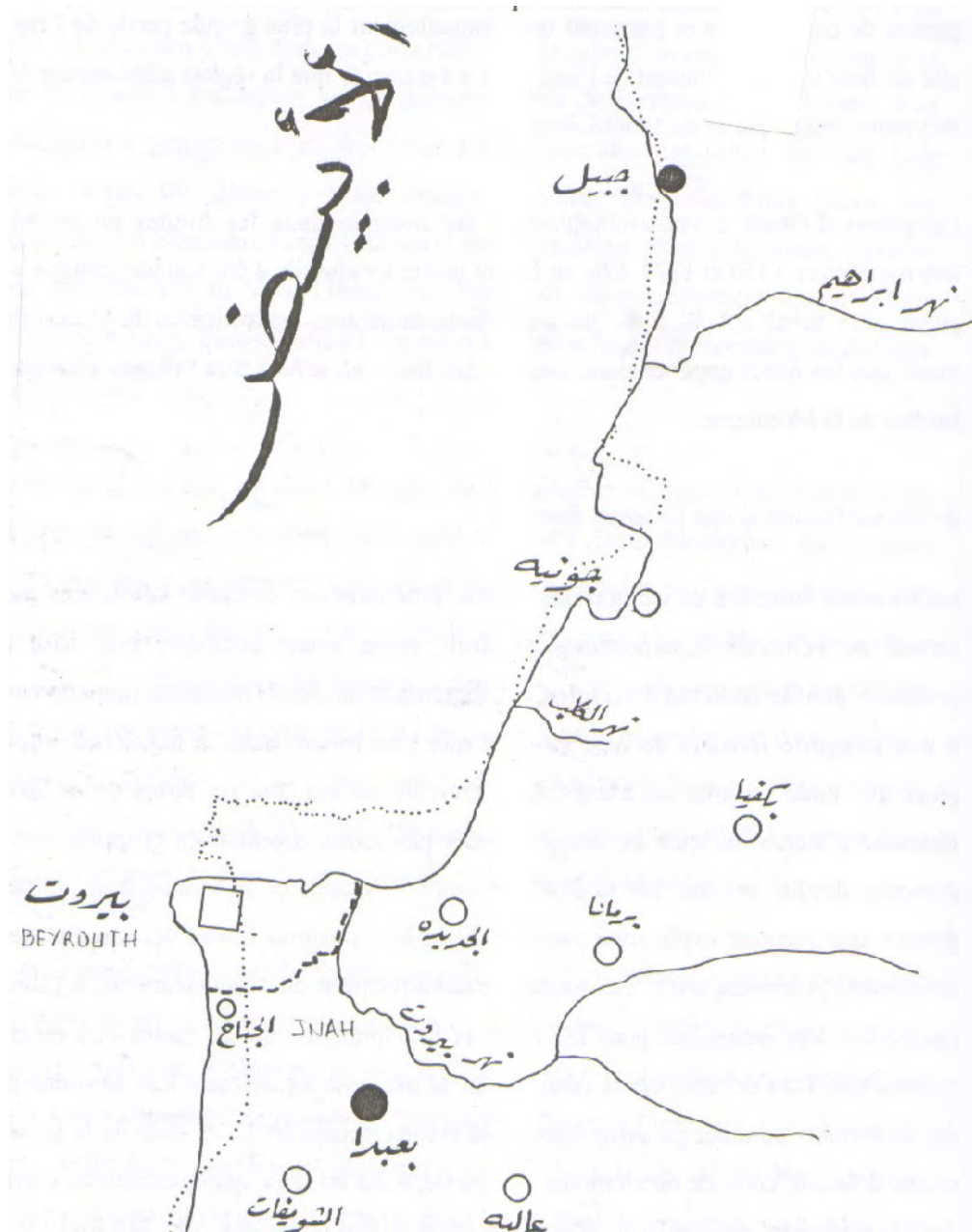
la fin de la limite sud — sont depuis longtemps *mouchaa* au bénéfice des habitants de Chiah, Bir Hassan et Haret Hreik et des autres habitants des villages du littoral sud. Ceux-ci bénéficiaient de ces terres pour le pâturage des animaux et l'exploitation des carrières de pierres de construction et passaient traditionnellement la plus grande partie de l'été sur le site de Jnah car on y trouvait de l'eau. Et il a été décidé que la région sablonneuse de Jnah, Beyrouth, faisait partie du Mont-Liban.

La plaine d'Ouzai a vraisemblablement été intégrée dans les limites du territoire de Beyrouth entre 1850 et 1874. Elle en faisait partie lorsqu'elle a été vendue, comme un bien privé, par Chéhab à Rifaï. Puis, elle a été réintroduite dans les frontières du Mont-Liban, au motif que les terres appartenaient, comme des biens *mouchaa*, aux villages situés dans les limites de la Montagne.

d - les confusions d'une situation frontière

La situation frontière de ces terrains éclaire probablement certaines confusions entre les termes ou certaines superpositions de droit. Nous avons considéré plus haut que la présence, dans la zone qui nous intéresse, de terrains *métrouké murefeké* (appartenant donc à une catégorie foncière de type de celle que l'on trouve dans la législation ottomane), alors que nous sommes au Mont-Liban, était lié au fait que les terres de la Montagne libanaise n'étaient ni toute de catégorie *mulk* pas toutes détenues en propriété privée. La présence desdits terrains sur la frontière entre Beyrouth et le Mont-Liban permet d'en donner une seconde explication : en raison de leur position limite, les terrains qui nous intéressent pourraient avoir été soumis, alternativement ou simultanément, à l'une et/ou l'autre des lois ottomanes pour les villes et la Montagne, ou du moins être mentionnés comme tels. En l'occurrence, la vente qui nous intéresse a justement lieu dans une période où les terrains auraient pu avoir changé de statuts puisqu'en 1856, date de la vente de la plaine d'Ouzai, celle-ci, ou au moins une partie, a été intégrée quelques années auparavant dans le périmètre de la ville de Beyrouth, avant d'être réintégrée dans le Mont-Liban une vingtaine d'années plus tard, comme nous l'avons vu ci-dessus. A l'appui de cette hypothèse, on sait qu'en 1856 la « *légalisation des actes de propriété a été faite devant un*

**2-10. Limite entre Montagne libanaise et Beyrouth dans la Zone des sables  
Situation avant 1850 et après 1874**



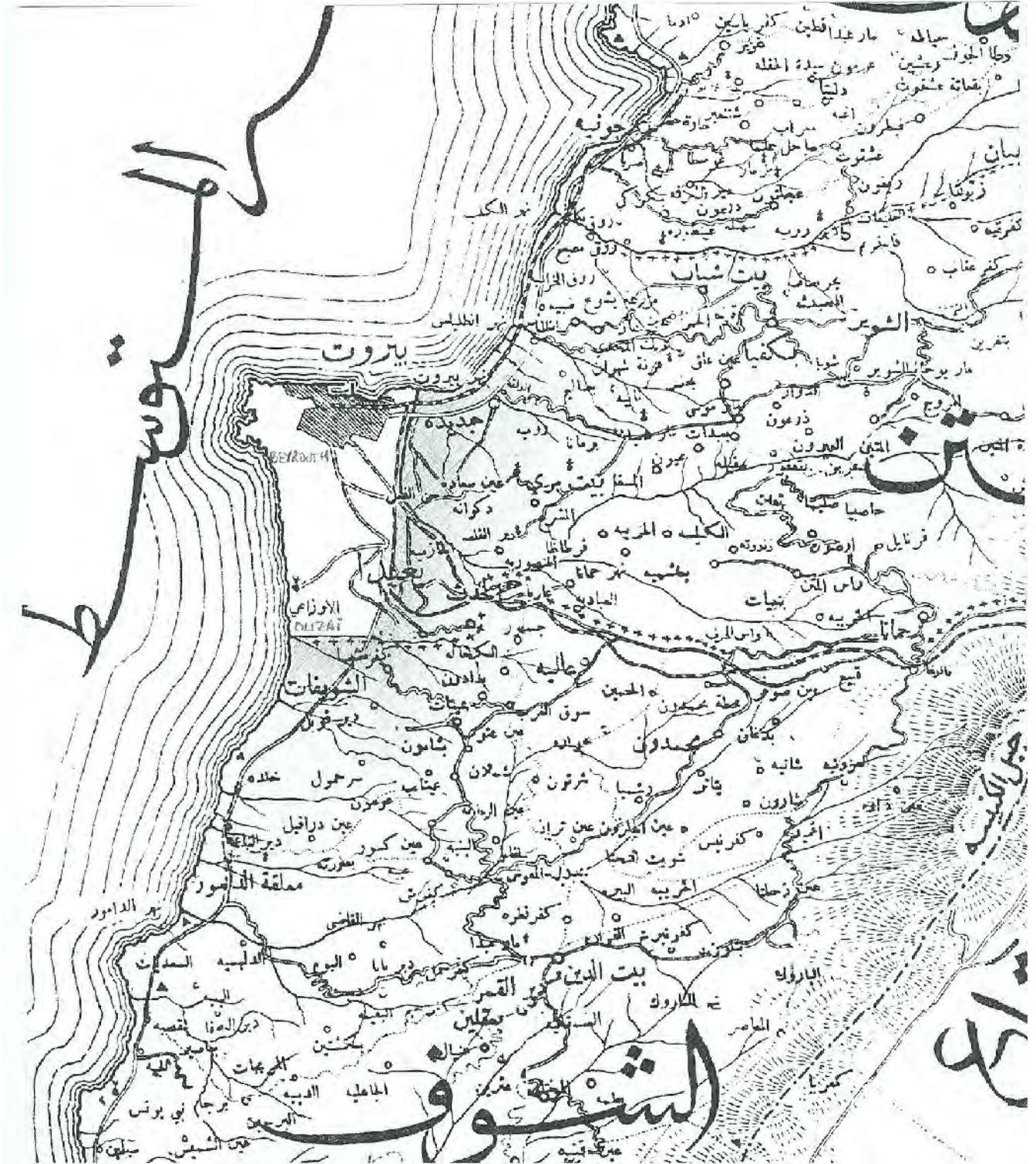
Entre 1850 et 1874, la limite sud de Beyrouth a été déplacée vers le sud. La Zone des sables, incluse auparavant dans le limites de la Montagne libanaise, aurait alors appartenu pendant environ vingt-cinq ans au territoire de Beyrouth. Cette modification des limites apparaît sur les cartes de la Moutassarafiat qui n'indiquent pas toutes les mêmes frontières au sud de Beyrouth, comme le témoignent les cartes présentées ici.

Ci-dessus, la « Carte numéro 2, Carte de la Moutassarafiat rectifiée et sa comparaison avec la carte du livre du Liban de la délégation scientifique et sociale... », tirée de Mallah A. et Dib S., « *Houdoud Moutassarafiat...* », *op. cit.*, *annexe*, et « Gouvernement général du Metn, Carte du caza du Metn », dressée par Tohmé, Imprimerie catholique, 1914, 1/50.000. Elle font passer la limite sud de Beyrouth au nord de Jnah, comme cela a été rectifié après 1874.

Illustration 2-10



2-11. Limite entre Montagne libanaise et Beyrouth dans la Zone des sables  
 Situation transformée entre 1850 et 1874



La carte ci-dessus « Empire Ottoman, Moutassarafiat du Mont-Liban», slnd, [années 1880 environ] inclut dans le territoire de Beyrouth le sanctuaire d'Ouzāi et les sables jusqu'au Nahr el-Ghadir, reflétant la situation litigieuse prévalant jusqu'en 1874.

Illustration 1-11

*juge de la ville de Beyrouth* »<sup>121</sup> pour le terrain qui nous intéresse, ce qui est dénoncé par les détracteurs de la validité de ces actes vus comme une incohérence, voire une preuve de leur invalidité, en 1955 (pendant un quart de siècle, les accusateurs n'étaient sans doute pas au courant de ce passage de cette partie de la Zone des sables dans le territoire de Beyrouth).

La situation de la Zone des sables entre le territoire de Beyrouth et celui du Mont-Liban rend la situation foncière complexe, sans pour autant rendre probable que les terrains aient pu être *amirié* au sens strict. Car si les terrains dépendant d'une ville n'ont pas le même statut que ceux des zones rurales, et les terres du Mont-Liban que ceux situés dans les territoires ottomans, à Beyrouth comme au Mont-Liban les terrains *mulk* remplacent les terrains *amirié*. Passer de l'administration du Mont-Liban à celle de Beyrouth n'aurait probablement pas changé ce point. En revanche, d'une part, le changement de territoire rend moins probable la possibilité que les terrains aient été *amirié* au sens large, étant donné qu'il n'y a traditionnellement pas, ou peu, de très grands terrains appartenant au Sultan ou à l'État en ville — ceux qui soutiennent que les terrains appartiennent à l'État en soulignent le caractère exceptionnel<sup>122</sup>. D'autre part, le changement de territoire a probablement soutenu, voire justifié, la vente du terrain en propriété privée, la possession en propriété privée en territoire urbain étant une évidence depuis des siècles (voir tableau de l'histoire foncière du Liban) alors qu'elle était loin de l'être sur cette plaine<sup>123</sup>.

### 2.3 Les passages du *mouchaa* à la propriété privée

Les ouvrages actuels sur la banlieue sud expliquent eux aussi les conflits fonciers par une superposition de droits résultant de la privatisation de terrains autrefois *mouchaa*. En réalité, on ne sait pas exactement quel fut le statut des terrains de cette zone à l'origine. Ces terrains sont dits *'amma* et *mouchaa* par les uns<sup>124</sup> — vraisemblablement de la même catégorie *métrouké murefeké* que le suggèrent les revendications de la municipalité —

---

<sup>121</sup> République libanaise, *L'affaire des sables...*, *op. cit.*, p.53-57.

<sup>122</sup> D'après J. Naggear par exemple.

<sup>123</sup> On peut cependant faire un raisonnement similaire pour les terrains urbains à celui qu'on a fait pour les terrains du Mont-Liban ci-avant.

<sup>124</sup> Comme Charafeddine W., *La banlieue sud*, *op. cit.*, p.79 : « Cette confusion [ du statut de propriété de ces terrains] provient du fait que ces domaines étaient à l'époque ottomane, des propriétés dites *'amma* (publiques). » L'auteur définit ces terrains comme « *mouchaa* ou *'amma* (indivis), terrains publics ou municipaux dont la propriété est publique » (ibidem) ce qui correspond à la catégorie *métrouké murefeké*, (voir tableau). Cette explication est reprise intégralement par Yahia M., *Forbidden Spaces, Invisible Barriers, Housing in Beirut*, *op. cit.*, p.162.



*miri* (ou *amirié*) et *mouchaa* par d'autres<sup>125</sup>. Mais les descriptions sont imprécises, faute de sources, et on ne sait pas à quelle réalité les termes de « public », « *miri* » ou « *mouchaa* » se rattachent, chacun de ces trois mots pouvant avoir des sens divers. En tout état de cause<sup>126</sup>, ces terrains n'étaient vraisemblablement pas des propriétés privées. Que ces terres aient été *amirié*, *métrouké* (*murefeké* ou *mehmié*), *mewat* ou *mubah*, leur propriété était divisée entre un domaine éminent (*rakaba*) qui appartient à l'État représentant la collectivité, et un domaine utile (*tessarouf*) qui est concédé à des particuliers ou à une collectivité particulière. Le plus vraisemblable est que ces terrains ont été *mouchaa* au sens de la catégorie *métrouké murefeké*. Dans ce cas, l'État concédait les terrains à un ou plusieurs villages. Pour ce qui est de la période ottomane, le domaine éminent de ces terrains aurait donc appartenu à l'État, représenté par le Sultan et/ou l'émir de la Montagne. Les ouvrages mentionnés ci-dessus signalent, attestations à l'appui<sup>127</sup>, la location de ces terrains à des particuliers par la municipalité, en tout cas à la fin de l'empire ottoman et malgré le fait que le Code foncier de 1858 interdise, dans son article 97, toute vente, tout achat et, surtout, toute construction sur ces terrains. Dans ce cas, le domaine utile aurait été concédé par l'État à la municipalité qui l'aurait concédé à son tour à des particuliers (avant 1939, toutes ces terres, y compris les terres *métrouké murefeké* sont du domaine de l'État, voir tableau).

Si ces terres appartenaient à l'État, représenté par le Sultan, lui-même représenté par l'Émir de la montagne qui les a concédées au nom du gouvernement à une famille notable, et qu'elles sont devenues privées, si elles ont été possédées successivement par des familles de notables druzes et par les deux derniers émirs de la Montagne, il est très vraisemblable que le passage d'une propriété publique à une propriété privée ait été effectué pendant la gestion, par ces familles, des territoires dont faisaient partie les terrains. Il est peu vraisemblable que cette « propriété » vendue au cheikh Moustafa Rifaï par l'émir Béchir Qassem, dernier émir de la montagne et fils de l'émir de la Montagne Béchir II, ait

<sup>125</sup> Comme Halabi B., *Illegitimate settlements*, op. cit., p.15 et 25. « [On] lie la cause de la formation des établissements [irréguliers] au processus historique qui commence avec la privatisation des terres collectives (*mouchaa*). » *Idem*, p.4.

<sup>126</sup> Sauf lorsque *mouchaa* prend le sens d'indivision dans la propriété privée (voir plus haut), mais ce n'est certainement pas dans ce sens que le terme *mouchaa* est utilisé dans les ouvrages cités ici.

<sup>127</sup> « Chacun des habitants de la région pouvait louer à la municipalité, pour une durée de 99 ans, un morceau de terrain inférieur à 300m<sup>2</sup>, à un prix de location de 10 centimes le mètre carré, y construire et y habiter. » Charafeddine W., *La banlieue sud*, op. cit., p.80 et annexes.

toujours été une propriété privée individuelle. Le fait que le propriétaire de ces terres soit un émir — que cela soit l'émir de la Montagne ou un émir de district — permettrait d'expliquer le passage à la propriété privée.

Il est difficile de situer à quel moment commence la superposition des droits entre propriété privée et propriété *mouchaa*. Ce n'est sans doute pas au moment de la vente de 1956, car il était manifestement admis à l'époque que l'émir Béchir Qassem Chéhab avait lui-même acheté ces terres à son cousin germain paternel, l'émir Abbas Chéhab<sup>128</sup>. Il est cependant possible que la superposition ait été rendue manifeste au XIX<sup>e</sup> siècle : « C'étaient des terres *mouchaa* qui appartenaient au Sultan ottoman et qui ont par la suite été distribuées aux communes par les émirs Chehab, au XIX<sup>e</sup> siècle. » (d'après entretien 80).

Pour tenter de comprendre les modalités de cette privatisation particulière, il faut la replacer dans le cadre des privatisations de terres au Liban au cours des XVIII<sup>e</sup> et XIX<sup>e</sup> siècles.

### 2.3.1 La privatisation des terres au Liban

Le passage à la propriété de terres du domaine éminent du Sultan ou de l'État a lieu tout au long de l'histoire foncière dès la conquête arabe (voir tableau foncier) : passage de terres *ghair memlouké* à des terres *memlouké* par leur concession en toute propriété par le souverain à l'époque islamique médiévale, terres concédées en propriété à des particuliers par la Sublime Porte... A la fin du XVIII<sup>e</sup> siècle, le droit éminent de propriété de la majorité des terres appartenait encore au Sultan (terres *amirié*). La privatisation des terres a lieu principalement aux XVIII<sup>e</sup> et XIX<sup>e</sup> siècles et au début du XX<sup>e</sup> siècle. Elle s'est souvent faite au bénéfice de petits propriétaires, mais a plus souvent encore abouti à la constitution de grandes propriétés privées, que celles-ci aient été constituées directement ou qu'elles aient été le résultat d'un transfert de la propriété de petits à de grands propriétaires. Cette privatisation se fait de différentes façons.

---

<sup>128</sup> « Attendu que la propriété de l'émir Kassem Omar Chéhab de la région ouest objet de litige, située à l'Ouest de la route de Saida, est une affaire unanimement classée pour les parties concernées et qu'elle est devenue sienne par achat à son cousin germain paternel, l'émir Abbas Chéhab. » République libanaise, *L'affaire des sables*, p.162.

Dans les parties périphériques du Liban (Aakar, Bekaa, Liban Sud), de grandes propriétés ont directement été constituées lorsque les descendants des *timar*, cavaliers colons qui avaient reçu une dotation domaniale qu'ils concédaient à des particuliers par l'intermédiaire de fiefs entre le XVI<sup>e</sup> et le XVIII<sup>e</sup> siècle, tentèrent de privatiser leurs concessions afin de garantir la transmission de leur charge à leurs héritiers. Le Sultan a également été à l'origine de la constitution de grandes propriétés privées lorsqu'il a offert à des notables qu'il voulait récompenser des domaines pris sur ses biens personnels ou lorsqu'ont été stabilisés en pleine propriété des domaines qu'il avait concédés à ces notables en échange d'une redevance annuelle<sup>129</sup>. Par ailleurs, les villages en propriété *mouchaa*, dont nous avons parlé plus haut, passèrent progressivement en propriété privée : « Vers les années 1880, à l'occasion du recensement général des propriétés, les possessions mouchaa furent en principe stabilisées et les terroirs divisés d'après la situation de fait de l'époque ; des titres fonciers furent délivrés dans lesquels les propriétés étaient délimitées en feddan ou parts de feddan. »<sup>130</sup>. Ce processus est renforcé dans la deuxième moitié du XIX<sup>e</sup> siècle et au début du XX<sup>e</sup> siècle par « une série de lois agraires et de disposition administratives (en 1858, 1880, en 1913...) (qui) visa essentiellement à privatiser la terre, à fixer les possessions par les opérations du cadastre et des attributions de titres, à mettre en place une nouvelle assiette de l'impôt, à généraliser l'impôt en argent au lieu de l'impôt en nature et à légaliser l'hypothèque, la saisie, la cession et l'acquisition des terres. »<sup>131</sup>. L'enregistrement forcé des propriétés en nom privé a constitué une petite propriété paysanne, mais surtout de grandes propriétés privées lorsque les chefs de tribu ou de clan, les notables ou les chefs de village *mouchaa* firent enregistrer comme biens personnels ce qui était en fait la propriété collective du groupe<sup>132</sup>. Par ailleurs, lorsque les petits propriétaires n'arrivaient pas à payer les taxes foncières et fuyaient la terre, il suffisait que des notables payent les impôts à leur place et la propriété leur était transférée. Enfin, de petits propriétaires endettés ont cédé leur propriété à des notables qui les protégeaient<sup>133</sup>. Au Moyen-Orient, « la grande propriété ne

---

<sup>129</sup> Latron A., *La vie rurale en Syrie et au Liban*, op. cit., 273p.

<sup>130</sup> Dubar C. et Nasr S., *Les classes sociales au Liban*, op. cit., p.34.

<sup>131</sup> *Ibidem*.

<sup>132</sup> « D'autres fois [les puissants du jour] s'agrandissaient avec la complicité facile des agents du Tabo en faisant inscrire sur leur titres obtenus à l'occasion d'un achat minime, de fausses limites, qui reculaient les bornes de leur propriété. Plus récemment, les chefs de tribus ou de clans ont, à la faveur du recensement immobilier ordonné par le gouvernement ottoman, fait immatriculer en leur nom propre, avec la complicité ingénue des leurs, ce qui appartenait collectivement à tout le groupe. Ils s'y sont par la suite consolidés, munis qu'ils étaient de titres officiels de propriété. » Tabbah B., *Propriété privée et registre foncier...*, op. cit., p.132.

<sup>133</sup> Cf. Dubar C. et Nasr S., *Les classes sociales au Liban*, op. cit., p.34.

rencontre de concurrence sérieuse que dans la banlieue des villes et dans les régions de culture intensive »<sup>134</sup>, notamment, au Liban, dans la Montagne et dans la périphérie de Beyrouth<sup>135</sup>.

Au Mont-Liban, où la propriété privée s'était généralisée, un nombre bien moins important de terres restait à privatiser : les villages *mouchaa* avaient été privatisés dès le Moyen-Âge<sup>136</sup> et, en raison du statut particulier qu'avait acquis la Montagne libanaise sous les Ottomans, les terres privatisées par les souverains de l'époque islamique médiévale n'avaient pas été retournées au Trésor public, lors de la conquête de la Syrie, en 1507, comme les autres terres de conquête. Ces terres étaient donc déjà soumises sous les Ottomans au régime de la propriété privée, régies par les us et coutumes locaux<sup>137</sup>. Mais, que les terrains ruraux détenus en propriété privée soient de grande ou de petite taille, les paysans avaient généralement au Mont-Liban le statut de métayer<sup>138</sup>. Très peu de paysans travaillaient leur propre terre. Restaient non appropriées, cependant, des terres non encore cultivées. La *moughârsa* (contrat de comptant) apparut alors pour les mettre en valeur. Il s'agit d'un contrat entre le gouverneur d'un district (*mouqâta 'ajî*) et un paysan, par lequel « le paysan s'engageait à mettre en culture ou planter une terre et obtenait, au bout de

---

<sup>134</sup> Weurlesse J., *Paysans de Syrie et du Proche-Orient*, op. cit., p.120.

<sup>135</sup> « Elle s'y heurte à la moyenne et surtout à la petite propriété (...). Le petit propriétaire (...) exploitant (...) n'est que l'exception ; on ne trouve de paysan propriétaire que dans certains cas et dans certaines régions très délimitées : dans les villages demeurés en propriété *mouchaa*, dans les contrées montagneuses ou difficiles et dans les pays de plantation ; nous verrons en effet comment ce dernier type d'économie favorise l'accession à la propriété par le jeu d'un contrat particulier à l'Islam, la *moughârsa*. Partout ailleurs, la petite propriété n'appartient pas à l'exploitant, mais à deux classes particulières : le peuple des villes — artisans et commerçants — et les petits notables de campagne. Pour les premiers comme pour les notables citadins, il n'y a pas de placement légal en dehors de la terre ; toute disponibilité d'argent est donc aussitôt investie dans l'achat d'un jardin suburbain, qui a l'avantage en outre de pouvoir servir de maison de campagne pour la belle saison ; la culture en est en général confiée à un métayer. Pareil système s'est développé largement (...) autour des grandes villes : Damas, Alep, Beyrouth ou Bagdad... » Weurlesse J., *Paysans de Syrie et du Proche-Orient*, op. cit., p.120. On trouve dans ce même ouvrage, p.114, un chapitre sur la grande propriété foncière en Syrie.

<sup>136</sup> Dubar C. et Nasr S., *Les classes sociales au Liban*, op. cit., p.28.

<sup>137</sup> Cardon L., *La propriété foncière*, op. cit., p.82. « Au Liban, grâce à l'indépendance relative dont à toujours bénéficié la Montagne, les propriétés ont été soustraites à la législation écrite et sont restées régies par la coutume et la tradition. Jusqu'à l'intervention des Principales Puissances, en 1860, les terres ne faisaient l'objet d'aucune inscription. Le Protocole signé en 1864, en affranchissant le Liban de l'autorité ottomane avait aussi visé à constituer une propriété paysanne. Le soin d'établir un cadastre fut laissé à l'autorité locale. » *Idem*, p.94.

<sup>138</sup> « Ce qui domine tout entier [le régime de l'exploitation], c'est la dissociation radicale et quasi absolue entre exploitation et propriété (...), qui cultive ne possède pas et qui possède ne cultive pas. (...) À la base, (...) ce mépris de la terre (...) qui caractérise l'Islam arabe ; la charrue déshonore, s'en affranchir est une victoire sociale et quasi morale. Dans un tel état d'esprit, on conçoit aisément que les grands nobles citadins puissent en quelques sorte se glorifier d'ignorer tout de leur domaine - hors le revenu qu'ils en reçoivent — (...) Cette sorte de démission collective économique des propriétaires aboutit à une formule d'exploitation simple et à peu près exclusive : le métayage. » Weurlesse J., *Paysans de Syrie et du Proche-Orient*, op. cit., p.122.

*cinq ou dix ans (selon la culture), entre le quart et la moitié des terres vivifiées et des arbres plantés.* »<sup>139</sup>. Ce type de contrat a favorisé l'accès à la propriété privée de métayers, notamment au XVIII<sup>e</sup> siècle, mais également le passage à la propriété privée d'un certain nombre de terres pour les gouverneurs des districts appelés *mouqâta'at*.

### 2.3.2 *Dans la Montagne libanaise, l'appropriation privée des terres des mouqâta'at par les notables*

Le système administratif de l'époque était organisé autour de ce qu'on appelait des *mouqâta'at*, que l'on peut traduire par district ou territoire administratif. « *Selon une définition qu'a donnée Claude Cahen pour une période antérieure mais qui reste en gros valable pour le Liban du XIX<sup>e</sup> siècle, les mouqâta'at « sont des districts dont un notable assume vis-à-vis du fisc l'impôt à un tarif forfaitaire ». Toutefois au Liban, cette responsabilité n'est pas assumée par un notable mais par une famille notable, dont les membres portent conjointement le titre de mouqâta'ajî.* »<sup>140</sup>. Ces districts étaient confiés aux notables par l'émir de la Montagne, agissant lui-même au nom du Sultan ottoman. Levant l'impôt, ces notables « *occupaient [donc] la place d'intermédiaire entre l'État (ottoman) et les paysans.* »<sup>141</sup>. « *Sous l'autorité des émirs Chéhab aux XVIII<sup>e</sup> et XIX<sup>e</sup> siècles, une vingtaine de grandes familles de notables partageaient l'administration du territoire libanais (et) géraient les subdivisions appelées mouqâta'at.* »<sup>142</sup>.

---

<sup>139</sup> Dubar C. et Nasr S., *Les classes sociales au Liban*, op. cit., p.29 « *L'aide des métayers est surtout nécessaire lors de la création des plantations. Celle-ci réclame des années de travail et de dépenses sans aucune recette (...) Comment dans ce cas rétribuer le fellah, alors que le propriétaire ne dispose d'aucun capital disponible ? Et comment en même temps s'assurer de son zèle ? La difficulté a été tournée d'une manière ingénieuse par la moughârssa, type de contrat spécialement adapté à une économie sans numéraire ni capital. Le principe est simple : le propriétaire concède au métayer un terrain nu, à charge pour lui de le complanter en telle ou telle espèce. Quand la plantation commence à entrer en rapport, elle est partagée entre les deux parties contractantes, chacune tenant sa part en pleine propriété ; le partage met du même coup fin à l'association. On comprend qu'ainsi conçue, elle intéresse l'un et l'autre, le propriétaire dont la part plantée vaudra infiniment plus que la totalité non plantée, et le métayer qui, sans débours, deviendra propriétaire. (...) Le métayage subsiste pour les plantations qui restent au mains des propriétaires citadins (...) mais étant lui-même propriétaire, (le métayer) n'est plus entièrement sous leur dépendance (...). Le plus bel exemple est fourni par certaines régions de la montagne libanaise[...] C'est ainsi que les émirs Chéhab virent au début du XIX<sup>e</sup> siècle le village de Damour passer aux cultivateurs grâce au droit de superficie ou mougharassa, consenti à ces derniers à l'effet de leur permettre de planter des mûriers : enrichi par la vente de la soie, ces cultivateurs purent acquérir ces biens, dont les propriétaires en mal d'argent ne demandèrent pas mieux que de se débarrasser. De leur côté, les Joumblatt, qui possédaient un immense domaine allant de Saïda jusqu'à la Bekaa, à cheval sur la montagne, l'ont vu se désagréger doucement en passant aux fellahs.* » Weurlesse, *Paysans de Syrie et du Proche-Orient*, op. cit., p.130 et 135.

<sup>140</sup> Chevallier D., cité par Dubar C. et Nasr S., *Les classes sociales au Liban*, op. cit., p.25.

<sup>141</sup> *Idem.*

<sup>142</sup> Touma T., *Paysans et institutions féodales chez les Druzes et les Maronites du Liban*, op. cit., p.571.



Savoir à qui appartenait les terres et quels statuts elles avaient n'est pas toujours évident et suppose de s'intéresser aux interactions qui ont eu lieu, entre le XVI<sup>e</sup> et le XIX<sup>e</sup> siècle au Mont-Liban, entre la propriété et l'administration des territoires, sujet qui a fait l'objet de débats et de désaccords entre les historiens. Plusieurs types de terres pouvaient être distinguées à l'intérieur de ces districts. Certaines parcelles étaient détenues en propriété privée par des paysans<sup>143</sup>. D'autres biens-fonds étaient détenues en propriété privée par les notables en charge du district — « à côté des bénéfices qu'ils tiraient du district qui leur était concédé, [les mouqâta'ajî-s] possédaient des domaines privés (mulk), des terres qu'ils faisaient exploiter par des métayers »<sup>144</sup> — ou à d'autres familles notables.

Certaines parcelles, enfin, ne sont pas clairement attribuées. « En ce qui concerne la propriété des terres, il semble que se superposaient deux types de propriété éminente, celle du Sultan ottoman au nom duquel était levé l'impôt et, par délégation, celle de l'Émir, gouverneur fermier du fisc de la Montagne. L'Émir à son tour accordait des bénéfices ou des concessions sur des étendues variables (mouqâta'at) à des familles notables, liées à lui par des relations de clientèle.<sup>145</sup> [...] La concession constituait une sorte de rémunération foncière, à charge pour les notables bénéficiaires de lever l'impôt dans la mouqâta'at et d'assurer éventuellement le commandement militaire d'un contingent armé de paysans, au service de l'émir gouverneur. Les mouqâta'ajî étaient supposés garder 8% des impôts levés, mais en réalité, ils retenaient une part plus large de la rente en impôt pouvant aller jusqu'à 25%. [...] Les concessions, accordées par l'émir en sa double qualité de chef de la hiérarchie socio-familiale et de fermier général de la Montagne au nom de la Porte, pouvaient uniquement être retirés par lui et étaient inaliénables par les bénéficiaires. »<sup>146</sup>. Obtenir la concession d'un district ne signifiait donc pas obtenir la propriété de ses terres. Cela ne signifiait pas non plus obtenir la gestion de l'impôt sur des terres toutes détenues en propriété privée par d'autres individus, — même s'il y avait à l'intérieur de ces districts

---

<sup>143</sup> Les auteurs s'accordent pour dire qu'il « est difficile de déterminer la part de la petite propriété paysanne au Mont-Liban du XVI<sup>e</sup> au XIX<sup>e</sup> siècle. Cependant la plupart des sources attestent que la majeure partie des cultivateurs possédaient des parcelles, mais insuffisantes, et des parcelles louées en métayage à des familles notables ou à des couvents. Durant la première moitié du XIX<sup>e</sup> siècle, on estimait que près de 10% des paysans ne possédait aucune parcelle. » Dubar C. et Nasr S., *Les classes sociales au Liban*, op. cit., p.28.

<sup>144</sup> *Idem* p.30.

<sup>145</sup> *Idem* p.26. Des familles notables druzes au sud de la Montagne, « d'origine tribale médiévale et à fonction guerrière » ; des familles notables maronites au centre et au Nord de la montagne, « d'origine plus récente et, au départ, à fonction administrative. » « Chaque famille avait une place bien déterminée dans une hiérarchie assez rigide (...) d'abord les émirs, les Chéhab, puis les Lama'a puis les Arslan ; ensuite les cheikh, dans un ordre de préséance, les Joumblatt puis les Hamadé, puis les Nakad etc. Enfin les simples chefs de village... » *Idem*, p.27.

<sup>146</sup> *Idem*, p.26.

un certain nombre de terres détenues en propriété privée —, puisque la propriété éminente est dite appartenir au Sultan (comme pour les terres *amirié* ailleurs dans l'Empire) ou à l'Émir de la Montagne. On est donc, pour ces terres, dans une configuration qui fonctionne selon la même structure que la catégorie foncière des terres *amirié* en vigueur ailleurs dans l'Empire ottoman : propriété éminente du Prince et concession en métayage contre un impôt, accordée aux paysans par l'intermédiaire de notables.

L'apparition des contrats *moughârsa* a certes provoqué un mouvement d'extension de la petite propriété paysanne<sup>147</sup>, mais, de façon concomitante, elle a favorisé l'extension de la grande propriété et en particulier le passage des terres gouvernées des *mouqâta'at* vers une propriété privée des *mouqâta'ajî*. Car, bien souvent, le paysan restait attaché au *mouqâta'ajî* : il conservait en général le statut de métayer de ses terres, sa propriété ne suffisait pas à sa subsistance, et contractait en particulier des dettes auprès de lui, dont ces terres constituaient les garanties. Par ailleurs, les contrats de *moughârsa* comportaient fréquemment des clauses par lesquelles le *mouqâta'ajî* conservait un droit de préemption, voire un droit de rachat forcé, sur les terres cédées par *moughârsa*. Ainsi, « *l'accumulation se fit de plusieurs manières : rachat à des petits paysans ruinés, usage du droit de rachat forcé des parts des paysans complaignants, saisies par la force, etc. [...] Les grands mouqâta'ajî tendirent donc, entre 1760 et 1850 à agrandir au maximum leur domaine privé, au sein de leur concession, aussi bien que dans celle d'autrui* »<sup>148</sup>. Les terres des districts *mouqâta'at* que les familles notables détenaient auparavant en concession pour les gouverner leur revenaient ainsi progressivement en propriété privée<sup>149</sup>. Les notables

---

<sup>147</sup> D'autres processus ont favorisé l'extension de la petite propriété dans la montagne libanaise, mais ils ont concerné des terres qui étaient déjà privées. Il s'agit de la redistribution des terres des grands propriétaires terriens à la suite des soulèvements paysans, que ces dépossession aient été opérées par le fait des cultivateurs ou par les gouvernements qui ont succédé à ces événements : « *En 1845, menés par un maréchal ferrant, Tannous Chahine, les paysans se soulevèrent et déposèrent leurs maîtres. Parti du Kesrwan, le mouvement gagna le Metn et toute la Montagne. Les seigneurs druzes furent cependant eux-mêmes préservés. La féodalité prit fin à leur égard en 1864, avec le règlement organique du Liban (...) C'est alors que, par ordre de Daoud Pacha, premier moutassarif (gouverneur) du Mont-Liban autonome, les terres druzes du Chouf furent achetées à leur propriétaires et cédées en petits lots aux cultivateurs de cette région.* », Weurllesse, *Paysans de Syrie et du Proche-Orient*, op. cit., p.135.

<sup>148</sup> Dubar C. et Nasr S., *Les classes sociales au Liban*, op. cit., p.30.

<sup>149</sup> Il faut faire « *la différence qui existait entre la réserve foncière, dont le revenu était destiné à alimenter le manzûl et la propriété privée du notable lui-même. Sauf abus, exception ou faveur accordée par le prince gouverneur, celle-ci payait les droits du fisc au même titre que la fortune immobilière des paysans et, sans doute, elle comptait les terrains les plus fertiles ainsi que la plus grande étendue du territoire. Acquis au long des années par achats réels ou fictifs, ou par succession, elle ne cesse de se développer du XVI<sup>e</sup> au XIX<sup>e</sup> siècle. (...) Certains rachetaient aux éléments chiïtes, venus dans le pays après le désastre de 1305, les terres qu'ils avaient occupées (...) Il y avait même [des cheikhs] qui s'engageaient comme le commun du peuple, dans un métayage pour acquérir la propriété d'une exploitation agricole.* », Touma T., *Paysans et institutions féodales...*, op. cit., p.601.

bénéficiaires du gouvernement de ces districts en devenaient ainsi les principaux propriétaires. Les terres de l'émir de la Montagne concédées par les familles notables aux paysans sont vraisemblablement devenues de plus en plus souvent leur propriété privée, sans que l'on puisse dire dans quelle proportion.

Au delà de ce type d'appropriation, la limite entre gouvernement et propriété était si peu claire que l'obtention de l'administration de tels districts était elle-même parfois comprise comme l'obtention d'un territoire en propriété privée. Certains auteurs parlent directement de propriété à leur propos : « *les familles devenues puissantes dans certains villages recevaient le gouvernement, à titre héréditaire, de ces territoires qui, ordinairement, leur appartenaient en propriété.* »<sup>150</sup>. D'autres parlent de quasi-propriété pour ces districts : « *en résumé, la mouqâta'at était, selon les auteurs, une concession fiscale et administrative ou une propriété conditionnelle, dont le bénéfice, en tout cas, était réservé à des familles notables ; géré, théoriquement, par l'aîné de famille et souvent contesté ; lié à la levée de l'impôt foncier dû à l'État ottoman et au service dû à l'émir gouverneur.* »<sup>151</sup>. Cette propriété n'était donc limitée que dans la mesure où les terres pouvaient être retirées aux familles notables, la concession étant « *révocable ou réductible par l'émir gouverneur.* »<sup>152</sup>. Dans les faits, la limite entre district à gouverner et propriété privée semble avoir été floue. « *Dans les massifs montagneux à la structure sociale anarchique, tout pouvoir qui s'élève, en général de la force, se manifeste aussitôt par une zone d'influence terrienne à la définition juridique floue, intermédiaire d'abord entre la souveraineté politique et le droit de propriété ; mais la première brisée ou en décadence, les familles s'efforcent de maintenir ou de renforcer le second. Tel fut le cas au Liban avec les immenses domaines que s'étaient constitués dans la montagne tour à tour les grandes familles dominantes : les Chéhab, les Joumblatt, les Arslan et les Khazen. Un phénomène semblable se retrouve dans toutes les zones montagneuses : au Djebel Druze avec la dynastie des Attrach ; dans la montagne alaouite avec les chefs des grandes tribus ; au Kurdistan enfin* »<sup>153</sup>.

---

<sup>150</sup> Aouad I., *Le droit privé des maronites*, op. cit., p.270 cité par Tabbah B., *Propriété privée et registre foncier...*, op. cit., p.133.

<sup>151</sup> Dubar C. et Nasr S., *Les classes sociales au Liban*, op. cit., p.27.

<sup>152</sup> *Ibidem*.

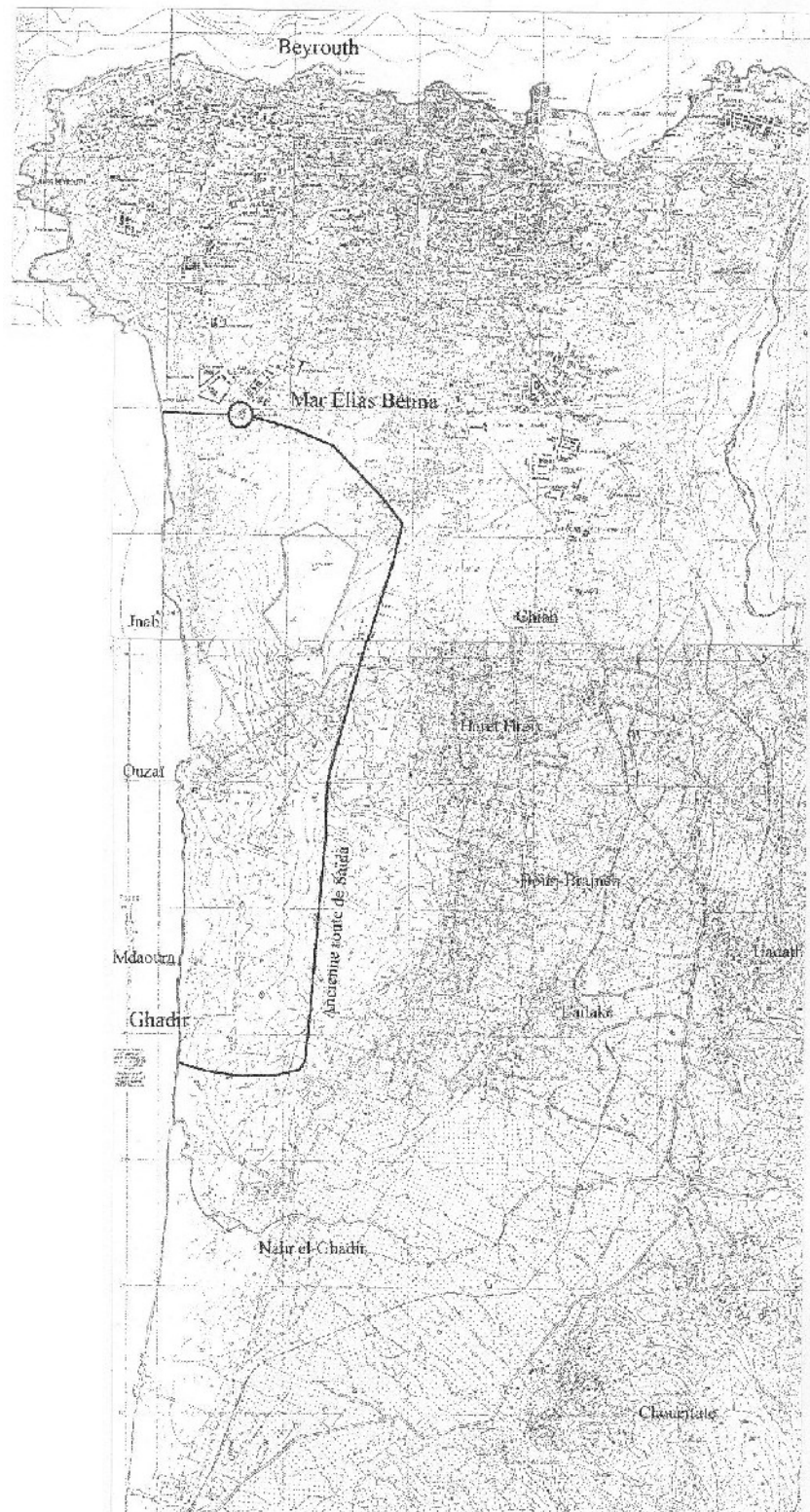
<sup>153</sup> Weurlesse J., *Paysans de Syrie et du Proche-Orient*, op. cit., p.118.

## 2-12. La plaine vendue par l'émir Béchir Qassem Chéhab à Cheikh Moustafa Rifai

Les limites de cette plaine ne sont pas indiquées sur l'acte de vente original. Il n'est donc pas possible de les connaître avec certitude. Bien que certains, comme la municipalité de Bourj Brajneh à l'époque, aient défendu le fait que la plaine ne couvrait que quelques hectares autour de Ouzaï, le jugement de 1955 a entériné implicitement une surface bien plus importante, au regard des limites indiquées dans une copie de l'acte de vente et de transactions ultérieures. Ce sont ces limites qui sont indiquées ici, de façon approximative : à l'ouest, la Méditerranée, au nord, le sanctuaire de Mar Élias Bétina, à l'est, l'ancienne route de Saïda et, au sud, les « terres de Ghadir ».

Fond de plan, « Beyrouth sud-ouest » et « Beyrouth ville », Service géographique des FFL, 1945, original au 1/10.000. Échelle approx : 1/500.000

Illustration 2-12



Les territoires gouvernés (*mouqâta'at*) du Mont-Liban comptaient en leur sein des terres *mouchaa* (*métrouké murefeké*), de même qu'ils comportaient des terres *mehmié* ou *mewat*. Constituant ces « immenses domaines » en propriété privée dans les territoires qu'elles gouvernaient, les familles notables y ont certainement englobé certaines de ces terres, sans que la superposition des droits soit visible dans un premier temps, puisque seuls importaient les rendements des terrains agricoles. Ce n'est que longtemps après cette privatisation, qui n'empêchait *a priori* pas l'utilisation collective des terres incultes par les villageois, que le conflit des droits apparaissait au grand jour lorsque ces terres acquéraient une valeur vénale.

### 2.3.3 La privatisation de la plaine d'Ouzai

Les recherches menées lors du procès de l'affaire des sables n'ont pas donné d'informations sur la privatisation de la plaine d'Ouzai. Il est difficile de dire si elle a fait l'objet de contrats de *moughârsa*. Cela aurait supposé que les terres étaient plantées. Or seule une petite partie de cette plaine a été utilisée à des fins agricoles ou de plantations arboricoles (voir illustrations 1-8 et 2-4) : au nord d'Ouzai, à l'emplacement et autour de l'actuelle parcelle 170, et plus au sud, près du fleuve Nahr el-Ghadir, à l'emplacement de l'actuel aéroport. Par ailleurs, nous avons vu plus haut que des traces de plantations avaient été retrouvées sous les sables lors de sondages, mais on ne sait pas dans quelles proportions les sables recouvraient d'importantes cultures.

Dans la plaine d'Ouzai, les droits ont plus vraisemblablement dû se superposer au moment de la création d'un grand domaine privé qui en a englobé les terres, au profit d'une famille de notable (*mouqâta'ajî*) qui administrait le district (*mouqâta'at*), ou à l'occasion d'une confusion ou d'un amalgame entre l'appartenance de ces terrains au district et leur appartenance en propriété privée à la famille de notables qui l'administrait, sans qu'on connaisse exactement les conditions, la date, la durée ou même le gouvernement sous lequel le statut de ces terres est devenu privé.

Cette concomitance, si ce n'est cette confusion, entre le fait de posséder la terre et le droit de prélever l'impôt existait manifestement déjà au moment où les terres ont été acquises par l'émir Chéhab. L'émir Qassem, fils cadet de l'émir de la Montagne Béchir Chéhab II dit le Grand Béchir, s'était en effet vu confié le Sahel, district dont fait partie la plaine



d'Ouzai, lorsqu'il fut ôté à la famille druze Rosselan compromise dans la révolte du cheikh druze Béchir Joumblatt contre l'émir Béchir Chéhab<sup>154</sup>. Après s'être débarrassé du cheikh Joumblatt, l'émir Chéhab avait confisqué leurs terres aux chefs druzes<sup>155</sup> et leur avait ôté le gouvernement de leurs districts : il « *se mit à abattre systématiquement, les unes après les autres, toutes les familles druzes, principalement les Joumblatt, les Arslan, les Abdel Malek, les Nakad et les Amad. Il les fit déposséder de leurs biens et du gouvernement de leur district.* »<sup>156</sup>. Mettant « *la main sur toutes les propriétés des Joumblatt, [il] en fit distribuer une partie à ses favoris et fit gérer le reste au profit du fisc. La plupart des fiefs furent remaniés et redistribués, d'après le double critère de la parenté Chéhab et du loyalisme pendant la crise.* »<sup>157</sup>. Ce changement de main a eu lieu entre 1825 (date de la révolte du cheikh Béchir) et 1840 (date de la mort en exil à Constantinople du Grand Béchir). Son fils l'émir Béchir Qassem récupère alors sans aucun doute le Sahel comme district à administrer<sup>158</sup> et très certainement des propriétés privées à l'intérieur de celui-ci<sup>159</sup>. Son parent Abbas Chéhab a pu obtenir la plaine d'Ouzai, que Béchir Qassem lui a ensuite racheté.

Par la suite, le gouvernement du Sahel a changé plusieurs fois de mains, au gré des événements sanglants des années qui vont suivre et la personnalité de celui qui en détient alors les rênes. Car après avoir abattu l'émir Béchir II, c'est précisément par son fils l'émir

<sup>154</sup> Après la révolte du chef druze Béchir, en 1825, « *l'émir Béchir fut investit du gouvernement (...) jusqu'en 1840. (...) A la même époque, le Sahel et le Gharb (I) furent ôté à la famille Rosselan compromise dans la révolte du cheikh Béchir, et donné à l'émir Qassem, devenu depuis grand Prince* » écrit le consul Bourrée, cité par Chevallier D, *La société du Mont Liban, op. cit.*, p.101. Les émirs Chéhab sont désignés comme principale familles de *mouqâta'ajî* -s dans le Sahel dans plusieurs ouvrages. Voir par exemple le tableau des « Communautés principales et familles dominantes des districts libanais dans les années 1840, essentiellement d'après T.Chydiaq », in Chevallier D., *La société du Mont Liban, op. cit.*, annexes du chapitre V.

<sup>155</sup> « *Le gouvernement de Béchir a donné lieu à mouvement de propriété assez vaste, soit par suite de confiscation, soit par suite de vente forcée. Il y a peu de propriétés immobilières, dit Bourrée, sur lesquelles un Chrétien et un Druze ne puissent construire un procès.* » Ismail A., *Histoire du Liban, op. cit.*, tome IV, p.109.

<sup>156</sup> Ismail A., *Histoire du Liban, op. cit.*, p.128. T. Touma évoque déjà la dépossession de certaines de ces familles avant 1820, les propriétés des Imades, Talhouk, Abou Nakade, Abdel Malek et Atallah, « *sont ravagées ou saisies, leurs partisans punis, leurs fiefs passés à des parents du grand Émir.* » in *Paysans...*, *op. cit.*, p.119.

<sup>157</sup> « *Béchir II avait systématiquement évincé du gouvernement de leur district les mouqâta'ajî-s druzes au profit des membres de la famille Chehab ou de ses partisans qui étaient tous chrétiens.* », Ismail A., *Histoire du Liban...*, *op. cit.*, p.236 et 237. « *Jusqu'à la fin de son mandat, en 1840, [il] restera fidèle à cette tendance de renforcer l'autorité de ses enfants, de ses parents et de ses plus sûrs alliés aux dépens de ses adversaires ou, même, de ses amis fervents.* » Touma T., *Paysans, op. cit.*, p.146-147.

<sup>158</sup> « *La région du Sahel, au Sud de Beyrouth, (était) gérée par les Chéhab.* » Touma T, *Paysans, op. cit.*, p.172. Voir aussi p.781.

<sup>159</sup> Dans une lettre du 28 avril 1842 adressée au consul Bourrée, Sauvaire indique que la branche de l'émir Khalil Chéhab avait des terres dans le Sahel. Chevallier D., *La société du Mont Liban, op. cit.*, p.202 (note).

Béehir Qassem Chéhab que la Porte le remplace à l'automne 1840<sup>160</sup>. Dernier gouverneur unique de la montagne, celui-ci ne règnera que jusqu'en janvier 1842<sup>161</sup>, date à laquelle la Porte proclame la déchéance des Chéhab du gouvernement de la Montagne et la nomination, à Beiteddine, d'un pacha ottoman : un gouverneur provisoire pour commencer, Omar Pacha, puis Assaad Pacha, gouverneur du Pachalik de Saïda. Béehir Qassem est envoyé en exil à Constantinople en juillet 1842<sup>162</sup>. Après son départ, les Anglais, auxquels Béehir Qassem était dévoué, ont insisté pour que le Sahel soit cédé à l'émir Haïdar, premier *caïmacam* chrétien, afin que « *les intérêts de l'émir Béehir Qassem soient ainsi mieux assurés car l'hostilité des Druzes à son égard était loin de s'apaiser malgré son exil à Constantinople* »<sup>163</sup>. Pour les mêmes raisons, Assaad Pacha en garda finalement l'administration<sup>164</sup>. Mais le district du Sahel serait aussi passé aux mains des Bellama<sup>165</sup>. Il sera finalement administré par la famille druze Arslan dont fait justement partie le *caïmacam* druze<sup>166</sup>.

<sup>160</sup> Poujoulat B., *La vérité sur la Syrie et l'expédition française*, Paris, Gaume frères et J. Dupret éditeurs, 1861, p.471. D'après B. Poujoulat, Béehir Qassem est « *un homme juste, de mœurs douces, en cherchant et ne voulant que le bien.* » Mais d'autres, comme A. Ismail, le décrivent comme « *le plus incapable et le moins populaire de tous les princes Chéhab (...) débonnaire, faible et docile, (...) et inhabile.* »

<sup>161</sup> « *La chronique des années 1841-1845 est pleine de sang, de pillages, de haine entre les Chrétiens et les Druzes. (...) Bachir III se montra incapable de maîtriser une situation aussi complexe. Son échec aboutit à la fin du pouvoir des Chéhab, étape essentielle de la décomposition du vieux système de gouvernement.* » Chevallier, *La société du Mont Liban, op. cit.*, p.158.

<sup>162</sup> Ismail A., *Histoire du Liban, op. cit.*, p.122.

<sup>163</sup> *Idem*, p.231.

<sup>164</sup> « *Quant au territoire du Sahel, limitrophe de Beyrouth, et habité en grande partie par les Chrétiens, Assaad Pacha en garda l'administration, en alléguant que les membres les plus influents de la famille Chehab, principalement l'émir Bachir el-Qassem, y habitait et y possédait de grandes propriétés.* » Rapport de Bourrée n°96 du 5 septembre 1843, cité par Ismail A., *Histoire du Liban, op. cit.*, p.231.

<sup>165</sup> Le Pacha « *redistribue les fiefs selon les vieilles coutumes. Les Bellama récupèrent (...) le Sahel de Beyrouth.* » Touma, *Paysans, op. cit.*, p.228. L'émir Haïdar, premier *caïmacam* chrétien, est un Bellama.

<sup>166</sup> Ismail A., *Histoire du Liban, op. cit.*, p.240. « *Quand au Sahel, district limitrophe de Beyrouth, il avait été convenu sous le gouvernement d'Assaad Pacha de l'inclure dans le Caimacamat chrétien. Chékib effendi revint sur cette question et décida de soustraire ce district à l'émir Haïdar et de le confier à l'émir Amin, nouveau caïmacam druze.* » Bourrée, décembre 1845, cité par Ismail A., *L'histoire du Liban..., op. cit.*, p.296. Amin Arslan a remplacé son frère Ahmad Aslan à la tête du caïmacam des Druzes en octobre 1845, où il restera jusqu'à sa mort en 1859. Le passage des terres et des districts des Chrétiens aux Druzes dans le Sahel se fait dans le même temps que dans d'autres *mouqâta'at*. Par exemple, en 1842, le frère de Joumblatt « *prit en main l'administration de leurs vastes propriétés récupérées après la chute de l'émir Béehir...* » Ismail A. *Histoire du Liban..., op. cit.*, p.311 De même, « *après l'exécution en 1825 de leur père, le cheikh Bachir, Na'aman et Sa'id Joumblatt s'étaient réfugiés à Constantinople, puis au Caire. (...) Mohammad Ali (...), l'été 1840, les renvoya dans le Mont-Liban en donnant l'ordre à l'émir Bachir de leur rendre les vastes possessions confisquées à leur père. Lorsqu'ils arrivèrent, l'émir Béehir et les troupes égyptiennes avaient déjà quitté la montagne ; ils entreprirent de reprendre leur biens, cette fois-ci avec l'accord de la Porte. Les cheikhs druzes qui avaient été écartés retrouvaient leurs terres occupées ; il ne leur était pas facile de les récupérer, ni d'exercer à nouveau les fonctions de mouqâta'ajî. La question des terres confisquées et transférées par l'émir Bachir II provoqua bientôt de nouvelles querelles où les récriminations et les violences s'aggravèrent de la confusion entre le fait de posséder la terre et le droit de prélever l'impôt.* » Chevallier D., *La société du Mont Liban, op. cit.*, p.158.

2-13. Situation de la plaine d'Ouzai à l'échelle du Mont-Liban



Fond de plan, Carte de la Moutassarafiat, « Empire Ottoman, Mont-Liban », sd., échelle originale : 1/200.000.

Illustration 2-13

Les terres détenues en propriété privée par Béchir Qassem, elles, ne semblent pas toutes avoir changé de main. L'émir conserve des propriétés privées dans le district du Sahel alors même que le gouvernement ne lui en appartient plus : au début du gouvernement de Assaad Pacha, avant de partir en exil, Béchir Qassem habite dans le district du Sahel où il est dit qu'il possède encore à cette époque de grandes propriétés<sup>167</sup>. Mais en 1850, lorsqu'il lui est permis de revenir d'exil, toutes les possessions territoriales qu'il avait dans le pays des Druzes lui ont été confisquées par ces derniers et « rien ou presque ne lui a été rendu »<sup>168</sup>. La Porte lui offre, en compensation, une pension qui lui sera versée jusqu'à sa mort, à plus de quatre-vingts ans, en 1860.

Quelques terres lui sont cependant restées dans la plaine de Beyrouth, sur les sables et dans la plaine agricole. En effet, « toutes les propriétés de l'émir Béchir dans la région ouest n'étaient pas comprises dans la vente »<sup>169</sup> de la plaine d'Ouzai et, par ailleurs, la princesse Alia, sa fille et héritière,<sup>170</sup> aurait vendu ultérieurement à bas prix<sup>171</sup> les terres cultivables de Bourj Brajneh aux paysans chiites et maronites qui étaient auparavant les paysans de l'émir (entretien 80)<sup>172</sup>.

La vente de la plaine par Béchir Qassem Chéhab intervient en 1856, après le début de la crise qui devait aboutir aux événements sanglants des années suivantes, mais avant l'abolition des privilèges des *mouqâta'ajî* en 1860, et donc lorsque le Sahel est encore sous l'administration de la famille Arslan.

---

<sup>167</sup> « Quant au territoire du Sahel, (...) l'émir Bachir el-Qassem y habitait et y possédait de grandes propriétés » Rapport de Bourrée n°96 du 5 septembre 1843, cité par Ismail A., *Histoire du Liban*, op. cit., p.231.

<sup>168</sup> Pougoulat B., *La vérité sur la Syrie*, op. cit., p.276.

<sup>169</sup> République libanaise, *L'affaire des sables*, p.165.

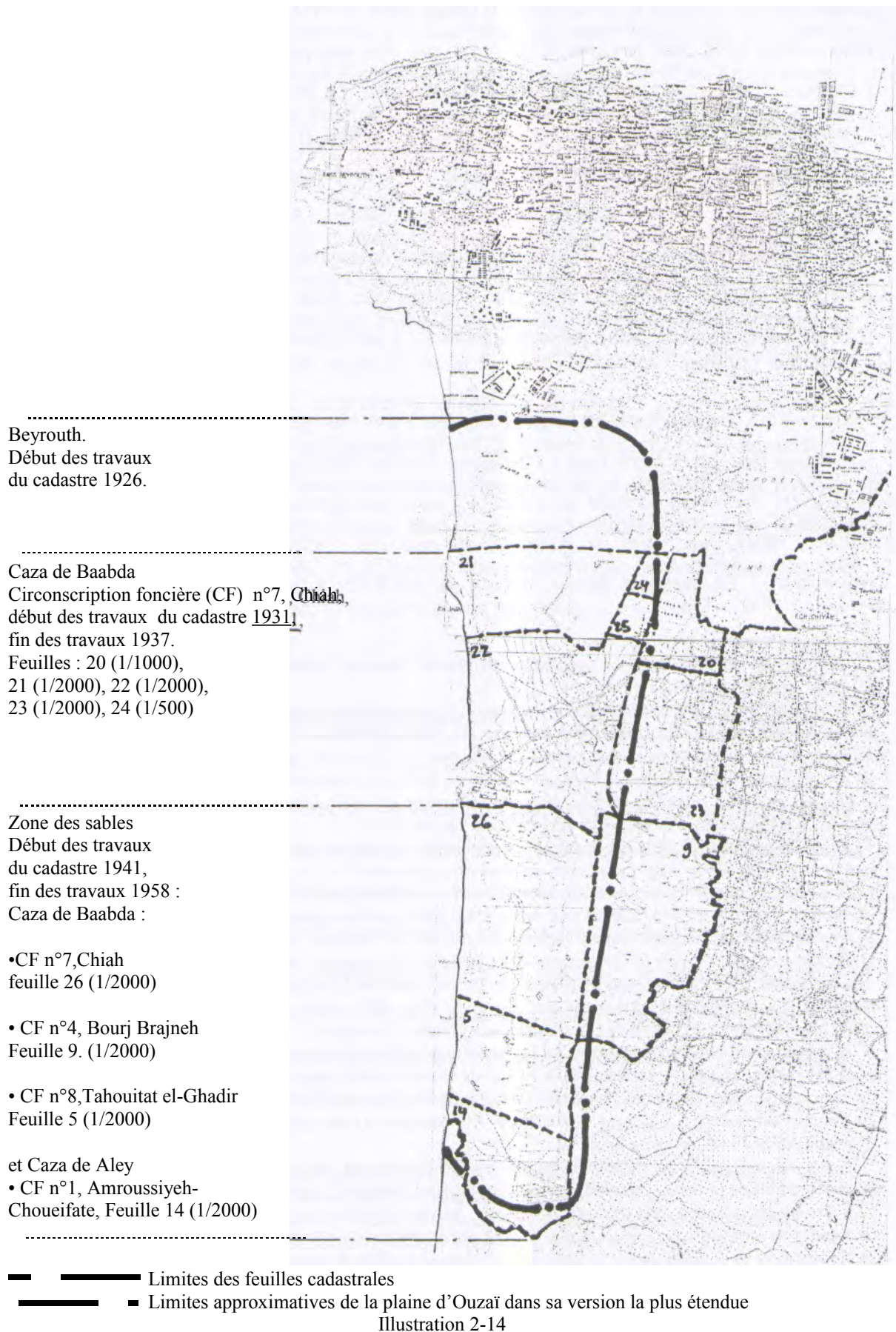
<sup>170</sup> En 1860, l'émir Béchir Qassem laisse une veuve, la princesse Amoun et une fille, la princesse Alia, mariée avec un effendi Assaad, et quatre petits fils dont l'ainé a 7 ans. Pougoulat B., *La vérité...*, op. cit., p.276.

<sup>171</sup> Khuri F.I., *From village to suburbs, order and change in greater Beirut*, Chicago and London, University of Chicago Press, 1975, p.30.

<sup>172</sup> Khuri F., *From village to suburbs*, op. cit., p.30, donne le nom des familles des paysans maronites (Ghosn, Zakkhur, Na'im, Madi) et chiites (Kanj, Hatum, Khalil, Hajj, Farhat) qui ont acheté à l'émir et se sont tous installés pendant les années 1840. Ce passage de la propriété agricole aux paysans serait également liée au fait que « après le déclin des émirs Chéhab après 1842, aucune famille de Chiah n'a été à même de dominer la plaine, (...) dite kharaj de Chiah, (qui a dès lors) été fragmentée en petits champs détenus par des familles individuelles. » Khuri F., *From village to suburbs...*, op. cit., p.155.



## 2-14. Situation de la plaine d'Ouzai par rapport aux découpages et étapes du cadastre





L'émir Béchir Qassem vend la plaine d'Ouzai pour 20.000 piastres, payées d'avance<sup>173</sup>. Pour autant qu'il soit possible d'en juger par des comparaisons avec les salaires de l'époque,<sup>174</sup> le terrain n'aurait pas été vendu très cher. La position des limites de la plaine vendue a fait l'objet de nombreuses controverses<sup>175</sup>, mais si l'on considère les limites qui ont été prises en compte lors du jugement de 1955, le terrain couvrait approximativement 1000 hectares<sup>176</sup>. C'est également ce qu'affirme Béchir Chébah lui-même : « la valeur réelle dépassait le prix. »<sup>177</sup>. Comme bon nombre de notables à cette époque,<sup>178</sup> l'homme aura probablement eu besoin d'argent, d'autant que nous avons vu qu'il n'avait pas retrouvé sa situation de grand propriétaire foncier à son retour au pays.

Cette somme restait cependant importante pour l'acheteur puisque l'on a pu s'étonner, un siècle plus tard, de la façon dont « l'acheteur Cheikh Moustafa Rifaï aurait pu acheter ces immenses terrains au moment où il était qu'un agent représentant (wakil) de la mosquée Ouzai, alors que, dans ce temps-là, la mosquée Ouzai n'avait pas beaucoup de revenus. »<sup>179</sup>. En parallèle de son activité de *wakil* de la mosquée, le Cheikh Moustafa

---

<sup>173</sup> D'après un entretien avec un descendant du cheikh Moustafa Rifaï et d'après République libanaise, *L'affaire des sables*, op. cit., p.162.

<sup>174</sup> A titre de comparaison, « le salaire journalier d'un travailleur agricole libanais était de 1 piastre et demie en 1830 et, en 1852, celui des ouvriers des filatures de soie qui avaient été installées par des Européens dans la montagne variait entre 3 et 5 piastres. (...) En 1935, la journée du maître maçon employé au Khan des Français à Sayda était payée 7 piastres, celles des manœuvre entre 1 piastre 1/4 et 4 piastres 1/4 (...) et en 1850, au même endroit, le maître maçon touchait 9 piastres et les manœuvres entre 2 et 4 piastres. » Chevalier D., *La société du Mont Liban*, op. cit., p.127.

<sup>175</sup> Parmi lesquelles celle développée dans l'argumentation de la municipalité de Bourj Brajnech : « il apparaît que le vrai objet vendu d'après cet acte original est uniquement : « le terrain connu comme la plaine de l'Imam Ouzai » sans les limites qui ont été mentionnées de façon falsifiée », République libanaise, *L'affaire des sables...*, op. cit., p.53-57. On ne peut aujourd'hui faire que des suppositions sur ce point, s'il y a bien eu des documents sur lesquels étaient indiqués les limites et d'autres sur lesquels elles n'y étaient pas mentionnées : peut-être les limites étaient-elles évidentes à l'époque, peut-être l'une ou l'autre des parties trouvait intérêt à ne pas indiquer les limites du terrain, mais peut-être aussi avaient-elles conscience de la superposition de propriété provoquée par l'acte qu'elles effectuaient, et auraient volontairement omis d'indiquer les limites de l'objet de la transaction sur certains documents.

<sup>176</sup> D'après les limites annoncées dans le Jugement des sables, la plaine vendue couvrait l'ensemble de la zone des sables objet du jugement (460 ha au sud de Ouzai) et de la partie sablonneuse qui se situait au nord de cette zone, entre Ouzai et Mar Elias Betina, c'est-à-dire jusqu'à l'intérieur des limites actuelles de Beyrouth. Correspondant à la zone sablonneuse, elle correspond à peu près au territoire couvert par le plan d'urbanisme de 1953 [voir plus loin].

<sup>177</sup> Lettre adressée par l'émir Béchir Qassem Chéhab à Messieurs Hajj Abdallah Beyhum et Mohammed Barbir (témoins de la vente), mentionnée dans République libanaise, *L'affaire des sables...*, p.166.

<sup>178</sup> « Durant les premières décennies du XIX<sup>e</sup> siècle, les grands mouqâta'ajî-s avaient réalisé une importante accumulation monétaire (...). Mais la plus grande partie épuisa son accumulation en dépenses ostentatoires, en financement de longues luttes de faction, en ambitions politiques et en diverses formes de gaspillage. Dès qu'elle eut atteint son apogée, la grande propriété privée mouqâta'ajî entra donc en crise aiguë : au gaspillage improductif s'ajoutèrent surtout les effets de la crise politique et financière de l'empire ottoman et le premier impact de la pénétration du capitalisme européen. » Dubar C. et Nasr S., *Les classes sociales au Liban*, op. cit., p.31.

<sup>179</sup> République libanaise, *L'affaire des sables*, op. cit., p.54.

Rifaï aurait été commerçant<sup>180</sup>. Mais le prix à payer a en réalité été encore plus faible qu'annoncé : « *Nous ne vous cacherons pas, non plus, que nous avons laissé la moitié de la somme due par cheikh Moustafa Rifaï, conformément à un bon légal, que nous avons à plusieurs reprises admis, et que nous ne le regrettons point, considérant ceci comme une bonne action envers sa famille* »<sup>181</sup>.

La précédente vente, de Abbas à Qassem Chéhab, avait eu lieu entre des parents d'une même famille et au profit de l'émir. Les habitants du village n'y auront pas vu matière à revendiquer : les terres étaient toujours celles de la famille de l'émir qui les administrait. Mais cette vente-là fait sortir la propriété de la famille Chéhab et l'introduit de façon définitive dans un marché de la propriété privée ne dépendant plus directement de l'administration des districts et du pouvoir de ses dirigeants. À partir de ce moment, les superpositions de droits, jusqu'alors existant en théorie mais peu gênants dans les faits, sont susceptibles d'apparaître rapidement. Dès les premières successions et les premiers conflits entre propriétaires privés, les villageois comprennent que leurs terrains *mouchaa* sont susceptibles de leur échapper. C'est alors qu'ils réagissent.

### 3 Superposition de droits et enjeux fonciers

Ce n'est pas un hasard si cette vente de la plaine d'Ouzai, preuve que ces terrains incultes prennent de la valeur, intervient au moment où la ville commence à s'étendre au delà de la limite de ses remparts.<sup>182</sup> Le développement de la ville est encore loin d'atteindre la Zone des sables mais le mouvement est rapide et des changements profonds s'annoncent. À partir du début du XIX<sup>e</sup> siècle, le développement de l'économie européenne, la reprise du commerce avec l'Europe industrielle, l'essor de la sériciculture dans la Montagne et la création de Beyrouth comme centre administratif font de la ville un centre commercial et financier régional. « *Durant le deuxième quart du XIX<sup>e</sup> siècle, les Ottomans [...]*

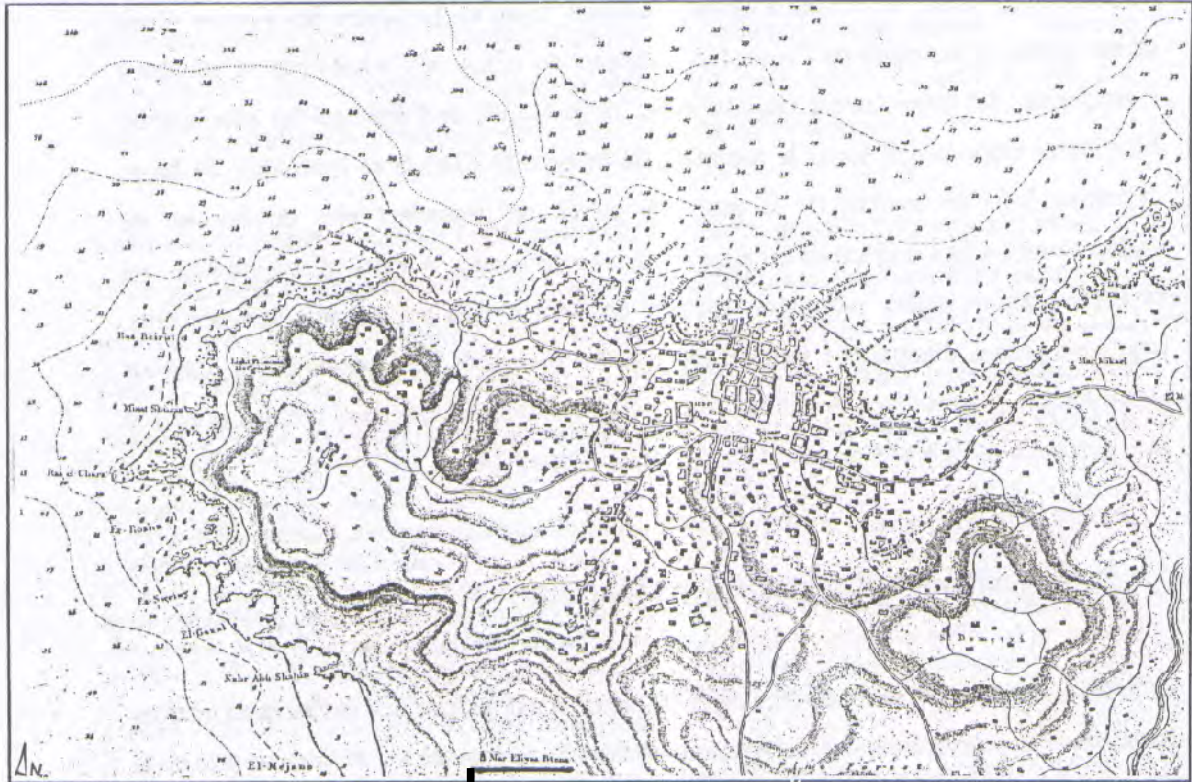
---

<sup>180</sup> Il aurait probablement fait du commerce, par barques, avec la Turquie, l'Égypte, la Palestine, en utilisant le petit port d'Ouzai. Entretien avec un descendant du cheikh Moustafa Rifaï (2001).

<sup>181</sup> Lettre adressée par l'émir Béchir Qassem Chéhab à Messieurs Hajj Abdallah Beyhum et Mohammed Barbir (témoins de la vente), mentionnée dans République libanaise, *L'affaire des sables*, p.166.

<sup>182</sup> Les remparts ont été détruits quelques années auparavant : « *À la suite de la conquête de la Syrie (1832-1839) par Ibrahim Pacha, fils de Mehemet Ali, vice-roi d'Égypte, nous voyons la ville s'étendre et changer d'aspect ; ce prince commença la démolition de l'enceinte, l'aménagement du port, le percement des rues nouvelles, on entraîne la démolition de la plupart des ouvrages militaires* » Du Mesnil du Buisson, *Les anciennes défenses de Beyrouth*, Paris, Paul Gueuthner, 1921, p.239.

## 2-15. Beyrouth au moment de la vente de la plaine d'Ouzai



Mar Élias Bétina

Dans les années 1850, la ville de Beyrouth dépasse ses remparts et s'étend au sud sur la colline qui surplombe la plaine de l'Imam Ouzai. On peut voir, au sud de la carte de 1859 présentée ici, le sanctuaire de Mar Élias Bétina, limite nord de la plaine vendue par l'émir Béchir Qassem Chéhab au cheikh Moustafa Rifaï trois ans auparavant.

Carte « Beyrouth et sa banlieue en 1859 » (Source : Hydrographic Office, Londres, extraits), tirée de Davie M., *Beyrouth et ses faubourgs*, *op.cit.*, p.145.

Illustration 2-15

entreprirent des réformes politiques fondamentales et choisirent Beyrouth comme ville provinciale principale ; [...] l'autorité urbaine entreprit une politique édilitaire destinée à transformer Beyrouth en une capitale digne de ce nom »<sup>183</sup>. « Dès les années 1850 la ville dépasse ses remparts. Les villages de la campagne environnante deviennent progressivement des quartiers qui gravitent autour du noyau historique »<sup>184</sup>. Sur la carte de Beyrouth en 1859, on peut voir que les habitations s'approchent du sanctuaire de Mar Élias Bétina, limite nord de la plaine de l'Imam Ouzaï vendue par l'émir Chéhab au cheikh Rifaï trois ans auparavant (voir illustration 2-15). Partie de quelque six mille habitants au début du siècle, la ville se gonfle d'un nombre croissant de nouveaux venus, attirés par la prospérité de la ville, l'essor de son commerce ou sa sécurité : nombre d'entre eux fuient le Mont-Liban déchiré par des troubles sociaux et politiques sanglants entre 1840 et 1861. La population de la ville explose. En 1860, elle atteint 45.000 habitants ; « en 1863, 60.000 ; en 1865, 80.000 ; en 1895, 120.000 ; en 1908, 136.500 ; et en 1914, 130.000. »<sup>185</sup>. Même si la ville n'atteint pas encore la Zone des sables, de nombreuses transactions foncières y ont déjà lieu à la fin du XIX<sup>e</sup> siècle (voir illustration 2-16).

En effet, le cheikh Moustafa Rifaï meurt quelques années après avoir acheté la plaine d'Ouzaï et ses nombreux héritiers — cheikh Moustafa Rifaï avait trois enfants d'une première femme, neuf d'une seconde et trois d'une troisième<sup>186</sup> — se la partagent. Ils entrent en conflit entre eux mais aussi, dès 1861, avec Naoum Khalil Tabet, habitant la région<sup>187</sup>, témoin de la vente, et qui a « par la suite » revendiqué une partie des terres achetées<sup>188</sup>. Cette personne aurait obtenu du Sultan, par *iradé* impérial, la disposition (mais non la propriété, semble-t-il) de ces sables, entre la mer et la route de Saïda<sup>189</sup>. Les héritiers de Naoum Khalil Tabet ont été en conflit avec les héritiers de Moustafa Rifaï sur

<sup>183</sup> Davie M., *Beyrouth, 1825-1975, op. cit.*, p.111.

<sup>184</sup> Eddé C., « Beyrouth, le Mont-Liban et ses environs au XIX<sup>e</sup> siècle : pratiques de l'espace. Le cas de la communauté maronite », in Arnaud J.-L. dir., *Beyrouth, Grand - Beyrouth*, Beyrouth, Cermoc, 1997, p.35.

<sup>185</sup> Chevallier D., *La société du Mont Liban*, op. cit., p.291 : « La Montagne, protégée par son statut, participe à cet essor, de même que Beyrouth profita, pour le mouvement de ses capitaux et de son commerce, des privilèges fiscaux et du développement séricicole et industriel de la Montagne. ».

<sup>186</sup> Entretien avec un descendant du cheikh Moustafa Rifaï.

<sup>187</sup> De Boutj Brajnef selon un entretien avec un descendant du cheikh Moustafa Rifaï, de Chiah selon le procès-verbal de délimitation de la parcelle Chiah 299, de Bir Hassan selon le procès-verbal de délimitation de la parcelle Chiah 288.

<sup>188</sup> Entretien avec un descendant du cheikh Moustafa Rifaï. Nous ne connaissons pas la cause d'un transfert éventuel de propriété en sa faveur. Le conflit concernait au moins la parcelle 187 et aurait duré au moins jusqu'en 1869, d'après une pièce citée dans le cadre des réclamations enregistrées dans le procès-verbal de délimitation de la parcelle 187, date d'ouverture des travaux 17/02/31.

<sup>189</sup> Entretien avec Joseph Naggear.

### Notes de la page suivante :

Tous les propriétaires de cette époque ne sont peut-être pas dans ce graphique car les informations sont issues de seules pièces portées à connaissance dans le cadre du jugement de la Zone des sables.

<sup>2</sup> Nous n'incluons pas ici les propriétés *métrouké méroutéké* des villages. Dans les limites de la plaine de l'imam Ouzai possédée par l'émir Chéhab, des parcelles ont été reconnues appartenir au domaine public, mise à disposition des collectivités, (par jugement de 1295 hégire, c'est-à-dire 1878) mais celles-ci se situent à Jnah. À Mdaoura, le *mouchaa* du village n'a justement pas été reconnu, d'après le jugement de 1876.

<sup>3</sup> On ne connaît pas le résultat du procès, et donc si la famille de Naoum Khalil Tabet, prétendant à la propriété, a obtenu des parts de propriété dans la plaine, mais on peut le supposer : on sait d'une part que ce procès a concerné la parcelle Mdaoura car elle a tranché en faveur de Rifai contre les habitants de Bourj el-Brajné qui réclamaient cette parcelle comme *mouchaa* ; on sait d'autre part que les héritiers Tabet ont fini par obtenir la propriété de parcelles dans la plaine d'Ouzai lors de la réalisation du cadastre des années 1930.

<sup>4</sup> C'est la première transaction dont nous avons trouvé la trace mais il est possible qu'il y en ait eu d'autres auparavant. Elle concerne « *plus de la moitié des parcelles héritées, cadastrées sous les numéros 5 et 4 et dépendant du kharaj de Chiah* » d'après le résumé des réclamations des ayants droits, chapitre : « Messieurs Pharaon et Kettaney et leurs sociétés », in République libanaise, *L'affaire des sables, op.cit.*, p.80. « 1200 parts de ce terrain » de la plaine d'Ouzai héritée, selon les conclusions du second rapport des experts, *idem* p.28. Les dates diffèrent selon les sources : février et mars 1884 p.80, ou avril p. 28. Selon cette dernière source, seuls « *certaines de ces héritiers ont vendu 1200 parts de ce terrain* ». Un entretien avec un descendant du cheikh Moustafa Rifai (le 4/05/2001) donne également ce chiffre de 1200 parts sur 2400.

<sup>5</sup> Le tribunal des sables de 1955 situe cette vente après celle du 9 *jammad el-akhar* 1301 à Sélim et Iskandar Trad alors que la date est antérieure. Il est possible que la première date soit celle de l'enregistrement de l'acte et la seconde celle de l'enregistrement de la vente. Il s'agit ici d'une vente « *des parts en association* » et non des parts entières. Ils sont copropriétaires de parts. On ne connaît pas le nombre de parts vendu.

<sup>6</sup> D'après République libanaise, *L'affaire des sables, op. cit.*, p.28 et 80. La plaine de Ouzai situé à Kharaj Chiah sous les n°5 et 4 a été divisée entre les associés ; la partie restante a été lotie au bénéfice du cheikh Abdelkader Rifai, le seul des héritiers qui n'a pas cédé sa part. Cette partie a été nommée al-Yerka. (*idem*, p.80). Abdel Kader Rifai reçoit donc « *une parcelle indépendante, en dehors de la zone de conflit* » (*idem*, p.28). Bien que Sélim et Iskandar Trad ne soient pas cités explicitement, on peut supposer qu'ils ont été concernés par la division.

<sup>7</sup> Les dates sont différentes entre la p.28 et la p.80.

<sup>8</sup> « Youssef » d'après République libanaise, *L'affaire des sables, op. cit.*, p.28, « Moussa » d'après *idem*, p.80.

<sup>9</sup> D'après République libanaise, *L'affaire des sables, op.cit.*, p.80. N. Sursock pourrait avoir agi comme intermédiaire. La date de cette vente doit être comprise comme postérieure à la précédente. Les dates sont laissées telles qu'elles sont indiquées dans les sources. Elles n'ont pas été rendues cohérentes.

<sup>10</sup> On ne sait pas si toutes les parts de Charbel Thoumi sont achetées. Il semble que non, car des membres de la famille Thoumi (des héritiers ?) se sont vu attribuer par le jugement de 1955 des parts dans la parcelle 3908 : environ 166 sur 2400, quand on additionne les parts individuelles. Mais ceci ne donne une indication que pour les descendants (généralement les hommes) qui ont gardé le nom de famille et n'ont pas vendu.

<sup>11</sup> Partage entre Moustafa Ramadan et Youssef Yacoub Tabet et associés, in République libanaise, *L'affaire des sables, op. cit.*, p.12. S'il n'y a pas d'erreur dans le report du nom dans le rapport (ce qui arrive parfois), le nom de Tabet est différent, nous l'avons donc distingué de Ibrahim Yacoub Tabet, qui pourrait être son frère (ils sont tous les deux fils d'un Yacoub Tabet) et des héritiers Tabet, bien qu'il puisse également en être un (le plus souvent, jusque dans les années 1930, ceux-ci portent le nom de Naoum ou de Khalil). Moustafa Ramadan est le fils de la fille que le Cheikh Rifai a eu de sa première femme. C'est dans cet acte de partage qu'apparaît pour la première fois le nom de la parcelle Mdaoura, dont les limites correspondent à peu de choses près à celles de la 3908. Mdaoura n'a pas été mentionné dans les cahiers de l'ancien cadastre. « *Les actes qui ont suivi montrent que Mdaoura fait partie de la plaine de Ouzai et que ses limites sont : au sud, la propriété de Moustafa Ramadan, parcelle 1273 ; à l'est, l'ancienne route de Saida ; au nord, la propriété de Moustafa Ramadan (parcelle 227) ; à l'ouest, la propriété des héritiers Rifai et la mer. Et les experts ont certifié ces limites sur les plans joints* » (*ibid*).

<sup>12</sup> *Idem*, p.80. « *Cette décision de la cour d'appel confirme la subdivision qui s'est effectuée avec l'un des héritiers du cheikh Moustafa Rifai.* »

<sup>13</sup> Habib Ghanem aurait été l'intermédiaire pour la Société égyptienne d'études et travaux. *Idem* p.14.

<sup>14</sup> Les autres parts sont réparties : 30 % pour Ibrahim Tabet et 10 % pour les héritiers de Nahlé Sabah, d'après République libanaise, *L'affaire des sables, op. cit.*, p.14. À cette page, Edouard Nice est appelé Edouard Tayess (une seule lettre change : en arabe, le T et le N ne se différencient que par un point.) Par ailleurs, Sabah est indiqué parfois comme Saba..



**2-16. Éléments d'une généalogie des propriétaires, entre 1856 et 1908, de la parcelle Mdaoura qui deviendra en 1958 la parcelle 3908 <sup>1</sup>**

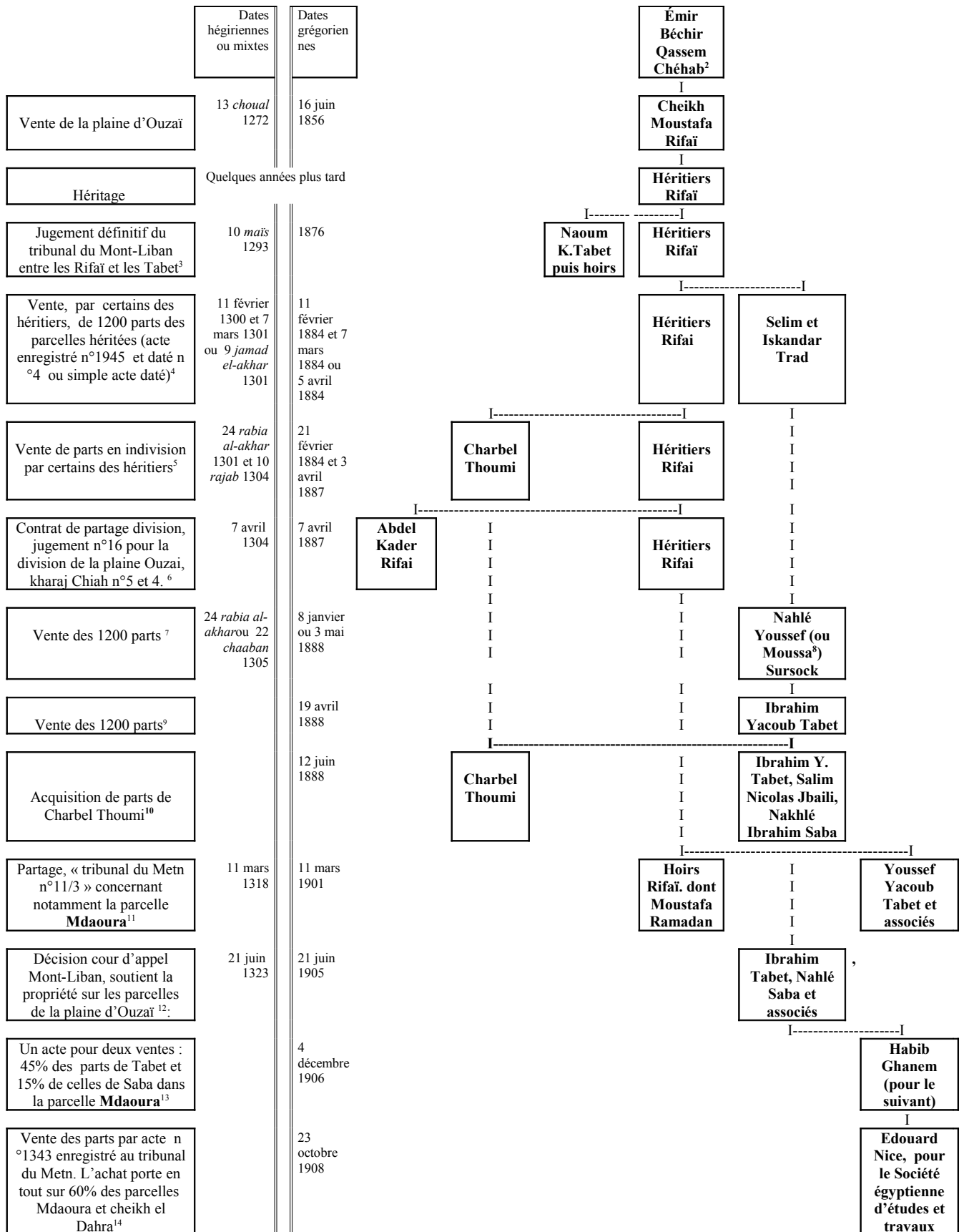


Illustration 2-16

des terrains de la plaine d'Ouzāï jusque dans les années 1950 — par exemple à nouveau en 1935 pour la parcelle Chiah 187 — et détenaient de nombreux terrains ou parts de terrains sur ce territoire au moment de la réalisation du cadastre dans les années 1930 (voir illustration 2-17). Par ailleurs, rapidement après l'achat par le cheikh Rifaï puis à la mort de celui-ci, des parts de la plaine et des parcelles sont vendues. Par exemple, une vente au nord de la plaine a été réalisée dès le 13 *chaaban* 1278 de l'Hégire, soit le 12 février 1862, six ans après l'achat du terrain, au profit de Toufic Georges Janhou<sup>190</sup>.

### 3.1 Apparition progressive des contradictions foncières

Ces ventes et ces conflits rendent visibles la division la plaine d'Ouzāï et son appartenance à des propriétaires privés. Ils font par ailleurs apparaître des superpositions de droits sur certaines de ses parties à partir de la seconde moitié des années 1870, là où les villages faisaient un usage *mouchaa* de leurs terrains.

#### 3.1.1 Visibilité progressive de la superposition des catégories foncières et des droits

Jusqu'à ce moment, nombreux sont ceux qui ne connaissent pas l'appartenance du terrain ou pensent encore que les terrains sont des terrains *mouchaa* des villages de Chiah, Bir Hassan et Haret Hreik. Par exemple lors de la réalisation du cadastre, au début des années 1860, la vente à Rifaï ne semble pas connue<sup>191</sup>. Seules les propriétés des émirs Chéhab et le *mouchaa* sont pris en compte, comme l'indique un passage de l'argumentation cité dans le jugement des sables : « *les sables possédés par les émirs ont été cadastrés au moment de l'ancien cadastre et ont été considérés comme une annexe des propriétés agricoles et ceux d'entre eux*<sup>192</sup> *qui n'ont pas été cadastrés ont été considérés comme des terrains à*

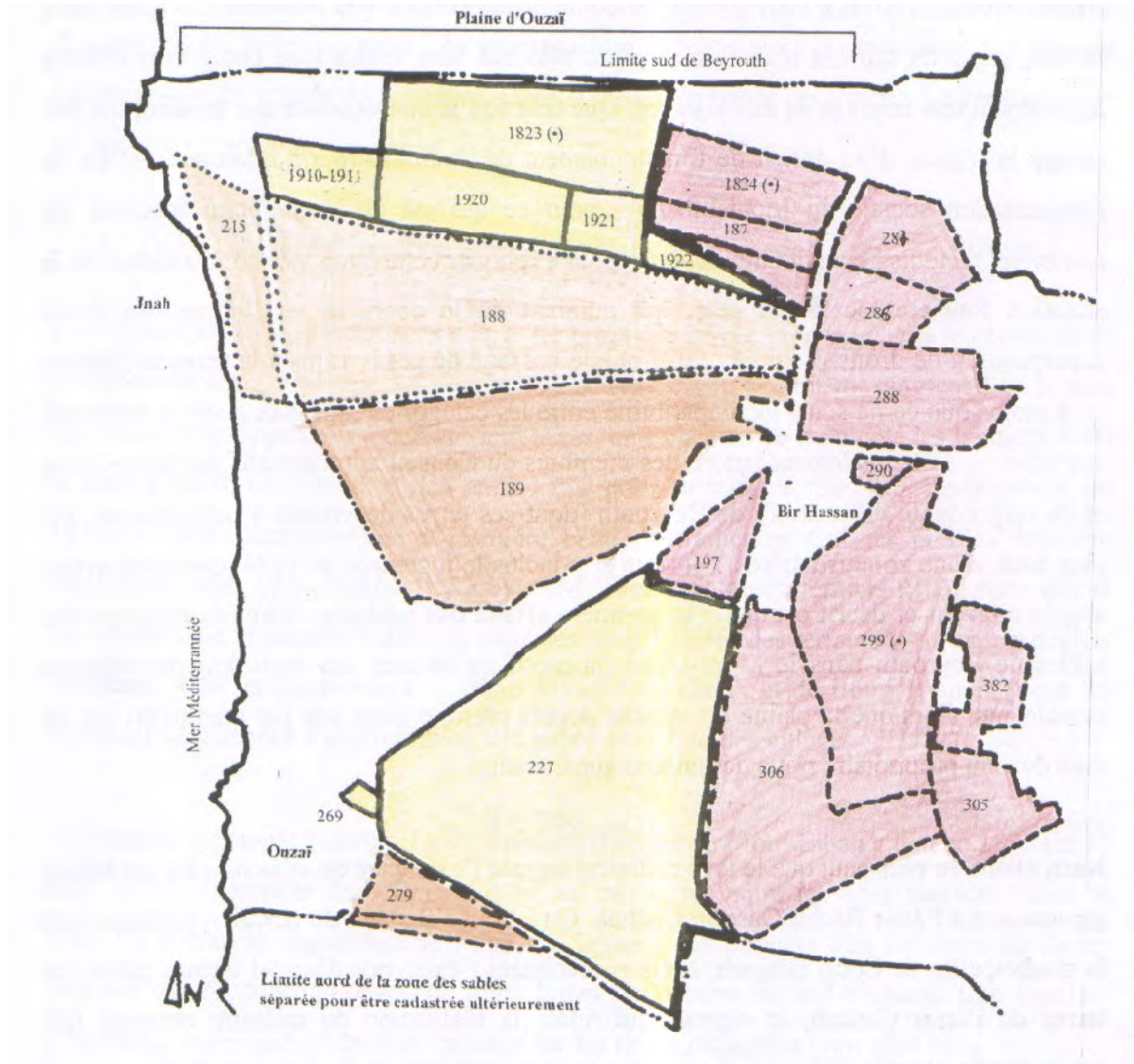
---

<sup>190</sup> Cette acte est cité dans le résumé des réclamations consignées dans le procès-verbal de délimitation de la parcelle 187 (date d'ouverture des travaux du 17/2/1931), et sa valeur est confirmée par l'attribution d'une parcelle à ce propriétaire après lotissement et jugement du 13/11/1935. L'emplacement de l'ancienne route de Saïda a suscité des polémiques. Deux anciens tracés étaient possibles, distants de deux kilomètres l'un de l'autre, comme l'avait mis au jour Joseph Naggear lorsqu'il était expert dans le jugement sur la route de Saïda en 1933-34 (Entretien avec Joseph Naggear). Le tracé retenu apparaît sur deux cartes anciennes : « Itinéraire de Beyrouth à Tripoli, présentant les Provinces Occidentales du Liban septentrional », dressé par Abdallah N. Tohmeh, ancien élève à l'Université Saint Joseph de Beyrouth, sldn, échelle métrique ; et « Carte de la Syrie méridionale comprenant les montagnes du Liban et de l'Anti-Liban et des territoires des Drouzes et des Maronites jusqu'à l'est de Damas », dessinée et cartographiée par Henri Hiepiert, Berlin, août 1860, Paris, Librairie Chalmabel, Berlin, Reimer D., 1/300.000.

<sup>191</sup> « *L'acte est antérieur à la réalisation du cadastre. (...) Cette propriété aurait pu être indiquée, quand la limite de Bourj el-Brajneh a été dessinée 10 ans plus tard, comme passant à côté de la propriété de Rifaï.* » République libanaise, *L'affaire des sables*, op. cit., p.53-57.

<sup>192</sup> En arabe *minha* : parmi eux, c'est-à-dire « parmi les sables des émirs ».

## 2-17. Les propriétaires reconnus par le cadastre au centre de la plaine d'Ouzai dans les années 1930



La partie centrale de la plaine d'Ouzai, entre Beyrouth et la Zone des sables et ses abords à l'est ont été cadastrés à partir de 1931 dans la circonscription foncière de Chiah (feuille 20 à 24 voir plus haut la situation de la plaine d'Ouzai par rapport aux découpages du cadastre). Au moment de la réalisation des procès verbaux de délimitation, entre 1932 et 1937, les terrains y appartiennent à quatre groupes de propriétaires principaux :

- les héritiers de cheikh Moustafa Rifaï ou T.G. Janhou à qui il a vendu (b.f. 1910-1911)
- ..... les héritiers de Khalil Naoum Tabet
- - - - la Société égyptienne d'études et travaux
- les municipalités de Chiah et Haret Hreik (*mouchaa* en indivision)

(\*) Terrains dont la propriété est partagée avec d'autres

Sources : Cadastre de Baabda, Procès verbaux de délimitation ; Village de Chiah, circonscription foncière numéro 7 (Baabda), feuilles 20 à 24 ; et arrêté 67LR du 26/03/1936 pour l'expropriation pour l'aérodrome.

Illustration 2-17

*l'abandon (mouhmala) ou (comme) mouchaa du village.* »<sup>193</sup>. La vente des sables au cheikh Moustafa Rifai n'était donc apparemment pas connue (ou reconnue), d'après cette source, par ceux qui ont réalisé le cadastre ottoman. Les sables sont considérés comme appartenant aux émirs et/ou aux villages. Que cela soit la conséquence des troubles qui ont ravagé la région, d'un déficit de fonctionnement de l'administration ottomane — ou de l'organisation sociale au Mont-Liban — pour ce qui est de la publicité foncière, de nombreux facteurs peuvent être invoqués pour expliquer cette mauvaise connaissance de la situation foncière locale par ceux qui auraient dû la connaître et l'apparition d'une superposition de droits. Toujours est-il que le passage de ces terrains à la propriété privée — à moins que ce ne soit l'incompatibilité entre les catégories foncières *mulk* et *métrouké murefêké* — reste également ignoré des membres du Conseil administratif du Mont-Liban et du responsable du cadastre de Beyrouth (dont ces terres dépendent à cette époque, cf. plus haut, « une zone frontière »), jusque et y inclus le jugement de 1874, que nous avons appelé ci-avant et décrit comme « la première affaire des sables ». Celui-ci réintègre les sables de Beyrouth dans le Mont-Liban au motif qu'ils sont des *mouchaa* des villages avoisinants, alors que la plaine est vendue depuis presque vingt ans par quelqu'un qui en était devenu propriétaire privé des années auparavant.

Nous avons vu plus haut que le levé cadastral signale l'existence de *mouchaa* sur les sables appartenant à l'émir Béchir Qassem Chéhab. On ne sait s'il s'agit du terrain revendiqué par la municipalité de Bourj Brajneh. Mais en évoquant l'existence d'un tel terrain parmi les terres de l'émir Chéhab, le rapport qui relate la réalisation du cadastre ottoman fait apparaître la superposition, sur des mêmes terrains non cadastrés, d'un terrain *mouchaa* et d'une propriété privée, celle des émirs. Si l'on reprend les termes du rapport, les sables dits « possédés » par les émirs Chéhab ne pouvaient l'être qu'en propriété privée. Il ne peut être question ici de possession au sens de territoire gouverné, car le cadastre ottoman a été entrepris après l'abolition des privilèges des *mouqâta'ajî* (1860) et surtout après la fin du gouvernement des Chéhab sur ce district (1842). La propriété privée des émirs comportait donc à cette époque des terrains *mouchaa* en son sein. On est alors dans une phase de superposition non seulement de droits, mais de catégorie foncière et de propriété : les terres *mulk*, propriété privée de l'émir Chéhab et les terres *mouchaa*, c'est-à-dire ici *métrouké murefêké*, dont la nue-propriété appartient à l'État. La superposition est explicite. Un

---

<sup>193</sup> Extrait du rapport de Rachad Jisr et Toufic Hamadé cité in République libanaise, *L'affaire des sables*, op. cit., p.223.

certain nombre d'actes indiquent de la même façon que le *mouchaa* est la propriété des émirs<sup>194</sup>. Il est possible que, dans l'utilisation du terme *mouchaa*, seule la dimension d'usage ait été entendue alors ; la superposition n'aurait alors apparemment pas semblé incompatible en termes de propriété. Dans un premier temps seulement. La contradiction ne pouvait qu'apparaître au grand jour.

### 3.1.2 Des solutions différentes à la superposition des droits dans la plaine d'Ouzai

C'est jusqu'en 1876 que les deux statuts de propriété privée et de *mouchaa* semblent avoir été reconnus simultanément. La situation ne pouvait durer, le domaine éminent d'un terrain ne pouvant pas appartenir à deux propriétaires, en l'occurrence d'un côté les héritiers Rifaï et ceux à qui ils ont vendu, et de l'autre l'État pour les terrains *mouchaa*. Deux procès, en 1876 et 1878, ont contribué à résoudre cette contradiction. Car les conflits s'étaient multipliés : entre Cheikh Moustafa Rifaï et M. Tabet ; entre les héritiers Rifaï ; entre eux et les héritiers de la famille Tabet ; et entre les propriétaires des terrains — et en particulier Moustafa Rifaï et ses héritiers — et les villages de Chiah et de Bourj Brajneħ, dont les habitants réagissent à l'appropriation des terres *mouchaa* des villages.

Un premier jugement « définitif » du Tribunal d'appel du Mont-Liban a lieu en 1876 (le 10 mai 1293). Il tranche dans le conflit né sur ces terres entre les deux familles Tabet et Rifaï, et il tranche également le litige qui oppose ces derniers aux habitants de Bourj Brajneħ qui réclament l'usage de leurs terres collectives au sud d'Ouzai. Ces derniers obtiennent seulement un droit de passage sur les terres réclamées (voir plus bas).

Un second jugement en 1878 (1295)<sup>195</sup> concerne également les héritiers des familles Rifaï et Tabet. Il reconnaît une parcelle de Jnah comme terrain *mouchaa* à la disposition des

---

<sup>194</sup> « Vu ce qui figurait dans d'autres actes selon lesquels ce *mouchaa* est la propriété des émirs... » République libanaise, *L'affaire des sables*, op. cit., p.223. Dans ces actes, le terme *mouchaa* a été interprété par le tribunal comme « copropriété des émirs. » Cette traduction est possible, mais il paraît curieux que plusieurs actes expriment de cette façon ce qui se dirait naturellement autrement. Ce qui est vraisemblable, c'est que ces actes disaient bien que le *mouchaa* était propriété des émirs, mais que le tribunal devait rendre un jugement et devait arbitrer entre propriété des émirs et propriété *mouchaa*. Pouvait-il dire que le terrain était à la fois totalement propriété des émirs et totalement propriété *mouchaa*, comme cela avait été le cas auparavant. Comme il ne pouvait pas revenir sur le fait que le terrain avait été la propriété des émirs, car il est vraisemblable que cela aurait été faux, il s'en est sorti par l'utilisation des différents sens du mot *mouchaa*. La propriété *mouchaa*, qui avait commencé à disparaître en 1876, n'a donc pas été réhabilitée quatre-vingts ans plus tard.

<sup>195</sup> Il n'est pas impossible que ces deux jugements se suivent dans la même affaire : le procès oppose les mêmes parties également sur des terrains de la plaine d'Ouzai.



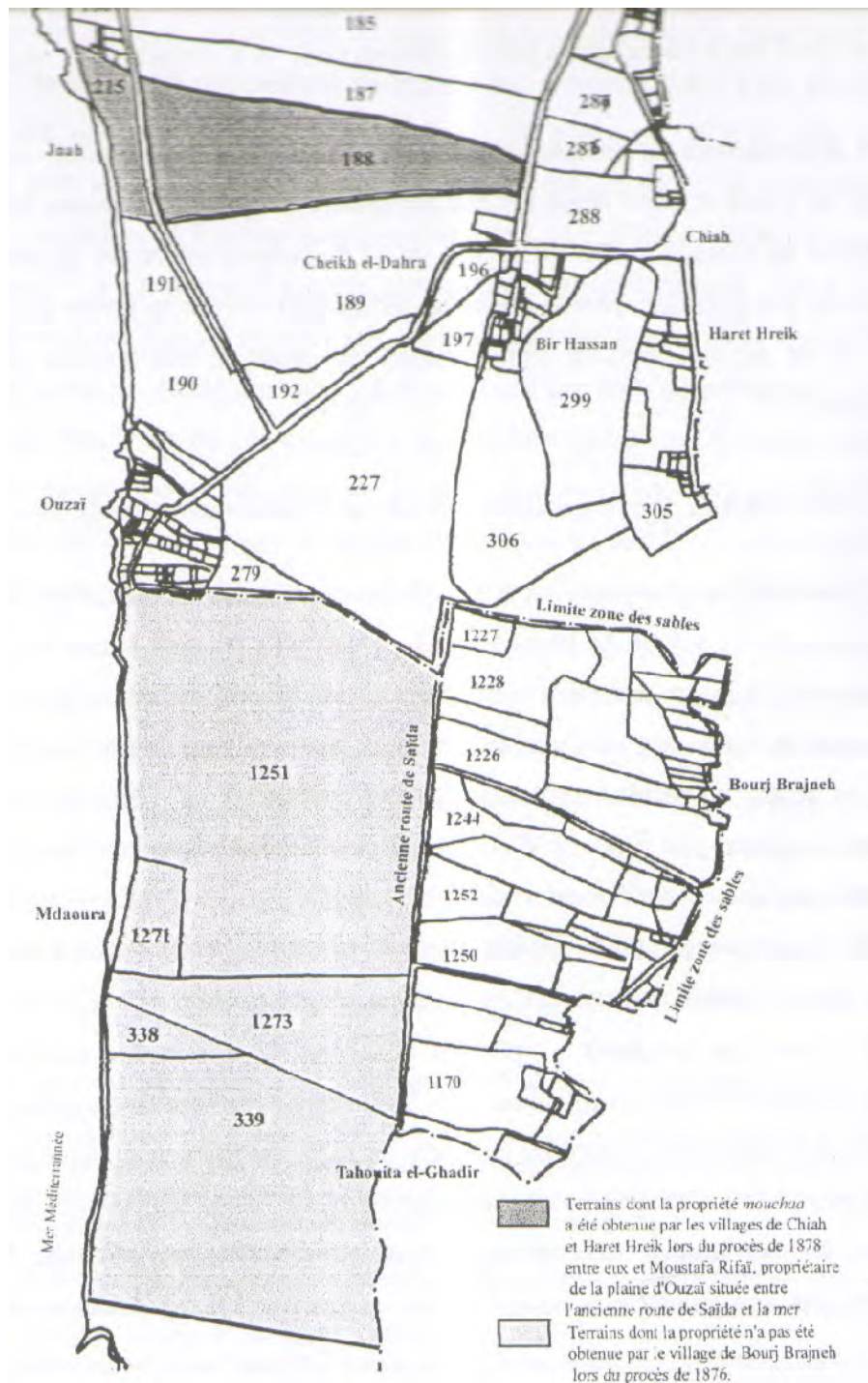
habitants de Haret Hreik et Chiah. « *Un litige ayant survenu depuis plus de 60 ans entre les consorts Tabet et Hajj Moustafa Rifai sur des parcelles sises dans les localités de Haret Hreik et Chiah, parmi lesquelles se trouvait la parcelle litigieuse, fut vidée par un arrêt de la Cour d'Appel de l'ancien Mont-Liban en date de 1295 Hégire [...] : « Une parcelle sablonneuse sise au nord du marabout (Cheikh el-Dahra) [ce marabout était situé dans l'actuel quartier de Bir Hassan] à une distance de 100 mètres du code nord jusqu'aux limites de la ville de Beyrouth au nord et jusqu'aux limites de la mer à l'ouest ; de la en ligne droite vers l'est jusqu'à la route de Saïda, est un terrain mouchaa mis à la disposition des habitants de Haret Hreik et de Chiah et que le rivage de la mer dénommé ci-haut limité est un terrain mouchaa mis à la disposition du public et personne ne peut en disposer ou s'en approprier.* »<sup>196</sup>. L'attribution de ce terrain *mouchaa* de Jnah aurait également correspondu à un droit de passage qu'aurait obtenu les habitants de Haret Hreik et Chiah pour accéder à la mer : « *la cour a estimé que la parcelle sablonneuse [...] doit être mise à la disposition des habitants de Haret Hreik et Chiah et ce pour avoir accès à la parcelle sise au bord de la mer et dénommée Jnah et que cette dernière est [...] est un terrain mouchaa mis à la disposition du public et que nul ne peut en disposer ou s'en approprier* »<sup>197</sup>. Mais ce droit de passage vers la mer, qui aurait été calculé de façon large, est devenu droit de propriété sur un terrain, contrairement à ce qui s'est passé pour Bourj Brajneh. Nous n'avons pu élucider les raisons de cette différence. Sans doute les différences n'étaient-elles pas aussi affirmées au début qu'elles l'ont été par la suite : elle se seraient accentuées avec le temps, l'histoire de ces deux parcelles divergeant bien avant l'arrivée des Français et la réalisation du cadastre. On peut noter par exemple que, bien que les droits des villages sur la parcelle de Jnah aient été par la suite entièrement reconnus par l'administration, les origines de l'attribution, elles, sont mal connues, comme le montre la note apposée dans le procès-verbal de délimitation de cette parcelle à la rubrique « nomenclature des titres et actes remis par les comparants ci-annexés relatifs aux droits de possession des immeubles » : « *il nous a été difficile de reconnaître la provenance dudit bien fond par ses propriétaires* »<sup>198</sup>. Ces droits ont été contestés jusqu'aux environs de 1935, date à laquelle un descendant de Moustafa Rifai tente, manifestement sans succès,

<sup>196</sup> Cité par *Requête et conclusions d'appel, à Messieurs les présidents et conseillers composant la cour d'appel civile de Beyrouth, du Gouvernement libanais du jugement rendu par le tribunal du Mont-Liban en date du 13 juillet 1938, sub.N°10/37 en l'affaire pendante entre le Gouvernement libanais et les Municipalités de Chiah et Haret Hreik sur la parcelle Jnah. (215 Chiah), le 22 août 1938, pp.3-5.*

<sup>197</sup> D'après des entretiens et d'après un certain « Cheikh Youssef el Khatib », cité par *Requête et conclusions d'appel, op.cit.*, pp.3-5.

<sup>198</sup> Procès-verbal de délimitation de la parcelle 188, procédé le 17/04/1931 (date d'ordonnance d'ouverture des travaux 17/02/1931).

## 2-18. Les parcelles *mouchaa* de la plaine d'Ouzai



Fond de plan, au nord : état parcellaire avant 1930, réalisé à partir des informations données par les premiers levés du cadastre ; au sud, état parcellaire (contesté) en 1942, réalisé à partir des levés de 1942 dans la Zone des sables. Source, Cadastre de Baabda.

Illustration 2-18

une action réelle contre le ministère des Travaux publics et contre les municipalités de Chiah et Haret Hreik sur ce terrain pour la division de ce qu'il considère être sa part<sup>199</sup>.

Résolus différemment au nord et au sud de la plaine d'Ouzai : au nord, en 1878, les habitants de Chiah et Haret Hreik ont fait reconnaître le caractère *mouchaa* du terrain de Jnah auprès du tribunal, tandis qu'au sud, en 1876, celui-ci rejette les réclamations des habitants de Bourj Brajneeh pour la région de Mdaoura et tranche en faveur de la propriété privée. C'est au sud que les superpositions de droits et les conflits afférents se poursuivent<sup>200</sup>.

### 3.1.3 1876, début du déni progressif des droits sur le terrain *mouchaa* de Bourj Brajneeh

Il aura donc fallu vingt ans après que Béchir Qassem Chéhab ait vendu son terrain pour que le *mouchaa* du village de Bourj Brajneeh ne soit plus reconnu et que les principaux droits des habitants sur ce terrain leur soient déniés. Aucun document légal ne semble jamais avoir pu prouver l'existence du *mouchaa* de ce village. Il n'y avait sans doute jamais eu besoin de réaliser un document pour le décréter tel. Seuls les témoignages semblent s'accorder sur le fait qu'il y en avait un, utilisé, reconnu par l'usage, au XIX<sup>e</sup> siècle et même vraisemblablement avant. Il est possible que « ces terres, *mouchaa* de Jnah à Khaldé, appartenant au Sultan ottoman, aient été distribuées aux communes par les émirs Chéhab au XIX<sup>e</sup> siècle, pour ce qui est de la partie sablonneuse, proche de la mer, où il pouvait y avoir des troupeaux » (entretien 80). Mais, si le caractère *mouchaa* de ces terrains n'a probablement jamais été reconnu légalement, c'est légalement qu'il commence en revanche à disparaître, à partir du jugement de 1876, au bénéfice de la propriété privée apparue avant 1850. Ce jugement reconnaît partiellement l'usage collectif que les habitants de Bourj Brajneeh faisaient de ce terrain et leur octroie un droit de servitude. Mais il ne reconnaît pas son caractère *mouchaa*<sup>201</sup> : le « *jugement définitif émanant du tribunal*

<sup>199</sup> Procès-verbal de délimitation de la parcelle 188, procédé le 17/04/1931.

<sup>200</sup> Une autre source fait état, pendant cette période, sous la Moutassarafiat, où les terrains sont devenus progressivement privés, de dons de terrains par les *moutassarif-s*, qui appartenaient alternativement aux familles Chéhab et Arslan, à leurs proches et alliés, créant des superpositions de droits supplémentaires. Entretien 3.

<sup>201</sup> « *Les témoignages (lors de ce jugement) ne peuvent pas être pris en compte. En effet, deux de ces témoins sont de Choueifate et le troisième de Beyrouth et ils sont venus témoigner sur les limites de sables se situant loin de Choueifate et de Beyrouth. Rifai n'a pas pu mener des témoins de la localité ou du voisinage.* » Argumentation de la municipalité in République libanaise, *L'affaire des sables*, op. cit., p.53-57.

*d'appel du Mont-Liban à la date du 10 maïs 1293 [...] disait qu'il n'y a pas de mouchaa pour le village de Bourj el-Brajneh... »*<sup>202</sup>. On ne sait pas ce que le juge connaissait. Il n'aura probablement pas pu entériner ou pas voulu se mettre dans la situation de devoir arbitrer en faveur d'une superposition de droits. Mais si *mouchaa* il y a eu, les droits des habitants ont considérablement été réduits avec ce jugement : il n'est plus question désormais pour les habitants de faire paître le bétail sur ces terres, ni d'en extraire les pierres de carrière ou de l'utiliser pour y estiver à la saison chaude comme ils en auraient eu l'habitude<sup>203</sup>. Le jugement n'accorde plus qu'un « *droit de servitude pour boire l'eau douce et faire boire leur bétail ainsi que faire la sieste sur la côte de la mer.* »<sup>204</sup>. Cette servitude n'aurait pas été un droit sur la terre mais une servitude de passage vers la mer et en particulier vers Ouzāï où une « source d'eau fraîche » (entretien 23) coulait à côté de la mosquée et du petit port. Cette servitude se serait peut-être traduite concrètement par un chemin, mais qui ne se serait pas devenu parcelle comme à Jnah<sup>205</sup>. L'histoire ultérieure de cette parcelle (voir plus loin) n'aura en tout cas pas favorisé cette concrétisation.

La décision de ce tribunal servira dans les conflits ultérieurs. Ceux-ci se poursuivent ne serait-ce que parce que cette décision de 1876 n'est peut-être pas valide. Car si certains parlent du « *jugement [...] concernant le conflit entre les habitants de Bourj el-Brajneh d'un côté et les héritiers de cheikh Moustafa Rifāï de l'autre* », <sup>206</sup> on ne sait pas si le procès opposait effectivement ces deux parties ou s'il arbitrait seulement entre les familles Tabet et Rifāï, (« le jugement Tabet - Rifāï du 10 maïs 1293 <sup>207</sup> » dit-on parfois), auquel cas il ne serait pas appliqué aux habitants de Bourj Brajneh<sup>208</sup>, et donc au caractère collectif de ce

<sup>202</sup> « ...mais que les habitants de ce village avaient un droit de servitude... » République libanaise, *L'affaire des sables*, op. cit., p.223.

<sup>203</sup> « *Les habitants de Chiah, Bir Hassan et Haret Hreik et des autres habitants des villages du littoral sud (...) bénéficiaient de ces terres pour le pâturage des animaux et l'exploitation des carrières de pierres de construction et passaient traditionnellement la plus grande partie de l'été sur le site de Jnah car on y trouvait de l'eau.* » Rustum A., *Lebanon in the Moutassarafiat*, op. cit., p.286.

<sup>204</sup> République libanaise, *L'affaire des sables...*, op. cit., p.223. Voir aussi « *Le jugement du 10 maïs 1293, selon lequel les habitants de Bourj Brajneh n'ont aucun droit dans la propriété des terrains Rifāï se situant dans ces endroits mais ont uniquement le droit de boire de l'eau douce, de faire boire leur bétail, d'y faire leur sieste et permettre le repos de leur bétail...* » *Idem*, p.53-57.

<sup>205</sup> Ces dernières informations sont tirées de l'entretien avec un descendant du cheikh Moustafa Rifāï. Celui-ci situe ce chemin de la façon suivante : « le tribunal a limité le passage de ces gens à 100 *draa* (60 mètres) de la rue de Saïda jusqu'à Ouzāï, ce qui est maintenant la route de l'ambassade du Koweït à Ouzāï et son prolongement, en passant par Riad Solh. » Cependant, si ce tracé est juste, il correspondrait plutôt à un autre droit de passage, car cette route n'est pas un chemin vers Ouzāï depuis Bourj Brajneh, mais depuis Bir Hassan.

<sup>206</sup> République libanaise, *L'affaire des sables*, op. cit., p.223.

<sup>207</sup> *Idem*, p.53-57.

<sup>208</sup> « *Ce jugement n'a aucun effet légal, comme l'a statué le tribunal d'appel de Beyrouth par sa décision du 7 juin 1937 n°100 dans l'affaire Tabet- Rifāï, parce que (1) l'effet du jugement ne s'applique qu'aux parties adversaires, (2) il ne s'étend pas aux autres, vu que ce jugement ne leur a pas été notifié...* » République

terrain, ou ne se serait appliqué qu'à certains d'entre eux et n'aurait donc pu concerner la collectivité<sup>209</sup>. Mais à partir du moment où ce jugement a été rendu, il a été utilisé pour dénier juridiquement le droit sur ce terrain des habitants des villages avoisinants, et ceux-ci n'ont plus cessé, jusqu'à aujourd'hui, d'être en conflit — légalement encadré par un procès ou non — avec les propriétaires, se référant inlassablement à ce droit d'usage retenu par la mémoire mais jamais juridiquement reconnu. De leur côté, les parties Tabet et Rifai restèrent en conflit sur certains de ces terrains jusqu'au jugement de 1955<sup>210</sup>.

### 3.2 Entrée dans l'histoire urbaine, perpétuation des conflits et apparition des quartiers irréguliers

Ces ventes et conflits qui apparaissent dans la plaine d'Ouzai dans la deuxième moitié du XIX<sup>e</sup> siècle correspondent au passage de ces terrains dans le marché foncier urbain. Auparavant, il n'était question, pour les domaines, privés ou non, des *mouqâta'ajî*, que de rendement agricole et fiscal, et ces terrains n'en avaient guère. Mais au contact de la ville, les terrains prennent une valeur foncière urbaine. A la fin des années 1870, la ville s'était étendue et avait maintenant atteint le nord de la plaine d'Ouzai, au sud du sanctuaire de Mar Élias Bétina (voir carte de la ville en 1876, illustration 2-19). Les terrains commencent alors à être urbanisés au nord de la plaine. À partir des années 1880 et jusqu'à la première guerre mondiale, une « période de calme relatif qui contraste avec l'extrême tension de la période précédente »<sup>211</sup> est accompagnée du « développement d'un capitalisme local de

---

libanaise, *L'affaire des sables*, op. cit., p.53-57.

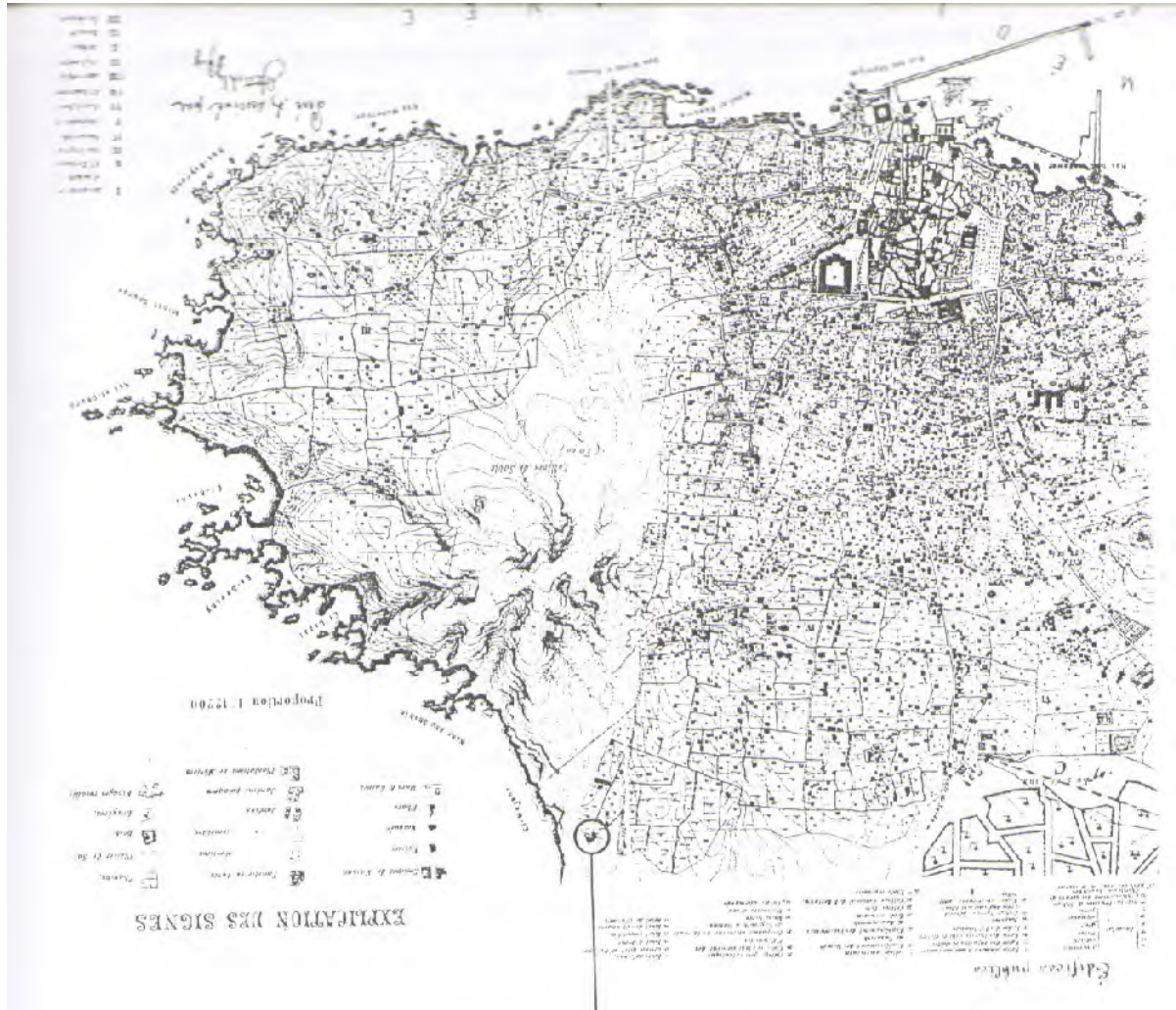
<sup>209</sup> « Le jugement du 10 mai 1293(...), n'est pas applicable sur tous les habitants de Bourj el-Brajneh, car ce jugement ne s'appliquait qu'à certains d'entre eux. » République libanaise, *L'affaire des sables*, op. cit., p.53-57.

<sup>210</sup> Un certain nombre de parcelles sont attribuées au début des années 1930 à chacune des deux parties à l'occasion de la réalisation du cadastre (voir carte des propriétés des principales grandes parcelles au moment de la réalisation du cadastre). A cette époque, les héritiers Rifai sont au moins 65 (Procès-verbal de délimitation du bien-fonds 1922). D'autres font l'objet de procès entre eux à la fin des années 1930. Un jugement du 7/6/197 par exemple, qui est contestée par la famille Rifai au motif que le président du tribunal était Alfred Tabet, cousin de Yacoub Tabet (d'après un entretien avec un descendant du cheikh Moustafa Rifai). Ces conflits ne concernent que les héritiers de Naoum Khalil Tabet et non Ibrahim Yacoub Tabet, probablement d'une famille différente, qui a acheté des parts de la plaine d'Ouzai en 1888 (voir la généalogie des propriétaires de la parcelle Mdaoura). La propriété de ce dernier n'aurait pas été contestée, selon les propriétaires de 1955 au bout de la chaîne des propriétaires de la parcelle Mdaoura qui, pour prouver la validité de leur propriété, font appel à l'article 257 du code de la propriété qui donne droit à l'inscription au registre foncier des biens possédés de façon « paisible, publique (et) continue à titre de propriétaire » pendant la durée déterminée par l'arrêté. République libanaise, *L'affaire des sables*, op. cit., p.81 et *Code de la propriété*, op. cit., p.337.

<sup>211</sup> Chevallier D. *La société du Mont Liban*, op. cit., p.293.



## 2-19. Beyrouth a rejoint la plaine d'Ouzai au moment des procès dont elle fait l'objet



Mar Élias Bétina

En 1876, à l'époque des procès dont la plaine d'Ouzai fait l'objet, Beyrouth et ses banlieues avaient atteint le sanctuaire de Mar Élias Bétina et le bord de la plaine d'Ouzai commençait à être urbanisé.  
Carte : « Plan de Beyrouth dédié à S.M.J. le Sultan Abdul Hamid II, par Julius Löyyved, vice consul du Danemark intendant des écoles anglo-syriennes, etc. », 1876, original au 1/12.200 (extrait).

Illustration 2-19

*type moderne.* »<sup>212</sup>. Pour faire face aux échanges qui se sont considérablement accrus depuis qu'en 1860 Beyrouth est devenu le centre administratif, commercial et maritime d'une longue province maritime, la ville se développe autour de l'aménagement de grandes infrastructures, en particulier celui du port entre 1890 et 1984. Les terrains *mouchaa* sont utilisés, et même loués, par les villages à des particuliers pour l'extraction de la pierre et du sable de construction et pour l'estivage. C'est le cas des terrains revendiqués par Bourj Brajneħ, ainsi que celui du terrain *mouchaa* de Jnah<sup>213</sup>. Ces terrains font aussi l'objet de ventes et d'achats. « C'était le seul endroit *amirié*<sup>214</sup> autour de Beyrouth. Quand on a vu qu'on pouvait l'exploiter, on a cherché comment l'acquérir » (Entretien 3). Même si l'urbanisation proprement dite n'atteindra la plaine qu'à la seconde moitié du XX<sup>e</sup> siècle et que de larges pans ne sont pas encore urbanisés en 2000, le passage de la plaine de Ouzai dans l'histoire urbaine date de cette époque : dans les années 1880, plusieurs transactions importantes y ont lieu, dans lesquelles la moitié des parts de cet immense terrain changent de mains (voir l'esquisse de la généalogie des propriétaires sur la parcelle Mdaoura).

### 3.2.1 *Le projet de ville nouvelle de Chakkour Pacha à Ouzai*

Deux ventes marquent définitivement l'entrée de la plaine dans l'histoire urbaine de Beyrouth : celle de 1906 puis 1908, de 60 % des parts de deux parcelles, celle de Cheikh el-Dahra, actuellement à peu près le lotissement de Bir Hassan sur l'ancienne parcelle 189, et celle de Mdaoura, actuellement à peu près la parcelle 3908, ainsi que l'ancienne parcelle 279<sup>215</sup> dont l'emprise est aujourd'hui recouverte par le Golf (voir illustration 2-20). Ces ventes donnent la majorité des parts de ces deux parcelles à une société égyptienne, la Société égyptienne de recherche et travaux<sup>216</sup>.

<sup>212</sup> *Idem*, p.294.

<sup>213</sup> « Cette parcelle aurait été de tout temps en possession des habitants des deux villages [de Chiah et Haret Hreik] (...). Leur possession se sera manifesté par la location dudit immeuble pour l'extraction du sable, pour recevoir la paille et les engrais qui venait de l'étranger, ainsi que pour l'installation des tentes pendant l'été pour abriter les estiveurs » *Requête et conclusions d'appel...*, *op. cit.*, p.2.

<sup>214</sup> Au sens large.

<sup>215</sup> Procès-verbal de délimitation de la parcelle 227 du 15/02/1932.

<sup>216</sup> La société est nommée différemment selon les sources : « *charikat al -moubâhath oua al-aamâl al-misriyyat* » (République libanaise, *L'affaire des sables*, 1955, *op. cit.*, p.14), « Société égyptienne de recherche et entreprise » (Procès-verbal de délimitation de la parcelle Chiah 188, 1931) ou « The Egyptian Enterprise and Development Co » (Wright A., dir., *Twentieth century impressions of Egypt*, Londres, 1909).

Cette société avait été créée au Caire en 1904 par Mansour Neghib Chakkour Pacha, ingénieur libanais du Caire et administrateur de plusieurs autres sociétés<sup>217</sup>. Ce promoteur avait l'ambition de réaliser une ville nouvelle au sud de Beyrouth, à proximité de Ouzaï. Beyrouth la Neuve, *Bayrout al-Jadidat*, était donnée en « *solution à l'encombrement du centre ville et sans doute aussi en réponse à la sensibilité de la bourgeoisie vis-à-vis de certains secteurs de celui-ci.* »<sup>218</sup>. Cherchant à prendre exemple sur la ville d'Héliopolis au Caire, il s'agissait, en fait, d'un projet d'une échelle bien moindre, « *comme Chakkour Pacha en avait posé les bases en Égypte par la Société égyptienne de recherche et travaux,* »<sup>219</sup> construit sur le même « modèle » de lotissement spéculatif qui a inspiré de nombreuses opérations tout au long des XIX<sup>e</sup> et XX<sup>e</sup> siècles. Le nouveau quartier avait été situé dans la région sud-ouest de Beyrouth en raison de « *sa salubrité et de la beauté de son paysage* »<sup>220</sup>. On retrouve ici les arguments des discours sur l'hygiène, l'ordre et la beauté qui sous-tendaient la réalisation de la ville d'Héliopolis<sup>221</sup>. C'était sans doute également en raison de la disponibilité foncière qu'elle offrait.

La société a rapidement investi au Liban après sa création<sup>222</sup>. « *Étant donné que la loi ottomane ne permettait pas aux personnes morales d'être propriétaires dans les Sultanats, la société a été obligée d'acquérir des terrains à l'aide de tierce personnes. Elle a donc acheté au Liban le 4 décembre 1906, par l'intermédiaire de Habib Ghanem, 60 parts sur 100 de deux parcelles, la première s'appelant Cheikh el-Dahra et la seconde Mdaoura. Les autres parts sont réparties entre Ibrahim Tabet (30 parts) et les héritiers de Nahlé Sabah (10 parts). [...] Le 23 octobre 1908, Habib Ghanem a vendu 60% à M. Édouard*

<sup>217</sup> Fils d'un propriétaire terrien originaire du Mont-Liban et installé de longue date en Égypte, Mansour N. Chakkour est né au Caire en 1868. Après des études d'ingénieur à l'Université de Londres et en Suisse, spécialisé en "Structures métalliques" il rentre en Égypte en 1889 et fait carrière au ministère des Travaux publics, puis aux Chemins de fer, jusqu'à sa démission en 1905 pour s'occuper de ses affaires qui avaient déjà pris une dimension importante. Il est décoré par le Sultan en 1906. D'après Wright A. dir., *Twentieth century impressions of Egypt*, Londres, 1909.

<sup>218</sup> Davie M., *Beyrouth, 1825-1975, op. cit.*, p.89.

<sup>219</sup> République libanaise, *L'affaire des sables, op. cit.*, p.14.

<sup>220</sup> *Ibidem*.

<sup>221</sup> Ilbert R. ; *Héliopolis - Le Caire 1901-1922, Genèse d'une ville*, Paris, CNRS, 1981, p.71.

<sup>222</sup> Une notice publiée en 1909 indique que le capital social de la Société égyptienne de recherche et travaux était constitué de 4000 *feddans* de terres agricoles (sans doute le domaine de Chakkour Pacha) et de quelques terrains urbains achetés avant le krach de 1907. Il est également précisé que la Société avait décidé « *dernièrement* » d'étendre ses activités à la Turquie, « *où un vaste champ d'action pour les entreprises sera ouvert dès que l'horizon politique se sera éclairci* ». L'un des membres du Conseil d'administration est alors un certain Georges Eïd, syro-libanais et consul de Belgique au Caire. D'après Wright A., *Twentieth century impressions of Egypt, op. cit.*

*Nice, président du conseil d'administration de la société, par un acte enregistré au tribunal du Metn sous le n°1443 »<sup>223</sup>.*

C'est entre ces deux ventes, le 12 février 1907, que deux plans ont été réalisés par les ingénieurs Zikliara et Yojofski (ou Bojoski). Nous n'avons pas retrouvé ces plans ni les limites exactes de cette ville projetée, mais comme les deux parcelles de Mdaoura et Cheikh el-Dahra en faisaient partie, le projet devait vraisemblablement couvrir une zone un peu inférieure à celle couverte aujourd'hui par Élyssar. Ultérieurement, sans doute en 1927<sup>224</sup>, deux autres plans seront établis par l'ingénieur Kartikoff pour l'aménagement des deux quartiers de Cheikh el-Dahra et de Mdaoura<sup>225</sup>.

Plusieurs raisons se sont manifestement conjuguées pour empêcher le projet d'aboutir. Premier frein à la réalisation de la ville nouvelle, et non le moindre : la société n'aurait essuyé que des pertes entre le krach de 1907 et 1925<sup>226</sup>. Mais d'autres raisons sont également invoquées : d'une part « *les manques de moyens, [...] le désengagement financier de la France, les hésitations réciproques et la progressive paralysie de la municipalité* »<sup>227</sup>; enfin la première guerre mondiale et les intérêts militaires français : « *La société n'a pas pu réaliser son projet à cause du début de la première mondiale. A l'achèvement de la guerre, les dispositions militaires ont fait obstacle à la poursuite de la réalisation car Cheikh el-Dahra a été transformé en un centre de dépôt militaire. Des plaintes ont été portées en France mais les tribunaux ont gardé la main sur ces plaintes jusqu'à la guerre 1939-1945, c'est-à-dire après que la société a vendu tous ses terrains.* »<sup>228</sup>. La société ne s'est cependant sûrement pas défaite de ses terrains de manière significative avant les années 1930. En 1927, la société possédait encore 113 hectares de terrains à Beyrouth<sup>229</sup>. Il n'est pas possible de savoir si ces hectares correspondent aux parts achetées quelque vingt ans plus tôt (même si cela correspond, en ordre de grandeur, aux 60 % des terrains concernés) ou s'ils sont le résultat de ventes et achats ultérieurs. Toujours est-il que la parcelle 189, sur laquelle se trouvait le lieu-dit Cheikh el-Dahra,

---

<sup>223</sup> République libanaise, *L'affaire des sables*, *op. cit.*, p.14.

<sup>224</sup> *Idem*, p.18.

<sup>225</sup> *Idem*, p.14 et 18.

<sup>226</sup> Wright A., *Twentieth century impressions of Egypt*, *op. cit.*

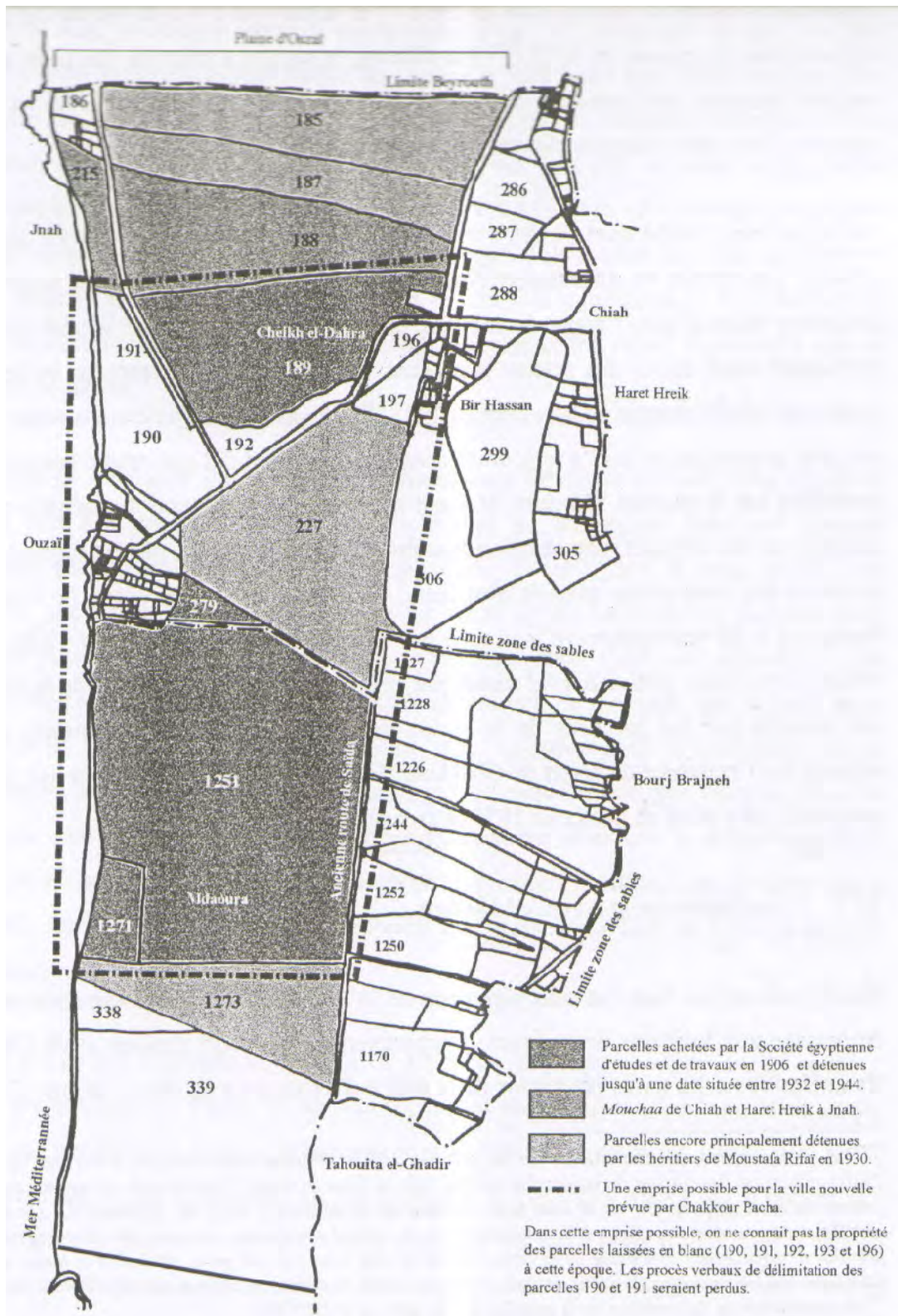
<sup>227</sup> Davie M., *Beyrouth, 1825-1975*, *op. cit.*, p.89.

<sup>228</sup> République libanaise, *L'affaire des sables*, *op. cit.*, p.14.

<sup>229</sup> Banco italo-egiziano, *Quelques données sur les principales valeurs égyptiennes*, Le Caire, avril 1927, p. 116-119. La société avait six hectares à la même époque à Istanbul.



**2-20. Parcelles achetées pour la réalisation de la ville nouvelle de Chakkour Pacha en 1906**



Fond de plan, au nord : état parcellaire avant 1930, réalisé à partir des informations données par les premiers levés du cadastre ; au sud, état parcellaire (contesté) en 1942, réalisé à partir des levés de 1942 dans la Zone des sables. Source, Cadastre de Baabda. Sources : République libanaise, *L'affaire des sables*, op.cit. et Cadastre de Baabda.

Illustration 2-20



appartenait toujours à Édouard Nice en 1931<sup>230</sup> et la parcelle 279 à la Société égyptienne de recherche et travaux en 1932<sup>231</sup>. Par ailleurs, la société a possédé des parts dans la parcelle Mdaoura (qui possédait alors les numéros temporaires 1251 et 1271) au moins jusqu'en 1944, date à laquelle elle vend des parts de cette parcelle<sup>232</sup>.

Ce projet serait tombé dans l'oubli s'il n'avait pas eu un impact important sur la plaine d'Ouzāi. Les terrains ne concernaient plus seulement les habitants des villages avoisinants. Ils étaient détenus avec l'appui de capitaux étrangers et au nom d'une société étrangère impliquant entre autres des acteurs européens. Par exemple, l'entrepreneur belge Léon Rolin était administrateur de la société en 1927<sup>233</sup>. La valorisation foncière suscitée par ce projet et la spéculation qui l'a sans doute accompagnée n'ont fait que rendre complexe, en particulier sur la parcelle Mdaoura, et avant même que la réalisation du cadastre ne soit entamée par les Français, une situation foncière déjà rendue opaque par les superpositions de droits que nous avons exposés plus haut. Au point que c'est ce projet de Chakkour Pacha qui a été principalement incriminé par le tribunal mis en place pour l'affaire des sables : « *les litiges actuels ont été causés par ce projet là.* »<sup>234</sup>. Cette lecture de la situation est partagée par des habitants de la région de Bourj Brajneħ qui connaissent encore aujourd'hui l'existence du projet de Chakkour Pacha, la vente de 1906 et son lien avec le processus qui a mené au procès de 1955 (entretien 80)<sup>235</sup>.

### 3.2.2 Focalisation sur la parcelle Mdaoura

Nous avons vu plus haut que deux jugements de 1876 et 1878 donnaient tous deux un droit de passage aux habitants des villages (respectivement de Bourj Brajneħ et de Chiah et Haret Hreik) sur les terres privatisées de la plaine d'Ouzāi pour accéder à la mer. Dans ce

---

<sup>230</sup> Le procès-verbal de délimitation de la parcelle 189 a disparu mais Édouard Nice est cité pour l'authentification des limites de la parcelle voisine 188 : « *Nous attirons l'attention de la commission pour prouver le droit de propriété de ce bien fond. En date du 14 décembre 1931, M. Édouard N... (le nom est illisible mais pourrait être Naïce), le mandataire de la Société égyptienne de recherche et entreprise s'est présenté et a reconnu l'exactitude de la limite sud de ce bien fond car elle porte atteinte à la limite nord du bien fond 189 qui appartient à ladite société.* » Procès-verbal de délimitation de la parcelle 188 en 1931.

<sup>231</sup> Procès-verbal de délimitation de la parcelle 227 en date du 15/02/1932.

<sup>232</sup> La vente de parts de cette parcelle par cette société le 17 octobre 1944 est mentionnée dans République libanaise, *L'affaire des sables, op. cit.*, p.81.

<sup>233</sup> La société avait alors des administrateurs belges (l'entrepreneur Léon Rolin). Cf. Banco italo-egiziano, *Quelques données ... op. cit.*, p. 116-119. Et probablement des capitaux belges comme à Héliopolis.

<sup>234</sup> République libanaise, *L'affaire des sables, op. cit.*, p.14.

<sup>235</sup> Voir aussi Farhat F., *Bourj el-Brajneħ oua jarataħa, Sara' maa al ard oua al-insan, (Bourj Brajneħ et ses alentours, conflit entre la terre et l'homme)*, Beyrouth, Dar al-Qamati, 1994, 219p. (en arabe), citant notamment les dires d'un *moukhtar* de la région.

cas-ci, ce droit s'était traduit par la possession par les villages d'un terrain *mouchaa* dans la région de Jnah, possession entérinée par le cadastre en 1931. Mais dans ce cas, ce n'était qu'un « *droit de servitude pour boire l'eau douce et faire boire leur bétail ainsi que faire la sieste sur la côte de la mer,* »<sup>236</sup> formule dont les termes laissaient entendre qu'il ne s'agissait que d'un droit de passage vers la mer, dès lors que la source d'eau fraîche (l'unique source ?) était à Ouzai, au bord de la mer. Le passage vers le rivage grevait très probablement la parcelle Mdaoura, car celle-ci recouvrait la totalité des terres qui séparent Bourj Brajnef de la mer. Mais cette servitude, si toutefois le jugement de 1876 était valide sur cette question, semble avoir disparu avec le temps et les ventes successives dans la parcelle Mdaoura.

Le projet de Chakkour Pacha sur cette parcelle aura fortement renforcé cette tendance. D'une part les propriétaires de ce terrain destiné au lotissement spéculatif n'auront sûrement pas cherché à entretenir cette servitude. D'autre part, la municipalité aura redoublé ses efforts pour faire reconnaître les droits de ses habitants qui disparaissaient d'autant plus vite que le terrain était destiné à la construction d'une ville nouvelle, et aura préféré réclamer la propriété du terrain plutôt qu'un droit de servitude, que de toute façon elle n'avait jamais admis, et ce d'autant plus qu'apparaissait la possibilité d'une valorisation du terrain qu'elle réclamait. Ainsi ne retrouve-t-on pas mention de cette servitude dans les documents intermédiaires du cadastre, alors que la réclamation de la propriété du terrain par la municipalité apparaît en première position, dans le recensement, en 1942, des personnes réclamant la propriété des biens fonds 1251 et 1271 (la parcelle Mdaoura).

Mais s'il a pu être écrit dans le jugement de 1955 que « *les litiges actuels ont été causés* » par le projet Chakkour Pacha, on ne peut cependant pas dire que celui-ci en est *la* cause. Sinon, la parcelle 189, également achetée pour la réalisation du projet, aurait, elle aussi, fait l'objet de litiges importants, ce qui n'est pas le cas. Les litiges qui n'ont pu être résolus avant le jugement des sables sont ceux qui ont fait l'objet d'une mise à part en 1931 en raison de la superposition de droit apparue autour de la question des terrains *mouchaa* de Bourj Brajnef. Tout se passe donc comme si l'absence de résolution de cette

---

<sup>236</sup> République libanaise, *L'affaire des sables*, op. cit., p.53-57 et 223.

superposition de droit par la puissance publique du problème posé à l'époque avait été rendue visible et amplifiée par ce premier projet d'urbanisme sur la zone et n'avait plus pu être comblée par la suite.

La parcelle Mdaoura tient cependant à l'intérieur du procès des sables une place particulière, qui est liée en partie au projet Chakkour Pacha. En achetant des parts dans la parcelle Mdaoura très tôt dans le siècle, avant que la parcelle soit lotie et sans la lotir pour l'occasion, la Société en charge du projet l'a maintenue dans des dimensions qui, pour être nécessaires à la réalisation d'un projet de grande ampleur, n'en a pas moins provoqué une copropriété difficile à gérer, et ce d'autant plus dans une situation de conflit foncier.

A partir de ce moment là, les facteurs fonciers sont en place pour que les terrains de la Zone des sables (au sens du périmètre défini en 1931) soient occupés de façon illégale plutôt que d'autres. Des voix se sont bien élevées, dont celle du Directeur du Bureau technique municipal, lorsque, au début des années 1930, les opérations du cadastre ont été ouvertes sur la banlieue sud-ouest de Beyrouth, pour demander à ce que l'ensemble des terrains sablonneux soit considéré comme domaine public et inscrit au nom de l'État<sup>237</sup>. Mais les parcelles ont finalement été inscrites aux noms de ceux qui sont venus se déclarer comme propriétaires et la Zone des sables a été créée et mise à l'écart pour un traitement ultérieur.

### *3.2.3 Deux logiques parallèles se mettent en place*

Tant qu'aucun jugement n'était rendu, aucune partie n'était en tort. Seule l'était peut-être la puissance publique qui n'avait pas mis un terme à la polémique lorsque des voix s'étaient élevées contre la validité du jugement de 1876, laissant supposer qu'il n'était pas si simple de trancher et donc que la superposition de droit avait un fondement. Elle a laissé cette situation se développer pendant trois-quarts de siècle.

Pendant ces années, deux logiques s'étaient mises en place, en parallèle, sur les mêmes terrains.

---

<sup>237</sup> Entretien avec J.Naggear. D'après lui, cela n'aurait pas probablement pas rencontré d'obstacle sérieux à l'époque. L'ancien directeur national du cadastre estime lui aussi que ces terres « devait être la propriété de l'État » et que l'on aurait dû exécuter le cadastre comme terre *amirié* sur ces zones.

La première était celle des propriétaires qui agissaient comme s'ils ignoraient les droits revendiqués par la municipalité, même après l'abandon du projet de Chakkour Pacha et la vente, en 1944 des parts détenues par la Société égyptienne de recherche et travaux. Le terrain était rentré dans le marché foncier<sup>238</sup> et les parts, appelées « actions », passaient de main en mains ; en 1942 plus de 40 propriétaires étaient ainsi en lice pour la propriété du terrain Mdaoura, sans possibilité de lotissement ou de partage faute d'entente entre eux<sup>239</sup>.

De nouveaux enjeux étaient apparus avec la création des premiers établissements de loisirs sur les plages dans les années 1930 (voir plus loin) et surtout avec l'ambition, exprimée dès 1941 par Michel Écochard, et peut-être même avant la guerre<sup>240</sup>, d'installer à cet endroit l'Aéroport international de Beyrouth (il apparaît sur le Plan directeur de 1943 <sup>241</sup>).

Comme cela avait été le cas pour l'aérodrome de Bir Hassan — dont l'achèvement de la construction en 1936 a correspondu à l'achèvement du cadastre de la proche banlieue sud —, et essentiellement parce que les espaces concernés sont de grands espaces non construits, la construction de l'équipement aéroportuaire a coïncidé avec la réalisation du cadastre sur la zone qu'il devait occuper, créant une valorisation foncière des terrains dans le temps de leur inscription : « Quand l'aéroport a été construit, la valeur des terrains avait été multipliée par dix » (entretien 3). Les premières propositions de situer le nouvel aéroport dans cette zone correspondent donc à peu près à l'ouverture des travaux du cadastre sur la Zone des sables en 1941, et les études, puis les travaux de l'aéroport, entre 1947 et 1957 <sup>242</sup>, ont lieu en même temps que les rapports judiciaires puis le procès de la

---

<sup>238</sup> Durant toutes ces années, de nombreuses ventes et lotissements, ponctués par des procès, notamment à l'occasion de la réalisation du cadastre, ont lieu dans la zone des sables au nord de la zone litigieuse jusqu'à Beyrouth, témoins tous ceux qui sont reportés dans les années 1920 et 1930 dans les procès verbaux de délimitation des parcelles à l'occasion de la réalisation du cadastre. Voir par exemple les dossiers des parcelles Chiah 227, 306, 299, 1878, 286, 287, 288 et les actes reportés dans République libanaise, *L'affaire des sables*, *op. cit.*

<sup>239</sup> Il est possible de lotir sans que le terrain soit inscrit au cadastre, à condition que le *moukhtar* atteste le plan et la répartition des parts de propriété ; s'il y a des contestations, c'est à lui de présumer des co-indivisaires des 2400 parts. En revanche, il faut, pour aboutir, obtenir la signature de tous les propriétaires déclarés sur un acte notarié, ce qui aurait été manifestement insurmontable, pour un lotissement total, étant donné les conflits que les propriétaires avaient développé entre eux.

<sup>240</sup> « Ils avaient comme projet de mettre l'aéroport là-bas déjà dans les années 1930. Avant Écochard ils avaient cette idée. » Entretien avec l'ancien directeur du Cadastre.

<sup>241</sup> *Plan directeur de Beyrouth et ses banlieues*, 1963, non paginé, chapitre « Avenir de l'aérodrome ».

<sup>242</sup> Voir Homo J., *L'aérodrome international de Beyrouth*, Beyrouth, sl, 1958, 215p.

Zone des sables. L'activité de conception et de construction de l'aéroport se poursuit notamment de façon active durant toute la durée du procès entre 1953 et 1955 <sup>243</sup> et c'est au cours de son instruction qu'a eu lieu l'inauguration de l'aérogare, le 1<sup>er</sup> juillet 1954, et l'ouverture au public des installations définitives. Le dossier réunissant au cadastre les études pour l'aéroport a même pour titre « aéroport international de Beyrouth et zone sablonneuse indépendante »<sup>244</sup>, liant ainsi explicitement les deux affaires dans cette administration.

L'aéroport est la pièce motrice du processus plus large d'urbanisation de la banlieue sud qui l'accompagne. Après le plan Écochard de 1944 et celui de Egli de 1950, qui tous deux y implantent une ville nouvelle, d'autres plans d'urbanisme réglementent la zone : la loi du 1<sup>er</sup> mai 1950 réglemente les constructions de part et d'autre du boulevard qui mène à l'aéroport, puis le plan d'urbanisme de la banlieue sud de 1953 (décret 2616), prévoit d'urbaniser la banlieue sud jusqu'à l'aéroport (cf. le chapitre précédent). De grands équipements sont construits, comme la Cité sportive dont l'édification est décrétée en 1955 <sup>245</sup>.

La valorisation foncière due à la construction de l'aéroport et des boulevards qui y mènent multiplie le prix des terrains par six dès 1948, au détriment de la puissance publique qui n'a exproprié qu'après la valorisation, malgré les mises en garde des professionnels de l'urbanisme dès 1945 <sup>246</sup>, et au bénéfice des propriétaires, expropriés ou non. « L'intérêt, c'était d'être exproprié, parce que l'aéroport était exproprié à 25 livres. Et, surtout, la valeur que prennent les parcelles autour... » (Entretien 3). Les terrains de la Zone des sables entrent ainsi de plein pied dans ce processus de valorisation et constituent une richesse en devenir pour ceux qui prétendent en être les propriétaires. Le développement de la ville dans cette direction favorisera également la spéculation foncière, au moins jusqu'au début des années 1960, où le prix des terrains des sables et des dunes était devenu « les

---

<sup>243</sup> Par exemple, ces plans et croquis, conservés au cadastre de Baabda : Plan « direction de l'aviation civile libanaise, Aéroport international de Beyrouth, 1/10.000, plan n°151, du 19/02/55 » et les « carnets de lever de triangulation subsidiaire et de la polygonation (pour l'aéroport international de Beyrouth), circonscription foncière : zone sablonneuse, tachéomètre Kern n°34986 DKR, Brigade Guizirian, Levés effectués du 11/10/54 au 23/10/54 et du 25/10/54 au 30/10/54, Zones sablonneuses et aéroport, n°17316, levé 29/11/54, Guizirian, chef de brigade assermenté. ».

<sup>244</sup> Dossier 7179, conservé au cadastre de Baabda.

<sup>245</sup> Décret n°8792, du 21/2/55.

<sup>246</sup> Naggear J., *Équipement économique national*, op. cit., 1948, p.297-298.



*plus élevés, »*<sup>247</sup> (alors que les terrains cultivables du sud de Beyrouth valaient le moins cher) : « *les sables plus proches de la ville restaient vierges afin de permettre à leur propriétaires de réaliser, par la suite, lorsque les autres terrains seraient construits, de substantiels bénéfices »*<sup>248</sup>.

La seconde logique était celle de la municipalité et de ses habitants. À partir de 1924, les habitants construisent davantage (la perspective de l'enregistrement au cadastre ?) et le nombre de maisons commence à croître à Ouzāï (entretien 37). En 1932, il y avait déjà des petites maisons bâties au bord de la mer. La municipalité agissait également comme si elle était propriétaire du terrain : elle supervisait l'installation d'estivants sur la partie du terrain situé à proximité de la mer et donnait des autorisations d'installation<sup>249</sup>. La municipalité avait également donné en 1945 un bail à l'ingénieur Farid Trad sur la partie non construite du terrain pour réaliser un projet de construction pour les habitants<sup>250</sup>. Elle le disait elle-même au début des années 1950 : « *la municipalité de Bourj Brajneħ n'a été constituée que depuis environ 10 ans et, dès sa constitution, elle a mis seule la main sur le moucharrafa objet du conflit comme si elle en était le propriétaire absolu et elle agissait dessus en propriétaire indépendant.* »<sup>251</sup>. L'action des habitants participait de la même logique, même lorsqu'elle n'était pas maîtrisée par la municipalité. « Avant 1955, puisque c'était des terrains *moucharrafa*, on attendait que ça devienne des terrains de tous, que chacun ait sa part ; les gens pensaient qu'on allait distribuer le terrain aux gens qui avaient leur cabanon. Puisqu'ils avaient cette attente, ils ont transformé leur paillote en dur ; car ils avaient une attente de ce terrain » (entretien 80). Et de fait, dès avant mi-1953, bien qu'encore peu nombreuses, « *les maisons modernes à plusieurs étages se multiplient.* »<sup>252</sup>. Le décret-loi n°51 du 10 mars 1953 mettant en place le tribunal exceptionnel pour l'affaire des sables n'a assurément pas refroidi les ardeurs de ces réclamations : pétitions des habitants

---

<sup>247</sup> *Plan directeur de Beyrouth et ses banlieues, op. cit., 1963, p.IV.*

<sup>248</sup> *Ibidem.* « *La zone des sables restera donc, du fait du prix des terrains, l'apanage de la haute bourgeoisie* », Ministère du plan, *Études préliminaires du plan directeur du plan directeur de Beyrouth, op.cit.*

<sup>249</sup> selon une personne dont la famille aurait construit dans les années 1940 avec une autorisation de la municipalité (entretien 80).

<sup>250</sup> Arrêté n°6 du 3 février 1945 cité dans le Compte-rendu de réunion du Conseil municipal de Bourj Brajneħ du 4 août 1953, traduit en annexe. Cet accord est connu du tribunal des Sables : « *La municipalité de Bourj Brajneħ a exhibé un projet d'accord écrit qu'elle avait passé avec l'ingénieur connu M. Farid Trad à propos de ces zones sableuses.* » République libanaise, *L'affaire des sables...*, *op. cit.*, p.53-57. Ce projet « d'urbanisme » et de « développement » aurait eu notamment pour ambition le transfert sur ce terrain de l'hippodrome. Cf. entretien 80.

<sup>251</sup> Résumé des réclamations des ayants droits, paragraphe sur Bourj Brajneħ, *in* République libanaise, *L'affaire des sables, op. cit.*, p.53-57.

<sup>252</sup> Chehabeddine S. *Géographie humaine de Beyrouth, op. cit.*, juin 1953, p.286.

occupant déjà le terrain durant l'été 1953 ; évocation en conseil municipal, en août 1953, de la décision à prendre de mettre en location de façon formelle des portions de terrain pour l'estivage<sup>253</sup> ; constructions de maisons, par exemple en 1954...<sup>254</sup>.

### 3.2.4 *Après 1955, les deux logiques se poursuivent, l'une devient illégale et s'oppose à l'autre*

Ces logiques parallèles se poursuivent après le jugement du 17 septembre 1955, mais l'une d'entre elles devient illégale, et s'oppose maintenant explicitement à l'autre. Pour l'ancienne parcelle Mdaoura, légèrement redimensionnée et désignée en grande partie par le numéro 3908, le tribunal attribue les parts de la propriété à cinquante-deux personnes, parmi lesquelles plusieurs membres de mêmes familles. Les membres de cinq familles obtiennent les trois-quarts des parts (plus de 1880 parts sur 2400) : les familles Bou Akl, Jbeily, Thoumi, Pharaon, Kettaney<sup>255</sup>. Or les membres de ces trois dernières familles au moins sont au bout de la chaîne des propriétaires ayant acheté au cheikh Moustafa Rifai (voir esquisse de la généalogie des propriétaires sur la parcelle Mdaoura). En jugeant de la sorte, le tribunal a entériné le caractère de propriété privée du terrain cent ans plus tôt, en 1856, et le rejet des revendications les plus anciennes du village de Bourj Brajneħ qui se voit refuser ce qu'avaient obtenu les villages de Chiah et Haret Hreik (qui s'était traduit par la propriété de la parcelle 188 à Jnah). La municipalité de Bourj Brajneħ n'obtient donc de parts ni dans la parcelle 3908 ni dans les nombreuses autres parcelles qu'elle réclamait entre son village et la mer — dont en particulier celles sur lesquelles sont installés les quartiers Raml et Ouzaï. Ayant appuyé son argumentation, qui a été rejetée, sur la position de la limite de son village, elle n'obtient pas même qu'Ouzaï soit inclus dans les limites de la municipalité ou même dans la circonscription foncière de Bourj Brajneħ — le quartier d'Ouzaï, ainsi que quelques terrains plus au nord dont le Golf, ne seront inclus dans la municipalité de Bourj Brajneħ que quelque vingt ans plus tard, en 1974<sup>256</sup> (voir illustration 2-21), à la faveur des relations entre le ministère de l'Intérieur de

---

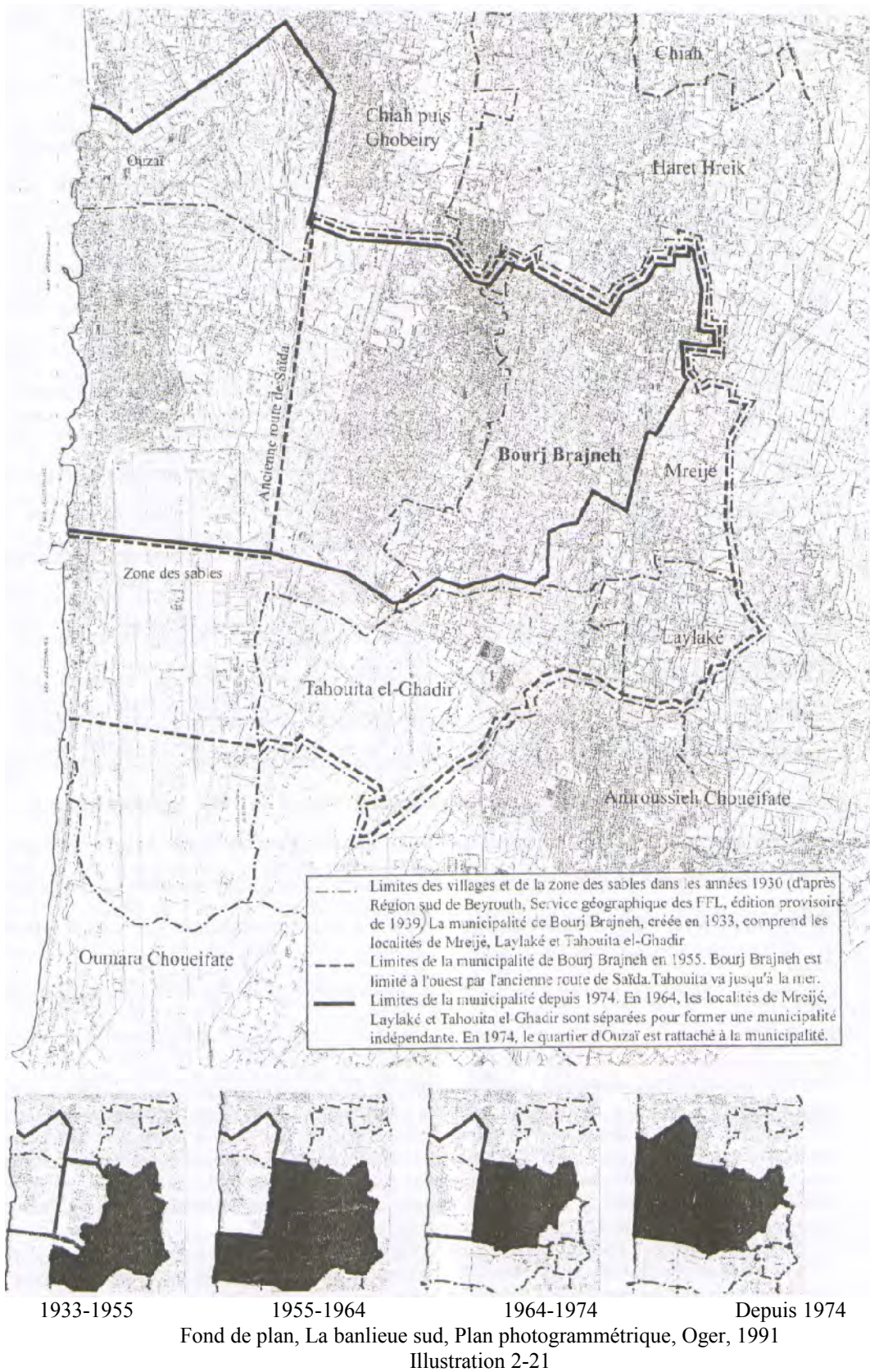
<sup>253</sup> Compte-rendu de réunion du Conseil municipal de Bourj Brajneħ du 4 août 1953, traduit en annexe.

<sup>254</sup> Voir l'attestation délivrée en 1959 par le maire de Bourj Brajneħ confirmant que M.M.G a construit une maison sur le littoral de Ouzaï présentée en annexe de la thèse de Charafeddine W., *La banlieue sud de Beyrouth, op. cit.*, 1987.

<sup>255</sup> D'après le Procès-verbal de délimitation de la parcelle 3908, réalisé le 4 novembre 1955.

<sup>256</sup> Ministère de l'Intérieur, département des Affaires municipales, arrêté n°424/AD du 22/12/1974 redéfinissant les limites de la municipalité de Bourj Brajneħ.

## 2-21. Histoire des limites de Bourj Brajneh



l'époque et le président de la municipalité de Bourj Brajneh (entretien 3)<sup>257</sup>, mais les limites de la circonscription foncière ne changeront pas.

Les propriétaires, confirmés dans leurs droits, ne tirent pas beaucoup parti de leurs terrains, bien que ceux-ci aient une valeur foncière accrue. Ceux qui ont reçu des parts dans les terrains situés au sud de la Zone des sables (ils sont considérés par certains comme les plus chanceux, cf. entretien 38) sont de fait expropriés rétroactivement pour la réalisation de l'aéroport international de Beyrouth qui y est implanté et a déjà ouvert depuis plusieurs années<sup>258</sup>. Ceux qui ont reçu des parts dans des terrains situés au nord de la zone se retrouvent d'emblée propriétaires en indivision avec de nombreux autres propriétaires, sur des terrains de grande taille (la parcelle 3908 fait plus de 100 hectares) ; pour pouvoir construire ou développer, il leur faut s'entendre et obtenir l'unanimité des co-indivisaires. De surcroît ces terrains sont situés en bordure des pistes de l'aéroport, et sont donc inconstructibles ou constructibles de façon limitée : le plan d'urbanisme de la banlieue sud de 1953 (décret 2616) a situé un cimetière sur la parcelle 3908 et, ailleurs, les servitudes de l'aéroport imposent des limites de hauteur et de constructibilité. De plus, le terrain est déjà occupé : sur sa partie ouest par des maisons ou des cabanons d'estivants au bord de la mer pour la parcelle 3908 ; sur la partie est par les premières maisons du quartier de Raml. Puis quelques années plus tard, l'extension projetée de l'aéroport rend *non aedificandi* la partie sud du terrain<sup>259</sup> et, plus largement, le plan d'urbanisme de 1964 est accompagné d'une réglementation de la construction qui aurait fait baisser, pour un temps, les prix en banlieue sud<sup>260</sup>, incitant peut-être les propriétaires à attendre. Un certain nombre de propriétaires commencent à ce moment-là à vendre leurs parts à ceux qui occupaient le terrain (entretien 37).

---

<sup>257</sup> « L'arrangement » (moyennant finances) entre Hussein Ali Nasser, président de la municipalité de Bourj Brajneh, M.Kanj, président de la municipalité de Ghobeiry et Ghaleb Turk, mohafez du Mont-Liban, (arrangement dans lequel des propriétaires auraient été impliqués) était lié à la perspective de réaliser des bénéfices sur la vente du sable et sur les terrains en bord de mer. Cette modification des limites municipales aurait été à l'époque « illégale » — il aurait fallu pour modifier les limites municipales un décret-loi présidentiel et non un arrêté du ministère de l'Intérieur —, ce qui aurait conduit l'actuel président de la municipalité M.Khansa à tenter une action en justice (Entretien 37).

<sup>258</sup> La première piste de l'aéroport international de Beyrouth a été ouverte dès son inauguration le 1<sup>er</sup> juillet 1950. L'aéroport fonctionnait alors dans des installations provisoires. L'inauguration de l'aérogare et l'ouverture au public des installations définitives ont eu lieu le 1<sup>er</sup> juillet 1954. Voir Homo J., *L'aérodrome international de Beyrouth*, *op. cit.* « L'exécution de l'aéroport et les expropriations ont été faites en même temps, en un seul décret » (Entretien 3).

<sup>259</sup> Décret 1259 du 9/1/69.

<sup>260</sup> Khury F., *From village to suburb*, *op. cit.*, p.190.

Le jugement n'infléchit pas non plus le mouvement de construction des habitants sur le terrain, au contraire. Le sort de ces occupants n'est pas réglé par le procès qui ne prévoit manifestement rien pour que le terrain soit libéré. Quelques uns craignent d'être dessaisis et vendent (entretien 80). Mais, sur le terrain, des observateurs constatent que « c'est le procès de 1955 qui a fait démarrer la construction dans la zone » (entretien 80). Pour beaucoup, ignorant des superpositions de droits antérieures, la privatisation du terrain *mouchaa* date de cette époque : « le peuple était contre que ça soit privatisé, ils ont été choqués » (entretien 80)<sup>261</sup>; pour d'autres, la détention des terrains en propriété privée ne date que des années 1940 (alors que les actions en justice liées à la réalisation du cadastre étaient déjà en cours), depuis que les terrains ont pris de la valeur avec le projet de l'aéroport<sup>262</sup>. Pour d'autres encore, les terrains auraient été vendus par le gouvernement : « Ce sont des familles qui ont acheté ces terrains du gouvernement et qui étaient dans le Gouvernement, alors la propriété était questionnable... » (entretien 44). L'occupation ne se fait plus dans l'espoir d'obtenir une parcelle, mais contre le verdict. « Le procès de 1955 a coupé l'espoir des gens, les gens ont été déçus, choqués par ce procès. Du coup, il y a eu un esprit de vengeance, une volonté d'occuper illégalement. Cela a été encouragé par les hommes religieux — il n'y a pas eu de décision, de *fatwa*, de décret religieux légalisant la décision de s'installer là mais ça a fonctionné suivant ce proverbe : voler un voleur comme si on avait hérité de son père — et par la municipalité qui a fermé les yeux » (entretien 80)<sup>263</sup>.

De fait, des accusations circulent de façon informelle sur la partialité du tribunal en faveur de certains, alliés du Président de la République de l'époque, Camille Chamoun, réputés détenir des biens fonciers dans cette zone<sup>264</sup>. Certains parlent encore aujourd'hui de « fraude nationale » (entretien 38). Bien que certains ne mettent pas en doute l'impartialité du juge — « Baqa'i est un juge idéal, un des juges les plus intègres, honnête » (entretien 3) —, ces accusations sont évoquées par de nombreuses personnes, y compris au sein de l'administration du cadastre. « Camille Chamoun a fait passer une loi avec un juge unique [...] qui avait tous les droits pour se sortir de cette histoire-là et donner des titres officiels à

---

<sup>261</sup> « L'État a donné les terrains aux familles Kettaney, Khoury, Boustany, Haddad, Salam ; et ils ont commencé à vendre les actions aux gens comme nous » qui sommes sur le terrain (Entretien 37).

<sup>262</sup> Charafeddine W., *La banlieue sud*, *op. cit.*, p.78 et 81.

<sup>263</sup> « Dans l'esprit des gens, quand c'est des terrains publics ou qui appartiennent à l'église ou a des *waqfs*, les gens n'osent pas s'installer, ils respectent. Mais dès que c'est devenu un terrain appartenant à des riches, les gens ne se sont plus gênés » (entretien 80).

<sup>264</sup> Charafeddine W., *La formation des quartiers*, *op. cit.*, p.26.



chaque prétendant » (entretien 16). « Quand ils ont cadastré cette partie, les dignitaires politiques ont pris... C'est une affaire politique. » (entretien 3). Un partage aurait eu lieu entre les alliés des familles Chamoun et Arslane, Salam, et Bcharra el-Khoury et Chéhab, notamment sur les parcelles situées à l'est du boulevard de l'Aéroport, celles qui sont restées dans la circonscription foncière de Bourj Brajne<sup>265</sup>. Peut-être y a-t-il une part de rumeur non fondées dans ces accusations, il est impossible d'en juger ici, il n'en reste pas moins que des irrégularités importantes ont probablement été commises, sans doute en faveur d'alliés du pouvoir, et notamment pour l'attribution de la propriété de terres expropriées pour la réalisation de l'aéroport, au détriment de l'État, comme par exemple des terrains expropriés pour une surface bien supérieure à celle qui devait l'être : « À Tahwita el-Ghadir, il y a [un terrain d'] une superficie de 140.000 m<sup>2</sup>, [dans lequel] ils ont exproprié 240.000 m<sup>2</sup>. »<sup>266</sup>. La répartition des terrains entre des grands propriétaires a encouragé l'occupation des terrains : « Dans l'esprit des gens, quand ce sont des terrains publics ou qui appartiennent à l'Église ou à des *waqf*-s, ils n'osent pas s'installer, ils respectent. Dès que c'est devenu un terrain appartenant à des riches, les gens ne se sont plus gênés. » (entretien 80).

La municipalité, enfin, continue à agir dans le sens de ses revendications (par exemple : attestation datant de 1959 confirmant la construction d'une maison sur le littoral de Ouzāï en 1954 <sup>267</sup>) voire à émettre des documents comme si elle avait encore la possession du terrain (voir par exemple un relevé des loyers pour une portion de terrain construite louée par la municipalité sur la parcelle 1244 à Raml pour les années 1967, 1968 et 1969),<sup>268</sup> même si par ailleurs des procès verbaux sont dressés pour lutter contre un mouvement qui prend de l'ampleur. Ce mouvement a également des motivations politiques : « *Le député-maire de Bourj Brajne, M. Ammar, chiite et membre du bureau politique d'al-Ahrâr, parti du président chrétien de la république de l'époque, C. Chamoun, élargissait, quant à lui, la liste de ses électeurs en incitant implicitement ses alliés à occuper la vaste parcelle 1243 (3,5 hectares environ) appartenant à la belle-sœur de l'adversaire le plus en vue de*

---

<sup>265</sup> A1 à A3, B1 à B3 et C1 à C3.

<sup>266</sup> Les erreurs relatives à l'expropriation de l'aéroport auraient été reportées dans un rapport sur l'histoire de la création de l'aéroport réalisé par le cadastre pour le Premier ministre Rafic Hariri dans les années 1990 (entretien 3).

<sup>267</sup> Pièce présentée en annexe de la thèse de Charafeddine W., *La banlieue sud, op. cit.*

<sup>268</sup> *Idem.*

C. Chamoun, *l'ancien président de la république B. el-Khoury.* »<sup>269</sup>. Certes, la municipalité n'était pas unanime sur la question de ces installations illégales, et seule une partie de celles-ci soutenait les occupants, ou une partie d'entre eux, bien que certains ne se soient pas rangés à cette opinion : « la municipalité n'a pas encouragé l'occupation, les gens sont rentrés dans la brèche » (d'après entretien 80). Ce soutien est particulièrement net à partir du moment où un des occupants du terrain à Ouzai, M. Hussein Ali Nasser, dont la famille serait présente sur le terrain au bord de la mer dès avant 1932, avait acheté des parts de terrains après le jugement et exploitait les sables du terrain depuis le début des années 1960<sup>270</sup> — il contrôle également d'autres activités économiques dans le quartier<sup>271</sup> — et devient président de la municipalité. Mais, dès après 1955, tout se passe comme si la municipalité refusait, elle aussi, d'accepter le verdict du tribunal des sables, utilisait ces nouveaux arguments pour réitérer et étayer sa demande récurrente et agissait selon ce qu'elle affirmait être son bon droit. Les deux logiques s'affrontaient alors à coups de procès verbaux, d'autorisation et de construction de cabanon.

### 3.2.5 *Évolution du conflit et essor de l'illégalité foncière à Ouzai et Raml*

Ces deux logiques vont évoluer à mesure que se transforment les enjeux et les situations économique et politique du pays. Les plages ne sont plus seulement le lieu d'estivage des habitants des villages mais également une destination de loisirs très fréquentée des Beyrouthins le week-end. Les plages privées se développent, les maisons des estivants prennent une valeur foncière et la côte devient un lieu lucratif de développement des loisirs. À cela s'ajoute une forte demande de terrains, l'offre locale ne suffisant pas à absorber un exode rural essentiellement chiite demandant à habiter la région. Concomitamment, les revendications de la municipalité, destinées à l'origine à rendre aux habitants leurs droits d'usage collectifs (pâturages, ramassage du bois de chauffe, estivage local) se sont transformées progressivement en une revendication pour une somme de droits individuels, ceux de ses habitants, pour l'habitation, le commerce, l'hôtellerie et les loisirs, l'exploitation des carrières de sable...

---

<sup>269</sup> Charafeddine W, « L'habitat illégal en banlieue sud » in Beyhum Nabil, *Reconstruire Beyrouth, les paris sur le possible*, Maison de l'Orient, Étude sur le monde arabe n°5, Table ronde tenue à Lyon du 27 au 29 novembre 1990, Lyon, 1991, p.230.

<sup>270</sup> Entretien 37.

<sup>271</sup> Charafeddine W., *Formation des secteurs illégaux*, *op.cit.*

L'histoire politique du pays coïncide ici avec l'histoire foncière. Événement pivot, avec la prise de l'Aéroport international de Beyrouth, de la crise nationale de 1958 qui précipitera la chute du gouvernement de Camille Chamoun et l'accession au pouvoir du général Fouad Chéhab, le débarquement de dix mille *marines* américains le 15 juillet se déroule à Mdaoura, sur les plages et les terrains d'Ouzāï dont nous parlons, quelques semaines après la fin des travaux du cadastre sur la Zone des sables et l'inscription au livre foncier des parcelles sur lesquelles elles se déroulent<sup>272</sup>. A la faveur de la faiblesse de l'État à ce moment, et peut-être en particulier à cet endroit<sup>273</sup>, les installations sur la Zone des sables se multiplient<sup>274</sup>, entraînant la première vague (portant le nombre des maisons à 200<sup>275</sup>) du développement de ce qui est devenu, depuis trois ans, une occupation illégale. Mais, ce n'est pas parce que c'est sur cette plage que les soldats américains ont débarqué qu'il s'y est produit cette recrudescence de développements illégaux, contrairement à ce qui est parfois exprimé : « dès qu'on se bat sur une zone, on a des droits sur cette zone » (entretien 44). Il n'y a d'ailleurs pas eu de combat et « *pas un coup de feu n'a été tiré.* »<sup>276</sup>. Certains témoins oculaires affirment même que des estivants de Mdaoura, chrétiens, venus sur les dunes voir les soldats, les applaudissaient tandis qu'ils creusaient des tranchées (d'après entretien 80).

Les occupations irrégulières de 1958 ont eu lieu en banlieue sud parce que l'État n'avait pas la capacité d'y exercer totalement son autorité, dans un contexte où nombreux étaient ceux (Chiïtes, Sunnites, Palestiniens...) qui s'opposaient à lui et à ses alliés américains. Mais, si la localisation des occupations irrégulières de la banlieue sud a eu lieu sur ces terrains d'Ouzāï plutôt que sur d'autres<sup>277</sup>, c'est parce que c'est sur ces terrains qu'existent, à ce moment là, une pression, une revendication récurrente non éteinte, et un noyau d'habitants, détenant des autorisations de la municipalité, dont le sort n'est manifestement pas réglé par l'attribution de la propriété par le tribunal des sables.

Pour les quartiers de Raml et Ouzāï, les logiques opposées des propriétaires privés et de la

---

<sup>272</sup> Ils se terminent le 7 mars 1958 (date de livraison des plans et des tableaux de recensement définitif). Sources : « Région de Baabda, Caza de Baabda, Situation générale des travaux du cadastre », feuille n°1.

<sup>273</sup> Chiïtes, Sunnites et Palestiniens, ont lutté contre les Américains.

<sup>274</sup> « En 1958, l'Etat a faibli, les infractions ont augmenté » (entretien 80).

<sup>275</sup> Charafeddine W., *La banlieue sud, op. cit.*, p.160.

<sup>276</sup> Nantet J., *Histoire du Liban, op. cit.*, p.328.

<sup>277</sup> Une petite occupation irrégulière en banlieue sud-est s'est également développée cette même année sur les terrains *mouchaa* de Hay el-Zahra à Jnah, voir chapitre suivant.

## 2-22. L'illégalité dans le périmètre de l'ancienne Zone des sables



La zone de Raml el-Aali (en pointillé) est en 1991 seulement partiellement occupée, sur sa frange est, à proximité du camp palestinien et du quartier « semi-illégal ». Remembrée en 1959-1978, vraisemblablement avant que le développement illégal ne la rejoigne, elle correspond à une partie de la Zone des sables peu réclamée par la municipalité de Bourj Brajneh (voir carte des terres litigieuses). La partie non construite située à l'ouest du boulevard de l'Aéroport aurait été un temps partiellement occupée, puis détruite lors des événements de 1982 par l'Armée libanaise (source, Charafeddine W., *Les secteurs...*, *op. cit.*). La partie légale du Golf appartenant à la Zone des sables est une partie de la parcelle 3908 expropriée pour le centre de transmission de l'aéroport en 1962 (voir illustrations sur le Golf).

Fond de plan, La banlieue sud, plan photogrammétrique, Oger, 1991.

Illustration 2-22

municipalité, articulées sur des droits superposés, et les conflits qui en résultaient, se sont donc transformés au fil des années, y compris longtemps après le procès de 1955 dont certains contestent le jugement, mais ont toujours concerné les mêmes parcelles de terrain, celles que le village de Bourj Brajneh réclamaient comme terrains *mouchaa* sans résultat depuis plus de cent ans, exactement dans les limites du périmètre de la Zone des sables non expropriée par l'aéroport. *Les conflits fonciers et les superpositions de droits ne sont ici qu'une des composantes de l'émergence et du développement de l'occupation foncière illégale, mais ils ont déterminé leur emplacement* : ce sont ces terrains-là, restés en indivision, qui continuèrent à être occupés de façon illégale les années suivantes<sup>278</sup> (voir illustration 2-22), par des habitants qui persistaient à invoquer la légitimité de l'accès aux terres collectives municipales<sup>279</sup>.

---

<sup>278</sup> Le développement des quartiers illégaux d'Ouzai et de Raml après 1958 ont abondamment été décrits, entre autres, dans les travaux de Charafeddine W. (*Formation des secteurs, La banlieue sud*, « L'habitat illégal... », *op.cit.*) et de Hababi B. (*Illegitimate settlements, op. cit.*). Par ailleurs, des terrains entre Raml et Ouzai ne sont pas occupés matériellement par des constructions. Ils n'ont pas pour autant toujours été contrôlés par les propriétaires du terrain. D'après Charafeddine W., *Formation des secteurs, op. cit.*, p.101, ces terrains étaient contrôlés par la famille Nasser, dont était le président du Conseil municipal de Bourj Brajneh, personnage emblématique s'il en est de la logique inhérente à la municipalité.

<sup>279</sup> « *Les réfugiés sur la ligne de démarcation se sont déplacés à nouveau pour venir en banlieue sud et le manque d'offre de logement leur a laissé comme seule alternative d'envahir la terre d'autrui. Mais les réfugiés refusaient de considérer leur localisation comme illégitime. Une grande confusion sur la tenure de la terre régnait : des habitants pensaient qu'ils avaient le droit de s'installer sur la terre municipale qu'ils disaient être comme les anciennes formes de miri, mouchaa et kharaj. Les établissements étaient donc considérés par les autorités comme illégitimes et par les occupants comme un droit légal à la terre. (...) Les religieux chiites faisaient leur prêche du vendredi sur ces droits légaux que les occupants ont sur la terre et que l'État ne devait pas dénier.* » D'après Halabi B., *Illegitimate settlements, op.cit.*



## CHAPITRE 3

### Des stratégies de propriétaires face à l'occupation illégale, à Chatila, Jnah et Hay el-Zahra

Après les effets des plans et réglementations d'urbanisme et les conséquences des conflits fonciers non réglés, une troisième grille de lecture, qui se superpose aux deux autres, permet d'éclairer les raisons pour lesquelles les quartiers irréguliers se développent sur certains terrains plutôt que sur d'autres. Il s'agit du rapport que les propriétaires entretiennent avec leurs terrains au regard d'un certain nombre de critères — nous verrons en particulier ici leur constructibilité et la façon dont ils sont détenus, en indivision, notamment, — qui déterminent leurs attitudes vis-à-vis de leurs biens fonciers. Cette grille recoupe les deux précédentes et les explique en partie : constructibilité et détention en indivision des terrains, par exemple, sont étroitement liés à l'histoire foncière et urbanistique. Elle permet de lier cette histoire à des stratégies d'acteurs. Car la structure de la propriété et la constructibilité d'un terrain influent directement sur les stratégies individuelles des propriétaires.

L'implantation des quartiers illégaux sur certains terrains plutôt que d'autres se fait de façon très précise. Cette anecdote en témoigne : pendant la guerre, des miliciens, organisateurs de l'occupation d'un très grand terrain, ont obtenu que soit déplacé de trois mètres un mur, construit par le propriétaire des terrains voisins pour les protéger de l'occupation et pour que ce propriétaire, qui empiétait sur le terrain occupé, respecte exactement les limites cadastrales (entretien 83).

Le rôle des propriétaires est accru lors de l'affaiblissement de la puissance publique. Le développement de l'occupation illégale a principalement eu lieu, en banlieue sud, pendant les périodes d'instabilité politique : la crise politique et le soulèvement armé de 1958, la période qui commence avec la guerre de 1967 et se poursuit par les accords du Caire en 1969 et par les événements de la première moitié des années 1970 ; toute la durée de la guerre entre 1975 et 1990 (pendant laquelle il y a des périodes d'intensification particulière

des installations illégales, notamment après 1984) et enfin le début des années 1990, avant que la puissance publique n'ait repris le contrôle de la situation sur l'ensemble de la banlieue sud.

Dans un cadre à trois pôles — la puissance publique, les propriétaires et les organisateurs de l'occupation —, les protagonistes interagissent les uns sur les autres, appartenant parfois à plusieurs sphères en même temps. Les périodes de développement des quartiers illégaux correspondent aux périodes où l'État, affaibli, n'a pas pu protéger la propriété privée dont il est en principe le garant. Dans ce cas, les propriétaires ont généralement cherché par eux-mêmes à défendre ou à faire défendre leurs biens contre les convoitises d'autrui. Mais dans certains cas, ils ne l'ont pas fait, ouvrant une brèche à l'installation illégale. Les raisons pour lesquelles ils n'ont pas pu ou voulu le faire sont elles-mêmes le résultat de la combinaison d'un grand nombre de facteurs qui ont rendu la pression sur leurs terrains suffisamment forte et / ou leur défense trop faible pour qu'ils n'y résistent pas.

Afin de comprendre les raisons pour lesquelles des terrains ont été défendus et d'autres non, il ne suffit pas de s'interroger sur ceux qui ont été occupés. Il faut également porter un regard sur des parcelles préservées alors qu'elles étaient soumises à la même pression de l'occupation illégale que d'autres qui ont été occupées. Il n'y a pas de règles, mais plutôt un équilibre, lequel est différent pour chaque terrain. Cet équilibre dépend du degré d'intensité de la pression de l'occupation illégale sur les terrains et de la stratégie et des ressources du (des) propriétaire(s) pour y faire face.

## **1 La pression de l'occupation illégale**

Certains terrains sont plus exposés que d'autres à la pression de l'occupation illégale et donc susceptibles d'être plus difficiles à défendre que d'autres. Les propriétaires, dans ces cas, ont dû déployer une défense plus importante mais, le plus souvent, n'ont pu y résister. La question de la pression de l'occupation est liée à celle de la « demande » de terrain par l'occupation. Cette dernière mobilise des réseaux sociaux et politiques analysés ici seulement à travers les stratégies des propriétaires.

## 1.1 Le développement autour de noyaux existants d'occupation

La pression de l'occupation illégale est forte en particulier sur les terrains comprenant ou situés à proximité d'un noyau existant d'occupation illégale ou devenu tel.

Le phénomène se traduit spatialement. Les parties de terrain les plus proches d'un noyau illégal sont généralement occupées les premières. Cela est manifeste, par exemple, dans la façon dont le quartier de Horch al-Qatil s'est développé à l'est, puis vers le sud à partir du noyau initial de Bir Hassan (dans la partie boisée du triangle ouest, des terrains avaient été loués pour la construction de bâtisses provisoires, voir chapitre 1). Le quartier de Hay el-Zahra s'est également développé à partir du petit quartier, créé en 1958 et régularisé peu de temps après, le long de la route du bord de mer, en direction de l'intérieur des terres (voir illustration plus loin). Il en va de même pour la densification des quartiers.

### *Ouzai et Raml*

Ouzai et Raml, dont l'histoire est rappelée au chapitre précédent, se sont aussi développés autour de quartiers initiaux. Ils sont situés aux deux extrémités de la zone des sables, l'un autour du noyau des maisons d'estivage au bord de la mer et l'autre à proximité de Bourj Brajneh, et non de façon uniforme sur l'ensemble des terrains litigieux revendiqués par la Municipalité comme anciens terrains *mouchaa* (voir illustration 3-1).

La présence de noyaux initiaux a rendu particulièrement forte la pression de l'occupation sur ces terrains. Liés par l'existence d'une occupation antérieure imposée et non résolue par la puissance publique, les propriétaires se sont trouvés impuissants à agir.

Les noyaux d'Ouzai et de Raml existaient avant d'être définitivement jugés illégaux en 1955. À partir de cette date, les parcelles auraient pu être loties, car elles étaient nouvellement inscrites au cadastre et ses propriétaires étaient désormais légalement déterminés. Mais il aurait fallu, pour commencer, décider du sort des habitants des noyaux initiaux, ce que le jugement de l'Affaire des sables n'avait pas fait. C'est justement le moment où l'occupation a recommencé à se développer. Les propriétaires n'ont pas pu lutter contre ce regain d'occupation. Après 1958, la puissance publique a tenté d'intervenir. Il a été question de reloger ces habitants dans des immeubles neufs, construits pour

l'occasion, comme par exemple en 1964, quand le ministère des Travaux publics, dirigé à l'époque par Pierre Gémayel, a mis en place un projet — 1000 logements à construire sur un terrain de l'État à Tahouita el-Ghadir — pour le relogement des habitants de cette « *citée des bicoques de Ouzai* », soit, précisément « *853 bicoques, une mosquée, une église, 10 cafés, 40 magasins et des cimetières* »<sup>1</sup>. Le ministère avait évoqué, à l'époque, la situation difficile des propriétaires qui, « *en dépit des jugements rendus en leur faveur par les tribunaux, n'arrivent pas à rentrer en possession de leurs biens, les occupants actuels des lieux refusant, par la force, de les évacuer* »<sup>2</sup>. Ces projets n'ont jamais abouti et les occupants sont restés sur les lieux, la puissance publique pas plus que les propriétaires n'arrivant à trouver une solution au problème que leur présence posait.

Cette présence était de surcroît soutenue, à la même époque, par la Municipalité de Bourj Brajneh qui continuait son action, décrite ci-dessus, en faveur de ces occupants devenus illégaux, et de ceux qui s'étaient mis en infraction depuis, plutôt qu'en faveur des propriétaires, auxquels elle s'était opposée durant le procès. S'estimant toujours propriétaire et craignant de ne pas voir ses droits reconnus, elle s'était auparavant elle-même appuyée sur l'existence de ces noyaux. Elle les renforçait maintenant en louant des emplacements et en attribuant des autorisations d'installation, encourageant ainsi le développement de ces quartiers. Toujours fondées sur l'argumentaire de l'histoire foncière, les occupations illégales se sont poursuivies autour du premier groupe de bâtisses à partir de 1958 et plus intensément après l'arrivée à la tête de la municipalité de Hussein Ali Nasser, habitant de la parcelle 3908 illégalement occupée à Ouzai, qui a utilisé sa position de président du Conseil municipal pour mettre la main sur la plus grande partie du terrain encore libre de constructions<sup>3</sup>, les stratégies de la municipalité se mêlant alors avec celles des habitants.

Les grandes parcelles sur lesquelles étaient situés les noyaux d'occupation antérieurs se sont trouvées quasiment impossibles à lotir, aucun propriétaire ne voulant se voir attribuer, lors de la répartition des lots, des terrains déjà construits et occupés. Les occupants ont certes acheté eux-mêmes des parts de terrain, mais insuffisamment pour que cela corresponde à la surface occupée, laquelle augmentait rapidement. Par ailleurs, les

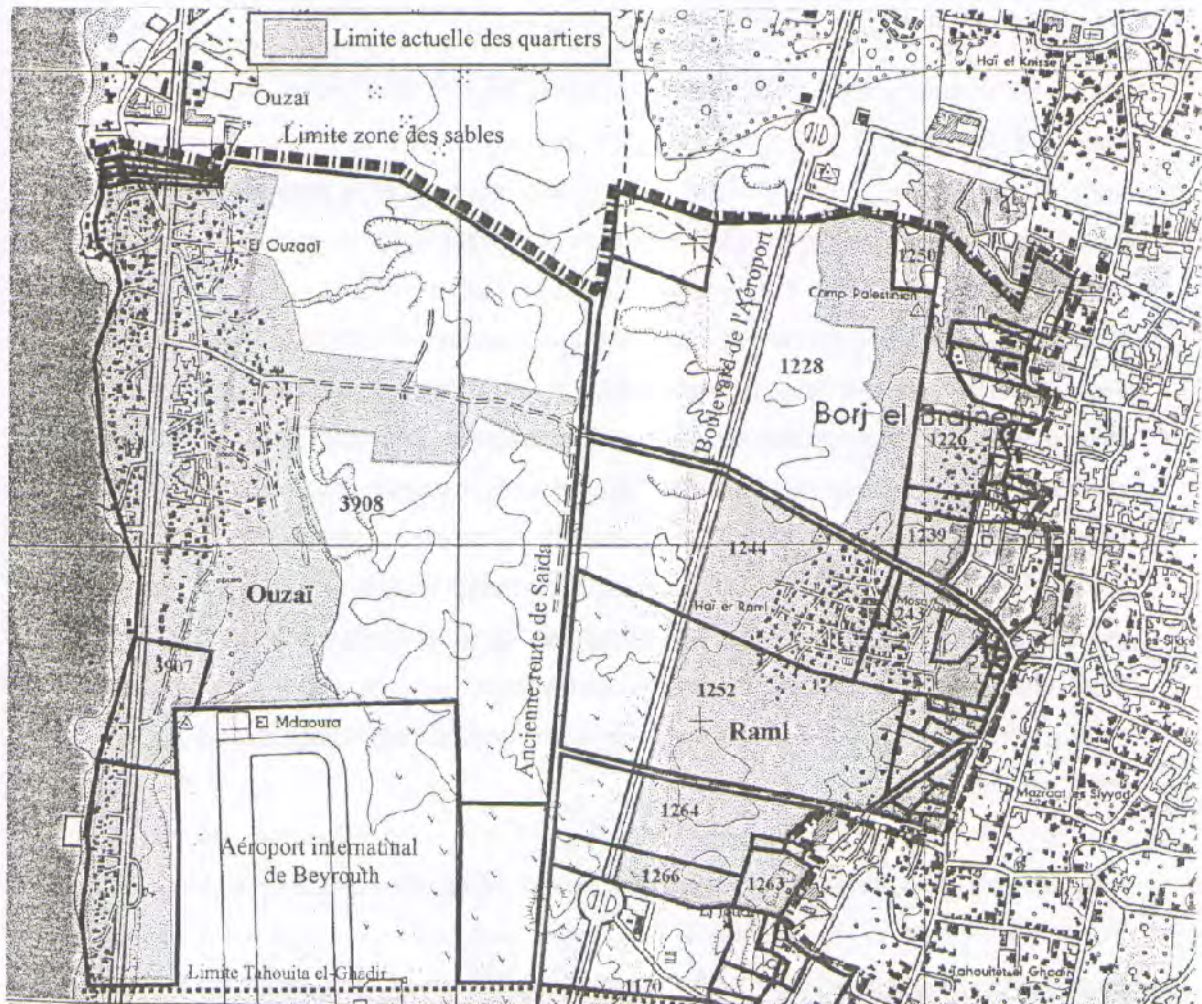
---

<sup>1</sup> *L'Orient* du 16 janvier 1964.

<sup>2</sup> *Ibidem*.

<sup>3</sup> Charafeddine W., *Formation des secteurs « illégaux » dans la banlieue sud de Beyrouth*, op. cit., p.101.

### 3-1. Le développement illégal dans l'ancienne Zone des sables autour des noyaux initiaux de Ouzai et Raml



Les quartiers illégaux de Ouzai et Raml se sont étendus à partir de deux noyaux existants, respectivement en bord de mer et à proximité du village de Bourj Brajne. On voit ici leur emprise en 1964 (fond de plan) et aujourd'hui (en gris). Le quartier d'Ouzai s'est étendu vers le sud-est jusqu'à l'aéroport et, à partir de 1983, le long de la route vers l'est. La partie de la parcelle 3908 laissée en blanc correspond aux espaces occupés par le cimetière, le Golf et les terrains clôturés illégalement. Le quartier de Raml s'est étendu sur la totalité de la surface des parcelles 1244, 1252, 1264, 1266 et 1263, jusqu'au boulevard de l'Aéroport. Les parcelles reportées sur le fond de plan de 1964 sont celles définies par le jugement de 1955 (seuls les numéros des parcelles les plus importantes sont indiqués).

Sources : Cadastre de Baabda, Circonscription foncière de Bourj Brajne et Tahouita el-Ghadir, Carte associée au jugement de 1955 ; et circonscription foncière de Chiah, feuille numéro 26. Fond de plan, Ministère de la défense nationale, État major de l'armée, Direction des affaires géographiques de Beyrouth, Aéroport international, 1964, d'après couverture aérienne de 1962, original 1/10.000.

Illustration 3-1



propriétaires de la parcelle 3908 ne furent pas encouragés à lotir en raison du sort réservé à cette zone par les politiques publiques : la partie sud du terrain, déjà grevée par les servitudes de hauteur liées à la présence de l'aéroport, est devenue *non ædificandi* suite à la décision de réserver des terrains pour son extension en 1964<sup>4</sup>. Les co-indivisaires de ce terrain ont finalement, mais sans succès, essayé de contenir le développement illégal en tendant un grillage (entretien 83), entre le Golf et la parcelle 3907 (on en voit le tracé sur des cartes de l'époque). L'État n'a pas résolu la question de l'occupation antérieure au jugement des sables d'Ouzāï et Raml et les propriétaires n'ont pu faire face, même en dehors des périodes d'instabilité, à l'extension de ces noyaux sur leurs terrains.

Durant la guerre, l'État affaiblit, seuls quelques propriétaires ont pu faire face à l'occupation illégale et ont réussi à défendre leur bien. Ils ont pour cela agi à leur tour de façon illégale, en construisant un mur autour d'une emprise, qu'ils estimaient correspondre à leurs parts, sur les parties non construites situées sur la partie des terrains de la Zone des sables située entre Raml et Ouzāï, dans la plupart des cas sur la parcelle 3908. Ces détenteurs de parts — le Golf Club, le Conseil supérieur chiite, mais également d'autres ayant un moins grand nombre de parts — sont plus récents et ne sont pas impliqués dans le Procès des sables. Ils ont acheté des parts pendant la guerre, ou juste avant, et ont agi en se mettant dans une situation à la fois de propriétaires et d'occupants illégaux. Ce cas sera repris plus loin.

## **1.2 La proximité des camps palestiniens à Horch Tabet, Raml et Chatila**

La proximité des camps palestiniens entraîne également une importante pression s'exerçant dans le sens de l'occupation illégale de terrains.

L'occupation des quartiers de Horch Tabet à Sabra, d'une part, et de Raml, d'autre part, tous deux dont les emplacements ont été décrits ci-avant comme fortement déterminés par leurs histoires urbanistique et foncière, est également liée à la proximité des camps. Située respectivement au sud de Sabra - Chatila et de Bourj Brajneħ, la formation de ces quartiers est entièrement liée à leur importance grandissante de ces camps au plan politique après la

---

<sup>4</sup> Décret 12954 du 9/1/1969. Celui-ci sera modifié par le décret n°1107 du 26/10/83.

guerre de 1967<sup>5</sup> et surtout après la signature des accords du Caire en 1969<sup>6</sup> qui renforcent le pouvoir des Palestiniens à l'intérieur — et en l'occurrence autour — des camps, au détriment de celui de la puissance publique libanaise.

L'influence de la proximité d'un camp palestinien s'est fait sentir très particulièrement sur les terrains sur lesquels s'est développé Hay Gharbeh<sup>7</sup> à Chatila.

### 1.2.1 Hay Gharbeh à Chatila

Le quartier de Hay Gharbeh à Chatila est situé sur les pentes qui se trouvent en contrebas de l'actuelle Cité sportive, à l'ouest de la rue de Sabra et du camp palestinien de Chatila et au sud du lotissement Daouq. L'occupation de ces parcelles est fortement dépendante de cette proximité du camp de Chatila, mais également conditionnée par l'histoire foncière de la banlieue sud et l'histoire urbanistique de cette zone sablonneuse nord. Ces trois facteurs sont, ici, intrinsèquement mêlés : les terrains ont été occupés par l'extension du camp palestinien de Chatila, dès les années 1950, en même temps qu'ils faisaient l'objet d'une procédure de remembrement — cette procédure n'a été terminée que presque trente ans après —, sur des grands terrains détenus en indivision par des propriétaires souvent engagés dans des procès les uns contre les autres.

Les terrains sur ces pentes sont les reliquats, après l'expropriation de 1936 pour l'aérodrome, des grands terrains qui allaient de la route longeant la mer jusqu'à l'ancienne route de Saïda au bas de ces pentes. Ce sont cinq grands terrains : la parcelle 1824 issue, avec le lotissement Daouq, de la parcelle 185 ; la parcelle 187 et la parcelle 1922 qui en est issue ; la parcelle 1986, issue du terrain *mouchaa* 188 (voir plus loin le chapitre sur Hay el-Zahra) ; et l'extrémité de la très grande parcelle 189 (voir illustration 3-3). Situé sur le bord ouest de l'ancienne route de Saïda, cet ensemble de terrains appartient à la plaine d'Ouzai dont l'histoire a été décrite dans le chapitre précédent. Dans les années 1930, les propriétaires des trois terrains au nord (1824, 187 et 1922) sont les descendants de M. Tabet et de M. Rifai (la propriété de ces terrains dans les années 1930 est indiquée dans

---

<sup>5</sup> Osseiran A., *La banlieue de Beyrouth, structure urbaine et économique*, op. cit., p.97 et Charafeddine W., *Formation des secteurs « illégaux » dans la banlieue sud de Beyrouth*, op. cit., p.125.

<sup>6</sup> Charafeddine W., *La banlieue sud de Beyrouth : structure urbaine et économique*, op. cit., p.136.

<sup>7</sup> *Hay Gharbey* signifie « quartier ouest » en arabe. Il s'est développé à l'ouest du camp de Chatila, dont il formait la principale extension, et était considéré par beaucoup comme une partie du camp palestinien.

l'illustration 2-17, dans le chapitre précédent). Ils sont alors détenus en indivision, et notamment, pour deux d'entre eux (187 et 1922), à la fois par des descendants des deux familles, lesquels ont été engagés dans des conflits fonciers dans cette région au moins jusque dans les années 1950. La parcelle 1986 est indivise entre les municipalités de Haret Hreik et de Chiah (puis de Ghobeiry). Quant à la parcelle 189, détenue jusque dans les années 1930 ou 1940 par la Société égyptienne d'études et travaux qui l'avait achetée dans la perspective de la réalisation du projet de ville nouvelle de Chakkour Pacha, elle était trop grande pour être construite sans être lotie.



### **3-2. Les pentes sous la Cité sportive aujourd'hui occupées par des constructions précaires**

Les pentes situées entre la Cité sportive et le camp palestinien de Chatila ne sont plus aujourd'hui occupées que par des constructions précaires qui ne couvrent pas la totalité de la surface des terrains. Elles étaient entièrement bâties avant-guerre, comme on le voit sur l'illustration 1-11 (p.99). Elles sont vues ici depuis le haut de la pente, du pied de la Cité sportive. On voit au fond la silhouette des bâtiments du camp palestinien.

Photo V. Clerc 2001

Illustration 3-2

### 3-3. Inscription des pentes occupées illégalement sous la Cité sportive dans le parcellaire des années 1930



Les cinq terrains occupés sur ces pentes sont les reliquats, après expropriation pour l'aérodrome en 1936, de grands terrains de la plaine d'Ouzai, en bordure de l'ancienne route de Saïda, dont le terrain *mouchaa* de Jnah

Source, Cadastre de Baabda. Fond de plan, La banlieue sud, Plan photogrammétrique, Oger, 1991.  
Illustration 3-3



Le camp palestinien de Chatila est installé en 1949 ou 1950, sur simple autorisation d'un voisin, M. Chatila, sur un terrain précédemment occupé par des installations militaires françaises<sup>8</sup> (parcelle 287). Par rapport aux parcelles décrites plus haut, il se situe de l'autre côté de ce chemin mal tracé, appelé sur les procès verbaux de délimitation du cadastre dans les années 1930, « ancienne route de Saïda », voie dont la trace a longtemps été perdue et qui n'apparaît notamment plus sur la carte du Service géographique des Forces françaises du Levant de 1945 qui mentionne les installations militaires françaises (pas plus que sur la version provisoire de 1939, qui ne les mentionne pas).

Il semble que le camp ait dépassé les limites de la parcelle 287, « *pas plus grande qu'un champs de deux cents mètres par quatre cents* »<sup>9</sup> dès les années 1950. Le camp a commencé à déborder sur la route mal tracée de Saïda qui, sur un plan du début des années 1960, apparaît comme une rue interne au camp puis, avant 1957<sup>10</sup>, de l'autre côté du chemin, sur la frange des deux terrains en indivision du nord, les parcelles 187 et 1824 (celles qui constituent à proprement parler le quartier Hay Gharbeh<sup>11</sup>). Au début des années 1960, il y avait plus de 3000 personnes dans le camp et son extension sur les parcelles pentues 187 et 1824 de Hay Gharbeh s'était déjà produite<sup>12</sup> (voir illustration 3-5). Avant le début de la guerre, les trois autres terrains étaient également occupés en partie<sup>13</sup>. En 1982, l'ensemble des cinq terrains était totalement construit, donc avant la fin, en 1987, de la procédure de remembrement entamée en 1959. La destruction ultérieure, dans la seconde moitié des années 1980, du quartier de Hay Gharbey, situé sur les deux premières parcelles occupées, n'a pas changé la situation foncière : les terrains sont restés partiellement occupés.

Nous avons vu que les années 1950 sont celles de la planification de la banlieue sud : plans d'urbanisme, expropriations, lotissements, remembrements... En raison de leur taille et de la structure de leur propriété, les terrains situés sur lesdites pentes en furent également l'objet. Dans un premier temps, les parties ouest des cinq parcelles sont expropriées en

---

<sup>8</sup> Aucun contrat de location en faveur de l'armée française n'apparaît au cadastre mais les baraques sont mentionnées sur la carte du service géographique des Forces françaises du Levant de 1945 et dans les récits des premiers arrivants. Les données sur les premières années du camps sont tirées de Sayigh R., *Too many enemies...*, p.35 et suivantes.

<sup>9</sup> Sayigh R., *Too many enemies*, *op. cit.*, p.36.

<sup>10</sup> Source, Carte «Beyrouth ville », Service géographique des FFL, mai 1945, révisé avril 1957.

<sup>11</sup> Sayigh R., *Too many enemies*, *op. cit.*

<sup>12</sup> *Idem*, p.65.

<sup>13</sup> Source : photo aérienne non datée, mais probablement issue de la campagne de 1968 ou de 1973.



### 3-4. Plusieurs procédures d'urbanisme se superposent sur les pentes sous la Cité sportive



Les pentes aujourd'hui occupées illégalement entre la Cité sportive et le camp palestinien de Chatila ont fait l'objet de quatre procédures d'urbanisme dans la seconde moitié des années 1950. Certaines se superposent. Les lotissements ne seront pas réalisés là où ils se chevauchent avec la procédure de remembrement.

Fond de plan, plan parcellaire réalisé par Élyssar (extrait).

Illustration 3-4

1955 pour la réalisation de la Cité sportive<sup>14</sup>. Puis, en 1959, plusieurs procédures se superposent sur ces parcelles : un remembrement est décrété (numéro 1851), le 4 juin 1959, pour ces cinq parcelles et l'îlot triangulaire loti dans les années 1930 (îlot situé à l'est du Palais Solh et qui reprend le tracé des parcelles du plan de 1953) ajustant les parcelles au plan de 1953 et aux décrets de modification de tracés routiers liée à la réalisation de la Cité sportive<sup>15</sup> ; le lotissement décidé le 11 mars 1959, pour les parcelles *mouchaa* 188 et 215 situées de l'autre côté de l'emprise de l'ancien aérodrome, concerne également la parcelle 1986, détenue en indivision par les municipalités de Chiah, Haret Hreik et Ghobeiry ; et le lotissement de Bir Hassan lancé le 31 octobre 1959 sur l'ensemble la parcelle 189 concerne également cette partie un peu excentrée de la parcelle ([voir illustration 3-4](#)). Les deux procédures de lotissements de 1959 ne seront abandonnées que pour ces terrains ou parties de terrains situés sur ces pentes, au profit de la procédure de remembrement dont ceux-ci font l'objet la même année. Mais cette dernière procédure n'aboutira que dans la seconde moitié des années 1980, vraisemblablement en 1987<sup>16</sup>. Entre 1959 et environ 1987, les propriétaires se sont donc trouvés dans une situation « temporaire », leurs terrains étant en cours de remembrement.

### *1.2.2 Conjonction de la pression de l'occupation et des contraintes urbanistiques et foncières*

La conjonction des effets de la longue procédure de remembrement (18 ans) et de la proximité du camp palestinien aurait favorisé le développement de ce quartier. Ces deux facteurs se sont mutuellement renforcés. Spatialement, le rôle de l'histoire foncière et urbanistique apparaît dans le fait que c'est principalement sur ces terrains que le camp de Chatila s'est étendu, et non sur d'autres. La pression du camp se manifeste par le développement spatial à partir du camp, sur les terrains au nord de cet ensemble. On ne connaît pas directement l'attitude des propriétaires des terrains occupés, mise à part la tentative, infructueuse, du propriétaire du terrain du camp de reprendre possession de son bien au début des années 1960<sup>17</sup>. Les habitants craignaient cependant leurs réactions et

---

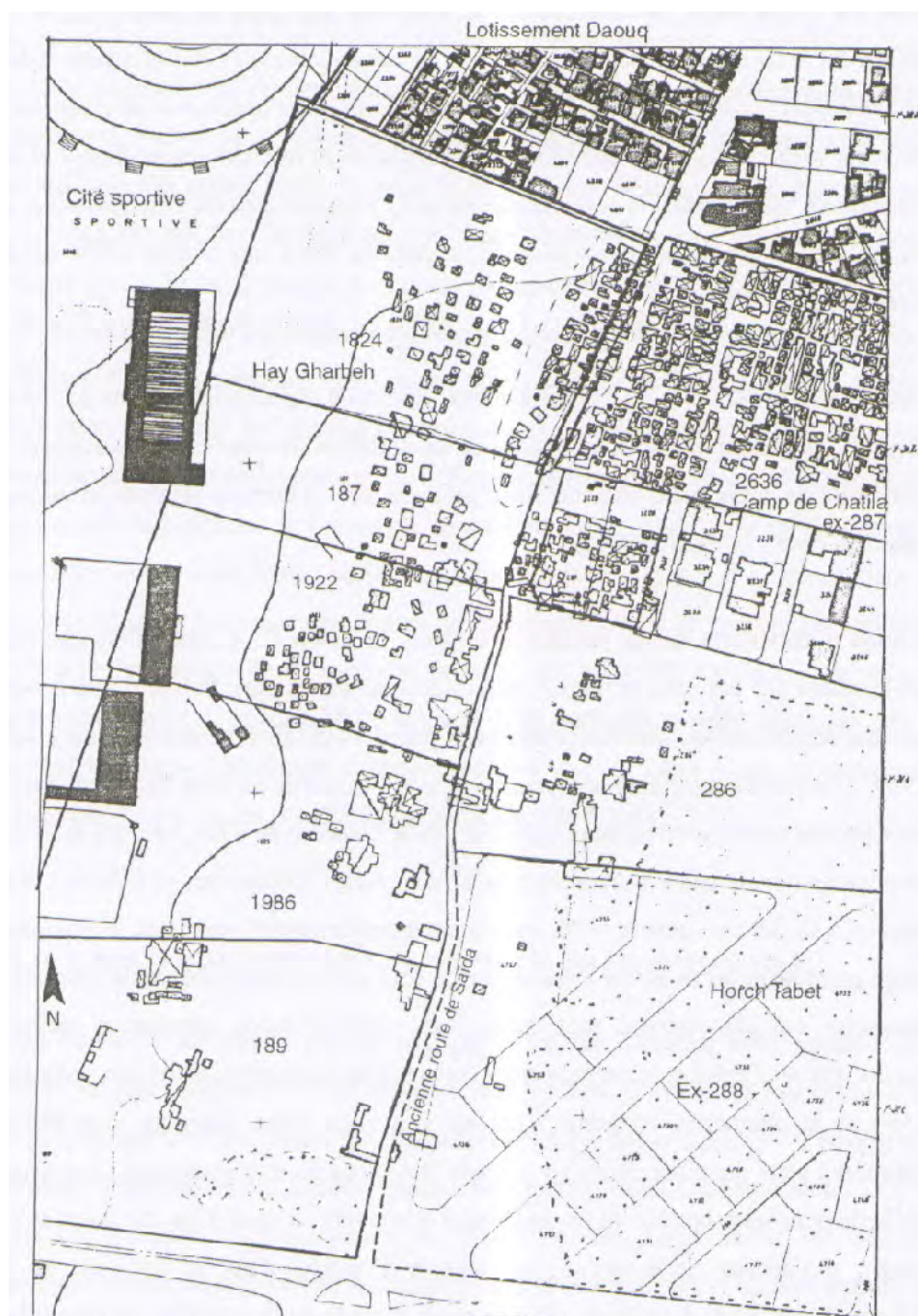
<sup>14</sup> Décret 8792 du 21/03/1955. Il est possible que les expropriations n'aient été terminées que dans les années 1990. Source : entretien 13.

<sup>15</sup> Décret 8792 du 21/03/1955.

<sup>16</sup> Entretien 70. En tout les cas, la fin des opérations intervient entre août 1984 et novembre 1988, d'après les numéros des parcelles et par recoupement avec d'autres opérations.

<sup>17</sup> *Idem*, p.37. La propriété n'a pas été rachetée depuis 1946, aujourd'hui, elle est détenue par environ trois cents de ses héritiers ; sources : procès verbal de délimitation de la parcelle 287.

### 3-5. L'extension ouest du camp de Chatila dans les années 1960



Lors de la réalisation du cadastre de 1966, aucune procédure d'urbanisme commencée quelques années auparavant n'était encore terminée ; les parcelles indiquées sur le plan sont encore les mêmes qu'à la fin des années 1930. En revanche, le camp de Chatila s'est déjà étendu à l'ouest, de l'autre côté de l'ancienne route de Saïda, sur les pentes situées sous la Cité sportive, occupant des terrains dont les propriétaires ne connaissent pas encore les futures limites (indiquées sur l'illustration précédente). La parcelle 287 est lotie depuis 1946, la 288 depuis 1960. La partie entourée de tirets était déjà construite en 1957, d'après « Beyrouth ville », 1945 révisé en mars 1957, *op.cit.* Source : cadastre de Baabda. Fond de plan, Cadastre : Beyrouth, feuille D3, 1966, original au 1/2000, d'après campagne aérienne de 1962.

Illustration 3-5



celle de l'État mais ils continuèrent à s'étendre sur leurs terrains jusqu'à ce qu'ils réagissent. « *Ils étaient conscients de ce que la vue du camp de Chatila depuis le boulevard de l'aéroport contrariait les autorités et craignaient que l'expansion du camp hors de ses limites d'origine ne suscite des réactions hostiles de la part des propriétaires et de l'État. Néanmoins, Abu Kamal [le responsable du camp] encouragea les Palestiniens à s'établir en dehors des limites du camp jusqu'à ce que, au début des années 1960, les autorités intervinsent* »<sup>18</sup>.

Les propriétaires n'ont pas résisté sur ces terrains-là, au développement de l'occupation illégale, en raison de la conjonction de la situation foncière et urbanistique et de la proximité du camp qui a créé une forte pression sur les terrains alentour, empiétant sur la zone qui devait être remembrée.

Lorsqu'il débordera de sa parcelle d'origine, le camp de Chatila s'étendra quasiment uniquement sur ces cinq terrains. Ceux-ci ne font pas encore l'objet d'une procédure de remembrement puisqu'une frange des deux premiers terrains investis était déjà occupée en 1957. Les premiers terrains occupés, comme les trois autres, sont de grande taille. Ils ne sont pas encore construits, alors que, d'après le cadastre de 1966, presque tous les autres terrains autour du camp étaient déjà construits, même faiblement, et s'ils ne l'étaient pas encore à la fin des années 1950, ils étaient manifestement déjà lotis, c'est-à-dire d'une taille permettant qu'ils soient détenus par un seul ou un faible nombre de propriétaires. En revanche, ces cinq terrains sont, selon toute vraisemblance, détenus en indivision (au moins quatre d'entre eux, puisque trois étaient déjà détenus en indivision dans les années 1930 et le quatrième, *mouchaa*, était en indivision entre plusieurs municipalités). La réaction à cette première incursion n'a sans doute pas pu être immédiate : il a peut-être été difficile pour les propriétaires, en indivision et souvent en conflit les uns avec les autres, de réagir, rapidement et ensemble, en période d'instabilité et de faiblesse de l'État, à l'approche de 1958. À partir de 1959, la mise en route de la procédure de remembrement a probablement incité les propriétaires à attendre pour obtenir des parcelles de taille suffisamment petite et de structure de propriété suffisamment simple pour qu'ils puissent agir pour les défendre. Mais, dans le même temps, et pendant que les propriétaires attendaient de connaître les limites de leurs nouvelles parcelles, le camp s'était étendu sur

---

<sup>18</sup> Sayigh R., *Too many enemies, op. cit.*, p.65.

leurs terrains. Faute de réaction des propriétaires contre l'occupation, les trois parcelles situées au nord des pentes furent déjà à moitié occupées au début des années 1960. Dans le cadre de la procédure de remembrement, la répartition des nouvelles parcelles entre les propriétaires n'a alors pu que s'en trouver plus difficile, chacun d'entre eux préférant obtenir les parcelles encore libres. Lorsque le remembrement sera terminé dans les années 1980, l'ensemble des terrains sera occupé. Dans le même temps, les travaux fonciers deviennent plus difficiles à réaliser. Les plans sont réalisés, mais les opérations de bornage sont rendues difficiles par l'occupation du terrain. Même si les parcelles sont attribuées, les propriétaires ne connaissent pas les limites, sur le terrain, de leurs nouvelles parcelles. Cette situation est décrite par plusieurs témoins. La non-protection des terrains entravait la bonne réalisation du remembrement et les difficultés rencontrées à procéder aux travaux de remembrement empêchaient la protection des terrains, les propriétaires de ces pentes ne pouvant faire valoir leurs droits, ou les défendre eux-mêmes pendant la guerre, faute de savoir où se situaient les nouvelles limites de leurs biens. Ainsi ce propriétaire qui dit ne pas connaître les limites de la nouvelle parcelle qui lui a été attribuée à la suite du remembrement, car les opérations de bornage n'avaient pas pu être effectués par les fonctionnaires. Ceux-ci pouvaient difficilement aller sur les lieux avant les événements puis n'osèrent pas s'y rendre pendant la guerre (entretien 70).

### **1.3 Les urgences et les revanches de la guerre : le cas des plages à Jnah**

Certaines vagues d'occupation ont été plus difficiles que d'autres, voire impossibles, à contenir et les propriétaires n'ont pu défendre leur terrains. C'est le cas des hôtels et des « chalets » (bungalows) des plages qui ont été occupés, en une nuit, en 1976, pour reloger les habitants, majoritairement kurdes, chassés du quartier de la Quarantaine en 1976, et auxquels ont succédé les Palestiniens du camps de Tell el-Zaatar et les habitants, généralement chiites, de Nabaa. Ces occupations ont été considérées et menées comme des actions de relogement d'urgence, en réponses à des situations de détresse provoquées par les déplacements de populations à l'issue de combats. Il ne s'agit pas ici d'occupation de terrain mais d'occupation des hôtels et des chalets, comme cela se passera tout au long des événements. Ces occupations ont constitué ensuite un noyau autour et à l'intérieur duquel se sont développés d'autres établissements irréguliers : de nouvelles cabanes ont été construites entre les chalets et le quartier s'est étendu autour d'eux.





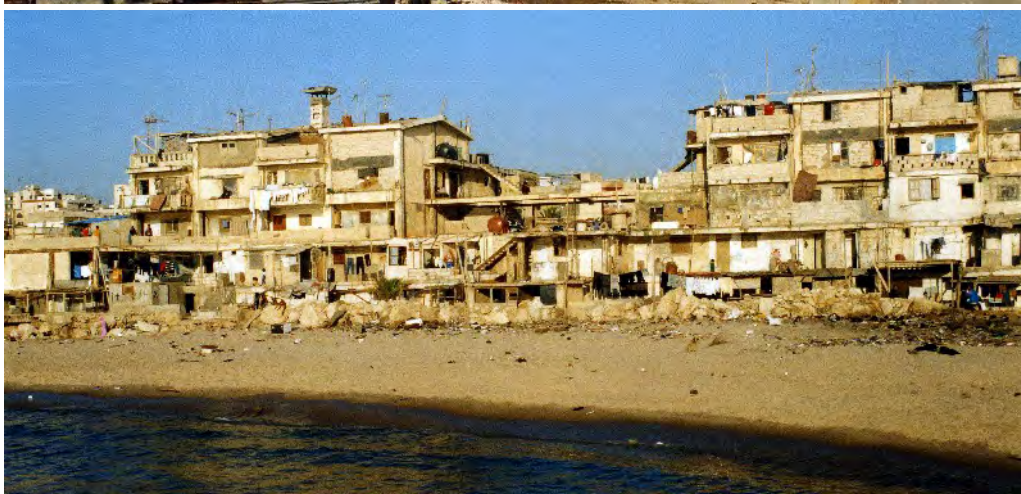
1



2



3



4





5



6

### 3-6. L'occupation des chalets, bungalows et hôtels des plages

Les anciennes installations balnéaires sont encore présentes dans les quartiers occupés sur les plages, comme les carrelages et les arcades en galets de l'Acapulco par exemple (1). Les occupants ont investi les hôtels, comme celui du Saint Simon (3) ou du Sands (4), ainsi que les chalets et bungalow de la plage Saint-Michel (2) ou Saint-Simon (5). Ils ont également construit dans les interstices entre ces installations, couvrant tout l'espace entre la route et la mer (6).

Photos V.Clerc 1999  
Illustration 3-6.

Les plages occupées appartiennent à plusieurs types de propriétaires : des municipalités au nord et une grande parcelle privée au sud. Au nord, les terrains situés sur l'ancienne parcelle 215, couvrant ce qu'on appelait alors généralement le Grand et le Petit Jnah, sont des terrains *mouchaa*. En 1932, au moment où la parcelle a été cadastrée, le terrain appartenait en indivision aux municipalités de Haret Hreik et de Chiah, puis, en 1960, également à celle de Ghobeiry. La répartition des terrains a été effectuée après la création de cette municipalité en 1956. Leur usage autrefois semble n'avoir pas seulement été collectif mais public, contrairement au terrain situé à Hay el-Zahra, de l'autre côté de la route, qui aurait justement été attribué aux villages pour accéder à cette parcelle 215 là (cf. chapitre 2). Le caractère public, et non pas seulement collectif, de cette parcelle *mouchaa* est l'enjeu d'un procès en cours dans les années 1937 et 1938 entre le Gouvernement libanais, qui réclame que cette parcelle passe dans le domaine public, et les municipalités de Haret Hreik et Chiah, dont un premier jugement a confirmé la propriété du terrain. Le Gouvernement s'appuie sur le jugement de 1878 (1295 de l'Hégire), cité ci-avant, pour montrer qu'à l'époque « *le rivage de la mer [la parcelle 215 dénommée Jnah] est un terrain mouchaa mis à la disposition du public et personne ne peut en disposer ou s'en approprier. [...] Et ni les villages de Haret Hreik et Chiah, ni les hoirs Moustafa Rifai n'ont le droit d'en disposer exclusivement* »<sup>19</sup>.

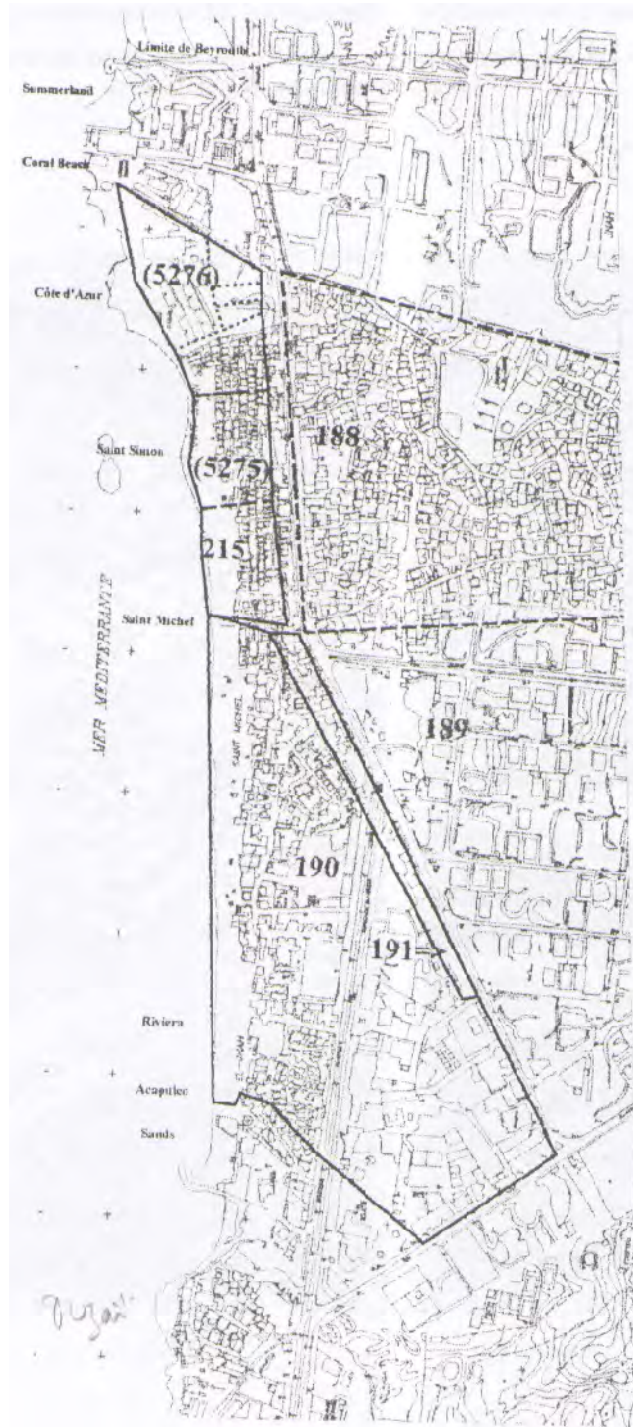
La polémique est très probablement apparue à l'occasion de l'installation sur cette parcelle de plagistes et d'hôteliers, en 1936 (pour la plage de l'hôtel Côte d'azur), 1937 (pour la plage de Saint-Simon) et 1938 (plage San-Stephano qui deviendra en 1946 la plage Saint-Michel), qui louent la parcelle aux municipalités<sup>20</sup>. Mais le tribunal confirmera son jugement et les parcelles resteront inscrites au Cadastre comme propriété *mouchaa* des municipalités (le terme *mouchaa* est inscrit sur les procès verbaux de délimitation). D'autres bains seront construits après la deuxième guerre mondiale, surtout au début des années 1960, sur ce même terrain et sur la grande parcelle privée 190 qui se situe juste au sud de la précédente et qui est détenue en indivision par des propriétaires privés. La parcelle *mouchaa* 215 est ensuite partagée en 1967, suivant une décision de 1959, en trois

---

<sup>19</sup> *Requête et conclusions d'appel, op. cit.*, p.5-6.

<sup>20</sup> Pour un développement plus fouillé sur l'histoire de ces plages, voir El-Khoury E., *L'évolution des complexes touristiques balnéaires et de montagne au Mont-Liban*, Thèse de doctorat en cotutelle, Université libanaise, Université François Rabelais, Tours, sous la direction de S. Tabar et M. Davie, juillet 1999, p.164 et suivantes.

### 3-7. Les anciennes parcelles des plages de Jnah



Les plages de Jnah correspondaient autrefois à deux parcelles : la parcelle 215, *mouchaa* des municipalités de Haret Hreik et Chiah et la parcelle 190, privée. La parcelle 190 n'a pas changé. La parcelle 215 est partagée en 1967 en trois lots, un pour chaque municipalité : les parcelles 215, 5275 et 5276 (cette dernière subira plusieurs lotissements et refontes). Les limites de ces terrains ne correspondent pas aux limites des établissements de bains, installés avant le partage. Les municipalités ont loué — et, dans le cas du Côte d'Azur, vendu — leurs parcelles, traditionnellement accessibles au public, à des gestionnaires qui en ont fait des plages privées.

Source : cadastre de Baabda. Fond de plan, Banlieue sud, Oger, 1991.

Illustration 3-7



### 3-8. Les plages avant-guerre : les établissements balnéaires sur les parcelles *mouchaa* de Jnah



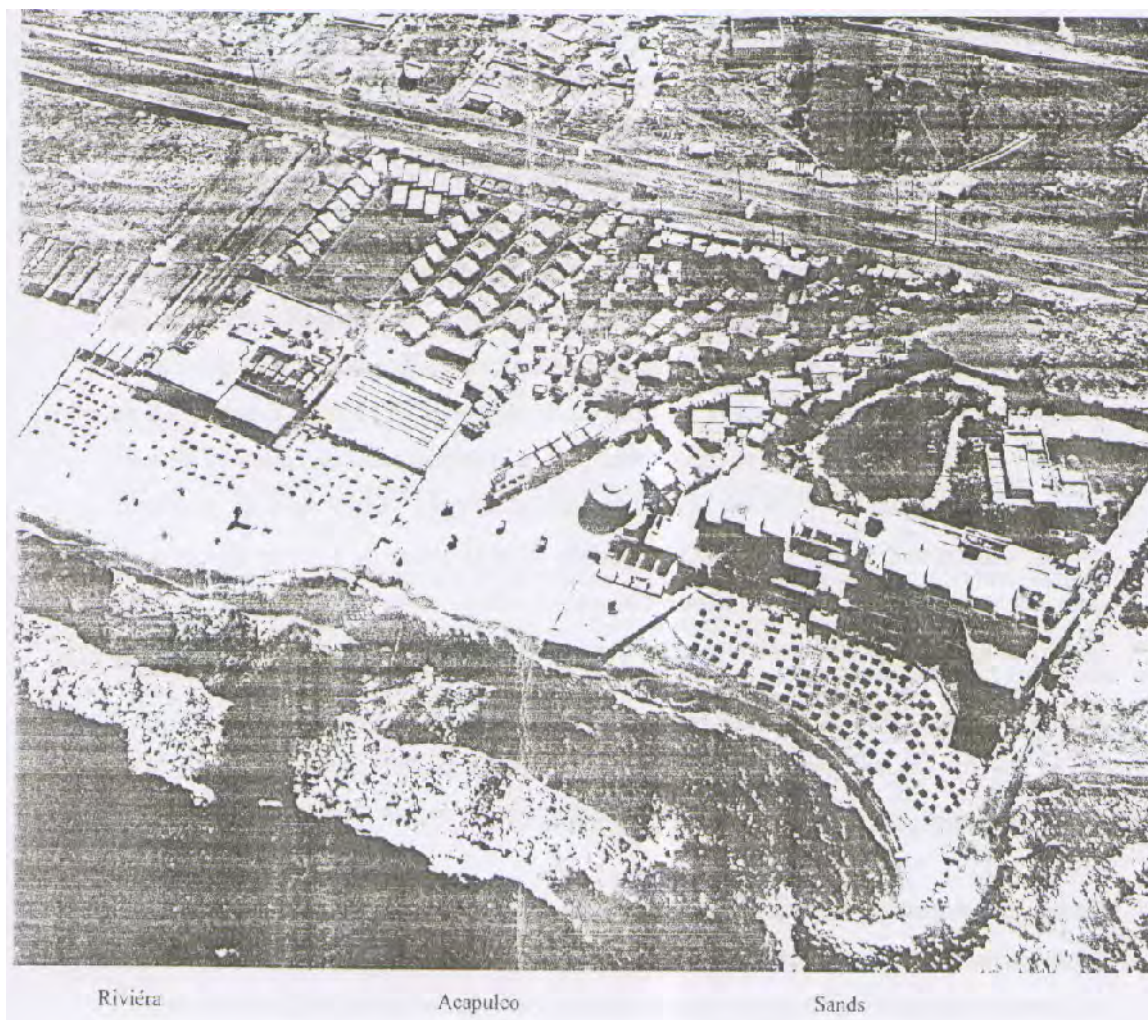
A gauche, l'hôtel Summerland et l'hôtel Coral Beach, sur des terrains privés ; puis l'hôtel Côte d'Azur, sur un terrain privé, à l'origine *mouchaa* ; puis les bungalows des plages de Saint-Simon et Saint-Michel sur les terrains *mouchaa*. A l'arrière, de l'autre côté de la route, sur la butte et au pied de celle-ci, la parcelle *mouchaa* 188 et le développement, en partie illégal, de Jnah.

Photo aérienne, 1973 environ.

Illustration 3-8



### 3-9. Les plages avant-guerre : les établissements balnéaires sur la parcelle 190



Les établissements balnéaires Riviera, Acapulco et Sands sur la parcelle 190. Cette parcelle se prolonge à l'arrière, de l'autre côté de la route.

Photo aérienne, environ 1973  
Illustration 3-9

lots, un pour chaque municipalité, mais les limites de ces lots ne correspondent pas aux limites des bains, installés avant le partage. Plusieurs lotissements et remembrements seront effectués ensuite dans les années 1970 sur la parcelle septentrionale (5276, dite le Grand Jnah) qui appartient à la municipalité de Haret Hreik (les deux autres parcelles, 215 nouvelle et 5275, constituent le Petit Jnah) et sur laquelle se trouve le Côte d'Azur et une partie du Saint Simon. Après division de cette parcelle, la municipalité de Haret Hreik vendra pendant la guerre, en 1980, le lot le plus au nord, qui a conservé le numéro 5276, à la Société qui détient le Côte d'Azur. Les parcelles 215 et 5275 sont restées propriété des municipalités de Chiah et Ghobeiry jusqu'à aujourd'hui (voir illustration 3-7).

Cette situation foncière, combinée à la nécessité de faire face à des problèmes urgents de relogement ont créé les conditions de l'occupation des plages. Le relogement des réfugiés sur ces plages a constitué une solution d'urgence face à l'arrivée massive des habitants des camps et bidonvilles, expulsés de la banlieue est de Beyrouth : les chalets étaient vides au moment des faits, offraient une solution immédiate et la municipalité de Ghobeiry détenait le terrain sur lequel les premiers occupants ont été relogés. Mais dans de nombreux esprits, l'utilisation des chalets de la bourgeoisie et de la classe au pouvoir d'alors a été considérée comme une revanche contre l'histoire foncière, voire une vengeance vis-à-vis de ce qui est souvent critiqué comme la privatisation, depuis les années 1930, de plages qui auraient du rester accessibles à tous.

## **2 Les stratégies de défense des propriétaires**

Pour ce qui est de la défense des terrains non encore occupés face aux tentatives d'occupation, les stratégies des propriétaires dépendent des moyens qu'ils peuvent mettre en oeuvre, compte-tenu de l'enjeu que constitue pour eux le terrain. Défendre un terrain quand la puissance publique ne peut le faire est un investissement, en termes personnels, financiers et de sécurité physique. Comme pour tout investissement, la décision de s'engager dans un tel combat est le fruit d'un équilibre coûts / bénéfices : pour chaque terrain, chaque propriétaire — et dans le cas où le propriétaire est une institution, le ou les individus ayant un rôle déterminant dans l'institution — choisit des investissements qu'il est prêt à faire au vu des bénéfices qu'il escompte, les investissements nécessaires étant d'autant plus important que le terrain subit plus fortement les pressions de l'occupation.

## 2.1 Différents équilibres entre investissements et bénéfices

La stratégie de défense d'un propriétaire dépend des ressources qu'il peut mobiliser. Le prix qu'un propriétaire est prêt à mettre pour défendre un terrain, lorsque la puissance publique ne peut le soutenir dans sa démarche, dépend de ses propres ressources. Plusieurs types de ressources sont mobilisables par un propriétaire : sa fortune, sa position vis-à-vis — ou son intégration dans — des réseaux proches des organisateurs de l'occupation, ses alliances lui permettant de faire garder le terrain à moindre coût, sa capacité à mettre en œuvre une défense du terrain et à mobiliser des gens en armes, son éventuelle capacité à outrepasser outre les règlements, mais également sa motivation ou au contraire sa démotivation (par les événements, du fait de son éloignement du pays, etc.). Nous l'avons vu, la stratégie de défense d'un propriétaire dépend également des bénéfices qu'il attend de la défense de son terrain, au regard des ressources qu'il a mobilisées.

### 2.1.1 *Des bénéfices attendus : le rôle indirect des politiques urbaines et foncières*

Les bénéfices à tirer d'un tel investissement dépendent aussi du propriétaire, dans la mesure où le terrain à défendre a pour lui une valeur relative : la place des terrains dans sa fortune, la valeur économique du terrain par rapport à d'autres terrains ou au regard de l'ensemble de son patrimoine, et éventuellement la valeur affective que le bien représente pour lui... Mais ils dépendent surtout du terrain lui-même, car sa situation et ses caractéristiques déterminent sa valeur sur le marché.

C'est pour le calcul des bénéfices d'une telle lutte qu'interviennent les caractéristiques des terrains déterminées par leur histoire foncière ou les politiques publiques dont ils ont fait l'objet. Cette correspondance a été en partie mise en évidence plus haut pour des ensembles de terrains (à Horch Tabet et Horch al-Qatil, voir chapitre 1) : les politiques publiques (remembrements, plans d'urbanisme, codes, réglementation), à travers les caractéristiques spatiales qu'elles induisent — la taille des terrains, (en particulier les grands terrains), la forme de la propriété (en particulier l'indivision) ou la constructibilité (en particulier la création de zones *non ædificandi*) —, sont des facteurs importants pour le choix de l'emplacement de l'occupation illégale.

La correspondance entre l'espace objet de politiques foncières et urbanistiques et l'espace occupé illégalement s'effectue à travers les propriétaires. À travers leur impact sur le marché foncier, ces politiques jouent un rôle, certes indirect et partiel, mais réel, dans l'élaboration des stratégies des propriétaires face à la pression de l'occupation illégale. Par les situations qu'elles créent (taille et forme de propriété des parcelles) ou de la valeur qu'elles donnent aux terrains (proximité des grandes infrastructures, qualité des infrastructures de desserte, constructibilité, coefficient d'exploitation et coefficient d'occupation du sol...), ces politiques publiques ne jouent un rôle que dans la détermination de la valeur financière du bien, mais c'est un critère déterminant. Lorsque les terrains ont une valeur réduite en raison d'une constructibilité faible ou nulle, le bénéfice potentiel diminue. Et si le choix est laissé, des terrains sont moins intéressants à conserver que d'autres. Ce choix se manifeste particulièrement dans le cas de Horch al-Qatil et Horch Tabet, où il avait été question de surcroît de mettre en place une société foncière pour la mise en valeur des terrains dans les années 1960. « À Horch al-Qatil, les propriétaires devaient se regrouper en société, mais il n'y a pas eu de décret. Personne n'avait assez de motivation et d'intérêt... On risque sa vie ! » (d'après entretien 83).

### *2.1.2 Un équilibre différent pour chaque terrain*

Sur des terrains dont la défense a été efficace (ils n'ont pas été occupés, malgré des tentatives faites), les ressources énoncées plus haut ont été diversement utilisées. Les ressources utilisées ont parfois été surtout politiques, comme pour un terrain, situé au sud-est du quartier de Hay el-Zahra, dont le propriétaire, un responsable syrien influent, a pu empêcher les occupants, dirigés par les milices alliées, de s'introduire sur son terrain (entretiens 20 et 83). D'autres propriétaires ont utilisé d'importants moyens financiers, ainsi pour la défense d'un terrain, situé au nord-ouest du quartier de Hay el-Zahra. Il a été préservé parce qu'un de ses propriétaires, promoteur, a fait construire un mur et qu'il a armé, pendant toute la durée de la guerre, une quarantaine de gardes qui habitaient le quartier illégal de l'autre côté du mur, et qui repoussaient chaque jour les nouveaux arrivants et détruisaient leurs baraques de tôle construites pendant la nuit. Ce même propriétaire a dépensé suffisamment d'argent pour avoir été considéré comme l'unique détenteur des terrains défendus et qu'il ait fait l'objet d'un enlèvement avec demande de rançon, au vu de sa richesse supposée (entretien 83). Un terrain situé en bordure est du

quartier de Horch al-Qatil a également été gardé jour et nuit par des gens armés (entretien 20). Les terrains avaient là plusieurs caractéristiques qui auraient pu inciter leurs propriétaires à ne pas les défendre plus que d'autres contre l'occupation : un coefficient de constructibilité moins important qu'ailleurs, le remembrement dont il dépendait avait peine à être terminé, une détention en indivision (quelques propriétaires même ne se sont pas encore fait connaître aujourd'hui). Mais le terrain était situé loin du noyau initial, dans la partie du quartier de Horch al-Qatil qui a été occupé le plus tard : la pression n'était pas aussi forte qu'à d'autres endroits du même quartier.

Enfin, c'est sans doute la combinaison de ressources financières et politiques qui a permis à une institution chiite de protéger le terrain dont elle est propriétaire à Ouzaï. Ayant acheté des parts de la parcelle 3908 au début des années 1980, alors que le terrain avait déjà largement été occupé, le propriétaire avait la capacité d'en faire garder une partie grâce à des gardes armés et intégrés dans les réseaux des organisateurs de l'occupation. Pour contribuer à protéger sa part de terrain, il a utilisé de surcroît des moyens non-réglementaires, la réservation d'une surface et la construction d'un mur de séparation dans un terrain détenu en indivision, car il est interdit au propriétaire de parts dans un terrain en indivision de matérialiser celles-ci, s'agissant de parts d'une indivision et non d'une partie du terrain. « Le Conseil a fait une muraille, un mur pour la protéger parce que beaucoup de gens on pu construire des maisons ou d'autres choses là-bas. On a essayé..., beaucoup de gens ont essayé de saisir la chose, comme on dit, installer des équipements, construire des maisons, des magasins. Le Conseil a été obligé de construire un mur pour la protéger. Mais ça n'a pas aidé beaucoup, on avait toujours besoin d'envoyer quelqu'un pour pousser les gens » (entretien 25).

Un certain nombre de propriétaires se sont ainsi mis dans l'illégalité en transgressant les règlements en construisant un mur à l'intérieur de parcelles détenues en indivision pour protéger leurs biens : c'est le cas d'une surface, peut-être de deux, parmi les terrains détenus en indivision à Horch al-Qatil et d'au moins trois grandes surfaces dans la parcelle 3908 à Ouzaï : celle réservée par l'institution chiite ; celle réservée par le Golf club pour son extension ; et celle, jouxtant l'aéroport, sur laquelle se trouvait encore récemment un camp militaire syrien, et où une importante association philanthropique islamique pensait réaliser un cimetière, étant donné le caractère longtemps inconstructible de cette zone. Cette irrégularité est consciente : « On a pris l'initiative de mettre un mur, mais ce n'est



### 3-10. La préservation des terrains clos à Ouzai.



Des parties de la parcelle 3908 à Ouzai ont été gardées, clôturées par des murs et ont été préservées de l'occupation. Certaines servent de terrain de sport.

Photo V.Clerc 1998  
Illustrations 3-10

pas très légal ; on a arrangé ça avec la municipalité de Bourj Brajneh » (entretien 14). Mais la construction du mur et des aménagements extérieurs sont en général la seule infraction aux règlements de la construction : « on peut construire mais ça ne sera pas légal [...]. Et ce n'est pas quelque chose de bon pour la crédibilité du Conseil et sa position. (Ce serait) quelque chose de bizarre : le Conseil qui défendait, qui défend toujours le concept de l'État, la présence de l'État... » (entretien 25).

Les propriétaires procèdent également à des arbitrages. Les stratégies dépassent le cadre de la seule parcelle considérée. Certains propriétaires, n'ayant pas les ressources nécessaires pour défendre tous leurs terrains, ont fait des choix à l'intérieur de leur patrimoine entre les terrains qu'ils allaient défendre et ceux qu'ils allaient « laisser ». Ainsi, un promoteur détenant plusieurs biens en banlieue sud a vendu au début des événements certains de ses terrains, au cœur de la banlieue sud : il ne pensait plus pouvoir défendre contre l'occupation illégale et il a concentré ses moyens sur d'autres terrains plus proche de Beyrouth, qu'il pensait pouvoir préserver. Un autre propriétaire de parts de terrains, à Horch al-Qatil, n'aurait pas cherché à les défendre car ils ne représentaient qu'une petite partie de son patrimoine immobilier et peut-être aussi parce qu'ils n'étaient pas aussi bien situés que d'autres (entretien 83).

### *2.1.3 Terrains en indivision et terrains détenus par des institutions*

La détention en indivision et la détention par des institutions sont deux situations qui influencent fortement la stratégie des propriétaires. Ce sont des critères importants, et qui prennent parfois un poids prépondérant dans l'équilibre qui prévaut sur le terrain, mais contrairement à ce qui est souvent affirmé — « Les terrains privés en propriété multiple [...], ce sont des terrains faciles à occuper, parce qu'il y a [...] des limites bien définies qui peut dire : voilà, ça, c'est mon terrain, allez vous-en. » (entretien 29) —, ces situations ne jouent pas toujours dans le même sens sur le devenir des terrains face à l'occupation.

Les grands terrains détenus en indivision n'ont généralement pas été défendus contre l'occupation. Leur défense est plus difficile à décider et à mettre en œuvre. Dans une indivision, personne n'est seul à posséder le terrain. Un propriétaire en indivision n'agit pas de la même manière qu'un propriétaire unique. La personne amenée à agir n'a pas





**3-11.  
Des terrains préservés  
de la pression de  
l'occupation illégale  
à Hay el-Zahra**

À côté du quartier de Hay el-Zahra (à gauche sur la photo), les terrains vides (au centre de la photo) ont été préservés de l'occupation par des gardes armés.

À droite de la photo, le récent développement du quartier de standing au sud de la rue Adnan el-Hakim, près du BHV, atteint aujourd'hui la bordure du quartier illégal, depuis que des immeubles ont récemment été construits sur ces terrains vides, (comme celui au centre de la photo).

Photo V.Clerc  
1999

Illustration 3-11

forcément les mêmes marges de manœuvre dans la décision et la mise en œuvre des ressources mobilisables que s'il était seul. Lorsque les propriétaires en indivision sont nombreux (« là où personne ne pouvait dire : c'est à moi » (entretien 20), ou qu'ils ne se connaissent pas, ou ne s'entendent pas, la défense est difficile à mettre en œuvre, et ce d'autant plus que le terrain est grand et ce d'autant plus que la défense est coûteuse ou difficile à mettre en œuvre.

À Horch al-Qatil, le fait que la puissance publique ait décidé de créer de très grands terrains — par le biais de décret de réglementation de la zone G3 ou de décret de remembrement — a mis les propriétaires de ces terrains dans une situation difficile (voir chapitre 1). Le remembrement de 1983 a réuni les propriétaires des très nombreuses petites parcelles, qui avaient été dessinées lors des remembrements de 1955 et 1957 (terminés en 1959), dans quelques grands terrains qu'ils possèdent donc en indivision. Il leur était devenu difficile de défendre leur terrain contre une occupation : les terrains ne sont pas bornés, les propriétaires de chaque terrain sont nombreux et ils ne sont pas tous présents dans le pays en ces temps de guerre. Il en est de même pour certains terrains de Horch Tabet. La parcelle 3908 à Ouzāï est également détenue en indivision et nous allons voir ci-dessous le cas de la parcelle 190 (§2-3).

Mais ce n'est pas toujours le cas et certains terrains en indivision ont été protégés de l'occupation. Soit partiellement, dans le cas où des co-indivisaires ont physiquement délimité, pour les défendre, des parties de terrains — bien que les surfaces soit importantes — à Ouzāï et à Horch al-Qatil (voir ci-dessus). Soit dans le cas où les terrains, tenus en indivision, sont de dimension plus réduite et ont été protégés par quelques uns, voir par un seul, des co-indivisaires (voir également ci-dessus).

Lorsque le propriétaire est une institution, tout dépend de l'implication du représentant légal (voire d'un autre membre) de l'institution et de ses capacités à agir en fonction de la position qu'occupe l'institution dans la société du moment. Un certain nombre de terrains appartenant à des institutions ont été squattés, leurs représentants n'ayant pas la motivation, les capacités ou la légitimité pour les défendre. Ainsi en est-il pour des terrains, en bordure ouest du quartier de Horch al-Qatil : ils ont été squattés très peu de temps après avoir été achetés, entre 1976 et 1978, par des institutions (ambassade, chambre de commerce...) à un propriétaire qui avait choisi de les « laisser », alors qu'il avait réussi

jusqu'à les défendre contre l'occupation illégale (entretien 83). Les terrains du domaine public sont également des proies faciles quand l'Etat est faible, la puissance publique absente ou n'étant pas à même de les défendre. C'est le cas, dit-on, de la petite bande de plage ou de rocher du domaine public, située entre les parcelles littorales de Jnah et la mer, et qui a été occupée quand les terrains adjacents l'ont été (les plans cadastraux montrent, en réalité, que cette bande est très étroite et que rares sont les endroits où des constructions se sont installées entre les parcelles et la mer). Mais d'autres terrains appartenant à des institutions n'ont pas été squattés, lorsque leurs représentants ou leur présidents avaient la motivation et les ressources nécessaires, pour un bénéfice qui ne leur revenait qu'au travers de l'institution qu'ils défendaient. Nous avons vu quelques exemples plus haut, nous allons voir ci-dessous celui du Golf Club (voir § 2-2).

Enfin, dernier cas, à part, les terrains *mouchaa* à Hay el-Zahra rentrent dans la catégorie des biens dont l'occupation est liée à l'attitude de ses propriétaires. Mais il ne s'agit plus ici de défense ou d'absence de défense : ce sont les représentants des propriétaires eux-mêmes qui ont organisé l'occupation. Il s'agit ici de terrains détenus par les municipalités de Haret Hreik, Chiah et Ghobeiry. L'une d'elles, la municipalité de Ghobeiry, dans les limites municipales de laquelle se situe le groupe de terrains, a été contrôlée par les organisateurs de l'occupation, liés aux milices chiites Amal, qui ont détourné le terrain de sa destination d'intérêt public pour la distribuer à des fins d'habitat, tandis que les autres municipalités n'avaient pas sur place de représentant capable de défendre. Nous développons également ce cas ci-dessous (voir §3).

## **2.2 Un terrain institutionnel défendu contre le squat : le Golf club**

Le terrain du Golf Club de Beyrouth a été défendu contre l'occupation illégale. Ce terrain a un statut foncier particulier : une partie du terrain fait partie du domaine public et est louée au Golf club ; l'autre partie est un morceau de la parcelle 3908 que le Golf club occupe illégalement, bien qu'il soit propriétaire de parts dans cette parcelle (le fait de posséder des parts n'autorisant pas à s'attribuer une surface, à l'aménager ou à la construire). L'histoire de cet équipement montre à quel point il n'a dépendu, depuis son installation en 1964 et jusqu'à récemment, que du seul président de l'association. Il n'avait à partager avec personne la décision de le protéger et sa motivation et son investissement personnel,



politique et financier expliquent sans doute qu'il a réussi à le préserver de l'occupation en dépit des fortes pressions qu'il a subit.

Au moment du cadastre de la zone en 1934, la parcelle Chiah 227, dont le terrain du Golf est issu en large part, appartenait à un descendant de la famille Rifai<sup>21</sup>. À partir de 1933, elle a commencé à être vendue et lotie, progressivement, comme l'ensemble de cette zone (voir l'évolution de la parcelle 227, illustration 3-12). Parmi les premières parcelles créées, la parcelle 1878 (10,5 hectares) a été achetée en 1934 par Radio Orient. Mais en 1951, cette même parcelle était « déjà expropriée »<sup>22</sup> (d'autres doivent également être expropriés autour d'elle) pour la réalisation d'un centre de réception pour l'Aéroport international de Beyrouth. Mais ce centre de réception ne sera finalement pas situé à cet emplacement ; et la parcelle 1878 accueillera les « baraques » de la caserne Henri Chéhab en 1959 (la procédure est terminée au cadastre en 1962)<sup>23</sup>. Curieusement D'autres terrains sont alors expropriés — la parcelle voisine (2471), la suivante (279) et un morceau de la parcelle 3908 nouvellement créée à la suite de l'affaire des sables — pour créer une nouvelle parcelle, d'une surface plus importante, afin de recevoir le centre de réception de l'aéroport, et comme c'est le cas également pour l'Aéroport international de Beyrouth, les parcelles sont inscrites comme domaine public et non au domaine privé de l'État<sup>24</sup>. Des antennes sont installées sur tout le terrain (les pylônes sont encore visibles aujourd'hui).

Dans le même temps, M. Selim Salam, travaillant à la compagnie aérienne nationale *Middle East Airways* (MEA) — sa famille a fondé la compagnie et il en sera le président du Conseil d'administration ultérieurement, entre 1982 et 1992 — et grand amateur de golf, avait l'ambition de recréer un terrain de golf dans la région, le précédent, situé depuis

---

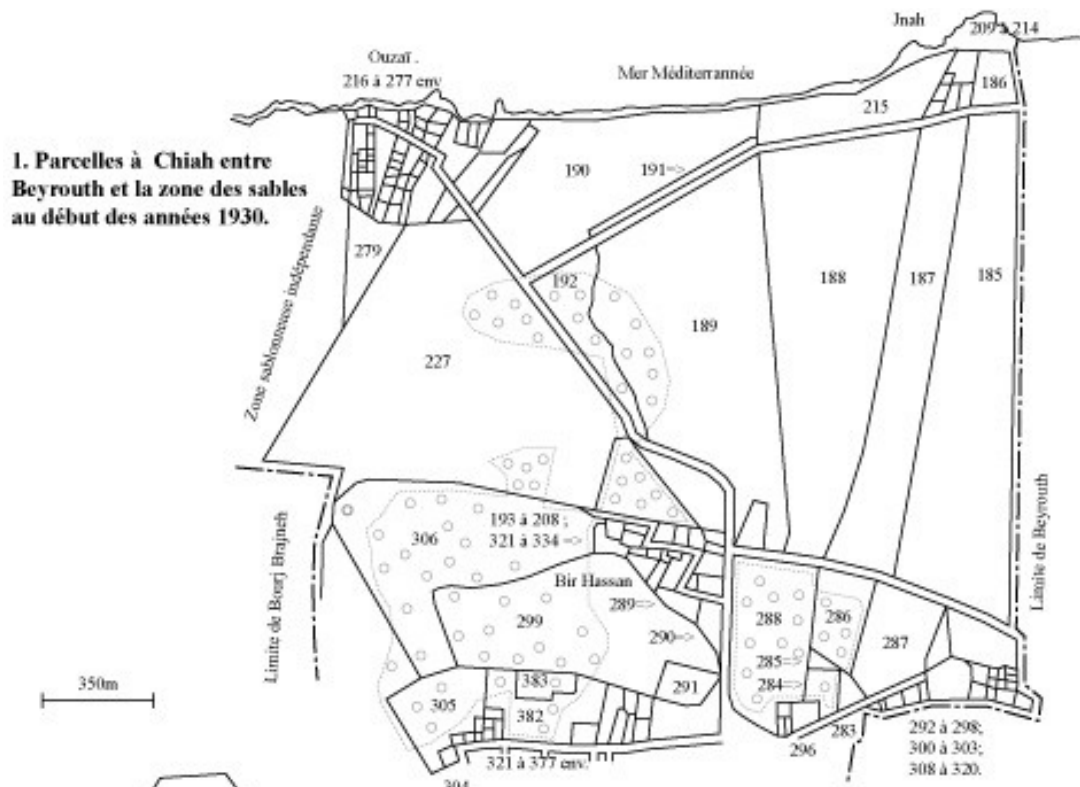
<sup>21</sup> Il aurait acquis (acheté ?) la propriété en 1924 et en 1930, suite à une action en justice. Source : procès verbal de délimitation de la parcelle Chiah 227.

<sup>22</sup> République libanaise, ministère des Travaux publics, Aéroport international de Beyrouth, Plan de masse et de situation du centre de réception, échelle 1/2000, daté en arabe à la main sur le tampon de réception au cadastre de Baabda : 19/9/1951, Légende : parcelle « déjà expropriée » ; parcelles « à exproprier de nouveau ».

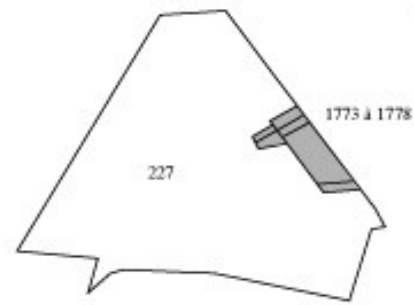
<sup>23</sup> Le décret d'expropriation date du 3 /11/1959 d'après l'entretien 39. Le plan du cadastre enregistrant ces « expropriations pour l'aéroport » pour la parcelle 2471 date du 27/05/1962 (numéro de plan 26/22, dossier 6775, enregistré à Baabda sous le numéro 1445 du 29/10/62).

<sup>24</sup> « Il y a une erreur, ils n'ont pas numérotés. On dit que c'est DP, comme l'aéroport. C'est erroné, ce n'est pas du DP, c'est du domaine privé de l'État. L'aéroport aussi devrait être domaine privé de l'État, sous surveillance de la tutelle du ministère des Transports. Maintenant, il y a des immeubles construits dans l'aéroport : sur quel numéro de parcelle ? Les baraques (de la caserne Henri Chéhab), c'est bien un domaine privé de l'État, sous la tutelle du ministère de la Défense. C'est bien fait. Une des réponses, c'est comment ils ont pris le Golf club. DP, avec les DP, il n'y a pas de taxes... » (entretien 3).

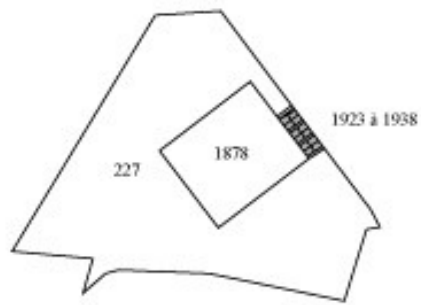
**3-12. Évolution de la parcelle 227, de laquelle est issue le Golf, entre 1930 et aujourd'hui :  
lotissements et fusions**



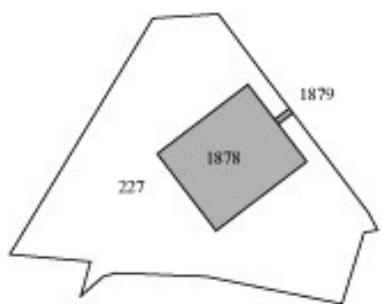
**1. Parcelles à Chiah entre Beyrouth et la zone des sables au début des années 1930.**



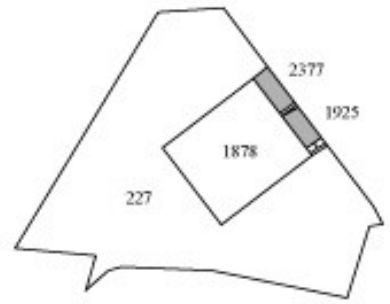
**2. 1933, création des parcelles (p.) 1773 à 1778**



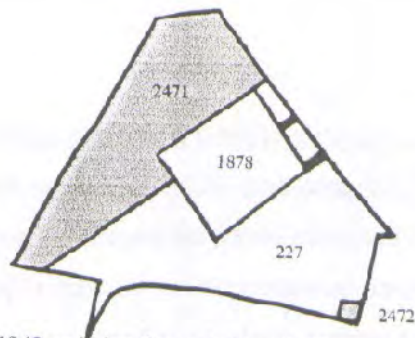
**4. 1935, création des p. 1923 à 1938**



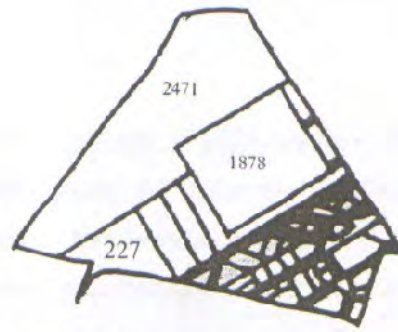
**3. 1934, suppression des précédentes et création des p. 1878 et 1879**



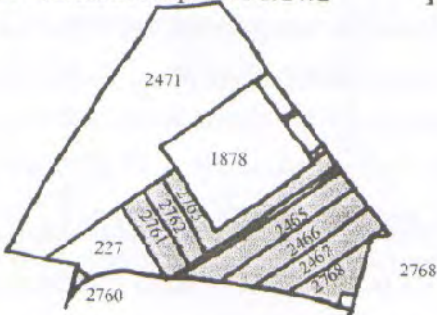
**5. 1940, fusion de certaines des précédentes et création de la p. 2377. A titre comparatif, à cette date, les 299 et 306 sont déjà loties.**



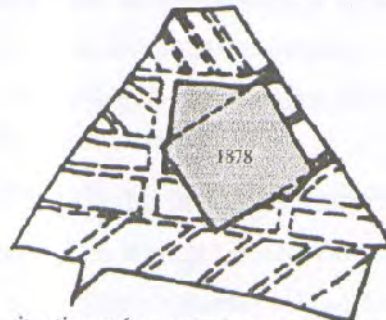
6. 1942, création des p. 2471 et 2472



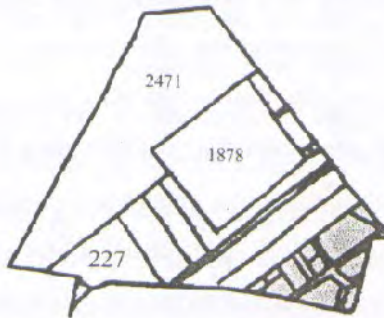
10. Fin des années 1950, création des p. 3798 à 3912



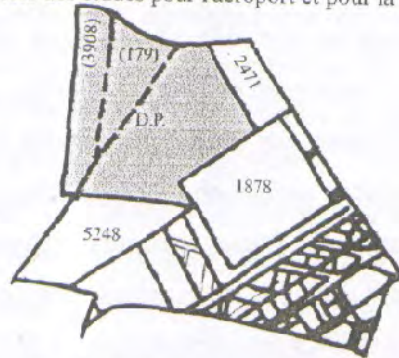
7. Avant 1951, création des p. 2760 à 2768



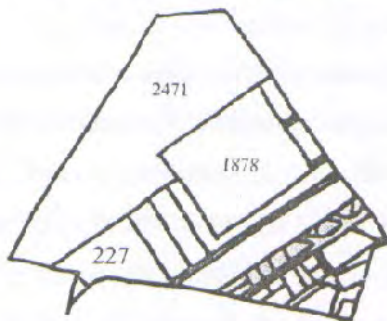
11. 1951, situation prévue pour le centre de réception de l'AIB, lors des études pour l'aéroport et pour la banlieue sud.



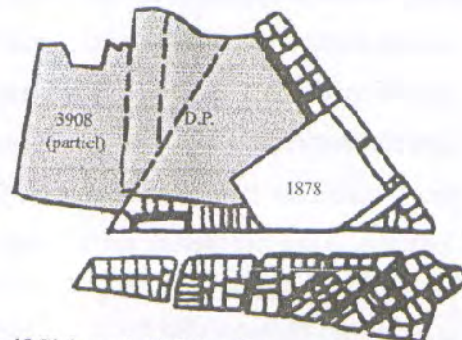
8. Années 1950, création des p. 2978 à 2986



12. 1962, expropriation pour le centre de réception de l'AIB, création d'un D.P. et de la p.5248 sur les p.2471, 179 et 3908



9. Environ 1956, création des p. 3336 à 3346



13. 2000, Golf Club sur le D.P. (ancien centre de réception) et la p. 3908 (extension illégale). Presque toutes les autres parcelles ont fait l'objet du remembrement 292 (zone G3) de 1983-1987

Sources : Cadastre de Baabda, procès verbaux de délimitation, notamment celui de la parcelle 227 et divers plans de la Direction générale de l'urbanisme.

Illustration 3-12

1922 sur des terrains privés derrière ce qui est aujourd'hui l'*American Life Insurance*, devant être récupéré par ses propriétaires<sup>25</sup>. Le précédent club n'ayant pas les moyens d'acheter un terrain, et avisant le terrain que l'aviation civile envisage d'utiliser pour son centre de réception (sur lequel il y a quelques bureaux et des pylônes), il propose au Gouvernement de lui louer le terrain pour une somme symbolique<sup>26</sup> en échange de quoi il plantera le terrain sableux et instable, (« ainsi les équipements de l'Aviation civile ne seront plus endommagés par les mouvements des sables »<sup>27</sup>) et il fera un Club de golf, non pour lui, mais « pour le Liban ».

Cet homme est proche du pouvoir : il est membre de la famille du plusieurs fois Premier ministre M. Saeb Salam et est à l'époque vice-ministre du Tourisme. Il obtient en 1964 un décret qui lui permet d'installer sur ce terrain les neuf trous du nouveau Golf club, une association à but non lucratif dont il est le fondateur et le président (entretien 15). Certes, des voix se sont alors élevées pour dénoncer l'utilisation par une personne privée d'un terrain exproprié pour cause d'utilité publique et, dès l'ouverture du Golf en 1966, les propriétaires des terrains expropriés intentent une action en justice contre l'État pour demander l'annulation du décret d'expropriation (bien que le paiement des indemnités ait déjà eu lieu<sup>28</sup>). Mais cette action n'aboutira pas et en 1994<sup>29</sup>, le conseil d'État a finalement rejeté la demande, estimant que la loi sur l'expropriation n'avait pas été violée et que l'État était habilité pour redéfinir la cause de l'expropriation<sup>30</sup>.

Le golf est progressivement aménagé (tennis, squash, piscine...), au commencement grâce à une avance de fonds par des membres, puis par *sponsoring*<sup>31</sup> et réinvestissement des bénéficiaires de l'association. Mais le président en fait aussi une affaire personnelle et il utilise ses réseaux et sa position pour améliorer le golf, avec l'accord de l'aviation civile, pour ce qu'il considère être l'intérêt public (d'un point de vue touristique et sportif) et qui est sa passion. Ainsi profite-t-il par exemple de ses voyages, au moment où il est directeur de

---

<sup>25</sup> Entretien 15. L'histoire des tous premiers Golf clubs au Liban est évoquée dans Magazine du 13/06/1997.

<sup>26</sup> Le contrat de location, renouvelable a été d'une durée de 15 puis de 20 ans. La rémunération est annuelle (elle était à l'origine de 1100 LL). Le terrain doit revenir théoriquement à l'État à la fin. (entretiens 15, 16, 17, 39).

<sup>27</sup> Sélim Salam, cité dans Magazine du 13 juin 1997.

<sup>28</sup> Le terrain avait été exproprié pour 7 milliards de LL (entretien 39).

<sup>29</sup> L'action a été renouvelée en 1973 et 1985.

<sup>30</sup> Mallat C., « Lebanon » in Cotran E. et Mallat C. *Yearbook of Islamic and Middle Eastern Law*, volume 1, London, University of London, School of Oriental and African Studies, Centre of Islamic and Middle Eastern Law, 1994, p.207.

<sup>31</sup> Pepsi Cola aurait financé le squash (entretien 15 bis).

l'international de la MEA, et de ne pas payer de suppléments de bagages et de l'exemption de taxes aux douanes (au motif qu'il agissait « pour le Liban ») pour ramener des équipements et des milliers d'arbres de l'étranger et les planter sur le Golf (de cette façon, trois cents arbres auraient par exemple été ramenés du Kenya) (entretien 15).

Ces investissements personnels (en temps, en énergie, en mobilisation de réseaux et de ressources...), pour une association et sur un terrain loué, pendant les années qui ont précédé la guerre, permettent de comprendre la motivation de celui qui s'est ensuite investi pour défendre le terrain contre de nombreuses tentatives d'occupation. Le président du Golf y utilise en effet des moyens financiers, des constructions de défenses et la mobilisation de réseaux de connaissances.

Pendant la guerre, on a essayé de construire sur le terrain. La parcelle est située en plein milieu de la partie de la banlieue sud soumise aux développements de l'occupation illégale : au nord-est, l'extrémité de l'ancienne parcelle 227 est occupée dès le début de la guerre par les constructions illégales de Bir Hassan et Horch al-Qatil ; au sud, le golf jouxte la parcelle 3908 occupée illégalement depuis les années 1950. Ces tentatives de construction ont été empêchées : les Salam finançaient la protection du terrain par l'homme qui gérait le Golf, lequel était également habitant d'Ouzai, installé sur la parcelle 3908 depuis une date antérieure à son inscription au cadastre, et occupant illégal (quoique propriétaire de parts de propriété de la parcelle), et membre ou proche des réseaux des organisateurs de l'occupation illégale. Car, pour construire, les occupants doivent avoir l'accord des responsables locaux (entretien 70), en l'occurrence sur cette parcelle principalement M. Nasser, qui monnaie son autorisation (entretien 78). Des employés du golf auraient également joué un rôle dans cette défense (entretien 59), certains d'entre eux étant eux-mêmes occupants irréguliers et ayant plusieurs logements en location dans les quartiers occupés (entretien 15).

Le golf a été particulièrement exposé au développement des installations illégales en 1983. En effet, peu auparavant, lors de l'invasion israélienne de 1982, le terrain était ravagé, les pavillons détruits, les milliers d'arbres déracinés par des bulldozers, et ce à un moment où l'argent manque et où les membres ne viennent plus (entretien 15). Par ailleurs, il semble que ce soit depuis cette époque que les pylônes répartis sur l'ensemble du terrain ne sont plus utilisés pour la transmission par l'aéroport qui a rénové ses installations (entretien



15 bis) : bien que les pylônes aient été conservés en place jusqu'à aujourd'hui, la plus grande partie du terrain ne sert alors plus qu'au golf (aujourd'hui, le système de transmission a été rénové, et seule une grande antenne est utilisée).

Le réaménagement reprend alors « à zéro », et le Golf en profite pour s'agrandir. Il le fait de façon illégale. En 1973, il avait acheté des parts du terrain 3908<sup>32</sup>. En 1983, une surface est délimitée, qui correspond au nombre d'actions réunies, pour aménager neuf trous supplémentaires. Cette délimitation a lieu la même année que la poursuite du développement d'Ouzāï par la construction irrégulière d'un quartier d'ateliers et de magasins, par Hussein Ali Nasser, alors président du Conseil municipal, le long de la route d'accès est-ouest, c'est-à-dire juste au sud du Golf. En raison de cette proximité, un mur est construit pour établir les nouvelles limites et renforcer la protection de l'agrandissement du Golf contre l'extension éventuelle du nouveau quartier en sa direction. Cet agrandissement sera ouvert au public en 1987 (entretien 15 bis). Cette surface prise sur la parcelle 3908 recouvre en particulier la partie non réalisée du remembrement décrété en 1983 (décret 292) pour l'ensemble de la zone G3, alors que les parties est et nord-ouest de l'ancienne parcelle, concernées également par ce remembrement, excepté pour une petite partie située en zone G1, ont été terminés ; (voir illustration 3-12, situation actuelle). Des hauts fonctionnaires auraient suggéré, à l'époque, de légaliser la situation et de créer une nouvelle parcelle en provoquant le lotissement de la parcelle 3908. Il était difficile de procéder à une formalité technique qui aurait nécessité l'accord de tous les propriétaires, cependant il aurait été possible de demander par la voie judiciaire à être séparé de l'indivision, même si cela prenait un peu plus de temps. Cela n'a finalement pas été fait (entretien 78). Cette partie du Golf club est aujourd'hui encore irrégulière. Élyssar doit apurer la situation.

Le terrain du Golf club est détenu par deux institutions : l'État pour la partie nord, l'association du Golf club pour la partie sud. Ce n'est donc pas le propriétaire qui a défendu le terrain, mais celui qui en avait l'usage et la responsabilité : son locataire, pour l'État, son président pour l'association. Il y a trouvé un intérêt et des ressources nécessaires. L'État a donc bénéficié de l'implication et des investissements de son locataire. Pour la partie du terrain détenue — par actions — directement par le Golf club, l'association a bénéficié de l'implication de son président.

---

<sup>32</sup> Source : Cadastre de Baabda.



### 3-13. Le Golf Club entouré de constructions illégales

En haut, la partie du Golf Club de Beyrouth développée sur l'espace qu'il s'est approprié sur la parcelle 3908 détenue en indivision. Un mur a été bâti pour établir les limites entre le Golf et les constructions illégales de 1983, à gauche au premier plan sur la photo. Au fond, des constructions illégales plus anciennes d'Ouzai bénéficient d'une vue plongeante sur cet espace vert.

En bas, la partie du Golf construite sur les terrains de l'État. Au loin, les anciennes antennes du Centre de réception de l'Aéroport.

Photo V.Clerc 2000

Illustration 3-13

### 2.3 Un grand terrain en indivision non défendu : la parcelle 190

L'occupation de la parcelle 190 à Jnah est liée à la grande taille du terrain (221.000 m<sup>2</sup>) et à la présence d'un nombre important de propriétaires en indivision. Le procès verbal de délimitation de cette parcelle a été perdu au cadastre, il n'est donc pas possible de savoir combien de propriétaires possédaient cette parcelle au moment où elle a été cadastrée en 1935<sup>33</sup>. D'après les chiffres du cadastre, ils sont 215 à la fin de 1996. Mais ils étaient déjà suffisamment nombreux avant la guerre pour que les propriétaires en confient la gestion à une entreprise chargée de l'exploiter. « Les gens qui sont ici ont loué le terrain et ont fait de l'industrie. Avant la guerre, les propriétaires étaient nombreux, il y avait une société qui avait la gérance de ce terrain et qui louait aux industriels et à la plage. Elle louait pour cinquante ans. Des gens achetaient des actions dans ce lot, ça leur faisait des revenus annuels » (entretien 53).

La partie triangulaire du terrain située à l'est du boulevard d'Ouzāï, était louée à des entreprises, tandis que la partie ouest, au bord de la mer, était louée à des plagistes et des hôteliers qui y avaient bâti des bungalows et des chalets d'été. Quelques petites maisons d'été y avaient été également construites. Avec la guerre, l'exploitant de la partie est aurait disparu, cessant de gérer le terrain, et les locataires se seraient retrouvés de ce fait occupants irréguliers, sans que les propriétaires aient les capacités de se réunir pour agir. Pour les plages, ce ne sont pas seulement les propriétaires de la parcelle dont les biens ont été occupés, mais également les hôteliers eux-mêmes, gérants des chalets, qui ont vu leurs installations occupées suite au premier grand mouvement d'occupation de la guerre pour reloger les habitants, majoritairement kurdes, chassés de la Quarantaine en 1976, puis les Palestiniens de Tell el-Zaatar et les habitants, majoritairement chiites et souvent réfugiés du Sud-Liban, de Nabaa.

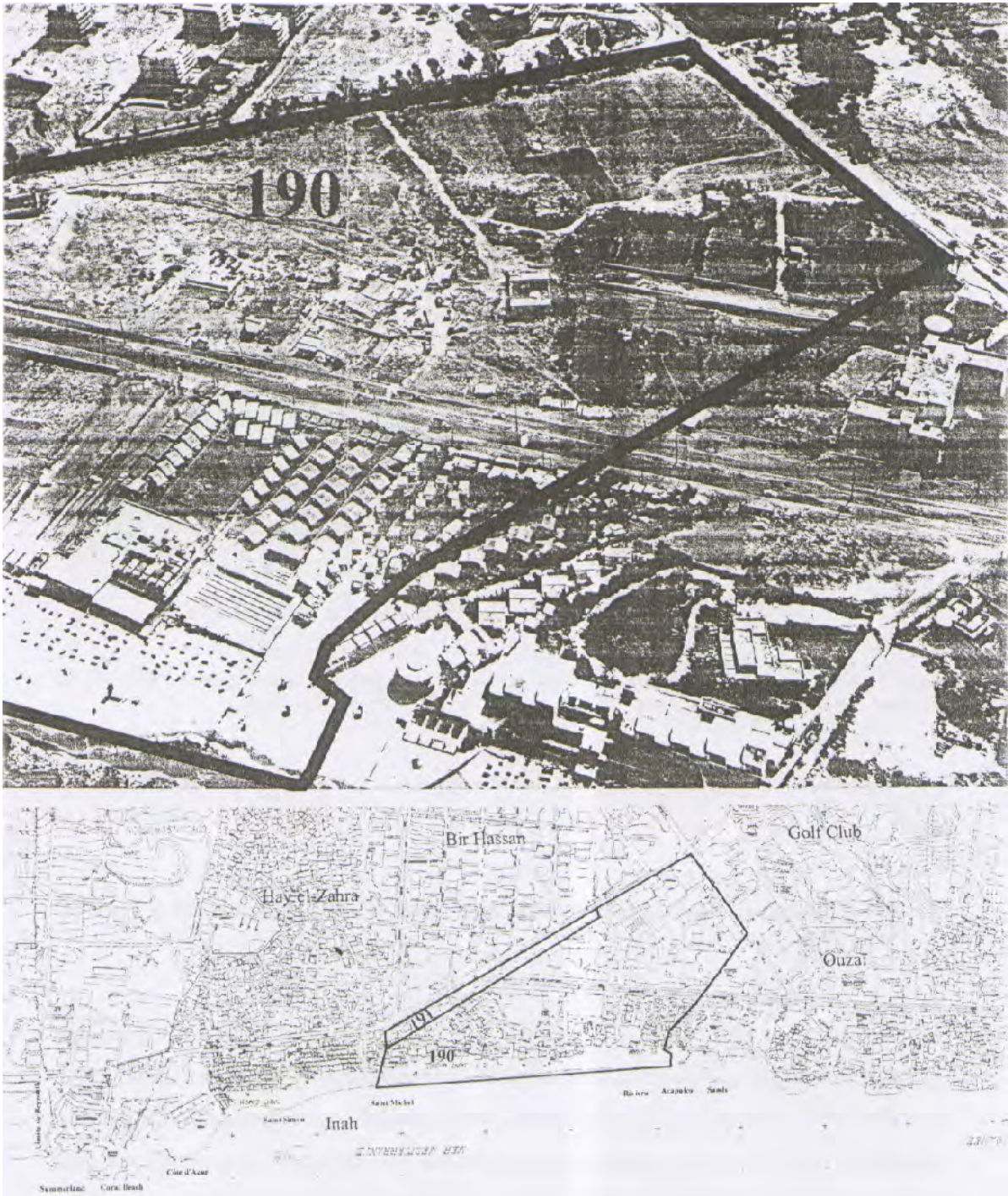
Une fois les terrains occupés illégalement, les propriétaires ont estimé qu'il n'était plus de leur ressort ni de leur capacité de résoudre le problème que leur posait cette occupation. Ils estimaient que c'était à l'État d'agir, la question dépassant largement celle de leur terrain. En particulier, la justice ne pourrait, seule, leur rendre leur bien. « Les propriétaires ne font pas de procès car ça va leur coûter cher pendant trente ans sans résultats » (entretien 20).

---

<sup>33</sup> Le 29/12/1935 d'après un plan du 28/8/1969 détenu au cadastre dans le dossier de cette parcelle.



### 3-14. La parcelle 190



La parcelle 190 formait avant-guerre, avec la petite parcelle 191, un ensemble double : sur la mer, des établissements de bains et des chalets d'été et à l'arrière, de l'autre côté de la route, des « parcelles » cultivées, industrielles ou artisanales. L'ensemble de la parcelle est aujourd'hui occupé de façon illégale. Plan de situation sur fond de plan 1991 et sur photo aérienne 1973.

Illustration 3-14

Certains plagistes ou propriétaires se disent prêt à payer pour récupérer leur concession ou leur propriété (entretien 104). Les uns et les autres attendent, comme les propriétaires des autres terrains occupés, qu'Élyssar libère leur terrain.



### **3-15 La parcelle 190, une zone d'activité artisanale et industrielle**

La partie triangulaire est de la parcelle 190 est occupée à des fins artisanales, industrielles et d'entrepôt, sur de grands espaces. Ici, un grand espace occupé par un ferrailleur.

Photo V.Clerc 1999.

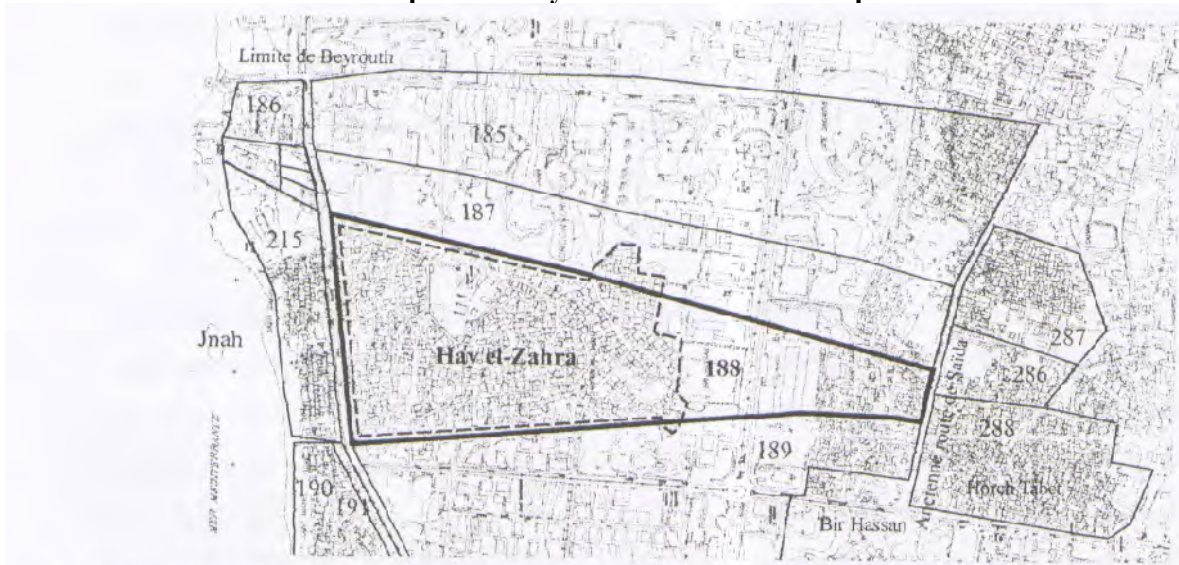
Illustration 3-15

## **3 La concession de terrains municipaux par les fonctionnaires à Hay el-Zahra**

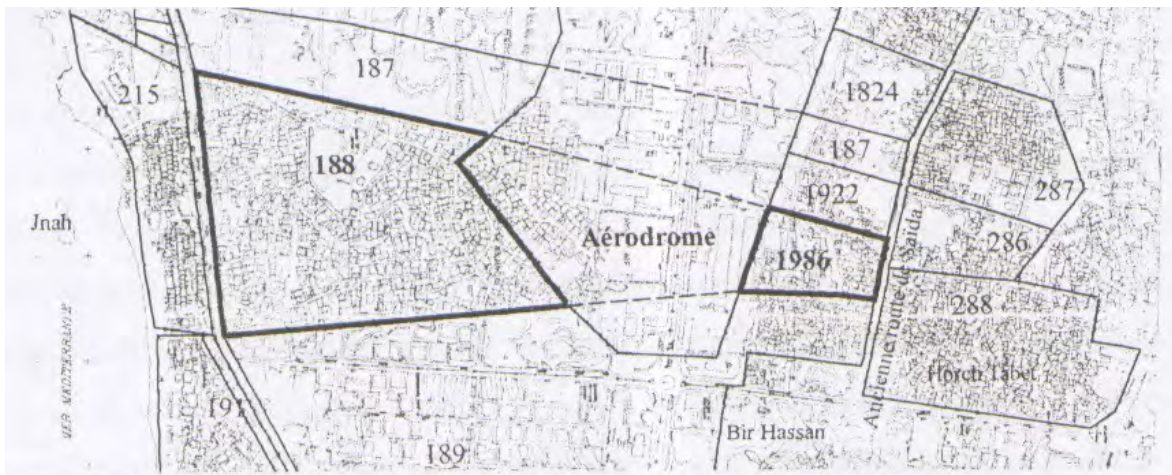
Le cas du quartier illégal de Hay el-Zahra, à Jnah est particulier. Il s'agit à l'origine d'un grand terrain *mouchaa* appartenant en indivision aux municipalités de Haret Hreik, Chiah et Ghobeiry. Le terrain a été ultérieurement loti en plusieurs parcelles dont la propriété a été répartie entre les municipalités. Ici, ce sont les représentants des propriétaires eux-mêmes qui ont organisé l'occupation illégale. La situation a pu se produire car une des municipalités propriétaires, celle de Ghobeiry, dans les limites de laquelle se situent les terrains, a été dominée, pendant tout le temps de la guerre, par les milices chiites Amal qui en ont organisé l'occupation. D'autres facteurs ont également joué : la proximité d'un



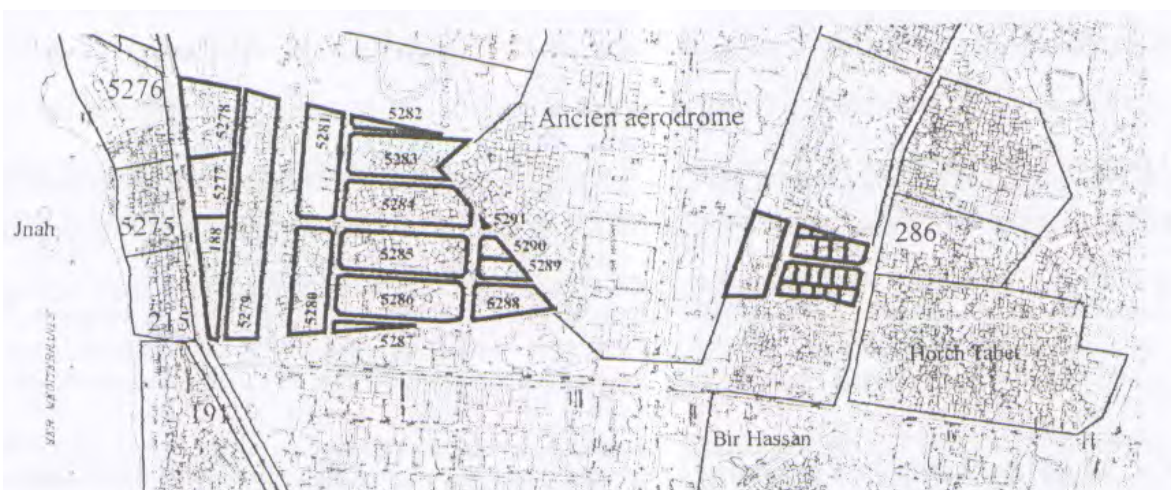
### 3-16. L'actuel quartier Hay el-Zahra et l'ancienne parcelle 188



l'actuel Hay el-Zahra se trouve sur l'emprise de l'ancienne parcelle *mouchaa* 188, cadastrée en 1931.



La partie centrale de la parcelle a été expropriée pour la réalisation de l'aérodrome en 1936.



1. Les parcelles 188, 215 et 1986 ont été loties entre 1959 et 1967. La parcelle 1986 a aussi fait l'objet d'un remembrement entre 1959 et 1987. Lotissement et remembrement ne sont pas réalisés pas sur le terrain.

Sources : Cadastre de Baabda et Direction générale de l'urbanisme. Fond de plan, Banlieue sud, Oger, 1991.  
Illustration 3-16

noyau d'occupation antérieur et une forte pression de l'occupation avec l'arrivée en urgence de réfugiés de guerre et leur installation dans les bâtiments des plages, une indivision pendant plusieurs années entre les trois municipalités sur un terrain de grande taille ayant une constructibilité réduite (lié au statut de propriété privée à usage collectif).

Le quartier Hay el-Zahra est situé sur l'ancienne emprise du terrain *mouchaa* municipal de la localité de Jnah (voir illustration 3-16, 1°). Nous avons vu plus haut l'histoire ancienne de ce grand terrain, qui est contemporaine de celle d'Ouzai. Après la vente en 1856 par l'émir Qassem Chéhab à Cheikh Moustafa Rifaï de la plaine d'Ouzai, dont ce terrain fait également partie, les villages avaient réclamé le passage vers le rivage de Jnah. Un jugement de 1878 (1295 de l'Hégire) leur avait attribué une parcelle à cet effet : « *La cour a estimé que la parcelle sablonneuse [...] doit être mise à la disposition des habitants de Haret Hreik et Chiah et ce pour avoir accès à la parcelle sise au bord de la mer et dénommée Jnah* »<sup>34</sup>. La puissance publique française a entériné cette situation au début des années 1930 et créé la parcelle 188, entre la route qui longe la mer et l'ancienne route de Saïda (qui correspond aujourd'hui à la rue du marché de Sabra, à côté du camp palestinien de Chatila)<sup>35</sup>. Il n'a pu être démontré, semble-t-il, que les villages étaient propriétaires de la parcelle 188, aucun des titres et actes produits n'ayant pu constituer une preuve ; le procès-verbal de délimitation mentionne à la rubrique « nomenclature des titres et actes remis par les comparants ci-annexés relatifs aux droits de possession des immeubles » : « *Il nous a été difficile de reconnaître la provenance dudit bien-fonds par ses propriétaires. Nous attirons l'attention de la commission pour prouver le droit de propriété de ce bien-fonds* »<sup>36</sup>. Mais le procès-verbal de délimitation, concluant les travaux du cadastre pour cette parcelle en 1935<sup>37</sup>, attribue les 2400 parts aux villages de Chiah et de Haret Hreik, comme terrain explicitement « *mouchaa* » et ce terrain n'a jamais vraiment fait l'objet de conflits avec d'autres propriétaires potentiels, contrairement à ce qui s'est

---

<sup>34</sup> Ceci est également mentionné par plusieurs entretiens et par un certain Cheikh Youssef el-Khatib cité dans *Requête et conclusions d'appel, op. cit.*, p.3-5.

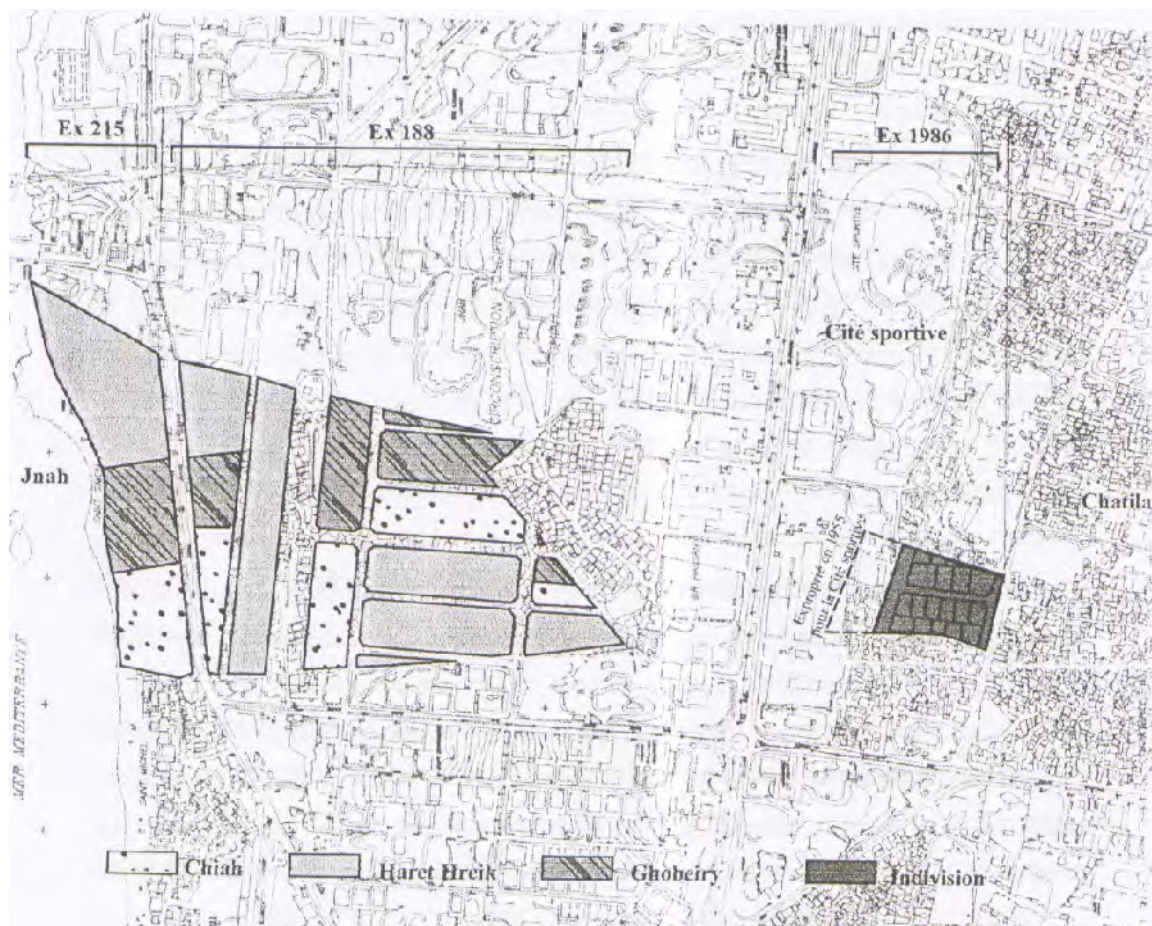
<sup>35</sup> « *Une parcelle sablonneuse sise au nord du marabout (Cheikh el-Dahra) à une distance de 100 mètres du code nord jusqu'aux limites de la ville de Beyrouth au nord et jusqu'aux limites de la mer à l'ouest ; de là en ligne droite vers l'est jusqu'à la route de Saïda, est un terrain mouchaa mis à la disposition des habitants de Haret Hreik et de Chiah* », *Requête et conclusions d'appel, op. cit.*, p.3-5.

<sup>36</sup> Procès verbal de délimitation de la parcelle 188.

<sup>37</sup> Date d'ordonnance d'ouverture des travaux le 17 février 1931, procès verbal procédé le 17 avril 1931, date du procès verbal de délimitation le 25 juillet 1935. Sources : procès verbal de délimitation du bien-fonds 188.



### 3-17. Les terrains *mouchaa* des municipalités de Chiah, Ghobeiry et Haret Hreik à Jnah



En 1967, la propriété des terrains *mouchaa* détenus en indivision par les municipalités de Chiah, Ghobeiry et Haret Hreik à Jnah a été répartie à l'occasion du lotissement des parcelles 188 et 215 en 1967 (décision de 1959).

En 1995, avant les décisions d'expropriation d'Élyssar, la propriété a peu changé : seules une parcelle a été offerte par la municipalité de Ghobeiry au Conseil supérieur chiite qui y a construit l'hôpital el-Zahra en 1974 et une partie de parcelle a été vendue par la municipalité de Haret Hreik à l'hôtel Côte d'Azur en 1980.

La parcelle 1986 faisait l'objet de la même décision de lotissement par le ministère de l'Intérieur que pour les parcelles 188 et 215, en 1959, mais la procédure y a été arrêtée en 1961. Un remembrement, également commencé en 1959, y a créé une série de petite parcelles, indiquées en surimpression, dont la propriété a sans doute été répartie entre les trois municipalités.

Source : Cadastre de Baabda, procès verbaux de délimitation des parcelles 188, 215 et 1986 et Direction générale de l'urbanisme. Fond de plan, Banlieue sud, Plan photogrammétrique, Oger, 1991.

Illustration 3-17

passé pour les terrains privés voisins<sup>38</sup> ou pour le terrain *mouchaa* du bord de mer, la parcelle 215 (voir ci-haut). Seuls les héritiers de la famille Rifaï ont contesté ce jugement et ont revendiqué la propriété du terrain<sup>39</sup>, mais il n'a pas été donné suite à leurs réclamations.

Ce terrain a ensuite fait l'objet d'un morcellement : sa partie centrale a été exproprié pour la réalisation de l'aérodrome en 1936<sup>40</sup>, et la partie principale à l'ouest (restée parcelle 188) et un lopin à l'est (devenu parcelle 1986) sont restés *mouchaa* des municipalités (illustration 3-16, 2°). Avec la séparation de la municipalité de Chiah en deux parties et la création, en 1956, de la municipalité de Ghobeiry, à l'intérieur du périmètre de laquelle se trouvent ces parcelles, la propriété du terrain a été redistribuée vers 1960<sup>41</sup> : Chiah et Ghobeiry se partagent la moitié des parts (600 chacune) et Haret Hreik garde l'autre moitié (1200 parts).

C'est à cette époque, pendant les événements de 1958, qu'aurait eu lieu une première vague d'occupations — moins d'une cinquantaine de maisons<sup>42</sup> — de la partie ouest de ce terrain, autour de Notre-Dame de Jnah, au bord de la route côtière. Ces occupations se greffent sur un lieu-dit déjà construit sur le terrain *mouchaa* : six maisons sont représentées à cet emplacement sur une carte de 1920<sup>43</sup> et un noyau d'au moins vingt-cinq bâtisses existe en 1945<sup>44</sup>, probablement en accord avec les municipalités propriétaires. Ces occupations ont rapidement été régularisées par l'attribution par la municipalité de

---

<sup>38</sup> La parcelle 187, par exemple, a vu sept groupes d'héritiers (les héritiers des familles Makdessi, Tabet, Janhou, Rifaï, Darwich, Baraj, Abdo) en réclamer la propriété en 1931 — les premiers ont signé en 1931 le Procès verbal de délimitation de la parcelle 187, en qualité de voisin, pour en certifier les limites — mais seuls les membres de deux familles (Tabet et Rifaï) ont vu reconnaître leurs droits par le juge le 13 novembre 1935. Finalement, l'ensemble du bien-fonds numéroté 187 est revenu à la famille Tabet car la parcelle a entre temps été lotie (les parcelles 1920, 1921 et 1922 en sont issues) et la famille Rifaï a obtenu une parcelle issue du terrain initial mais portant un autre numéro (1921). Voir illustration 2-17.

<sup>39</sup> La famille de Moustafa Rifaï, affirmant avoir une propriété dans ce bien-fonds, a intenté une action réelle contre le ministre des Travaux publics et contre les chefs des municipalités de Chiah et Ghobeiry, demandant la division de sa part. Pour la question des propriétés de la famille Rifaï, voir ci-dessus.

<sup>40</sup> Arrêté n°67/LR du 26 mars 1936 déclarant d'utilité publique l'acquisition des biens-fonds destinés à l'aérodrome de Beyrouth.

<sup>41</sup> 1960 et 1961, Procès verbal de délimitation des parcelles 188, 215 et 1986.

<sup>42</sup> Une vingtaine d'après Charafeddine W., *La banlieue sud de Beyrouth*, op. cit., p.171, plus d'une quarantaine d'après « Aéroport international », Ministère de la Défense nationale, État major de l'armée, Direction des affaires géographiques, Beyrouth, établi par l'Armée libanaise, 1/10.000, couverture aérienne 1/25.000 1962, Stéréopréparation et compléments 1964.

<sup>43</sup> « Beyrouth », bureau topographique de l'AFL, 1920, 1/20.000, réalisé notamment d'après photos aériennes.

<sup>44</sup> « Beyrouth ville », Ministère des travaux publics et des transports, IGN, Service géographique des FFL, mai 1945, 1/10.000.

Ghobeiry de contrats de location puis en 1962 par un raccordement aux réseaux d'eau, d'électricité et de téléphone<sup>45</sup>.

Jusqu'à ce moment, les terrains *mouchaa* sont détenus en indivision par les trois municipalités. L'indivision cesse peu après cette première vague d'occupation, en 1959, lorsqu'un lotissement est ordonné par le ministère de l'Intérieur<sup>46</sup> pour mettre le terrain principal ouest (parcelle 188), le lopin est (parcelle 1986) et la parcelle *mouchaa* sur la mer (parcelle 215) en conformité avec le plan d'urbanisme de la banlieue sud de 1953 (voir illustration 3-16, 3°). Les parcelles créées, les lots 5275 et 5276 sur la parcelle 215, et surtout les lots 5277 à 5291 sur la parcelle 188, sont presque tous de la taille d'un îlot (entre un et trois hectares, environ). Les lots 5292 et 5293, prévus sur la parcelle 1986, n'ont pas été réalisés, la parcelle 1986 ayant été incluse entre temps dans le remembrement des pentes sous la Cité sportive. Les municipalités de Haret Hreik, Chiah et Ghobeiry sortent alors de l'indivision et obtiennent des parcelles dont elles sont seules propriétaires. Seule la parcelle 1986 reste en indivision entre les trois municipalités<sup>47</sup> (voir illustration 3-17).

L'achèvement des travaux du Cadastre n'a lieu qu'en 1967 et les travaux de lotissement n'ont pas été effectués à ce jour. Jusqu'à aujourd'hui, le tracé des voiries de ce lotissement n'est pas visible sur le terrain (le lotissement privé de Bir Hassan sur la parcelle 189, réalisé la même année, a, lui, été rapidement exécuté). La même année 1959, le lopin issu de ce terrain et situé à l'est de ce qui est devenu entre temps l'ancien aérodrome est inclus dans le plan de remembrement approuvé par le décret 1851 ajustant également les parcelles au plan de 1953 et aux décrets de modifications de tracés routiers liées à la réalisation de la Cité sportive<sup>48</sup>. Mais lui non plus n'a pas été exécuté. Bien qu'elles aient été remaniées sur les plans depuis bientôt un demi-siècle (1959), les limites apparentes sont restées sur le terrain comme elles étaient à la fin des années 1930.

Les terrains *mouchaa* issus des parcelles 188, 215 et 1986 sont grevés d'un droit d'usage (*tessarouf*) au profit du *waqf* maronite de Beyrouth dont dépendent les églises maronites

---

<sup>45</sup> Charafeddine W., *La banlieue sud de Beyrouth, op. cit.*, p.171. Si les terrains étaient en indivision, la municipalité de Ghobeiry n'était peut-être pas seule à avoir donné des contrats de location.

<sup>46</sup> Division décrétée par ordre du ministère de l'Intérieur le 11 mars 1959, exécution du lotissement et numérotation des parcelles (5277 à 5291) au cadastre le 1<sup>er</sup> juin 1967. Source : Procès verbal de délimitation.

<sup>47</sup> Procès verbal de délimitation de la parcelle 1986.

<sup>48</sup> Décret 8792 du 21/03/1955.



Mar Mikhaïl de Chiah et Mar Youssef de Haret Hreik. Ce droit, qui n'avait pas été enregistré au Cadastre au moment de l'inscription des terrains au début des années 1930, a été reconnu — au vu d'une « pétition du peuple maronite vers la Porte alléguant que celui-ci cultivait ces terrains et donnait une partie du produit à l'église de Chiah » — dans le cadre d'un procès du *waqf* maronite contre les municipalités concernées entre les années 1950 et 1980. Celui-ci avait été intenté suite à une expropriation avant la seconde guerre mondiale<sup>49</sup> (entretien 39). En 1980, ce droit d'usage a donc été inscrit sur les procès verbaux de délimitation des parcelles<sup>50</sup>. La reconnaissance d'un tel droit a entraîné la modification de la structure de la possession des parcelles car, une fois reconnu que la nue-propriété appartenait à la municipalité et le *tessarouf* au *waqf* maronite, il a été admis par le tribunal que la jouissance de l'usufruit par une personne morale qui ne s'éteint pas est équivalente à la propriété et, en particulier, que la moitié de la valeur de toutes indemnités d'expropriation (qui se chiffrent aujourd'hui en millions de dollars étant donné la taille et la situation des terrains) concernant ces terrains revenait au *waqf* maronite (entretien 39). Le produit de la location aux plagistes des terrains en bord de mer revenait également pour moitié au *waqf* (entretien 20) et, aujourd'hui, toute expropriation pour Élyssar ou tout achat ou location par un tiers de ces terrains suppose le versement d'une indemnité ou l'attribution de lots, dans le cas d'un lotissement, au *waqf* maronite.

L'occupation de ces terrains n'a manifestement jamais totalement cessé. Une quarantaine de maisons sont recensées en 1964<sup>51</sup>, cinquante-cinq en 1966<sup>52</sup>, quatre-vingts en 1973<sup>53</sup>. Ces occupations se développent ensuite fortement pendant la guerre, à partir de 1975, ce qui a été décrit comme une véritable vague d'occupation illégale du terrain, en particulier après que la municipalité de Ghobeiry ait offert<sup>54</sup> une des parcelles (et donc un îlot) de plus d'un hectare et demi (15.200 m<sup>2</sup>) dans ce périmètre au Conseil supérieur chiite qui voulait y faire un centre social : il y a construit l'Hôpital el-Zahra. Ce serait la construction de cet hôpital qui aurait marqué le déclenchement du second processus d'occupation illégale de

---

<sup>49</sup> C'est vraisemblablement l'expropriation pour la réalisation de l'aérodrome en 1936.

<sup>50</sup> Par exemple sur les procès verbaux des parcelles numéros 215, 5275 et 1986.

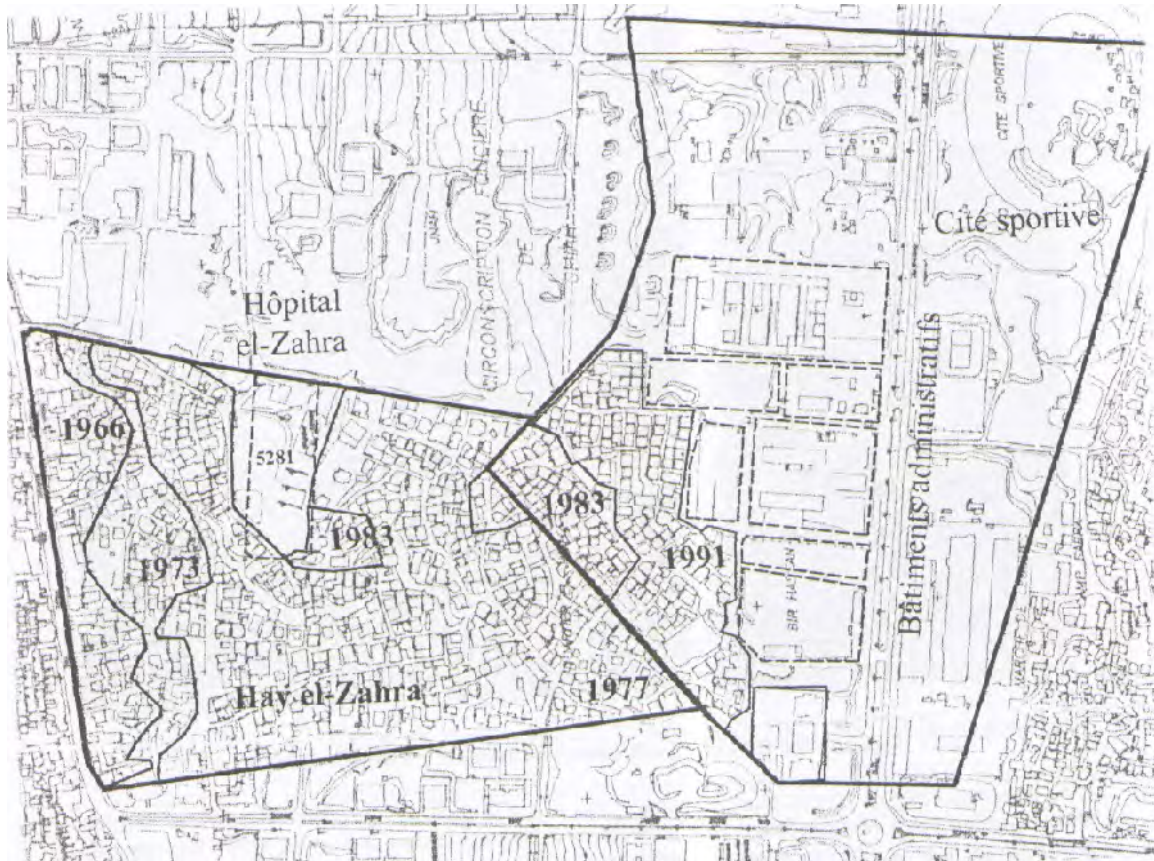
<sup>51</sup> « Aéroport international », ministère de la Défense nationale, État major de l'armée, Direction des affaires géographiques, Beyrouth, établi par l'Armée libanaise, 1/10.000, couverture aérienne 1/25.000, 1962, Stéréopréparation et compléments 1964.

<sup>52</sup> « Cadastre », Beyrouth, 1/2000, sl, Dar Kabess, 1966.

<sup>53</sup> D'après la photo aérienne de 1973, présentée en illustration.

<sup>54</sup> Légalement, selon le président du conseil municipal de Ghobeiry en 2000. Une municipalité peut vendre son domaine privé dont la valeur dépasse une certaine somme sur la base d'un cahier des charges spécial, sur décision du Conseil municipal soumise à l'approbation du *Mohafez* (*Code des municipalités*).

### 3-18. L'occupation illégale des terrains *mouchaa* de Jnah



Emprise de l'ancienne parcelle 188

Emprise de l'ancien aérodrome

Le quartier illégal de Hay el-Zahra épouse très exactement les limites de l'ancienne parcelle *mouchaa* 188, à l'exception d'une surface qui correspond à la parcelle 5281 occupée par l'Hôpital el-Zahra (on voit bien la limite de ce terrain sur la photo de l'illustration 3-11). Bien que peu densément dans un premier temps, les occupations illégales s'étendent dès le début du processus d'occupation, en 1977 sur la totalité de sa surface, à partir du noyau existant avant-guerre. Une fois seulement que le quartier a été densifié, vers 1982-83, l'occupation déborde sur les terrains publics de l'ancien aérodrome jusqu'à arriver à l'arrière des surfaces utilisées par les bâtiments de diverses administrations. Mais ces constructions illégales seront détruites entre 1994 et 2000 pour la construction de l'Hôpital gouvernemental.

Sources : Cadastre de 1966, photo aérienne oblique de 1973, photos aériennes verticales de 1977, 1983 et 1991. Fond de plan, Banlieue sud, plan photogrammétrique, Oger, 1991.

Illustration 3-18

ce quartier<sup>55</sup>, d'abord juste avant la guerre — l'hôpital a été construit en 1974 —, puis avec les déplacements des populations dus à la guerre, dans le mouvement qui a suivi l'occupation des plages par ceux qui arrivaient des banlieues est de Beyrouth.



### 3-19. Le quartier Hay el-Zahra construit autour de l'Hôpital el-Zahra

C'est autour de l'Hôpital Hay al-Zahra, au premier plan ici sur la photo, que le quartier illégal Hay el-Zahra (à gauche et derrière l'Hôpital sur la photo) a été construit, dans les limites de l'ancien terrain *mouchaa* des municipalités, matérialisées par un mur au premier plan.

Photo V.Clerc 1999  
Illustration 3-19

---

<sup>55</sup> « La construction de cet hôpital a encouragé les gens (chiïtes) à venir occuper les terrains, dans le voisinage de cet hôpital et y édifier des maisons et autres (...) (Cette) deuxième vague de construction, amorcée dès le début de la guerre civile en 1975, a été beaucoup plus importante. De nombreux réfugiés venant de la Bekaa et du Liban - sud achèteront des terrains mis en vente, illégalement, par de faux agents locaux qui, à cette fin précisément, avaient auparavant occupé et loti un certain nombre de parcelles. », Charafeddine W., *La banlieue sud* ..., *op. cit.*, p.169-171. D'autres témoignages corroborent cette version, tout en accentuant fortement le rôle des fonctionnaires de la municipalité, qui auraient à l'époque été fort corrompus, dans ces processus de vente, à des fins privées, d'un terrain privé de la municipalité destiné à l'usage collectif.

L'occupation des terrains est liée, à Hay el-Zahra, au comportement de leurs propriétaires. L'attitude des trois municipalités face à la question de l'occupation illégale, dans cette partie de la banlieue sud dans une période et une zone où l'État avait été considérablement affaibli, diffère de celles décrites jusqu'à présent, que cela soit en général ou pour les institutions publiques en particulier.

Très rapidement après le début de la guerre, et comme beaucoup d'institutions publiques à cette époque, les municipalités chrétiennes de Haret Hreik et de Chiah ne contrôlaient plus leurs terrains situés de l'autre côté de la ligne de démarcation. Il leur aurait été impossible de réagir : quelle que soit leur implication dans ces municipalités, les membres des conseils municipaux et les représentants des villages traditionnellement habités par des Maronites, ne pouvaient intervenir sur leur terrains situés dans des zones contrôlées par les parties adverses.

La municipalité de Ghobeiry aurait été la seule capable d'être présente sur le terrain situé dans son périmètre. Or, elle ne s'est pas opposée aux occupations illégales. C'est au contraire par la municipalité qu'auraient été distribués des lots de ce terrain<sup>56</sup>. Le processus n'a sans doute pas été constant pendant toutes les années de guerre mais au total, il aurait été rendu possible du fait du contrôle de la municipalité, pendant toute la durée de la guerre, par des membres du mouvement Amal, même si le phénomène semble avoir été engagé par des membres du conseil municipal avant qu'Amal n'intervienne dans le processus. Il n'a pas été examiné ici les rouages internes qui ont permis à la municipalité d'agir ainsi, ni si, et dans quelle mesure, certains des membres du Conseil municipal et/ou des fonctionnaires de la municipalité n'ont pas cherché à défendre les terrains de la municipalité contre ce processus d'occupation. Toujours est-il que, sans en être empêchés, et dès le début de la guerre, des fonctionnaires auraient bénéficié de la période de trouble à la fois dans le pays et dans l'institution municipale, pour tirer avantage de la situation. « L'ancienne municipalité de Ghobeiry donnait des permis de construire sur le terrain *mouchaa*. Il y avait deux conseillers qui distribuaient des titres, mais ils sont morts. Puis c'était le parti Amal qui donnait les papiers » (entretien 22).

---

<sup>56</sup> Cette attitude pourrait être rapprochée de celle de la municipalité de Bourj Brajneih qui, à Ouzaï, avait également participé au processus d'occupation illégale d'une parcelle (autrefois) *mouchaa* et sur laquelle aucun lotissement n'avait vu le jour.

Ce développement illégal entraînait dans un processus plus large de contrôle de la municipalité par Amal. « *Pendant la guerre et jusqu'aux élections municipales de 1998, [...] [la municipalité de Ghobeiry était] parasitée par les milices qui l'utilisaient comme source de redistribution de services.* »<sup>57</sup>. La municipalité était notoirement connue à cette époque pour sa corruption et son clientélisme liés au mouvement Amal : ce dernier faisait embaucher ses membres par la municipalité et ils faisaient monnayer les illégalités foncières ou immobilières<sup>58</sup>. Le phénomène s'est poursuivi après la mort, en 1987, du Président de la municipalité, M. Mohammed Kinj, qui dirigeait le Conseil municipal depuis son élection en 1963. Après quelques mois pendant lesquels son vice-président l'a remplacé, le Conseil municipal a été dissous et des fonctionnaires, membres du mouvement Amal — le président du mouvement, M. Nabih Berri, était au gouvernement avant d'être à la tête du Parlement — ont été désignés par le ministère de l'Intérieur pour diriger la municipalité<sup>59</sup>.

Comme les rues n'avaient pas été percées entre les parcelles créées par le lotissement de 1959-67, rares étaient ceux qui, s'ils en connaissaient l'existence, pouvaient reconnaître sur le terrain le découpage et la répartition des terrains entre les municipalités. Seule l'emprise de l'hôpital el-Zahra permettait de percevoir le contour d'un îlot. En l'absence des deux autres municipalités, la municipalité de Ghobeiry contrôlait l'ensemble des terrains des trois municipalités et le domaine public qui les séparait, c'est-à-dire la totalité de l'emprise de l'ancienne parcelle 188.

L'occupation illégale s'est immédiatement étendue jusqu'aux limites de ce périmètre : en 1977, les maisons étaient déjà réparties sur l'ensemble du terrain<sup>60</sup>. Les années suivantes, le tissu a été densifié. Puis l'occupation a débordé progressivement sur le terrain de l'ancien aérodrome de Beyrouth, grande parcelle du domaine privé de l'État, pour arriver

---

<sup>57</sup> Harb el-Kak M. « Pratiques de participation dans deux municipalités de la banlieue de Beyrouth : approches développementalistes et tendances islamiques », in Favier A., dir., *Municipalités et pouvoirs locaux au Liban*, Beyrouth, Cermoc, 2000. « La municipalité est notoirement connue pour ses histoires de corruption et de clientélisme liées au mouvement Amal » (entretien 59).

<sup>58</sup> Entretien 59. Les municipalités peuvent vendre ou louer leurs domaines privés quand la valeur ou le loyer dépasse une certaine somme par une décision prise en conseil municipal et approuvée par le Mohaféz (*Code des municipalités*).

<sup>59</sup> La municipalité de Ghobeiry a eu sept présidents : M. Youssef el-Khalil de 1960 à 1963 (élu), M. Mohammed Jamil Kinj de 1963 à 1987 (élu), M. Hassan Abbas el-Khansa en 1987 (élu), M. Hussein Mouzannar de 1987 à 1994 (nommé), M. Ahmad Souleiman de 1994 à 1998 (nommé), M. Ismaïl Khalil en 1998 (nommé) et M. Mohammed Al-Khansa depuis 1998 (élu).

<sup>60</sup> Photo aérienne de 1977.





### **3-20. Hay el-Zahra s'est développé sans faire apparaître le découpage du lotissement**

Le quartier a été développé sur l'ensemble de l'ancienne parcelle *mouchaa* 188. Le tissu urbain de l'occupation illégale ne fait nulle part apparaître les découpages ultérieurs du lotissement de 1959-67, comme on le voit ici dans la partie est du quartier (en haut) et dans sa partie ouest (en bas).

Photos V.Clerc 1999.  
Illustration 3-20

jusqu'à l'arrière des « morceaux » de terrains — le terrain de l'ancien aérodrome n'est pas loti au cadastre pour la partie située dans la circonscription foncière de Chiah, sauf pour une parcelle au sud, séparée de l'ancien terrain de l'aérodrome pour réaliser la Maison des officiers — qui ont été mis à la disposition de diverses administrations (l'ONU, la société publique de téléphone Ogero...), le long de la route de la Cité sportive. En 1983, environ une trentaine de maisons empiètent sur la pointe ouest de ce terrain<sup>61</sup> ; en 1991, les occupations illégales atteignent à l'est les limites des bâtiments gouvernementaux (grillages, murs, talus). Mais la plus grande partie des maisons qui ont ainsi empiété sur le terrain du domaine public de l'ancien aérodrome ont été détruites entre 1994 et 2000, lors de la construction de l'Hôpital gouvernemental et des routes qui le desservent<sup>62</sup>. L'emprise de cet hôpital couvrant la quasi-totalité de la partie occupée par le terrain de l'ancien aérodrome de Beyrouth, l'occupation illégale du quartier de Hay el-Zahra se trouve aujourd'hui contenue presque exclusivement sur les terrains *mouchaa* municipaux (et sur le domaine public des voiries qui les séparent)<sup>63</sup>.



**3-21. La construction de l'Hôpital gouvernemental a nécessité la destruction des constructions illégales situées sur le terrain de l'ancien aérodrome.**

Photo V.Clerc 1999.

Illustration 3-21

<sup>61</sup> Source : photo aérienne de 1983.

<sup>62</sup> Financée par un don du Fond saoudien pour le développement (OR NA 23/03/94) et pilotée par le CDR, la construction de cet hôpital a commencé en 1994. Après un appel à candidature pour la pré-qualification des entreprises le 27/11/93 (NA), la destruction des constructions illégales sur l'emprise du bâtiment a commencé en janvier 1994 (NA 21/01/94). La pose de la première pierre a eu lieu le 15/11/94, (OR SA HA NA 16/11/94). Les travaux de l'hôpital sont terminés, mais les travaux se poursuivaient encore, pour les routes qui entourent l'hôpital, en 2001.

<sup>63</sup> Le lopin 1986, situé à l'est de l'ancien aérodrome et détenu en indivision entre les trois municipalités de Haret Hreik, Chiah et Ghobeiry a lui aussi été occupé (voir §1-2).



## Conclusion de la première partie

### **Planification, foncier et propriété, une façon de penser la ville**

L'hypothèse a été posée, au début de la recherche, selon laquelle plusieurs facteurs étaient susceptibles d'influer sur la localisation de l'occupation irrégulière en banlieue sud-ouest de Beyrouth : les plans d'urbanisme, l'histoire foncière et les stratégies de propriétaires. L'un ou l'autre de ces facteurs aurait orienté l'occupation irrégulière sur certains terrains plutôt que sur d'autres. En conclusion, la recherche montre que certains facteurs, issus des histoires foncières et urbanistiques et relayés par le comportement des propriétaires, ont, en fait, été présents dans quasiment tous les cas.

#### *Faible constructibilité et défauts de remembrements*

Les quartiers irréguliers sont localisés dans des zones pour lesquelles, d'une part, les coefficients de constructibilité ont été nuls ou plus faibles qu'ailleurs (définis le plus souvent par les plans d'urbanisme) et, d'autre part, et souvent en conséquence, dans lesquelles des remembrements, rendus nécessaires par des plans d'urbanisme, n'avaient pas eu lieu, n'avaient jamais été menés à terme, ou n'avaient pas été menés à terme avant occupation. La démonstration a été menée (chapitre 1) pour les quartiers Horch al-Qatil et Horch Tabet, pour lesquels la décision de rendre les terrains faiblement constructibles était liée à la présence de zones boisées et où le remembrement avait été rendu nécessaire par le décret même qui déterminait ces règles particulières pour les forêts.

Or, les autres quartiers irréguliers de la banlieue sud-ouest de Beyrouth se trouvent également sur des terrains qui ont, ou ont eu, une constructibilité faible ou nulle. Et, souvent pour cette raison, ils n'ont pas été remembrés ou n'ont pas été lotis pour être conforme au plan d'urbanisme, en l'occurrence généralement celui de 1953 (ou la

procédure n'a pas été menée à son terme, ou alors plusieurs dizaines d'années après la décision)<sup>64</sup>.

Dans la Zone des sables, et, dès lors que les terrains ont été cadastrés, en 1958, seule la partie nord-ouest de la zone a été remembrée (Raml el-Aali) et une parcelle a été séparée du bien fonds 3908, un terrain municipal (parcelle 6764), rendant le tissu urbain conforme au plan d'urbanisme de 1953. Ces espaces ont été relativement mieux épargnés, l'un et l'autre, par l'occupation illégale que les terrains sur lesquels se sont développés Ouzai et Raml. Ne pas avoir remembré, à partir de 1958, la majeure partie des terrains de la Zone des sables est en grande partie lié à l'inutilité partielle d'une telle procédure, vu la constructibilité réduite ou nulle de ces terrains : le plan de 1953 prévoyait un cimetière sur une moitié de la parcelle 3908, sur laquelle a lieu le développement irrégulier d'Ouzai, puis le plan de 1964 a rendu *non aedificandi*, en prévision de l'extension de l'aéroport, une partie plus grande encore du même terrain et la quasi-totalité des terrains sur lesquels se sont développés Raml.

À Jnah, les plages ont été un temps inconstructibles. La parcelle 190 n'a pas été remembrée<sup>65</sup> (avec la petite parcelle 191 qui la jouxte) pour être mise en conformité au plan de 1953, malgré les traces, sur des plans parcellaires<sup>66</sup>, montrant qu'une telle procédure a probablement été envisagée. À Hay el-Zahra, le lotissement, pour rendre le parcellaire conforme au plan de 1953, du grand terrain *mouchaa* 188 et du terrain littoral 215 n'a abouti que douze ans après la décision du ministère en charge de lotir et n'a jamais été matérialisé sur le terrain, sans doute en raison du fait que, comme terrain *mouchaa* pour la collectivité, leur constructibilité était limitée à l'édification de bâtisses temporaires. À Hay Gharbeh, enfin, seul l'ancien terrain 1986, terrain *mouchaa* des municipalités, avait une constructibilité limitée, mais l'ensemble des cinq terrains occupés n'a pu être remembré, pour le rendre conforme au plan de 1953, avant leur occupation.

---

<sup>64</sup> Significativement, les deux zones de Horch al-Qatil et Horch Tabet avaient fait l'objet respectivement d'un remembrement et d'un lotissement en vue d'être conforme à ce plan de 1953. Ce sont les deux seules zones pour lesquelles le développement de l'irrégularité correspond à des plans d'urbanisme ultérieurs. Rétrospectivement, c'est ce cumul des procédures, particulier à ces deux quartiers, qui a été l'indice ayant permis de poser l'hypothèse.

<sup>65</sup> Livre foncier, Cadastre de Baabda.

<sup>66</sup> Le plan parcellaire produit par Élyssar par exemple

Deux facteurs, constructibilité et intégration du terrain dans un remembrement en cours ou non achevé, sont donc déterminants dans les stratégies de défense des propriétaires contre le développement de l'occupation illégale (chapitre 3).

#### *Grands terrains et indivision*

Les quartiers irréguliers de la banlieue sud-ouest sont pratiquement toujours situés sur des zones où l'histoire foncière et urbanistique a laissé persister de grands terrains détenus en indivision. Ce sont des grands terrains à Ouzāï, Raml, les plages et la parcelle 190, Hay el-Zahra, la majorité des terrains de Horch al-Qatil, la moitié des terrains de Horch Tabet et, jusqu'en 1987, des cinq terrains entre Chatila et la Cité sportive. Ce sont des terrains en indivision également à Ouzāï, Raml et la parcelle 190, ça a été des terrains en indivision entre trois municipalités à Hay el-Zahra jusqu'en 1967 et jusqu'en 1987 pour l'ancienne parcelle 1986, et ce sont des terrains majoritairement encore en indivision à Horch Tabet et Horch al-Qatil. Ces grands terrains, que les histoires foncière et urbanistique ont laissé en indivision, ont été plus difficiles à maîtriser et à défendre que d'autres lors de périodes de faiblesse de l'État (chapitre 3).

Les terrains en indivision sont d'autant plus difficiles à défendre qu'ils sont grands. Mais cette difficulté dépend également de la pression de l'occupation illégale dont ils font l'objet (chapitre 3). Et cette pression est d'autant plus forte que les terrains sont proches d'un noyau d'occupation existant.

#### *Un noyau où les droits sont mal respectés ou contestés*

Le statut d'origine et l'histoire de la formation des noyaux à partir desquels s'est développée l'occupation illégale joue un rôle déterminant. Or tous les quartiers irréguliers de la banlieue sud-ouest se sont développés à partir d'un noyau existant avant 1975. Ce noyau n'était pas forcément illégal à l'origine, mais est-il devenu irrégulier ou une zone échappant à la loi.

Le passage progressif vers une situation irrégulière a été montré pour les terrains d'Ouzāï et de Raml (chapitre 2), histoire d'un impossible partage des terres, dans une situation de



superposition de droits plus que centenaire, et, en conséquence, d'une attribution nécessairement imparfaite de terrains à des indivisaires.

On peut constater une telle situation de droits imparfaite dans tous les noyaux d'origine des quartiers irréguliers, ou dans les quartiers desquels venait la pression de l'occupation. Ce n'est pas toujours l'irrégularité d'origine du noyau qui est à l'origine de la pression, mais un noyau existe toujours où des droits ne sont plus ou sont mal respectés, sont peu clairs, en contradiction avec la règle, ou contestés. Les droits, dans ces noyaux, sont contestés (Ouzāī, Raml, plages), des constructions y sont irrégulières, mais tolérées (Hay el-Zahra, Horch al-Qatil), ou y échappent officiellement au contrôle de la puissance publique libanaise (camps palestiniens à partir de 1969, pour Horch Tabet, Raml et Hay Gharbeh). Le développement autour de ces quartiers s'appuie sur, en même temps qu'il exacerbe, un conflit de légitimité à occuper ces terrains.

À Hay el-Zahra, des constructions définitives avaient été régularisées au début des années 1960 sur le terrain *mouchaa* et celles qui s'y étaient développé jusqu'en 1975 y étaient tolérées. À Horch al-Qatil, le noyau est formé de baraques installées sur des terrains loués qui devaient être provisoires. Sur la parcelle 190, les occupants, locataires des morceaux du terrain, se sont retrouvés irréguliers pendant la guerre. Sur les plages, dont l'occupation appartient plus à l'histoire nationale que locale, c'est moins l'irrégularité [les installations balnéaires n'étaient pas irrégulières] que l'illégitimité de la privatisation de ces plages par la classe au pouvoir, qui était régulièrement contestée par leurs opposants. Dépassant également l'histoire locale, les camps palestiniens, devenus des zones échappant à la loi libanaise, ont prolongé leurs territoires au-delà de leurs limites et participé à la pression de l'occupation irrégulière sur les terrains de Hay Gharbeh, Hoch Tabet et Raml.

### *Multiplés combinaisons de facteurs*

Ces facteurs déterminant la localisation des quartiers irréguliers ne se reproduisent pourtant pas de façon systématique dans toutes les zones illégales, certains terrains non-occupés présentent les mêmes conditions.

En effet, ces situations ne sont pas les causes directes qui permettent d'expliquer pourquoi un terrain est occupé plutôt qu'un autre. Elles ne sont que les conséquences des heurts de

l'histoire foncière et urbanistique du terrain, qui, unique pour chaque parcelle, donne des clefs de lecture pour comprendre l'attitude des propriétaires lorsque ceux-ci, à des périodes où la puissance publique ne peut les protéger, doivent organiser eux-mêmes la défense de leur propriété.

Tableau 2 : Les facteurs conditionnant la localisation des quartiers irréguliers

	Ouzāï	Raml	Parcelle 190	Ex parcelle 215	Hay el-Zahra	Horch al-Qatil	Horch Tabet	HayGharbeh et ex p.189	Ex parcelle 1986
Constructibilité faible ou nulle	<i>non aedi-ficandi</i> (aéroport)	<i>non aedificandi</i> (aéroport)	<i>non aedificandi</i> (pour la plage)	<i>non aedificandi</i> (plage)	<i>Mouchaa</i>	Zone boisée	Zone boisée	( <i>normal</i> )	<i>Mouchaa</i>
Défauts de remembrement ou de lotissement	Jamais décidé de R. ou L. ( <i>non aed..</i> )	Jamais décidé de R. ou L. ( <i>non aed..</i> )	Jamais décidé de R. ou R. non abouti	L. non matérialisé sur le terrain	L. non matérialisé sur le terrain	R. terminé après occupation des terrains	R. non terminé aujourd'hui	R. terminé après occupation des terrains	R. terminé après occupation des terrains
Grands terrains	oui	oui	oui	oui	oui	Majoritaires	Pour moitié	Avant 1987	Avant 1987
Indivision	oui	oui	oui	→ 1967 (entre mun.)	→ 1967 (entre mun.)	Majoritaire	Majoritaire	→ 1987	→ 1987 (entre mun.)
Noyau ancien où les droits sont contestés ou mal respectés	Noyau devenu illégal en 1955	Noyau devenu illégal en 1955 et camp palestinien	Occupation devenue illégale pendant la guerre et plage occupée	La privatisation ancienne des plages est contestée	Noyau régularisé en 64 puis bâtisses non temporaires tolérées	Bâtisses temporaires qui ont perduré	Camp palestinien	Camp palestinien	Camp palestinien

L'histoire des directives de l'État, au travers de ses plans et règlements d'urbanisme, et la capacité de l'État à arbitrer à temps et de façon juste les litiges fonciers, ou à faire respecter un même droit partout, sont donc déterminant pour comprendre la localisation des quartiers irréguliers, surtout lorsque l'État n'est plus à même de faire respecter la propriété. Ces facteurs n'ont un impact, dans la localisation des terrains occupés, que lorsqu'ils sont intégrés dans les stratégies des propriétaires, lesquelles dépassent les seules caractéristiques des terrains. La relation entre quartiers illégaux et histoire urbanistique et foncière des terrains sur lesquels ils sont situés n'est donc pas systématique. La correspondance est cependant évidente, voire même tout à fait frappante. Au point que l'on peut se demander si la localisation des quartiers illégaux ne pourrait pas être considérée comme un revers de l'urbanisme planifié et des politiques foncières.

Ces caractéristiques communes des quartiers irréguliers constituent une entrée pour comprendre les logiques d'acteurs qui se sont formées lors du développement de ces quartiers. Il n'est pas possible d'expliquer un système à partir des seules ressources des

acteurs, mais, au vu de ces convergences, on peut faire l'hypothèse que les occupants et les organisateurs de l'occupation auront profité, en l'absence de la force publique, des faiblesses de la position de propriétaires dont les terrains sont grands, détenus en indivision, non lotis ou en cours de lotissement, et généralement d'une relativement faible valeur constructive et auront exploité la proximité d'un noyau de construction dans lequel plusieurs légitimités se superposent.

### *Une façon de penser*

Un projet d'urbanisme (dont Élyssar) est une proposition, une offre spatiale qui cherche à répondre à une situation. Les problèmes posés sont généralement multiples, complexes et de natures diverses.

Or, lors d'une description rapide des problèmes posés par la banlieue sud, l'initiateur et porteur du projet, le Premier ministre Rafic Hariri, désigne justement les trois mêmes grandes lignes utilisées dans les trois chapitres précédents : l'organisation spatiale, le foncier et les propriétaires. Les trois problèmes principaux qu'il désigne, pour la banlieue sud, sont ceux qui ont déterminé spatialement l'emplacement des quartiers irréguliers. Dans un tel diagnostic, il indique que les problèmes posés dans la banlieue sud sont, pour lui, ceux de son offre foncière, et non ceux posés par la demande à laquelle cet espace doit répondre.

Il incrimine les défauts de l'organisation de l'espace à l'échelle parcellaire (les lotissements) et à l'échelle de la ville (les infrastructures) et les manques, en son sein, du respect du droit, en l'occurrence celui de la propriété privée. « La banlieue sud, c'est autre chose. Là-bas, il y a des terrains qui..., il y a des gens qui ont construit sur des terrains où les propriétés ne sont pas dessinées, c'est-à-dire qu'ils ont des actions, mais ils n'ont pas le terrain, ils sont actionnaires dans le terrain en général. Enfin ils ont construit partout, comme ça ; il n'y a pas d'infrastructure, il y a rien. [...] Premièrement, on ne peut laisser les choses comme ça. C'est très important. Deuxièmement, il faut faire l'infrastructure pour que les gens vivent normal. Troisièmement, il faut respecter le droit de propriété. Pour cela, la Société a été créée, pour régler tous les problèmes à la fois.[...] On va commencer par les terrains où les propriétaires sont actionnaires et on va diviser le terrain aux actionnaires actuels [...] et on va faire l'infrastructure » (entretien avec Rafic Hariri).

Cette vision d'urbaniste a insufflé un projet dont les propositions sont essentiellement spatiales, fondées sur un plan d'aménagement et une réglementation d'une part, des remembrements d'autre part et l'annonce de la volonté de déloger (et reloger) les habitants pour, comme le dit un ingénieur du projet, « sortir les gens qui ont construit illégalement et restituer les terrains, ou une partie des terrains, aux propriétaires légaux » (entretien 29).

Élyssar n'est pas le seul fruit d'un travail et d'une coopération dans ces trois directions. Des acteurs très divers ont influé sur le processus de décision, par leurs idées ou par leurs comportements. La façon de penser l'urbanisme n'y est pas seulement liée à ces piliers sur lesquels reposent la pratique et la réflexion de la profession que sont la planification, la réglementation, le foncier et la propriété. De nombreux autres thèmes, mobilisant plusieurs systèmes de valeurs, interviennent dans le processus de décision (troisième partie), introduits, portés et articulés par des acteurs, à l'intérieur d'un large système, dont les membres n'ont pas toujours le profil qu'on leur prête (deuxième partie).





## **DEUXIÈME PARTIE**

### **PROCESSUS ET CONTENU DE LA DÉCISION : DES CHOIX DANS UN SYSTÈME D'ACTION**



Les acteurs dominants d'Élyssar ont émergé pendant la guerre. Le mouvement chiite Amal et le parti islamiste chiite Hezbollah ont respectivement vu leurs mouvements prendre de l'ampleur après les invasions israéliennes de 1978 et 1982, événements à partir desquels ils commencent « à se substituer à l'OLP pour la gestion de la banlieue sud »<sup>1</sup>. La banlieue sud est un de leurs fiefs principaux : après avoir combattu ensemble, puis l'un contre l'autre, pour ce territoire, ils s'en partagent le contrôle à la sortie de la guerre. Rafic Hariri, après avoir fait fortune dans la construction en Arabie Saoudite dans les années 1970, apparaît sur la scène économique et politique libanaise pendant les années 1980. Il a joué un rôle clef dans les accords de Taëf signés en 1989. Ses premières interventions urbaines d'envergure à Beyrouth datent de cette même époque. Elles commencent en 1982 et 1983, après les destructions de la ville dues à l'invasion israélienne : déblaiement des zones détruites, projets de reconstruction pour le centre ville, mais aussi projets d'aménagement pour les banlieues nord-est et sud-ouest<sup>2</sup>.

<sup>1</sup> Charafeddine W., « L'habitat illégal en banlieue sud » in Beyhum N., *Reconstruire Beyrouth, les paris sur le possible*, Maison de l'Orient, Étude sur le monde arabe n°5, 1991, p.233. Outre cet article, de nombreux ouvrages abordent l'émergence de ces acteurs pendant la guerre, en particulier dans la période charnière de la guerre entre l'invasion israélienne de 1982 et la reprise des combats de début 1984, qui a également constitué un tournant pour la banlieue sud. Un acteur en donne un résumé succinct. « En 1982, Antoine Gemayel... Il faut retourner à cette période. Ils ont fait un plan pour démolir cette zone sur la route de la côte à Ouzāi. Ils ont envoyé des bulldozers. Ça a été le début de la guerre de libération de Beyrouth par les milices opposées au Gouvernement. Amal, Hezbollah, Joumblatt qui n'aimaient pas Gemayel (pro-israélien). Ils ont utilisé cela pour se débarrasser de lui. C'est ce qui a renforcé cette zone » (d'après entretien 74).

<sup>2</sup> Une personne interrogée raconte avec précision les toutes premières interventions du bureau de Hariri à Beyrouth. « L'intervention d'Oger sur Beyrouth. Oger était présent au niveau de Kfar Falous, sur le complexe universitaire et médical privé, [là où] Rafic el-Hariri, sur des terrains qu'il a achetés dans la région à l'est de Saida, avait construit aux débuts des années 1980, en association avec l'USJ. Donc, c'est là où il avait son activité.

La présence à Beyrouth est née dans le contexte précis de l'invasion israélienne de 1982. L'invasion de 1982 à Beyrouth, comme vous le savez, avait fait beaucoup de dégâts ; il y avait eu des bombardements des immeubles etc. Le gouvernement d'Arabie Saoudite avait mis des fonds immédiatement après l'invasion. C'était encore très chaud. Il avait mis donc des fonds alloués : pour les déminages, pour enlever les décombres, pour sortir les cadavres des immeubles démolis etc. Ils avaient chargé Rafic el-Hariri, donc entrepreneur libanais installé en Arabie Saoudite, de veiller, avec les équipes qu'il constituerait sur place, à la réalisation de ces travaux d'urgence. Je vous ramène là à septembre 1982. Donc en septembre 1982, indépendamment des activités de Kfar Falous du sud Liban, il y a eu une toute petite équipe qui est venue pour dire : nous voilà, nous allons essayer d'aider bon à remettre un peu la ville en état. Parce que vous imaginez le spectacle à l'époque. C'est l'époque d'ailleurs où au niveau du déminage, c'est le génie de l'armée française qui avait beaucoup aidé, c'était la même vague. C'était censé être donc une opération localisée, pas permanente. Il y a eu à cette date mobilisation de pas mal de gens, les gens n'avaient pas de travail, les combats venaient à peine de s'arrêter. Au début un peu de volontariat et puis ça s'est organisé pour essentiellement trois, quatre choses : enlever les déblais. La ville de Beyrouth, ayant résisté quelque temps à l'invasion, était barricadée à tous les coins de rue, il fallait donc enlever les barricades. Il fallait déminer Il y avait plusieurs centaines d'immeubles qui avaient été bombardés et tous les étages étaient écrabouillés avec des cadavres donc il fallait les enlever etc. il y avait les massacres de Sabra et Chatila qui étaient encore récents. Durant pratiquement six mois, il y avait plus eu de collecte d'ordures ménagères, donc il fallait nettoyer tout ça. Il fallait refaire le minimum d'éclairage public parce que tous les poteaux avaient été défoncés. Ce genre d'activités.

Donc, c'est ça le début de l'action. Alors quand cette opération là s'est achevée, c'était très rapide, elle s'est pratiquement achevée vers décembre 1982 - janvier 1983... Donc neuf mois. Trois, quatre mois à cette date, le gros de ce que je viens de vous décrire avait été fait.

Dès la fin de la guerre, le projet Élyssar est le lieu d'une recomposition du système d'acteurs de la banlieue sud. En promouvant le projet, Rafic Hariri en devient un acteur majeur. Le système s'organise alors autour des négociations qu'il mène pour ce projet avec ceux qu'il considère et qui s'imposent comme étant les représentants politiques de la population, Amal et Hezbollah. Au moment de la mise en place du projet, ces deux formations dominant et structurent les systèmes existants qu'ont formés, pendant la guerre, les acteurs qui organisent et contrôlent le développement des quartiers irréguliers de la banlieue sud-ouest (les organisateurs de l'occupation, les habitants, mais également de tous ceux qui, dans les administrations, les activités économiques, etc., coopèrent d'une façon plus ou moins directe).

---

Pour l'achever, c'était la dernière phase dans le planning qui avait été établi, parce que c'était une zone inhabitée, ils ont dit bon tant qu'à faire puisque toutes les équipes sont là, on va faire pareil, c'est-à-dire déminer enlever les barricades etc. du centre-ville. Évidemment c'était moins urgent parce que le centre-ville était inhabité. Donc arrivant au centre-ville, contrairement à ce qui se passait dans les autres régions de Beyrouth, le centre-ville était déjà défini comme un périmètre d'intervention pour le Plan directeur d'avant. Donc là le nettoyage etc. ne pouvait pas être régi par les normes de bon sens et d'urgence classiques parce qu'il y avait des bâtiments à garder des bâtiments à restaurer etc. Donc cette même équipe s'est proposée de dire : écoutez, le centre ville, il n'y a pas d'urgence. Plutôt que d'y aller comme on a fait ailleurs avec toute la bonne foi qu'on peut espérer, arrêtons-nous sur le centre-ville et faisons un inventaire du centre-ville avant d'aller nettoyer. C'est pas du nettoyage, il n'y a pas d'urgence. Donc l'inventaire du centre-ville a progressivement évolué vers une mise à jour du plan 80/218. C'est comme ça que progressivement cette équipe a muté d'une équipe d'urgence après l'invasion israélienne vers une équipe cherchant à faire une remise à jour du plan directeur du centre-ville. [...] Le noyau était le même. [...] J'étais dans l'équipe dès le premier jour.

À la même époque, dans la région de la montagne, il y avait eu des déplacements de population après la guerre. Le retrait brutal des Israéliens, la guerre druzo-chrétienne de la montagne. Donc dans la foulée, une partie de ces mêmes équipes ont été chargées de faire le relevé, village par village, des dégâts dans les immeubles, les infrastructures, de faire un planning de reconstruction, ce sont les mêmes. Ces mêmes équipes ont été chargées aussi de commencer les relevés dans la région de la banlieue sud. Vous voyez l'enchaînement comment il est venu. L'interlocuteur étant évidemment la Présidence de la République, Amine Gemayel à l'époque. [Les fonds saoudiens] c'était uniquement la phase du début. [...]

Les phases suivantes, c'était deux parties. C'était soit des contrats avec le CDR, par exemple pour des travaux dans tel ou tel endroit. Parce qu'il y a eu des travaux, des endroits où les rues ont été refaites dans le centre-ville. C'étaient des zones où il y avait rien à faire de façon évidente. Le plan directeur et l'état des lieux ne justifiaient pas d'intervention particulière, à part refaire la route et l'éclairage, bon on les a refait. Des endroits où il fallait refaire l'éclairage public, tout ça c'est des contrats classiques CDR. Il y a donc la phase d'urgence qui a été à l'initiative des Saoudiens qui ont payé le montant à titre d'assistance à la Ville de Beyrouth après l'invasion israélienne. Le troisième volet que sont les études proprement dites, études qui ont été financées sur ses fonds par Rafic el-Hariri. C'était sur ces propres fonds mais en concertation permanente avec la Présidence de la République, en se disant que une fois qu'on aura une vision claire, ces travaux seront agréés par la procédure normale — Municipalité, Parlement Urbanisme etc. — et seront repris dans le processus de construction. Donc c'était par anticipation si vous voulez. Voilà les trois volets » (entretien 33).

Pour les projets de Oger en banlieue sud, voir : Oger Liban, *Beyrouth, Banlieue sud, Esquisse d'aménagement urbain*, 23 septembre 1983, 61p. + 7 photos A4, et Mosser M., *Projet d'habitations : sud de Beyrouth*, Oger Liban, 1984, 29 planches A3.

Les acteurs qui dominaient la banlieue sud avant-guerre ont disparu, pour certains, ou voient leur rôle amoindri, pour d'autres. Les propriétaires concurrents du procès de 1955 ont perdu, dans ce territoire, leur influence de l'époque. Ils ont le plus souvent vendu leurs biens ou les ont transmis à leurs héritiers. Les Palestiniens ont, à la fin de la guerre, perdu leur poids politique. Les conseils municipaux, dont le mandat des membres élus n'ont pas été renouvelés entre 1963 et 1998, ont perdu de leur influence. Et les tout premiers occupants des quartiers irréguliers, qui avaient revendiqué une légitimité historique, ne sont plus que quelques uns au milieu de la masse des occupants irréguliers arrivés pendant la guerre. Ces acteurs dominant avant-guerre participent au nouveau système, mais leur rôle devient marginal.

Dès lors que le projet Élyssar est considéré comme un système d'action, le contenu du projet Élyssar n'est pas seulement fonction des idées émises, du diagnostic posé ou du changement proposé par des individus ou au travers des études réalisées, mais également le fruit des interactions des acteurs qui ont participé à son élaboration, dans un contexte d'interdépendance stratégique. La définition du projet est alors l'histoire d'une action et se trouve ainsi tributaire des enjeux, intérêts et stratégies dont la banlieue sud est le terrain. Les idées à l'œuvre dans le projet, portées par différents acteurs, sont soit directement intégrées dans le projet de façon consensuelle, soit transformées au cours d'interactions entre les acteurs ou au cours de négociations. Les choix qu'ils impliquent n'ont pas tous à être négociés car ils résultent alors d'un accord de fait sur ce que les acteurs considèrent souvent comme des évidences. Le contenu du projet est donc défini non seulement par la somme des propositions des protagonistes du projet, les équipes de M. Rafic Hariri, d'Amal et du Hezbollah, mais aussi par leurs comportements dans l'échange stratégique.

À Élyssar, l'urbanisme est donc, en outre, un espace de négociation. La négociation politique des termes du projet et des modalités de sa réalisation constitue le nœud du système. Cette négociation est d'ailleurs une des manifestations évidentes d'Élyssar comme système : « *la mise en évidence de relations de pouvoir et de négociations intenses structurées en jeux à plusieurs partenaires / adversaires sera toujours un indice premier et décisif* »<sup>3</sup> de l'existence d'un système d'action. Mais cela signifie surtout que le jeu

---

<sup>3</sup> Friedberg E., *Le Pouvoir et la Règle*, op.cit., p.233.



stratégique déployé dans la négociation a une influence déterminante sur le contenu du projet.

Cette partie cherche à mettre en évidence l'influence du jeu des acteurs sur les choix du projet. Pour cela, elle met en regard le contenu du projet Élyssar et le processus de décision qui y a mené. Elle identifie quand et comment, dans l'histoire du projet, les idées apparaissent et montre le parcours du contenu des décisions dans le jeu des acteurs.

En projetant le changement en banlieue sud, Élyssar initie une transformation des systèmes existants dans cet espace et donc des comportements de ses acteurs. Or, « *intervenir sur le fonctionnement d'une organisation, chercher à faire disparaître tel ou tel « problème » perçu comme nuisible ou « dysfonctionnel », c'est toujours intervenir sur un système d'acteurs qui, ensemble, et sans nécessairement le vouloir, « construisent » et « entretiennent » ce fonctionnement ou ce « problème » par leurs interactions, c'est-à-dire par leurs comportements mêmes* »<sup>4</sup>. Le problème nodal affiché à Élyssar est lié à la présence des quartiers irréguliers. Le contenu du projet est supposé transformer les comportements des acteurs dans ces quartiers, c'est-à-dire des acteurs identifiés plus haut comme les acteurs de la « demande » dans la constitution et le développement des quartiers irréguliers. Pour cela, les mesures adoptées sont supposées ouvrir de nouvelles opportunités de comportement, qui seront effectives si elles sont saisies par les acteurs qui les actualisent dans de nouveaux modes de comportement<sup>5</sup>. L'analyse de la relation entre contenu et processus de la décision intègre donc également celle des interactions entre le système d'acteurs du projet et le système des acteurs de la demande des quartiers irréguliers, dont des membres sont communs.

Nous avons mis l'accent sur la définition des lignes principales du projet, qui a lieu au tout début du processus, entre 1990 et 1993, au moment des premières oppositions, des premières réunions de travail communes et des premiers accords, et sur leur consolidation, en 1994 et 1995, dans un jeu coopératif suspicieux et mouvementé. La phase de mise en œuvre, qui participe au processus d'élaboration de la décision, est essentiellement abordée dans cette partie comme filtre d'analyse des décisions antérieures.

---

<sup>4</sup> Friedberg E., *Le Pouvoir et la Règle*, op.cit., p.321.

<sup>5</sup> *Ibidem*.

L'identification des systèmes d'acteurs de l'élaboration du projet a été réalisée principalement lors d'entretiens. Elle repose essentiellement sur la parole de participants plus ou moins directs. Certains acteurs font partie du processus de décision de façon certaine — ils ont raconté leur intervention dans le processus, les témoignages se recourent, des écrits le confirment... — tandis que l'implication d'autres n'est signalée que par des tierces personnes, parfois dans un seul entretien. Certaines personnes citées, dont l'intervention est généralement relatée au conditionnel, le sont donc à titre indicatif, rien ne permettant d'affirmer avec certitude leur implication dans le projet, mais rien ne permettant d'affirmer le contraire. Chaque fois que cela a été possible, on a cherché à faire préciser si l'événement dont il était question se situait avant ou après un événement datable (élection, durée d'un mandat aux postes administratifs, réalisation d'un rapport...). Mais les informations à partir desquelles la succession de ces systèmes est dessinée sont fortement tributaires de la mémoire des personnes interrogées. Cette description n'a donc pas valeur de chronologie exacte et ne peut être considérée comme une référence certaine. Elle a cependant été relatée en détail, car elle permet de faire apparaître des phases, des enjeux, des successions de systèmes d'acteurs et des acteurs qui sont invisibles par les moyens officiels. Enfin, lorsque les informations se recoupaient, nous avons privilégié, dans le texte, la relation des faits par les acteurs plutôt que par d'autres sources, ce qui permet, parallèlement à l'information fournie, de voir la façon dont les faits relatés sont appréhendés.

Pour identifier les relations entre processus et contenu de la décision et mettre en relation l'apparition des idées et le jeu d'acteurs qui y est associé, cette partie se développe sur trois axes principaux.

Premier axe : les définitions initiales du problème, l'impulsion du processus et l'élaboration d'un premier contenu du projet, pendant le temps de l'origine et de l'émergence des idées, afin de déterminer l'avancement des choix du projet principalement *avant négociation*, c'est-à-dire le contenu du projet produit par les seules équipes techniques missionnées par Rafic Hariri et les choix réalisés sous son autorité (chapitre 4).

Deuxième axe : les conséquences du jeu stratégique des acteurs sur la définition et le choix des options, en particulier pendant les années de négociations politiques qui ont précédé le début de la mise en œuvre, entre la partie gouvernementale initiatrice du projet et les partis

chiites contrôlant le terrain, afin de mettre en évidence ce qui, dans les choix, est du ressort du jeu stratégique des acteurs (chapitre 5).

Enfin, troisième axe : les décalages entre les choix — ou non-choix —, sur lesquels les parties se sont retrouvées à l'aboutissement des négociations, au moment du démarrage officiel du projet, et les discours sur ces choix, qui soit présentent ces options comme des compromis, lorsqu'elles ont été l'objet de négociations, ou au contraire les laissent entendre comme des évidences, lorsqu'elles ressortissaient à un consensus de départ ou à des représentations convergentes (chapitre 6).

## CHAPITRE 4

### Un projet conçu de volonté politique et d'ambitions urbanistiques

Un grand nombre d'acteurs ont gravité autour du projet Élyssar et, plus largement, autour des politiques d'interventions urbaines en banlieue sud à la sortie de la guerre. Ils sont intervenus parfois sur une longue période, parfois très ponctuellement, dans des cadres d'action diversement institutionnalisés. Leur influence sur le projet a été plus ou moins directe et plus ou moins visible.

Pour une analyse de l'action organisée, il n'est pas pertinent de distinguer système formel et système informel d'acteurs. *« Il n'y a plus aucune différence de nature entre une organisation formelle et des formes plus diffuses d'action collective, tout au plus une différence de degré. Au fond, la différence tient plus à ce qui est mis en avant et valorisé des deux côtés de cette frontière factice qu'est le critère de la formalisation. Dans les organisations, c'est la hiérarchie — c'est-à-dire la soumission, la coordination volontaire, les règles et les procédures détaillées —, alors que sont occultés les phénomènes tout aussi structurants mais « illégitimes » de négociation, de contrat implicite, d'échange compétitifs et de coopération conflictuelle. Et symétriquement, ce qui est mis en avant et valorisé dans les contextes d'action plus diffus, ce sont les processus d'échanges concurrentiels et (apparemment) non structurés, les négociations et les relations contractuelles, alors qu'est occulté et souvent sincèrement oublié l'ensemble des contraintes formelles sans lesquelles ces échanges et relation ne seraient pas possibles et qui forme chaque fois l'arrière-fond ou le contexte général [...] à l'intérieur duquel l'action collective et coordonnée des hommes peut se développer. [...] Les organisations formelles ne sont, dans cette perspective, que la forme la plus artificielle, intentionnelle et construite de la classe générale des structures d'action collectives d'un ordre local et contingent. »<sup>6</sup>.*

---

<sup>6</sup> Friedberg E., *Le pouvoir et la règle*, op.cit., p.154-155.

À Élyssar, le système des acteurs qui participent au processus de décision est constitué d'un enchevêtrement d'acteurs agissant dans des cadres institutionnels et d'acteurs agissant à travers des relations informelles. Cet enchevêtrement existe depuis l'origine du projet. Il s'est poursuivi pendant le temps des négociations préalables et a continué après la création de l'Établissement public, les décisions de ce dernier étant le reflet de l'activité de la totalité du système, et en particulier des relations non institutionnelles qui agissent en parallèle avec son fonctionnement.

Pour un même acteur, il n'est pas toujours facile d'établir la limite, dans ses liens au projet, entre les rapports institutionnels et les relations informelles : une même personne peut coopérer avec plusieurs casquettes, son rôle évoluer dans le temps... Pour certains, parfois, les relations sont clairement inscrites dans des rapports institutionnels. C'est le cas, par exemple, lorsque le bureau d'études Dar al-Handassah est missionné par l'Établissement public, en 1995, pour faire les études détaillées du projet. Parfois, au contraire, elles sont totalement revendiquées comme informelles : « j'ai fait ça pour donner un coup de main à un ami de lycée » (d'après entretien 44), « ils m'ont demandé de les mettre en relation, car j'étais un ami commun » (d'après entretien 31). Mais d'autres situations, où des interventions formelles et informelles sont concomitantes ou se succèdent, sont plus difficiles à définir. Par exemple, au début du processus, les relations entre les équipes de Hariri et de Hezbollah pour le projet sont informelles. Sûrement en raison de la sensibilité politique du projet, peut-être parce qu'il en considère la légitimité contestable, un ingénieur intégré dans le circuit institutionnel depuis l'origine du projet cherche ainsi à éviter la question de ces relations de négociation, voire à les occulter, exprimant la gêne, voire la méfiance vis-à-vis de ce jeu considéré comme parallèle. « On a dégagé les buts de l'étude avec, bon, les objectifs qui ont un consensus, si vous voulez, que tout le monde accepte. Et on a fait un premier projet, avant la création de l'agence publique Élyssar. On a fait un projet, si vous voulez, un avant-projet de schéma directeur, qui a été discuté avec... (silence), avec les représentants locaux de la population pour les partis qui sont là-bas. » (entretien 29). En revanche, ultérieurement, ces mêmes relations de coordination et de négociation entre les partis chiites et l'équipe de Rafic Hariri, qui existaient toujours en parallèle du projet, ont simultanément trouvé une légitimité et été institutionnalisées par l'intégration d'un membre d'Amal et un membre du Hezbollah dans le Conseil d'administration d'Élyssar.



On ne décrira pas ici deux systèmes parallèles, l'un formel et l'autre informel, mais pour un moment donné, un système pour l'ensemble. Par ailleurs, si les relations d'une personne au processus sont qualifiées d'institutionnelles ou d'informelles, ce n'est que pour l'événement dont il est question.

## **1 L'élaboration du projet, un système d'action peu lisible**

Il est souvent sous-entendu, dans les entretiens, que les relations avec les acteurs informels sont invisibles, tandis que les relations entre acteurs institutionnels sont connues. Certains pensent même que le mystère doit être de mise pour décrire les décisions qui relèvent de ces relations informelles, même lorsque c'est pour parler de ce que chacun sait et qui est explicitement exprimé dans la presse : « Le conseil d'administration d'Élyssar est composé sur la base d'une certaine entente confessionalo-politique. [...] Ça c'est pour vous, ce n'est pas à publier » (entretien 102). Cette superposition entre formalité et visibilité n'est pas exacte. L'existence de négociations informelles entre Hariri et les partis chiites à propos d'Élyssar sont connues de tous, par exemple, tandis que nombre d'intervenants institutionnels sont passablement invisibles.

La distinction est faite ici entre les acteurs, et leurs interactions, visibles et invisibles du projet, plutôt qu'entre ses acteurs, et leurs interactions, formels et informels. Deux critères de visibilité sont retenus : la citation de l'acteur dans la presse et sa connaissance par les acteurs et observateurs du projet. Les acteurs les moins visibles sont donc ceux qui, non connus du grand public à travers la presse, ne sont pas non plus connus comme acteurs par les observateurs du projet. Qu'un acteur n'apparaisse pas sur la scène ne signifie pas forcément qu'il soit tenu caché. Certes, d'aucuns ne tiennent pas à y apparaître, pour des raisons stratégiques, mais il est également des ingénieurs ou des fonctionnaires qui influent sur le contenu du projet, mais n'apparaissent jamais comme tels. Cependant, la visibilité correspond souvent à ce qui est rendu visible. Elle est le résultat de comportements et d'interactions dans le jeu des acteurs.

Le projet est élaboré à la fois dans le cadre d'interactions institutionnelles et informelles dans lesquelles les idées circulent et sont modifiées. Mais une partie importante du processus de l'élaboration du projet s'est faite dans le cadre d'interactions peu lisibles.

### **1.1 La face apparente d'Élyssar**

Les acteurs visibles d'Élyssar sont nombreux. Environ 150 acteurs différents, collectifs ou individuels, apparaissent dans la presse à propos des projets urbains en banlieue sud entre 1993 et 1997<sup>7</sup>. Tous les acteurs cités n'ont pas la même implication dans le projet ou son élaboration, mais leur grand nombre est l'indication d'une quantité non moins importante d'interactions dont la nature, l'importance, la hiérarchie et le contenu sont cependant peu explicites dans la presse.

Les journaux montrent un système d'acteurs essentiellement politique et administratif. C'est l'expression de quotidiens s'intéressant plus aux événements politiques qu'à l'actualité technique, mais c'est aussi la conséquence du fait que le projet est affiché comme issu d'une volonté politique d'intégration, à travers une politique de reconstruction nationale, et le résultat d'un sentiment partagé sur la nécessité d'une intervention publique dans cette région, sentiment exprimé par exemple par les acteurs privés locaux. Un ancien gérant de plage dit ainsi qu'il serait prêt à indemniser les occupants pour qu'ils partent, si c'était possible (entretien 104). Un propriétaire insiste également sur le rôle de l'État. « C'est impossible que des gens privés puissent d'abord vider ces gens. Même si les fonds nécessaires pour vider les gens sont là, même si les fonds existent. Parce qu'il y a aussi une décision politique là-dedans » (entretien 99).

---

<sup>7</sup> Une liste des 150 acteurs apparaissant dans la presse à propos des projets urbains en banlieue sud entre 1993 et 1997 est présentée en annexe. Elle a été réalisée à partir de la chronologie réalisée, en français, à partir des articles des quotidiens arabophones *al-Safir*, *al-Nahar* et *al-Hayat* et du quotidien libanais francophone *L'Orient-Le jour* et publiée à Beyrouth, par le Cermoc, dans les lettres d'informations de l'Observatoire de recherche sur Beyrouth et la reconstruction (ORBR). La période de 1993 à 1995 correspond à une période active de la négociation du projet, celle de 1995 à 1997 à la réalisation des plans de détail et au commencement de la mise en œuvre du projet. Les faits relevés concernent le projet Élyssar, mais également son contexte politique, social et urbanistique en banlieue sud, car les acteurs qui apparaissent dans ce contexte sont généralement concernés par le projet. Pour chaque acteur relevé, il est indiqué la date à laquelle il en a été fait mention dans la presse, les informations données son sujet et le ou les motifs ou épisodes pour lesquels il est cité.

### *1.1.1 Visibilité des acteurs institutionnels et collectifs*

On voit apparaître dans la presse l'ossature du système institutionnel d'Élyssar. Après des études préliminaires commandées par le Premier ministre, par l'intermédiaire du bureau d'étude Oger<sup>8</sup>, et réalisées par le bureau d'étude Dar al-Handassah, un établissement public est créé, par décret, en 1995, et appelé « Élyssar<sup>9</sup>, établissement public pour l'aménagement et le développement de la banlieue sud-ouest de Beyrouth. » Cet établissement public, ayant une autonomie administrative et financière, est dirigé par un Conseil d'administration de sept membres désignés par décret (notamment en fonction de leur confession et de leur appartenance à un groupe politique) et mené par un Président — lequel est également Directeur général des services administratifs de l'établissement — qui ne dépend que du Premier ministre. Les études de détail sont également confiées, après création d'Élyssar, au bureau d'étude Dar al-Handassah.

L'établissement public est en relations, plus ou moins étroites et plus ou moins suivies, avec les administrations adéquates en fonction de ses activités : le Conseil supérieur de l'Urbanisme, pour l'approbation du projet ; les Cours de première instance et d'appel et les Comités d'expropriation, pour les questions d'expropriation ; la Direction générale de l'urbanisme, entre autres pour le remembrement ; le Conseil pour le développement et la reconstruction, par exemple pour la coordination dans la réalisation des routes d'importance nationale ou internationale qui traversent la zone ; la Caisse des déplacés, pour l'indemnisation des personnes déplacées à l'occasion de la réalisation des routes, de la Cité sportive ou de l'Hôpital gouvernemental dans le périmètre du projet ; le ministère de l'Habitat, pour la réalisation des logements planifiés ; l'Établissement public de l'Habitat, pour leur financement ; les municipalités dans le périmètre desquelles se situe le projet, pour consultation...

Projet public dont la maîtrise d'ouvrage appartient au gouvernement — le Premier ministre et le ministère de l'Habitat —, Élyssar dépend également de l'Assemblée nationale, notamment pour le vote de son budget. Les députés et les partis politiques entrent ainsi

---

<sup>8</sup> Oger est un bureau d'études d'ingénieur qui appartient à M. Hariri. Il comprend plusieurs branches dont notamment un bureau d'études basé à Paris (Oger international), un au Liban (Oger-Liban) et un en Arabie saoudite (Saudi-Oger).

<sup>9</sup> Elyssar est le nom d'une princesse phénicienne de Tyr, à l'époque de la fondation de la ville de Carthage.

dans le système des acteurs qui influent sur lui et font connaître publiquement leurs positions.

La structure du système institutionnel est à peu près stable depuis 1995. Seuls les hommes changent, dans les administrations et les bureaux d'études, mais aussi à l'intérieur même du Conseil d'administration d'Élyssar. Ainsi, deux membres ont quitté le Conseil d'administration lorsqu'ils ont été élus députés en 1996, ne pouvant cumuler les deux fonctions ; la plus grande partie du Conseil a été remplacé à la suite des changements de Gouvernement de 1998 et 2000 ; et un président du Conseil est parti à la retraite en 1999. Ces remplacements de personnes marquent souvent des moments de transformations dans le jeu des acteurs.

Les propriétaires n'apparaissent dans la presse que lorsqu'on leur notifie des expropriations. Ils sont alors passifs. Après 1997, quand ils connaîtront les montants des indemnités, ils utiliseront la presse pour réclamer des indemnités plus élevées.

Les acteurs techniques ou les membres des services techniques sont très peu cités par la presse. Les bureaux d'études ne sont que peu mentionnés. Eux-mêmes trouvent normal de ne pas tenir le devant de la scène : ils disent que la décision ne leur appartient pas. Egalement, il n'est nulle part fait mention des services de l'administration d'Élyssar et du directeur des opérations en charge de la réalisation du projet. Les urbanistes qui ont dessiné le projet dans les bureaux de Dar al-Handassah n'apparaissent pas non plus, le directeur du département *Urban planning* y étant la seule voix autorisée sur le sujet. S'ils ne sont pas connus du grand public, ces acteurs sont cependant bien identifiés par les autres acteurs du projet. Ils savent notamment que des études ont été confiées à d'autres bureaux d'études que Dar al-Handassah : à Lacedo pour des études sur la zone de Sabra et Chatila, ou à Assaco pour les études du centre commercial dans lequel doivent être resitués les commerces déplacés. Ces acteurs du système d'acteurs institutionnel non mentionnés par la presse sont connus de tous.

### *1.1.2 La presse, seul lieu d'existence de certains acteurs*

Les acteurs identifiés par la presse sont aussi ceux qui utilisent la presse pour s'exprimer. Ils en acquièrent une visibilité accrue.

Les partis et institutions confessionnelles utilisent la presse pour relayer leurs opinions, contestations ou revendications sur le projet. La mobilisation des médias est partie intégrante du jeu politique. Amal et Hezbollah, en particulier, se servent des médias comme instruments pour mobiliser l'opinion publique autour d'un éventuel projet en banlieue sud, faire entendre leurs revendications, exposer au grand jour certains points de conflits, lesquels réapparaissent régulièrement dans les journaux jusqu'à ce qu'un compromis ait été trouvé. Ils ne laissent cependant publier que des éléments choisis de la coopération conflictuelle dans laquelle ils sont engagés dans la négociation autour du projet.

Les journaux sont un des lieux essentiels de l'expression et de l'existence, comme acteurs dans le projet, des habitants et des associations d'habitants. Ainsi, c'est par la presse que l'on sait que les habitants et les associations d'habitants refusent, réclament, revendiquent, protestent, attendent, examinent, bloquent, dénoncent, accusent, organisent, manifestent et incendient. Ces actes sont souvent le pendant, sur le terrain, des revendications que les représentants Amal et Hezbollah exigent pour eux. Mais, ils sont aussi la manifestation par des habitants d'une expression indépendante de ces représentants officiels. La presse rend alors visibles leurs activités et leurs opinions propres.

Dans ce dernier cas, pour se faire entendre, certaines des associations d'habitants qui cherchent à exprimer une opinion différente de celle des partis chiites ont convié la presse à leurs réunions, afin qu'elle fasse écho à leur propos (entretien 37). Parfois ces réunions étaient organisées simplement à l'initiative d'un habitant réagissant à une rumeur. Certains habitants qui n'étaient pas liés à un parti — les partis chiites seraient loin de représenter la majorité de la population, selon plusieurs personnes interrogées — ni à une association d'habitants — elles ne représenteraient qu'un faible pourcentage des habitants —, sont directement allés rencontrer des journalistes pour se faire entendre, comme le signale l'un d'entre eux : « Quand j'ai commencé mon travail, les gens sont venus me voir. Si le Hezbollah prend la parole, lors des négociations avec le gouvernement, les habitants acceptent que le Hezbollah parle pour eux, mais si le Hezbollah fait une déviation, ils chercheront une autre personne qui parlera pour eux. Pendant la « guerre » d'Élyssar, quand les habitants étaient contre, environ en 1995, il y avait des articles, des annonces. [...] Il y a un problème pour la prise de parole. Les habitants viennent chez moi, ils pensent



que je peux jouer un rôle entre les habitants et Hariri et entre les habitants et Hezbollah et ceux qui n'acceptent pas. [...] Il y a cinq ans [en 1995], d'après une estimation personnelle, 10 % voulaient plus d'argent, 40 % voulaient rester là où ils sont, 50 % acceptaient la formule Élyssar [argent ou appartement]. Les 40 %, qui voulaient rester où ils sont, voulaient bien acheter le terrain et voulaient avoir des infrastructures, et garder leur maison. Personne ne parle pour ces gens » (d'après entretien 97).

Seuls quelques élus et notables de la banlieue sud, en particulier le président du Conseil supérieur chiite, Cheikh Mohammed Mehdi Chamseddine, et le député du Metn Sud, M. Bassem Sabe, soutiennent publiquement les revendications de certains habitants lorsque celles-ci ne sont pas relayées par les partis autorisés. Ils utilisent par exemple la presse pour appuyer la demande des habitants d'un troisième représentant des habitants au Conseil d'administration d'Élyssar.

### *1.1.3 Le processus en filigrane*

Le processus de décision n'apparaît pas clairement dans la presse. Seules des informations sont données, d'une part, sur les étapes institutionnelles du processus et, d'autre part, et *a posteriori*, sur les négociations menées en parallèle entre les équipes de Rafic Hariri, Amal et le Hezbollah.

Pour le contenu du projet, seuls sont annoncés les décrets, officialisation de la décision et aboutissement de l'étape d'élaboration. Le contenu et les enjeux du projet apparaissent de façon indirecte à travers le récit des interventions. Les acteurs politiques interviennent pour impulser, étudier, examiner, contrôler, participer à des réunions, trouver des solutions. Ou pour exprimer de façon détournée une mécontente ou un conflit entre eux. Parmi eux, les députés justifient, dénoncent ou critiquent la situation ou le projet. Les administrations interviennent ponctuellement dans l'élaboration ou la mise en œuvre : elles examinent, approuvent, notifient, annoncent, rencontrent des difficultés dans la mise en œuvre. Le processus apparaît en filigrane à travers la relation de ces faits, mais celle-ci n'en donne qu'une esquisse.

Lorsque les journaux aborderont l'élaboration du projet, ils se focaliseront sur deux moments clefs de la négociation : en 1993, les partis chiites refusent le projet du Gouvernement qui consistait à réaliser une société foncière en banlieue sud ; en 1994, à partir du moment où des plans d'Élyssar commencent à circuler, lorsque Amal et Hezbollah cherchent à imposer leurs conditions, c'est-à-dire le relogement avant démolition et un accord non modifiable par le gouvernement. En mobilisant l'opinion publique, la presse est alors un instrument qui renforce la position de ceux qui disent défendre les habitants, que cela soit pour mettre en échec un projet de société foncière ou pour imposer des conditions à la réalisation du projet.

Mis à part les responsables politiques des parties de la négociation, seuls apparaissent trois acteurs de ces « longues discussions »<sup>10</sup> qui ont précédé le projet : M. Fadi Fawaz, « représentant de Hariri »<sup>11</sup>, M. Nayyef Krayyem, membre du Hezbollah et, à l'époque, directeur du CCED (Centre consultatif d'étude et de documentation<sup>12</sup>) et un membre du mouvement Amal, cité dans la presse par M. Ali el-Khalil, membre du bureau politique du mouvement. Bien qu'il soit spécifié que les négociations ont cours depuis une date antérieure à l'accession de Rafic Hariri au pouvoir en 1992, les négociateurs ne s'expriment dans les quotidiens qu'à la fin du processus, en 1995, lorsque les négociations ont déjà abouti. Ils relatent donc le processus *a posteriori*, et ce pour des raisons manifestement stratégiques.

Une fois créé, Élyssar est cité, sa composition est affichée, mais son activité apparaît peu, elle aussi, de façon directe dans la presse. Seules des relations institutionnelles sont mentionnées. Pour la réalisation des études complémentaires, Élyssar confie à un bureau d'études, Dar al-Handassah, les études de détail. La mise en œuvre du projet, dans cette période, est réalisée à travers les administrations : les expropriations sont effectuées pas les tribunaux compétents, la Caisse des déplacés évacue des logements à l'est de la Cité sportive... Les directives principales et le financement ressortissent à l'action du Gouvernement : demande au Conseil d'administration d'accélérer la construction des logements et d'étudier la possibilité d'élargir le périmètre d'Élyssar ; octroi par le Conseil des ministres d'avances du Trésor pour couvrir les dépenses de l'Établissement public...

---

<sup>10</sup> *L'Orient-Le Jour*, 24/06/95, p.5.

<sup>11</sup> *L'Orient-Le Jour*, 24/06/95, p.5.

<sup>12</sup> *Al-markaz al-istichari lil dourouss oua al-taouthiq.*

## 1.2 L'élaboration du projet, sur la face cachée d'Élyssar

Malgré le grand nombre d'acteurs impliqués ou concernés par le projet, très peu d'informations sont donc disponibles dans la presse sur les négociations préalables ou sur les activités même de l'Établissement public une fois qu'il a été créé. Ni le processus de décision ni l'élaboration du contenu du projet n'y sont rendus lisibles. Ils sont en général peu connus. Deux raisons à cela. D'abord, certains acteurs sont invisibles ou ne sont connus que d'un faible nombre d'autres acteurs ; ce sont ceux qui n'apparaissent pas dans la face visible du projet. Mais surtout, lorsque des acteurs sont connus ou supposés tels, ce sont les interactions, pas forcément reliées entre elles, qui ne sont pas identifiées. Rares sont ceux qui, ayant participé à l'élaboration du projet, ont une vision d'ensemble des interactions ; chaque acteur en a une vision partielle.

### 1.2.1 *Des multiples connaissances partielles*

#### *Interactions supposées*

Parfois, les acteurs collectifs sont connus, mais les interactions entre les individus eux-mêmes ne le sont pas, ni leur influence personnelle sur le contenu du projet. Par exemple, aux dires de tous, et en premier lieu des membres du Conseil d'administration d'Élyssar, qui est théoriquement au cœur du système de décision, ce n'est pas dans des relations institutionnalisées que se prennent les décisions du projet, puisque le Premier ministre en a négocié régulièrement les termes avec les responsables politiques des partis chiites qui contrôlent la banlieue sud dans le cadre de relations informelles<sup>13</sup>. Le seul acteur individuel du système de décision reconnu par tous est Rafic Hariri. Les interlocuteurs directs du Premier ministre ne sont généralement désignés qu'à travers les partis auxquels ils appartiennent, Hezbollah et Amal. Et quand des négociations ont lieu avec les responsables des partis chiites, ce n'est pas forcément avec ceux dont les noms sont indiqués dans la presse.

---

<sup>13</sup> Ce signalement de l'informalité des relations qui ont conduit à la décision, pour décrire le processus, montre à la fois le caractère connu de cet enchevêtrement des relations institutionnelles et informelles au sein du processus et la gêne qu'occasionne une consultation qui, par son caractère politique, dépasse les limites du processus propre au projet.

Cependant, bien que peu visibles, les personnes représentant les partis chiites aux négociations sont souvent connues dans le système. L'invisibilité du processus de négociation tient moins à celle des acteurs qui y ont participé qu'aux modalités de son déroulement, c'est-à-dire au rôle des personnes qui ont participé aux réunions et au contenu des transactions entre elles, dont seule une partie était relayée par la presse. Les interactions qui ont effectivement lieu ne sont en général pas connues, mais imaginées au vu des échos qui en paraissent dans la presse et des stratégies supposées des acteurs dont les positions générales, elles, sont connues<sup>14</sup>.

### *Interactions déniées*

Autour de ces acteurs de la négociation politique, gravite une nébuleuse d'individus qui se sont trouvés, à un moment donné, reliés à l'élaboration du projet. Beaucoup d'entre eux sont susceptibles d'avoir influencé le projet, même dans une faible mesure : ceux qui, il y a de nombreuses années, ont émis des idées qui marquent encore la région ; un ingénieur, qui dessine le parcellaire ou les appartements au sein d'un bureau d'études ; un responsable politique, pour qui Élyssar n'est qu'une carte dans un jeu stratégique d'ampleur internationale ; un conseiller, qui a fait avancer la réflexion au cours d'un simple entretien informel avec un « décideur » ; un fonctionnaire, qui retarde le processus en ne traitant pas le dossier à temps...

Rares sont ceux, en revanche, qui revendiquent la paternité du projet, comme le fait cet acteur du projet. « Ça m'a pris beaucoup de travail, mais je l'ai fait [...]. Le *masterplan*, c'est moi qui l'ai fait, je l'ai fait signer, j'ai fait signer tous les députés, tous les partis dessus » (entretien 79).

Tous ne se considèrent pas, eux-mêmes, comme des acteurs. Nombreux sont ceux qui, agissant comme représentants d'institutions, comme ingénieurs ou comme conseillers par exemple, disent ne pas avoir participé à la décision. Même au cœur du système décisionnel, certains disent n'avoir aucune capacité réelle de décision. « C'est le Premier ministre qui a la tutelle. Chaque décision que nous signons doit être signée par le Premier

---

<sup>14</sup> Plusieurs acteurs et observateurs du projet ont dit avoir été informés des négociations par la presse.

ministre » (entretien 54). Mais, consultés sur une question ou pour faire une proposition de projet, ou sollicités pour se réunir avec ceux qui assistent les autres parties, la plupart d'entre eux influent sur les décisions.

### *Interactions isolées*

Certains revendiquent une influence sur des décisions ponctuelles. « L'expropriation, c'est le même principe. Moi, le Président et d'autres conseillers ont décidé... » (entretien 42). « Je ne veux pas donner l'impression, *I don't want to pretend that* toute la chose a été développée seulement ou strictement à cause de moi. Mais je crois que personnellement entre moi et moi-même, je crois vraiment que ce que j'ai dit et discuté dans ce *meeting* en 1992 a trouvé son chemin pour former le contenu... » (entretien 25). « À cette époque [R.Hariri] voulait mettre toute la banlieue sud sous étude. [...] Personnellement, c'est moi qui suis intervenu, et une autre personne aussi, pour dire que la mise sous étude n'avance à rien, [...] ça va avoir un effet nocif. [...] Je crois que c'était convaincant pour lui, parce que, après, il a lancé la première opération d'identification des problèmes » (entretien 13). Ces personnes sont en général peu connues comme acteurs. Elles sont peu visibles et les interactions dont elles parlent sont limitées. Certains revendiquent même cette opacité : « Je suis un soldat caché dans ce projet, et plusieurs autres projets » (entretien 31). Tout anecdotiques que soient ces exemples, ils n'en sont pas moins les signes de la complexité du système des acteurs de la décision.

En raison de cet enchevêtrement et de cette multiplicité d'interactions, le système dans son ensemble est peu visible. Aucune personne rencontrée n'en a décrit une géographie complète. Si cela a parfois pu être intentionnel dans l'objectif de me cacher les configurations politiques actives, c'était manifestement dans la grande majorité des cas par méconnaissance. Chaque personne interrogée n'a cité que quelques membres d'un, ou parfois de plusieurs, des systèmes successifs. Lorsque les acteurs étaient connus pour une période, ils ne l'étaient pas pour la période suivante ou précédente.



### 1.2.2 Des systèmes d'action successifs

La méconnaissance du système des interactions qui a influencé le projet est également la conséquence du renouvellement régulier des acteurs impliqués dans le processus. Essentiellement en raison de la durée du processus, parfois en raison de mésententes, les individus ont été remplacés et les institutions n'ont pas été sollicitées de façon égale pendant tout le processus, plusieurs systèmes d'acteurs se succédant depuis le début des études et des négociations. Par exemple, l'ingénieur, conseiller de R. Hariri, en charge des négociations jusqu'en 1995, a cédé à ce moment sa place sous la menace, à la demande des partis chiites. Du côté des professionnels, l'ingénieur directeur de l'association islamique *Jihad el-Binaa*<sup>15</sup> n'a participé aux négociations que jusqu'en 1993, aussi longtemps qu'il est resté à la direction de cette association. Dans le bureau d'étude Dar al-Handassah, en charge du projet avant et après la création de l'établissement public, le directeur de la section Urbanisme responsable du projet n'a pas changé, mais les architectes et urbanistes en charge du projet sous sa responsabilité ont changé plusieurs fois. Et la création de l'Établissement public en 1995 a changé radicalement la configuration du système, ne serait-ce que parce qu'une structure officiellement décisionnelle a été mise en place dans laquelle les négociations sont institutionnalisées.

Seules quelques personnes sont restées de façon quasi-permanente dans le processus. Elles sont à ce titre très justement citées par la presse et présentées comme emblématiques des parties qu'elles représentent. Il s'agit principalement de Rafic Hariri — sauf pour la période 1998-2000 où les décisions lui ont formellement échappé pour dépendre du Premier ministre Sélim Hoss —, de M. Nabih Berry, président du mouvement Amal et président de l'Assemblée nationale à partir de 1992, de M. Nayyif Krayyem, présent dans le processus pour le Hezbollah à partir du moment où il y a eu des négociations (sans en être responsable à l'origine), puis membre du Conseil d'administration d'Élyssar où il représente le Hezbollah, et de M. Bassam Nsouli, directeur de l'urbanisme à Dar el-Handassah, impliqué très tôt dans le processus, qu'il a ensuite suivi de bout en bout. Les

---

<sup>15</sup> Littéralement « Lutte pour la construction », *Jihad el-Binaa* est l'une des associations islamiques dépendant du Hezbollah. Créée en 1988, elle a distribué des services et effectué de nombreux travaux d'infrastructures, notamment en banlieue sud avant que les pouvoirs publics n'y reviennent (asphaltage routes, distribution d'eau, collecte des ordures). Mobilisée au lendemain de l'offensive israélienne sur le Liban-sud de juillet 1993 pour reconstruire les villages détruits par l'opération, elle reconstruit depuis systématiquement les maisons détruites par les bombardements israéliens, ses ingénieurs intervenant dès le lendemain de l'attaque.

observateurs qui relatent le processus le structurent presque toujours autour de ces acteurs-là.

Les systèmes ont changé lorsque les acteurs ont été remplacés, mais également lorsque les positions institutionnelles des acteurs ont bougé, ou lorsque le contexte a changé : par exemple, le Premier ministre n'a pas eu la même position dans le système lorsqu'il a été candidat à sa propre succession à l'approche des élections de 1998, que lorsqu'il venait d'être investi de ses fonctions quelques années auparavant. Les priorités de chacun changent avec la conjoncture : lorsque les configurations politiques changent, les rapports de forces et les stratégies évoluent, même si ce sont les mêmes personnes.

Enfin, la faible visibilité du processus n'est pas compensée par une visibilité du contenu du projet. Les informations officiellement accessibles sur le projet sont succinctes et uniquement techniques : plaquettes de présentation réalisées par Élyssar et décrets. Le rapport final du projet n'est pas accessible au public et, lorsqu'il circule sous le manteau, la présentation du tableau financier en dernière page manque parfois. Les documents de son élaboration sont difficilement consultables. L'ensemble des personnes détenant l'information arguent du caractère politiquement délicat de l'opération pour ne pas donner d'information précise ou complète.

La centaine de personnes rencontrées, impliquées de façon plus ou moins directe dans le processus, est loin de recouvrir tous ceux qui ont influé sur le projet ou son élaboration. Elle en donne seulement une image par sa diversité, sa représentativité et l'étendue des catégories d'acteurs qu'elle couvre : acteurs de la définition et acteurs de la mise en œuvre du projet, acteurs de la négociation des différentes parties, acteurs directs (les énonciateurs, des décideurs), acteurs de la réaction (le « non » initial du Hezbollah, les critiques virulentes de professionnels de l'urbanisme, les opposants politiques, des habitants...), acteurs « passifs » (la population, utilisée comme ressource sociale par les acteurs politiques...), acteurs qui ne veulent pas se définir comme des acteurs (des ingénieurs affirmant suivre les directives et n'intervenir en rien dans la définition du projet) ou enfin acteurs qui conseillent de façon informelle en dehors des champs d'action que leur octroie leur position institutionnelle...

Dans cette partie, les acteurs collectifs sont utilisés pour la compréhension de leur jeu stratégique propre, chacun des trois groupes d'acteurs de la négociation, Hariri et son entourage, le Hezbollah et le mouvement Amal, agissant de façon relativement homogène à l'intérieur de ses limites pour préserver ses intérêts. Ce découpage est pertinent, par exemple, pour la défense des positions à l'intérieur des négociations. Mais pour comprendre ultérieurement les rouages de l'élaboration du *contenu* de la décision, on fera apparaître dans le même temps les personnes qui, dans ces groupes, sont intervenues. Car prendre ces trois blocs d'acteurs n'y suffit plus ou introduit des biais : le jeu stratégique des acteurs serait privilégié par rapport aux autres dimensions de la définition du projet ; bon nombre de personnes appartiennent à plusieurs catégories d'acteurs à la fois ou se retrouvent entre deux ; cela simplifie trop un processus de décision complexe dans un contexte qui ne l'est pas moins ; enfin, il n'est pas impossible qu'une partie de la configuration du système d'acteurs apparemment en nébuleuse n'ait pas été volontaire, car le fait que très peu de personnes maîtrisent l'ensemble des données et qu'une partie des études soient tenues cachées rend le processus opaque. Ceux qui savent ont alors une ressource importante dans la maîtrise du processus qui leur permet de l'utiliser à des fins stratégiques.

Enfin, la description qui va suivre ne fait pas apparaître tous les choix et les microdécisions innombrables qui ont dû être opérés pour élaborer le projet, mais seulement les orientations principales qui ont déterminé le projet.

## **2 Investissements personnels pour un projet public**

Quand Rafic Hariri arrive au pouvoir en octobre 1992, le processus de réflexion sur la reconstruction de la banlieue sud a déjà commencé depuis deux ans. Le caractère politiquement sensible du lancement d'un projet de reconstruction en banlieue sud n'avait pas incité son initiateur à en rendre tout de suite public le dessein, contrairement au projet de reconstruction du centre ville, dont l'idée est déjà rendue publique en 1990 <sup>16</sup>. La

---

<sup>16</sup> Salam A., « Le nouveau plan directeur de la ville de Beyrouth », in Beyhum N., Salam A., Tabet J., dir., *Beyrouth : construire l'avenir, reconstruire le passé ?*, Dossiers de l'*Urban Research Institute*, édité avec le support de la Ford fondation, actes du colloque de l'*Urban Research Institute* tenu à Beyrouth en avril 1992, p.47.

perspective d'un projet en banlieue sud n'apparaît de façon visible dans le jeu politique que dans le courant de 1992, au moment où la polémique sur la réalisation d'une société foncière pour le centre ville bat son plein. Pendant ces deux premières années, l'élaboration du projet se fait essentiellement autour de Rafic Hariri, des personnes qu'il consulte et des bureaux à qui il confie les études préalables. Dès le début, le projet se construit dans des interactions informelles et institutionnelles mêlées, amalgame essentiellement lié à l'investissement personnel de M. Rafic Hariri dans le projet.

## **2.1 L'idée et l'impulsion de l'individu Rafic Hariri**

Les systèmes d'acteurs tournent autour du Premier ministre Hariri. Il est à l'origine du projet Élyssar, avant son accession au pouvoir, et en a été le moteur pendant ses gouvernements successifs, entre octobre 1992 et 1998 et depuis 2000. Tous les systèmes d'action ne l'intègrent pas directement, mais tous se situent par rapport à lui.

### *Reconstruire*

Comme les projets élaborés pour la banlieue sud au début des années 1980, Élyssar est un projet de la reconstruction d'après-guerre. Comme les projets des années 1980, il est apparu la paix étant à peine entrevue. En temps de guerre, la reconstruction était dans les esprits de certains bien avant que la paix ne soit là, en particulier chez ceux qui trouvaient un intérêt — économique, politique, personnel... — dans ce processus. C'est le cas de Rafic Hariri : « J'ai vu la guerre qui a détruit le pays. [...] Et toujours je pensais qu'il faut reconstruire, même pendant la guerre. Les gens, ils font la guerre, moi j'étais de l'autre côté, à préparer la reconstruction du pays. Parce que je n'ai jamais cru que la guerre allait continuer, je n'ai jamais cru que la guerre avait des raisons profondes, je croyais que cette guerre allait s'arrêter un jour, et qu'il fallait qu'on pense à après la guerre » (entretien avec Rafic Hariri).

Le centre ville est alors sa préoccupation principale : « Pour cela, j'ai commencé à penser à comment on peut reconstruire le pays, mais surtout le centre-ville. » A la même époque, la reconstruction de la banlieue sud est déjà dans son esprit. On se souvient que des projets

existaient déjà dans ses bureaux en 1983. Ils renaissent en 1990 aux mêmes endroits. Cependant, au début des années 1990, le projet de la banlieue sud est très lié à celui du centre-ville : ce dernier ne pouvait pas se faire sans prévoir des accès faciles, il fallait le considérer en même temps que la restructuration des banlieues, et donc de la banlieue sud. « Le projet d'Élyssar est le projet frère du projet de Solidere<sup>17</sup> » (entretien 31).

### *Adapter*

Les images des projets d'Oger pour la banlieue sud-ouest du milieu des années 1980 restent en mémoire, mais le contexte politique, social, économique du pays a changé, la configuration spatiale locale a évolué et de nouveaux plans d'urbanisme ordonnent la zone. Il faut repenser l'intervention.

Les idées de Rafic Hariri ne semblent pas avoir été complètement prédéterminées et, depuis bien avant son accession au poste de Premier ministre, il consulte, de façon informelle, à Paris, à Beyrouth, en Arabie saoudite, au Caire, des ingénieurs, des gens originaires de la région, des hommes politiques. Ceux qui ont été interrogés en témoignent. « Cette idée est née en 1990 dans la tête de M. Hariri, avant qu'il ne soit Premier ministre. J'ai rencontré M. Hariri, à Paris, je pense en 1990. Il m'a interrogé sur cette région, si l'on pouvait faire quelque chose pour cette région qu'on appelle Dahieh. Il sait très bien que je suis de là, de cette région » (entretien 19). « D'abord, avec M. Hariri, avant qu'il ne devienne Premier ministre, quand on était encore en Arabie Saoudite, son intérêt principal était d'essayer de formuler quelque chose pour améliorer les normes et les conditions de vie dans les banlieues de Beyrouth » (entretien 4). « C'était au Caire<sup>18</sup>. Il y avait un *meeting* là-bas avec Dar al-Handassah, [...] avec M. Hariri aussi. C'était avant qu'il ne soit Premier ministre. Pour moi c'était très évident d'étudier les choses sur une carte. [...] J'ai dit à Hariri, on va passer par la banlieue sud en arrivant de l'aéroport. On ne peut pas faire [le centre-ville] sans les banlieues » (entretien 25). « Bon, je vais vous donner l'historique. En 1992, M. Hariri, j'étais avec lui avant qu'il soit Premier ministre, il me dit : cette banlieue-là, qu'est-ce qu'on doit faire avec ? [...] J'étais avec lui dans la voiture, il

---

<sup>17</sup> Solidere est l'acronyme de Société libanaise pour le développement et la reconstruction du centre-ville de Beyrouth, société foncière de reconstruction définie par la loi 177/91.

<sup>18</sup> Dans un premier temps, pour le centre-ville comme pour les autres projets de la reconstruction, les études et des réunions hebdomadaires internes de Dar al-Handassah avaient lieu au Caire.



raisonnait comme ça, je me rappelle bien, il conduisait et j'étais à côté de lui. Il me dit comment on va faire avec la banlieue sud ? Tous ces projets-là, mais si on règle pas la banlieue sud, on peut pas continuer » (entretien 79). L'équipe de M. Hariri consulte également de façon informelle des représentants officiels de la communauté chiite, témoin quelques rencontres qui auraient eu lieu avec un député chiite, président du Parlement jusqu'en 1992. Il n'est pas encore question de négocier, mais d'obtenir des avis (entretien 30).

R. Hariri ne consulte pas seulement des individus. En été 1991, il organise chez lui à Qoreytem, une réunion pour parler du projet en banlieue sud avec une vingtaine ou une trentaine de personnes : au moins un député, des maires, dont celui de Bourj Brajneh, des *moukhtar-s*<sup>19</sup> et des habitants de la région, influents et/ou implantés là depuis longtemps, certains qui ne voulaient pas d'un projet et d'autres qui souhaitaient rester mais avec de meilleures conditions de vie (entretiens 19 et 37). L'argument qu'il développe à cette époque relie une fois de plus le sort de la banlieue sud à celui du centre-ville : la banlieue sud est la porte sud de la ville. Toujours avant qu'il ne soit Premier ministre, M. Rafic Hariri interroge également, dans une réunion d'une trentaine de personnes (peut-être la même), des directeurs généraux, des présidents de conseils d'administration et des bureaux d'études, pour proposer la mise sous étude de la banlieue sud. Ces consultations ont confirmé la détermination du promoteur du projet et auraient encouragé le processus. « Pratiquement tout le monde (y) approuvait de faire une action » (entretien 13).

### *Impulser*

L'homme Hariri est reconnu, même par ses détracteurs, pour avoir donné une importante impulsion à l'ensemble des projets de la reconstruction. Cette impulsion s'est faite à partir d'idées existantes. « Hariri est venu d'abord en tant que personne. Puis, il a assemblé autour de lui les décideurs de l'administration et certains éléments du secteur privé qui connaissaient les problèmes d'urbanisme et des voiries et réseaux divers. Il venait avec beaucoup d'enthousiasme, pour faire beaucoup de projets, avec un budget illimité d'ailleurs. Il cherchait à avoir n'importe quel projet qui étudiait... pour démarrer l'exécution » (entretien 13). « C'est lui vraiment qui a lancé le programme de la

---

<sup>19</sup> Chef de quartier élu, chargé notamment de l'état civil.

reconstruction en force. [...] Les idées existaient depuis toujours, mais il faut reconnaître que c'est vraiment la personne du Premier ministre Hariri qui a poussé ces projets de la phase préparation à la phase mise en place, mise en application effective de ces projets [...] Moi, je suis convaincu, abstraction de la façon de faire, abstraction de la conception des projets, moi, je dois dire que, vraiment, ces poussées de la reconstruction, le Président Hariri a beaucoup de rôle dans cette histoire. Oui, il a un rôle décisif » (entretien 60).

### *Entreprendre*

En particulier pour la banlieue sud, il est déterminé à agir. « L'idée est très simple. Premièrement, on ne peut pas laisser les choses comme ça. C'est très important » (entretien avec R. Hariri). Cette volonté a encore été renforcée par son accession au poste de Premier ministre, qui lui a donné des raisons supplémentaires d'intervenir dans cette zone : « Moi, je ne peux pas accepter que, sous mon Gouvernement, il y ait des Libanais qui vivent comme ça » (entretien avec R. Hariri).

L'étude des projets d'intégration de quartiers illégaux dans le monde montre que la plupart de ces expériences ont nécessité une très forte volonté politique de la part de l'État. « *La volonté politique au plus haut niveau est un élément décisif.* »<sup>20</sup>. Le fait que le projet Élyssar n'ait toujours pas été mis en œuvre plusieurs années après son adoption n'enlève rien à la force de la détermination qu'il aura fallu pour le mettre en place et trouver un compromis. La plupart attribuent cette volonté au caractère de l'homme Hariri.

Cette personnalité est décrite en des termes dithyrambiques par les personnes qu'elle fascine : « On ne peut pas nier qu'une personne comme Hariri était vraiment un élément essentiel pour pousser ces projets de l'avant. [...] Lui, il faisait des choses exceptionnelles, il avait une vision de l'avenir différente » (entretien 98). « Il a une personnalité incroyable. Il travaille plus qu'il n'a d'argent. Il aime le travail, il a la sensation qu'il faut profiter du temps, qui est plus important que l'argent. Il aime présenter quelque chose pour son peuple et son avenir. Il n'aime pas être milliardaire. Il aime la politique et être fondateur de grand projets. Après avoir été citoyen dans un pays de princes, il aime être prince dans le pays des citoyens. Il a réussi. Les idées étincellent en lui. Il n'aime pas les petits projets, il pense

---

<sup>20</sup> Durand-Lasserve A. et Clerc V., *Régularisation et intégration des quartiers irréguliers : leçons tirées des expériences*, Nairobi, Programme de gestion urbaine, PNUD / CNUEH / Banque mondiale, 1997, p.33.

que c'est pour les petits hommes. Il a changé Beyrouth, il a changé le Liban » (entretien 31).

L'homme ne cesserait pas d'entreprendre et aurait encore bien d'autres projets en tête, y compris en banlieue sud. « Le Premier ministre avait comme idée de faire un nouvel Élyssar qu'il nommerait autre chose, à Bourj Brajneh. Ça, c'était l'étape suivante. [...] C'était dans son esprit, il me l'a dit à moi. Mais comme Élyssar n'avait pas encore démarré, il ne pouvait pas lancer une autre opération avant que la première ne démarre » (entretien 9). Mais cette capacité à imaginer sans cesse des projets peut aussi se retourner contre les premiers qu'il a montés. « Maintenant, Hariri a beaucoup de projets pour les régions. Il a décidé de développer l'équilibre des régions, pas seulement Beyrouth et ses banlieues. Je ne sais pas si Élyssar est encore une priorité » (entretien 31).

La force de cette personnalité a ses revers dont la centralisation qu'elle induit et le manque d'intégration de certains acteurs périphériques. « C'était un projet centralisé, avec Hariri, donc pas pour la municipalité. Quand on est arrivé à la municipalité, on a demandé à être intégré au Conseil d'administration, parce que toutes les municipalités doivent être impliquées, parce qu'ils connaissent le terrain. Hariri n'a pas répondu. Mon sentiment, mon opinion personnelle, c'est que les différents gouvernements de ce pays veulent faire des projets centralisés et restreindre le rôle des municipalités. Ce n'est pas sain qu'elles ne soient pas représentées » (d'après entretien 48).

Au moment où il arrive au pouvoir, ses idées paraissent claires, comme le constatent les professionnels qui travaillent alors dans son entourage. « Lorsqu'il est arrivé au pouvoir comme Premier ministre, il avait lancé ses idées, il avait créé la société pour le centre-ville, il avait donné un appui très très fort à Solidere pour démarrer. En toute clarté, le Premier ministre Hariri était venu au pouvoir avec un programme de reconstruction assez mûr dans son esprit. [...] Pour la banlieue sud, comme pour le centre-ville, lorsqu'il est arrivé au pouvoir, son programme était dans sa tête » (entretien 60).

## **2.2 Investissements personnels dans les études préalables**

M. Rafic Hariri s'est investi personnellement dès les années 1980 pour établir des plans de reconstruction, tant pour le centre-ville que pour la banlieue sud. À l'époque, « les études

du centre-ville, il les avait financées personnellement. Il avait chargé Dar al-Handassah de faire une étude, pour son compte, comme il avait [...] préparé, à Oger, un projet de relogement à Choueifate pour les gens qui sont là, pour libérer cette région. C'était une attitude individuelle. [C'était] au moment où nous faisons l'étude de la RMB en 1983-87. Oger faisait une étude de la reconstruction du centre-ville » (entretien 60).

Avant son accession au pouvoir, les nombreuses ressources et relations dont Rafic Hariri disposait lui avaient permis de faire réaliser des études par des professionnels, soit à travers des institutions publiques, en suscitant la commande, soit en les finançant directement. Dar al-Handassah aurait, lui, travaillé plusieurs années avant d'être payé. Dans un premier temps, son travail aurait été « sans compensation. Mais après, lorsque le projet est venu avec le Conseil d'administration d'Élyssar [en 1995], on nous a rémunéré, mais toutes les choses qu'on avait faites, c'était vraiment pour voir un peu comment aborder le problème d'Élyssar » (Entretien 98). Plusieurs équipes avaient alors réfléchi aux divers projets, plusieurs études avaient été réalisées et certains des projets élaborés dans ses bureaux avaient été adoptés par le Gouvernement avant même qu'il n'en soit à la tête.

Ces équipes définissent les premières orientations du projet.

Au tout début des années 1990, la réflexion sur la reconstruction de la banlieue sud, en articulation avec celle du centre-ville, est lancée dans son bureau d'étude Oger-international, à Paris. Une campagne de photographies aériennes y est réalisée et utilisée pour la réalisation d'un plan photogrammétrique de la banlieue sud, en 1991. Enfin, la compagnie fait venir sur le terrain, à Beyrouth, des experts français du cabinet d'architecture de M. Cantal-Dupart et de l'Iaurif pour leur demander conseil.

En 1991, M. Hariri monte une équipe au Liban, dans les locaux d'Oger-Liban, qui prend la suite d'Oger international sur les questions d'aménagement et s'occupe notamment de gérer les études sur la banlieue sud. « J'ai été immédiatement envoyé à Beyrouth [...] J'étais l'un des très peu nombreux de la toute première équipe à être venu et à travailler sur le concept d'*Action Areas*<sup>21</sup> [...] Mon objectif principal était de venir collecter des données

<sup>21</sup> La banlieue sud a été divisée en trois aires d'action, en anglais *Action Areas*, sur lesquelles des actions différentes sont programmées. *Action Area 1* correspond à l'ancienne ligne de démarcation et fait l'objet d'un schéma de réaménagement par l'Iaurif, *Action Area 2* est la banlieue sud-ouest et correspond à peu près au périmètre d'Élyssar et *Action Area 3* est la banlieue sud est, pour laquelle est prévu un programme de réhabilitation des infrastructures.

et de voir ce qui pouvait être fait pour améliorer le *niveau des infrastructures et par conséquent le niveau de vie des habitants*. Donc ma première tâche a été de rencontrer toutes sortes de consultants (Dar al-Handassah, Khatib et Alami, Ace, pour ne mentionner que les trois plus importants), voir quels plans avaient déjà été réalisés pour la zone. À partir de là, on a commencé à formuler ce qui est connu comme le projet de loi provisoire pour le programme de développement des banlieues. On a décidé qu'il y avait un certain nombre de routes qui devaient être réalisées, qui sont les pénétrantes (j'ai beaucoup utilisé le *Schéma directeur* de l'Iaurif). On a pensé que pour rendre Beyrouth plus accessible, il fallait réaliser *l'entrée sud*. [...] Donc le projet de loi provisoire a inclus le périphérique et les pénétrantes, et ça a mené à la loi 246 » (entretien 4).

Cette équipe s'étoffe jusqu'à l'été 1992. En plus du responsable, et outre un ingénieur transport qui ne travaille pas uniquement sur la zone et une urbaniste stagiaire pour quelques mois, une personne est chargée spécifiquement du montage d'un projet pour la banlieue sud-ouest. Elle s'investit elle aussi personnellement, comme s'il s'agissait d'un défi à relever : « Hariri m'a mis en charge de ce projet-là : tu dois trouver des solutions ! [...] Je suis resté deux ans à travailler à ce projet-là. J'ai visité toute la banlieue sud à pied. J'ai visité tous les immeubles, les gens, comment ils vivaient pour savoir, historique, social, économique, d'où ils venaient, qu'est-ce qu'ils font là-bas, pourquoi ils sont là, [...] comment ils vivaient. [...] J'ai fait quelque chose que j'ai jamais fait de ma vie. [...] Je suis parti voir tous les partis politiques [...], les mosquées, [...] les maisons... » (entretien 79).

Les membres de l'équipe réfléchissent ensemble, mais consultent également ou s'entretiennent de façon informelle avec divers conseillers, amis, stagiaires, anciens collègues sur d'autres études ou des compagnons, spécialistes de la banlieue sud ou de la question des quartiers irréguliers dans le monde. Ces relations semblent avoir compté dans l'élaboration des idées. « En 92, je suis passé par Beyrouth. [...] La première chose que j'ai [proposée], c'est d'identifier les acteurs. [...] La deuxième, je leur ai proposé trois ou quatre scénarios. [...] Je leur ai donné des directions, voilà, vous pouvez faire ça, ça, ça. F. était un copain quand on était au lycée et c'est pour ça que je lui ai donné des... » (entretien 44). Ces relations ont également constitué une aide à l'analyse des choix proposés par les bureaux d'études, établissant parfois comme l'équivalent d'une assistance



informelle à la maîtrise d'ouvrage. « W. travaillait très étroitement avec moi sur le Bois des pins [...] Elle était très impliquée, je veux dire avec moi personnellement, comme urbaniste hors de son domaine professionnel. Quelqu'un qui ne connaît pas, vous rencontrez un consultant, je veux dire, chacun a une conception différente des choses, il n'y a pas une seule solution à un problème, seul, quand vous parlez d'un problème comprenant une multitude de facteurs... Donc j'avais besoin de personnes comme W. ou M. qui me donnaient, au moins à mon avis, une bonne synthèse de ce que tous les consultants proposaient » (entretien 4).

### 2.3 Une certaine fluidité entre public et privé

L'investissement personnel de Rafic Hariri dans le projet de réaménagement de la banlieue sud-ouest marque l'image que tous les observateurs ont du projet. Rares sont ceux qui parlent de l'action du Gouvernement à Élyssar, tous parlent de l'action de M. Hariri. « C'est M. Hariri qui a développé cette idée » (entretien 25). Et lorsque la distinction entre l'homme et le Premier ministre est faite, c'est dans un souci formel de neutralité. « Il y avait un problème, M. Hariri avait des problèmes, tout d'abord la proposition initiale... — le Gouvernement et non pas M. Hariri, ne faisons pas de M. Hariri une cible —, le Gouvernement libanais avait l'idée suivante... » (entretien 25).

La « fluidité entre le public et le privé » (entretien 2) qui caractérise les activités du futur Premier ministre, très critiquée, est fondée sur ces investissements privés pour l'étude de projets publics. Le Premier ministre n'adopte pas cette attitude spécifiquement pour Élyssar. « *Nommé chef du gouvernement à l'ouverture de la nouvelle législature, il s'installe à demeure avant même la formation du Cabinet et entreprend immédiatement la mise en place d'une administration parallèle destinée à détourner les pesanteurs bureaucratiques.* »<sup>22</sup>.

Cette fluidité se poursuit lorsque M. Rafic Hariri arrive au pouvoir. L'équipe déjà constituée et localisée dans les locaux d'Oger Liban, chargée pour lui de coordonner les

---

<sup>22</sup> Kassir S. « Dix ans après, comment ne pas réconcilier une société divisée ? » in Rougier B. et Picard, É., dir., « Le Liban dix ans après la guerre », *Monde arabe Maghreb - Machrek*, numéro spécial, n°189, Paris, La documentation française, juillet septembre 2000, p.10.

études sur les travaux d'aménagement urbain, deviendra ce que certains appellent le « *bureau privé* »<sup>23</sup> ou le « petit bureau » de M. Hariri (entretien 72). Le responsable de cette équipe deviendra conseiller du Premier ministre, tout en restant à la tête de ce « bureau ». À l'intérieur des locaux de Oger Liban se côtoieront alors ceux, majoritaires, qui s'occupent des projets privés de l'homme d'affaires Hariri (les employés de la société Oger) et ceux qui, dans cette équipe qui atteindra 10 ou 12 personnes sous la direction de son conseiller,<sup>24</sup> sont chargés d'étudier les projets que l'homme public Hariri entreprend dans le cadre de son Gouvernement.

Certains observateurs trouvent, à l'époque, que « il y a, accompagnant cette intervention, une logique où le pouvoir public et le droit privé se mêlent d'une façon assez bizarre... » (entretien 33). Pour les grands projets urbains, Rafic Hariri aurait ainsi commandé les études aux consultants à travers sa société Oger (entretien 77). « C'était Oger, mais je veux dire, Oger, parce que ça ne pouvait pas être M. Hariri, c'était M Hariri à travers Oger international » (entretien 4).

Ces travaux sont réalisés en coordination avec le CDR avec lequel Oger et, notamment, en son sein, l'équipe restreinte qui y est chargée des projets urbains, aurait eu des relations étroites. Le président du CDR, depuis début 1991, est l'ancien directeur d'Oger Liban, et celui qui lui succédera sera l'ancien directeur d'Oger International. Oger élabore fréquemment pour le CDR les projets dont celui-ci a la charge. Pour la banlieue sud-est (*Action Area 3*), par exemple, un haut fonctionnaire note : « [R. Hariri] nous a donné un programme de construction d'un réseau d'autoroutes pour l'aménagement des banlieues, avec un programme très ambitieux pour assainir les banlieues de Beyrouth » (entretien 60). Une équipe française, détachée d'Oger international (situé à Paris), travaille un temps au CDR dans le cadre politique de réhabilitation des infrastructures au Liban (entretien 30). Pour la banlieue sud-ouest (*Action Area 2*), le CDR aurait été maître d'ouvrage et aurait fait faire les études (entretien 76), tandis qu'Oger Liban aurait joué pour lui le rôle d'assistant à la maîtrise d'ouvrage ou de maîtrise d'ouvrage déléguée<sup>25</sup>.

---

<sup>23</sup> Harb el-Kak M., *Politiques urbaines dans la banlieue-sud de Beyrouth*, op. cit., p.22.

<sup>24</sup> Lequel les paierait directement (entretien 72).

<sup>25</sup> Yahia M., *Forbidden Spaces, Invisible Barriers, Housing in Beirut*, London, The Architectural Association, School of Architecture, Thesis for the doctorate of philosophy, juin 1994, p.222.

Pour Élyssar, ces relations n'auraient pas toujours été transparentes. Au sein du CDR, le jeu politique et communautaire inciterait à une certaine confidentialité ceux qui ont la charge du projet, le considérant comme politiquement sensible. Ainsi, d'après ses dires, un vice-président du CDR aurait pris connaissance du contenu du projet en gestation et en négociation pour la première fois dans la presse pendant l'été 1994 : « Le conseil d'administration du CDR n'a pas vu, n'a pas étudié, n'a pas discuté ce projet. Et nous, les vice-présidents, on n'a pas été consultés, on ne connaissait ce projet que par les journaux du jour. Ce qui est vrai. Le CDR n'a pas été, comme société publique, consulté pour le projet d'Élyssar. [...] Peut-être le président du CDR, parce qu'il est un membre du groupe de M. Hariri, le Premier ministre, peut-être qu'il était au courant ; ce n'est pas bizarre ou anormal, c'était naturel. Moi, personnellement, j'entendais des choses, mais je n'avais pas une vue générale, je ne savais pas les détails. Je savais qu'il y a un projet, une société nouvelle qui va être créée pour faire le développement de cette région, c'est tout » (entretien 25).

Le contenu initial du projet a donc été élaboré principalement par Rafic Hariri, lequel a consulté de nombreuses personnes, les professionnels des différentes branches de sa société Oger, et notamment l'équipe en charge du projet qui s'entretenait régulièrement de façon informelle avec d'autres professionnels et avec des habitants de la banlieue sud, et les ingénieurs et urbanistes des bureaux d'études.

### **3 Des choix parmi les diagnostics et propositions techniques**

Les idées sont particulièrement dépendantes de la façon dont les études préalables s'emparent de la question à traiter. Les bureaux d'études disent suivre les orientations données par leurs commanditaires, mais injectent également un certain nombre de principes d'action. D'autant que les commanditaires restent ouverts aux avis qu'ils requièrent (comme c'est le cas de Rafic Hariri) et que, peut-être pour cette même raison, les orientations ne sont pas toujours clairement identifiées : « Hariri, on ne sait pas ce qu'il veut. On ne voyait pas très clair dans son approche de ses grands projets. On ne savait pas. Il n'y a que lui qui voyait. Sur le centre-ville, on voyait où Hariri voulait aller, mais là, on a tourné pas mal » (d'après entretien 30).

L'idée d'un projet pour la banlieue sud-ouest reparait au même endroit, au début des années 1990, que là où était situé le projet que Hariri avait fait faire à Oger en 1983 et 1984. Mais le contenu de ces études, lui, n'aurait pas été repris, à la fois suite à un diagnostic technique et en raison de l'absence de directives politiques. « Nous n'avons pas pris en considération les études qui ont été faites ou bien les idées qui ont été faites en 1983, parce que..., ces idées-là n'étaient pas claires, il n'y avait pas de directives de la part du Gouvernement ou des agences... Mais nous avons pris en considération par exemple le Schéma directeur qui a été fait en 1986 pour le grand Beyrouth (silence), dans le but de dégager un peu les fonctions qui sont celles de cette partie de la banlieue sud et de les intégrer au reste de la ville (silence) » (entretien 29).

### **3.1 Trois préalables : le foncier, les réseaux, le relogement**

Après la fin de la guerre, en 1991, le Plan pour la reconstruction et le développement du Liban, étude commandée par le CDR et réalisée en partie par Dar al-Handassah, aborde la question des quartiers illégaux de la banlieue sud<sup>26</sup>. Ceux-ci font l'objet, avec d'autres zones d'habitat informel, d'une intention de projet (dont les financements sont à chercher) de réhabilitation (*upgrading*) en trois ans qui doit réhabiliter les infrastructures et améliorer les conditions d'habitat de 45.000 logements (15.000 par an).

Sans que cela soit explicitement mentionné, la zone sur laquelle Élyssar sera ultérieurement conçu est écartée des aires prioritaires de ce Plan. Non pas en raison de l'occupation illégale qui lui est plus particulière, mais à cause de sa situation en bord de mer et de la valeur des terrains qui offrent la possibilité d'un financement privé de la réhabilitation de la zone et du relogement. « *Certains établissements informels occupent des zones de développement immobilier de premier ordre convenant aux aménageurs du secteur privé dans un contexte où les promoteurs privés peuvent être encouragés à construire des logements appropriés comme localisations alternatives pour les occupants actuels des zones informelles [...] Il y a bien sûr des questions morales délicates pour le traitement des occupants illégaux... [...] Qui est moralement obligé de payer pour qui, pour quelles pertes, dues à quelles raisons ? [...] La liste prioritaire inclurait les zones :*

---

<sup>26</sup> International Bechtel Inc. et Dar al-Handassah consultants (Shair & Partners), *Recovery planning for the reconstruction and development of Lebanon, Phase I summary report*, Beirut, Republic of Lebanon, Council for Development and Reconstruction, décembre 1991. L'étude est commandée en mai.

*pour lesquelles les aménageurs privés des zones immobilières de premier ordre ne peuvent fournir d'alternative à la réhabilitation ; celles qui ne vont pas porter préjudice à des projets urbains à long terme ; et celles qui sont les plus désavantagées en termes d'équipements* »<sup>27</sup>. A partir de ce moment, les études reprennent les idées, déjà développées depuis le début du siècle, de mettre à part cette zone à haute valeur immobilière potentielle.

Par ailleurs, en 1991, Oger charge le bureau d'études BTUTP de réaliser une enquête *parcellaire* sur l'ensemble de la zone, avec inventaire des lots, des surfaces et des propriétaires<sup>28</sup>, pour localiser précisément et cerner le problème des occupations illégales. À la lumière du projet en cours sur le centre ville, certains ingénieurs lient une telle approche foncière à l'intention de mettre en place une société foncière en banlieue sud. « Il a lancé la première opération d'identification des problèmes, mais c'était une identification très sommaire, au début. Parce qu'il s'est limité aux parcellaires, si vous voulez, et aux propriétaires. C'était presque un inventaire pour faire une société foncière. Disons, au début, il y avait une vision plus braquée sur une opération à l'image de Solidere » (entretien 13). Le même bureau d'étude est également chargé de réaliser une enquête sur les réseaux et une autre sur l'utilisation des sols<sup>29</sup> qui fournit des informations fines à l'échelle des parcelles et des bâtiments<sup>30</sup>. À la même époque, le bureau d'études Dar al-Handassah, qui est déjà chargé des études pour la reconstruction du centre-ville, est également missionné par Oger pour faire des études préalables sur la région. Pendant un temps, les deux bureaux d'études travaillent ensemble, notamment pour la réalisation de l'enquête sur l'existant : occupation, activités, état du bâti et VRD (entretien 13)<sup>31</sup>.

---

<sup>27</sup> *Op cit., Volume 4, Project profiles*, p.9-14 et 9-15. Traduit de l'anglais. Les mots soulignés sont soulignés dans le texte du rapport.

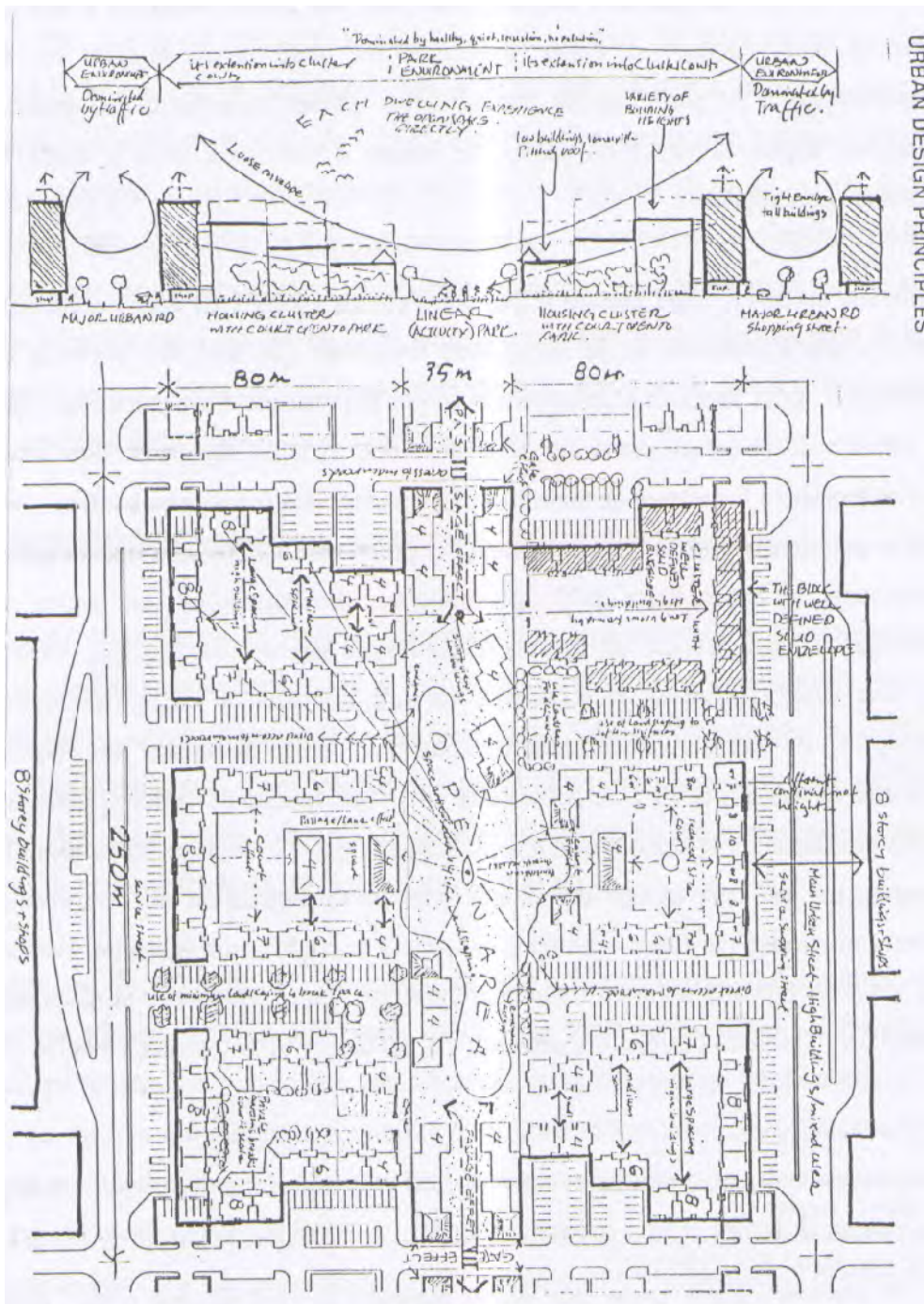
<sup>28</sup> BTUTP, *South Beirut Area planning, Cadastral base map, 1) List of lots an areas 2) List of lots by cadastral map*, Oger Liban, 11/09/1992.

<sup>29</sup> BTUTP, *Machrou'a a'adat tanzim châti baïroût al-janoûbî, tahqîqât ista'amâl al-ârd (projet de réhabilitation des plages de Beyrouth sud, enquêtes sur l'occupation du sol)*, novembre 1992, et BTUTP, *a'adat tanzim douâhî janoûbî baïroût, mantaqat raqm 2, chabakât al-jadamât almâmat al-tahfîqât, al-taqrîr, (réhabilitation des banlieues sud de Beyrouth, action area 2, voiries et réseaux divers, rapport d'enquête)*, novembre 1992.

<sup>30</sup> Par exemple les parcelles vacantes, construites ou en construction, l'usage du sol (agricole, parking, sport, cimetièrre...) et du bâti (nombre d'appartement, de magasin, d'ateliers...), type d'immeuble (maison individuelle, immeuble de rapport, hutte, bâtiment public...), et caractéristiques (nombre et utilisation des étages, âge du bâtiment, qualité de la construction).

<sup>31</sup> Le financement de ces études semble cependant différent. Le premier aurait été payé directement (quand il a été payé), tandis que pour Dar, dans un premier temps, ça aurait été « sans compensation. Après, [...] [en 1995], on nous a rémunéré. » (Entretien 98).





URBAN DESIGN PRINCIPLES

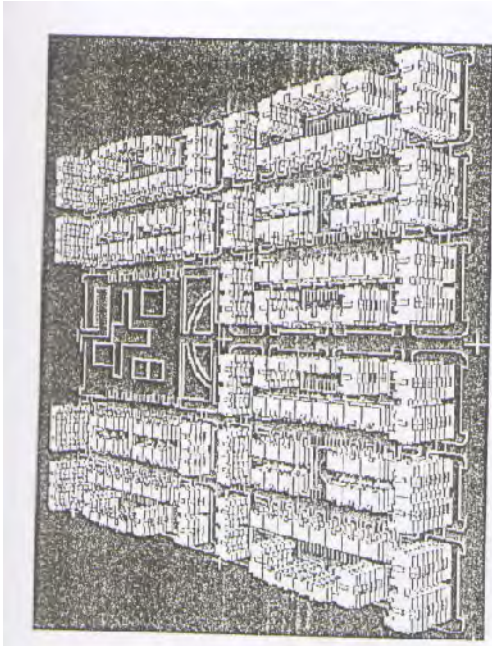
4-1. Le projet de logements pour le relogement dans *Action Area 2* en 1992

Présentés comme des habitations économiques (*low cost housing*), les bâtiments de quatre à huit étages sont regroupés en blocs (800 hab/ha par bloc, B plus économiques que A) comprenant des petits groupes d'immeubles, sensés faciliter leur appropriation (« *sense of belonging* », « *sense of identity* ») par les habitants. Ils sont composés, pour près de la moitié, de logements comprenant au plus un séjour et deux chambres (60 à 70m<sup>2</sup>), une enquête socioéconomique de la même année ayant montré que la moitié des ménages ne pourrait pas accéder à un logement plus grand.

Source : Dar al-Handassah, *Action Area 2, Housing and community facilities, concept design*, 1992.

Illustration 4-1

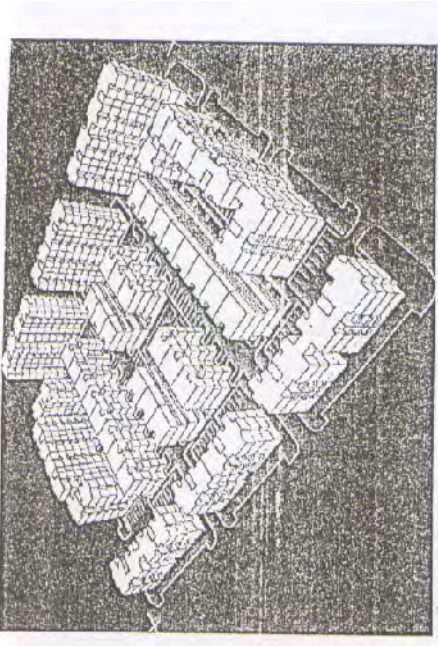




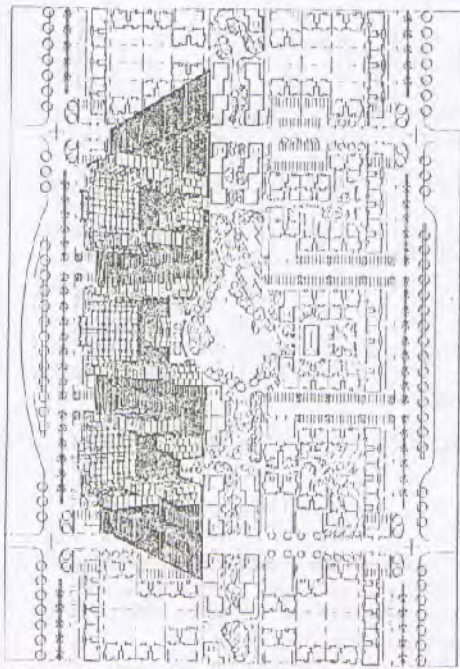
EAS EL-ADJUBELIEN  
MAKIN ARCHITECTURE

MODEL BLOCKS TYPED  
URBAN DESIGN

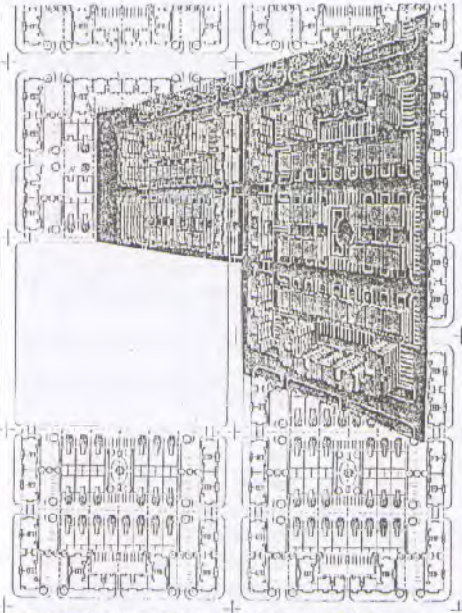
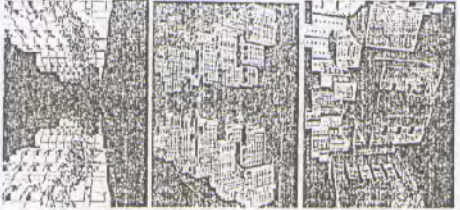
31



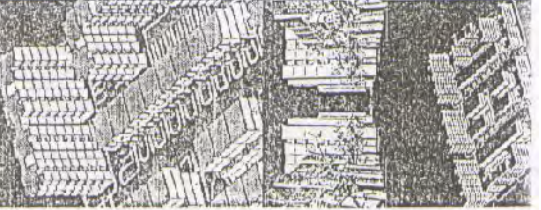
View of typical unit type of block.



MODEL RESIDENTIAL BLOCK  
TYPE A



MODEL RESIDENTIAL BLOCK  
TYPE B



Les premiers plans qui apparaissent sont réalisés par Dar al-Handassah et ne concernent que les *logements* destinés au relogement des habitants de la zone (plan masse, plans des appartements, et plans des équipements)<sup>32</sup>. Des premières esquisses sont réalisées en février 1992 et finalisées dans un rapport en décembre de la même année<sup>33</sup> (voir illustration 4-1). Ce projet envisage de reloger — à côté de l'emplacement des établissements illégaux existants et à l'intérieur de l'*Action Area 2*<sup>34</sup> — au maximum les 9000 ménages décomptés dans les zones illégales, et plus vraisemblablement 6750 à 7200 (correspondant à environ 40.000 personnes)<sup>35</sup>.

Ce rapport et ces plans sont réalisés à un moment où les négociations avec les partis chiites, qui présentent ce relogement préalable et sur place comme une de leurs exigences principales, n'avaient pas commencé ou venaient seulement de débiter. Le rapport est, peut-être également à cet effet, présenté comme une version provisoire « *ouverte à la discussion* »<sup>36</sup> et destinée à éclairer les questions du relogement dans le processus de planification de l'ensemble de la zone qui, lui, commence seulement.

Car si le projet de relogement est abouti et détaillé (il va jusqu'à faire des recommandations pour les finitions, revêtements de sol, peintures, épaisseur des enduits de ciment, etc.), le plan d'urbanisme d'*Action Area 2*, lui, n'est pas encore réalisé.

### **3.2 Le cœur des propositions : rénover les quartiers illégaux**

Pour établir un plan d'actions sur l'ensemble de la zone, deux études préalables sont menées en parallèle, l'année suivante, en 1993, par les deux bureaux d'études BTUTP et Dar al-Handassah<sup>37</sup>. Ces études concernent un périmètre différent de celui qui a finalement

---

<sup>32</sup> Les plans sont dessinés pour de nombreux équipements et services (écoles maternelle, primaires et secondaires, centres de santé, espaces de jeu et jardins publics, poste, centres de sport, centre civique, postes de police et de défense civile, ...). Les études de 1992 analysent également les règlements d'urbanisme existants, les densités possibles et souhaitées, les questions de circulation et de stationnement...

<sup>33</sup> Dar al-Handassah, *Action Area 2, Housing and community facilities, concept design*, décembre 1992, 84p.

<sup>34</sup> Dar al-Handassah, *Action Area 2, Housing and community facilities, concept design, op.cit.*, « *Summary of main recommendations* ». Le texte précise bien qu'il s'agit d'attribuer les logements avant le déménagement.

<sup>35</sup> Il est estimé qu'un certain nombre préféreraient aller loger ailleurs, en particulier les déplacés, qui doivent à ce moment faire l'objet d'une politique de retour, Dar al-Handassah, *op.cit.*, p.1.

<sup>36</sup> « *The report is presented in draft form and is open to discussion* », Dar al-Handassah, *Action Area 2, Housing and community facilities, concept design, op.cit.*, p.1

<sup>37</sup> Dar al-Handassah, *Action Area 2, Preliminary planning report, Existing condition and development strategies, Draft*, mars 1993, 71p. et BTUTP, *Machrou'a a'adat tanzim, al-châtî al-janoûbî limadinat baïrouît al-khatouât al'amaliyat, limabâcharat al-ma'âlajât* (Projet de réhabilitation des plages au sud de la banlieue de Beyrouth, Étapes pratiques pour le début de la réhabilitation), Beyrouth, 7 juillet 1993, 13p.

été retenu pour Élyssar. Ni la région de Sabra Chatila, ni les lotissements à l'ouest de la Cité sportive (au sud de la rue de Hadnan el-Hakim, à côté du grand magasin français BHV) n'y sont encore inclus. En revanche le périmètre incluait un secteur entre l'aéroport et la mer, qui sera exclu ultérieurement (voir illustration 4-2).

En complément des études citées ci-dessus, la même année 1993, avant que la zone de Sabra et Chatila ne soit rattachée à Élyssar, une étude est réalisée, par le BTUTP, spécifiquement pour la zone de Sabra et Chatila et de Tarik el-Jdideh<sup>38</sup>.

Ces études préliminaires ou exploratoires présentent des options, des schémas, des étapes et non des projets aboutis. Elles permettent de voir les options qui ont été posées, celles qui ont été choisies et celles qui ont été rejetées dès les premières esquisses. Ceux qui ont réalisé les études préparent ainsi les choix en exposant, à travers les solutions qu'ils conçoivent, des principes et les critères qu'ils retiennent.

Ces études ne sont pas de même nature. Le rapport de BTUTP pour *Action Area 2* est un fascicule de quelques pages présentant les grandes lignes d'un projet, phasé et chiffré, de traitement des seules zones occupées. L'étude que le même bureau d'étude fait sur Sabra est plus générale et plus complète. Elle présente les résultats d'une enquête de terrain et fait des propositions d'intervention d'ensemble incluant les réseaux, les réglementations et le traitement des zones illégales. Enfin, le projet de Dar al-Handassah pour *Action Area 2* présente les résultats d'une enquête et propose, pour l'ensemble de la zone, trois options stratégiques (A, B et C), qu'il évalue à partir d'une grille de critères pour finalement en choisir une (voir illustration 4-5).

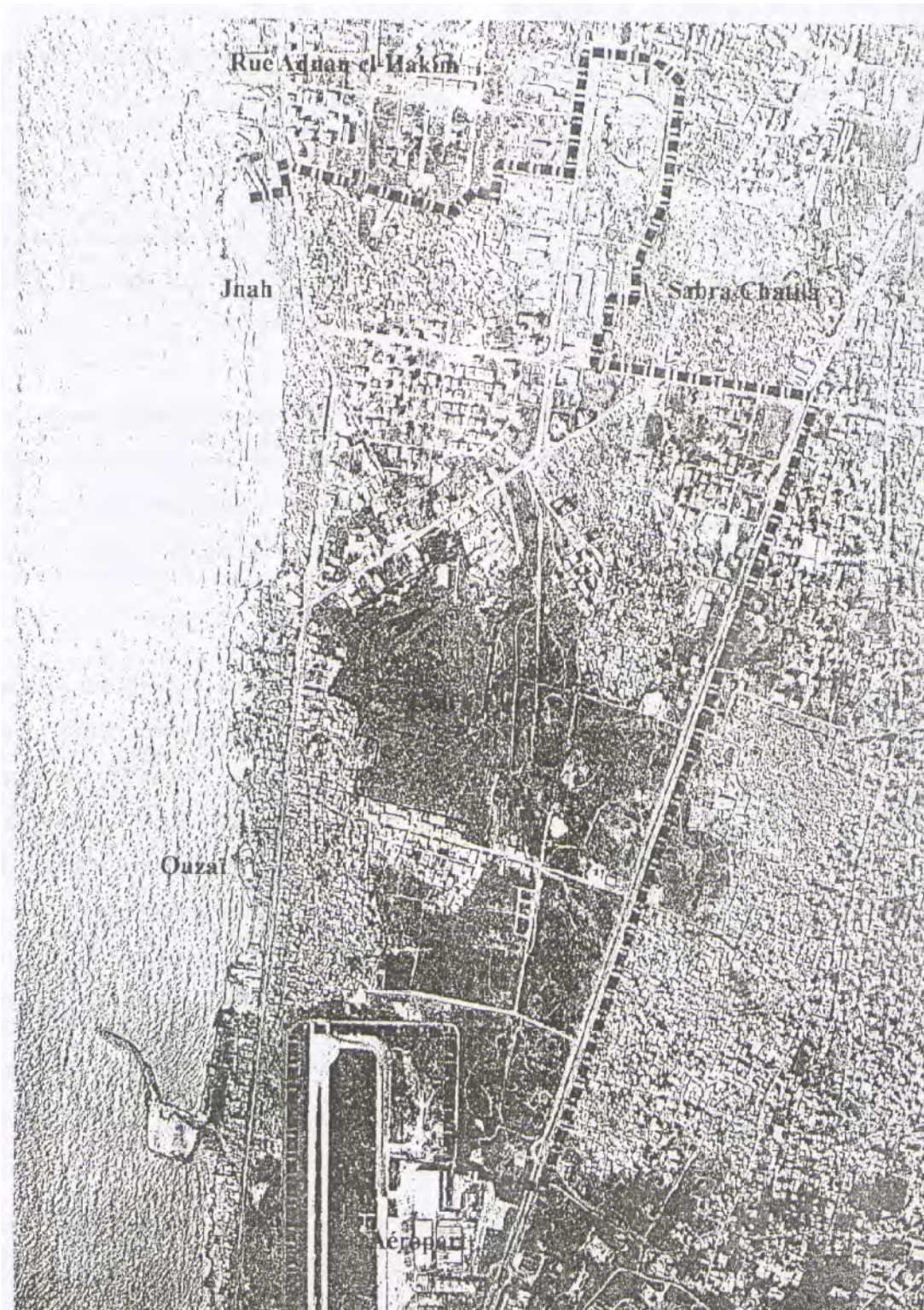
### 3.2.1 *Des principes similaires*

Sur un certain nombre de points de fond, les deux bureaux d'études abordent la question de façon assez similaire. Ils utilisent des principes qui se maintiendront pour la suite du projet.

---

<sup>38</sup> BTUTP, *A'adat tanzim manyaqat sabra-tariq aljadidat, aldirâsat alâouliat, altahqiqât ouamachrou' almkhtat altaouajihî, îaqrîr âouli (Réhabilitation de la zone de Sabra-Tarik al-Jedideh, Premières études, Enquêtes et projet de plan directeur, Premier rapport)*, novembre 1993, 63p.





#### 4-2. Le périmètre de la zone étudiée en 1993

Le périmètre de la zone étudiée en 1993 est différent de celui qui sera adopté ultérieurement pour Élyssar. La



région de Sabra et Chatila n'en fait pas partie, ni le sud de la rue Adnan el-Hakim (près de l'actuel BHV). En revanche la zone de constructions illégales située au sud d'Ouzai, entre l'aéroport et la mer y est incluse.

Sources : Dar al-Handassah, *Action Area 2, Preliminary planning report*, Introduction.

#### Illustration 4-2.

Pour l'un comme pour l'autre, le problème principal se situe dans le traitement de l'occupation illégale. Pour l'un comme pour l'autre, les occupants actuels ne peuvent continuer à vivre dans de telles conditions. « *L'état actuel n'est pas accepté, ni socialement, ni humainement. [...] Il faut une intervention directe des autorités publiques [...] pour l'honneur de l'homme* »<sup>39</sup>. Ils doivent retourner à une situation normale, et pour cela, il faut « *produire un environnement résidentiel fonctionnel, sain et plaisant* »<sup>40</sup>. Les problèmes sociaux doivent être pris en compte, replacés dans une perspective historique et considérés de façon pragmatique. « *Le droit des propriétaires fonciers et immobiliers d'origine doit être mis en balance avec le problème social, le déracinement forcé potentiel de larges populations. Les souvenirs amers de 1984 ne sont pas oubliés. La coopération volontaire des squatters doit être assurée dans toute solution. La normalisation de la tenure foncière dans toutes les zones occupées illégalement est un préalable pour une planification et une amélioration correcte de la zone* »<sup>41</sup>.

Pour l'un comme pour l'autre, les habitants ont des droits, qui entraînent au moins une compensation (indemnisation, distribution de titres...), même si ces droits ne sont pas clairement définis — « *dans une société foncière, leurs « droits » ne peuvent être transformés en actions* »<sup>42</sup>. Mais, pour l'un comme pour l'autre, les habitants ne pourront bénéficier d'un relogement gratuit, pour des raisons pratiques. « *On propose d'écarter l'idée d'un relogement gratuit des habitants actuels, car cela serait très coûteux* ». Ils prévoient, l'un et l'autre, des prêts à l'habitat à long terme à faible taux, une indemnité, pour le BTUTP, pouvant constituer un premier apport. La location-vente est également envisagée.

Pour l'un comme pour l'autre il faut libérer la côte, d'une part, pour permettre un développement des activités de loisirs et de tourisme et, d'autre part, pour financer l'opération.

<sup>39</sup> BTUTP, *Réhabilitation de la zone de Sabra- Tarik al-Jedideh, Premières études, Enquêtes et projet de plan directeur, Premier rapport, op. cit.*, p.1 et 52, traduction Kawtar Onimus.

<sup>40</sup> Dar al-Handassah, *Action Area 2, Preliminary planing report, Existing condition and development stratégies, Draft, op. cit.*, p.5.

<sup>41</sup> Dar al-Handassah, *Action Area 2, Preliminary planing report, Existing condition and development stratégies, Draft, op. cit.*, p.48.

<sup>42</sup> BTUTP, *Rapport sur la zone de Sabra, op. cit.*, p.4, traduction Kawtar Onimus.

Pour l'un comme pour l'autre, la forme urbaine actuelle des quartiers illégaux ne peut être maintenue : si elle l'était, ce serait au prix d'une forte dévaluation des quartiers avoisinants (option C de Dar). « *Un arrangement convenable dans cette zone nécessite la démolition et l'élimination des constructions illégales.* »<sup>43</sup>. C'est particulièrement frappant dans l'étude du BTUTP qui prévoit la construction d'immeubles, sur les lieux mêmes des destructions, pour reloger uniquement les habitants délogés (une légère densification et des constructions sur le terrain vacant de Raml el-Aali permet le dégagement des plages et de quelques hectares pour financer l'opération). Le lien entre problèmes spatiaux et problèmes sociaux est explicite : « *la grande densité, le manque de services, la violation des droits et des constructions pauvres et sans charme constituent une terre fertile pour la croissance des problèmes sociaux* »<sup>44</sup>.

Pour l'un comme pour l'autre, la solution du relogement est bien préférable à celle de la régularisation et de la réhabilitation. Enfin, les deux études présentent les trois instruments possibles pour la mise en œuvre d'un tel projet — l'expropriation pour intérêt public, la société foncière et l'établissement public — et les envisagent chacun tous les trois.

### 3.2.2 *Des options différentes*

Les études abordent la question de façon très différente sur quelques points.

BTUTP est seul, par exemple, à insister, dans ses rapports, sur la nécessité de faire cesser les activités de construction illégales avant toute chose, en impliquant en particulier pour cela les municipalités et les FSI. Pour lui également, le traitement immédiat du problème, malgré les difficultés et le coût très élevé du projet, reste moins coûteux qu'un retard dans l'exécution du projet. Il est seul, également, à préconiser la réhabilitation des infrastructures des zones illégales comme solution provisoire, si la solution proposée n'est pas retenue, rejoignant ainsi des solutions préconisées dans les années 1980 <sup>45</sup>.

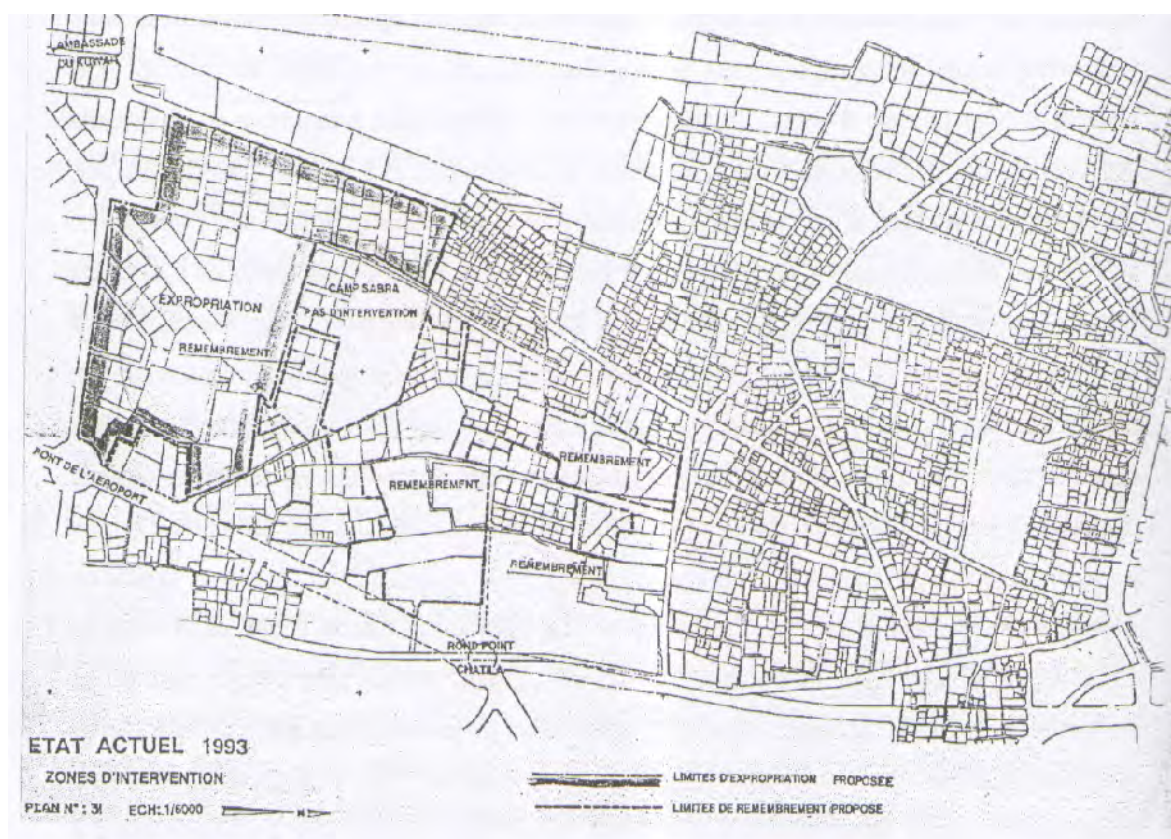
---

<sup>43</sup> BTUTP, Rapport sur la zone de Sabra, *op. cit* p.60, traduction Kawtar Onimus.

<sup>44</sup> BTUTP, Introduction du rapport sur la zone de Sabra, *op. cit*, p.1, traduction Kawtar Onimus.

<sup>45</sup> Par W.Charafeddine par exemple, in *Formation des secteurs « illégaux » dans la banlieue sud de Beyrouth*, *op.cit*, p.151-152.

Enfin, ce qui peut-être la distingue le plus de l'étude de Dar al-Hadassah, l'étude du BTUTP imagine un traitement par quartier, avec des instruments différents pour chacun d'eux, la proposition s'organisant autour d'un ensemble d'opérations de moyenne importance, relativement indépendantes les unes des autres et dont le phasage pouvait être organisé de façon souple. Les terrains du quartier de Hay el-Zahra, par exemple, auraient été expropriés. Ils auraient fait l'objet d'un lotissement en parcelles d'environ 1000m<sup>2</sup> sur lesquelles auraient été construits des logements pour reloger les habitants de Hay el-Zahra, plus quelques habitants de la plage, ainsi partiellement libérée. Le quartier de Horch al-Qatil ferait l'objet du même processus, les habitants de ce quartier étant relogés, après expropriation et lotissement, dans des immeubles, sur place, en même temps que d'autres. Le nombre de logements prévus était supérieur au nombre de logements existants. Les terrains de Raml el-Aali auraient également été expropriés pour reloger les habitants occupant des lieux publics ou les plages. Chacune de ces trois opérations était conçue pour être relativement indépendante des autres. Par ailleurs, un établissement public était préconisé pour la zone d'Ouzai, permettant ainsi l'expropriation temporaire des habitants qui possédaient des parts du terrain sur lequel ils habitaient, le temps de lotir, aménager, reconstruire et reloger. Ici aussi, quelques hectares étaient libérés pour financer l'opération. Les plages et le « triangle » de Jnah étaient expropriés et libérés pour les louer à des fins commerciales de loisir et de tourisme et la caserne était déplacée pour récupérer des terrains de valeur. L'ensemble des terrains était donc exproprié définitivement ou temporairement : 9000 logements au maximum pour le relogement pouvaient être construits (en réalité moins, d'autres relogements pouvant être prévus en dehors de la zone d'étude), le tout pouvant être financé par la libération de 77 hectares. Le projet était conçu pour impliquer la DGU, le ministère de l'Habitat et le ministère du Travail et pour être discuté avec les *leaders* locaux et les résidents. Le quartier de Horch Tabet, enfin, dans la zone de Sabra qui était traitée dans un rapport à part, devait faire l'objet soit d'une expropriation et d'une reconstruction avec relogement de tout ou partie des habitants, selon le même principe que celui établi pour les autres quartiers, soit d'une société foncière, auquel cas il aurait fallu trouver une solution légale pour contraindre les actionnaires à payer des « frais de libération », les propriétaires récupérant ces frais par une augmentation du coefficient d'exploitation des sols. Enfin, certaines parties de la zone devaient faire l'objet de remboursements (voir illustration 4-3).



#### 4-3. Une solution envisagée par le BTUTP en 1993 pour le réaménagement du quartier de Sabra et Chatila

En 1993, le BTUTP imagine un traitement de la banlieue sud-ouest par quartiers, avec des instruments d'urbanisme différents pour et à l'intérieur de chacun d'eux (ici, la proposition pour la région de Sabra et Chatila articule les procédures de remembrement et d'expropriation). La proposition d'ensemble articulait ces opérations de moyenne importance, relativement indépendantes les unes des autres et dont le phasage pouvait être organisé de façon souple.

Source : BTUTP, *A'adat tanzim manyaqat sabrà-tariq aljadidat*, Réhabilitation de la zone de Sabra, *op. cit.* Illustration 4-3.

### 3.3 Le choix d'un projet à l'échelle de la capitale

Cette solution n'a pas été retenue, sans doute, notamment, en raison de la réalisation de plusieurs interventions de taille réduite sur la zone au lieu d'une seule grande opération. Après le rapport du BTUTP sur Sabra et Tarik el-Jedideh, rendu en novembre 1993, seul Dar al-Handassah est chargé de continuer les études. Il est cependant intéressant de remarquer que, quelques années plus tard, l'Établissement public Élyssar expropriera justement les zones que ce rapport du BTUTP disait devoir exproprier (voir illustration 4-4), tandis qu'un remembrement sera entamé sur les terrains d'Ouzāï pour lesquels le rapport préconisait une expropriation temporaire pour remembrement au moyen d'un établissement public.

#### 3.3.1 Un projet de la reconstruction du pays

L'étude de Dar al-Handassah prenait en compte, elle, l'ensemble de l'aire d'étude *Action Area 2* et considérait la question à une échelle plus vaste, celle de la ville, voire du pays tout entier (pour la question de la reconquête des plages de sables, l'étude parle de « *pénurie sur la côte libanaise* »). Des modifications des règlements d'urbanisme de la zone sont prévues, en raison du déplacement de la piste de l'aéroport. Priorité est faite aux routes internationales.

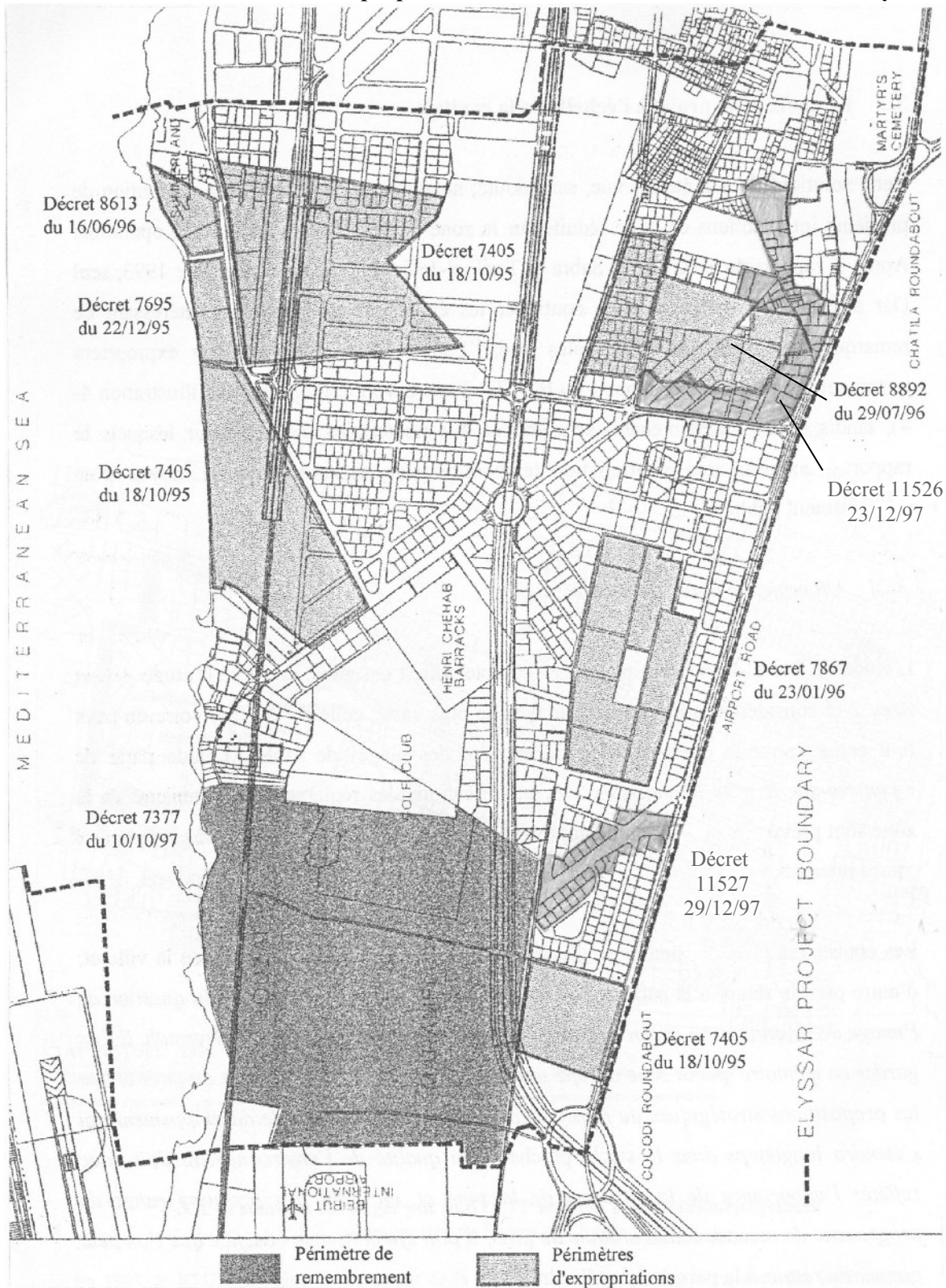
Les concepteurs font un lien entre d'une part l'image du projet et la forme de la ville et, d'autre part, le retour à la paix : « *Le Master plan, doit prendre en compte la question de l'image de l'Action Area et son intégration dans le tissu urbain du Grand Beyrouth. Il faut garder en mémoire que la zone occupe une position de porte de la capitale du pays et que les propositions stratégiques du Master plan établiront un modèle de développement qui s'étendra longtemps dans le siècle prochain. La qualité de l'environnement doit donc refléter l'importance de la situation de la zone et, en étant aux premiers rangs du programme de reconstruction urbaine du pays, il doit symboliser le bénéfice que l'on peut gagner du retour à la paix, la loi et l'ordre* »<sup>46</sup>.

---

<sup>46</sup> Dar al-Handassah, *Preliminary planning report, Existing condition and development strategies*, op. cit., p.49. Je souligne.



#### 4-4. Périmètres des expropriations et des remembrements de terrains à Élyssar



Périmètre indicatif des zones expropriées et remembrées par décret dans le cadre du projet Élyssar. Le remembrement est celui des parcelles 6794 et 3908, où est situé Ouzai. Mis à part ces derniers terrains, la quasi-totalité des zones occupés illégalement est expropriée dans le cadre du projet.

Source : Élyssar, Rapport annuel de 1997. Fond de plan parcellaire édité par Élyssar.

Illustration 4-4.

### 3.3.2 *L'emplacement du relogement, critère de choix majeur*

Dans cette étude de Dar al-Handassah, trois options stratégiques sont proposées (voir illustration 4-5). Dans les trois cas, le relogement est envisagé, mais dans des proportions et à des endroits différents. Une seule des trois options (option C) offre la possibilité de conserver et de réhabiliter une partie des zones illégales.

Le conflit foncier provoqué par l'occupation illégale n'est pas appréhendé, dans cette étude, suivant des critères de droit, mais de façon pragmatique (l'indemnisation) et en fonction de la formule à proposer, c'est-à-dire la réhabilitation ou le relogement, qui devient alors un critère de choix en soi. « *Deux sortes d'actions peuvent théoriquement être envisagées. L'indemnisation des squatters pour libérer les terrains pour leurs propriétaires, ou indemnisation des propriétaires pour qu'ils s'en dessaisissent au bénéfice des squatters. Quelque forme que prenne l'indemnisation, la première option mène à la relocalisation<sup>47</sup>, la seconde à la réhabilitation.* »<sup>48</sup>. Les alternatives sont présentées suivant les inconvénients des deux solutions, mais les termes même de l'argumentation indiquent la préférence entre ces deux solutions. Les inconvénients de la solution du relogement sont considérés comme un mal nécessaire : « *la relocalisation à l'échelle requise pour éradiquer l'occupation illégale à Action Area 2 est massive [il est dans ce rapport question d'une population estimée à 47.000 personnes] et ses implications sociales doivent être acceptées.* »<sup>49</sup>. Et la solution de la réhabilitation n'est considérée que comme une « *alternative* »<sup>50</sup>, qui supposerait une implication directe du gouvernement pour exproprier les terrains et redistribuer des titres.

Dans les deux cas, la solution proposée est placée en perspective avec les éventuelles conséquences à grande échelle qu'elle pourrait avoir, si elle devait constituer un précédent. Le problème est notamment situé par rapport à la question des déplacés. La relocalisation aurait l'inconvénient de créer un précédent de relogement, qui ne pourrait être reproduit

---

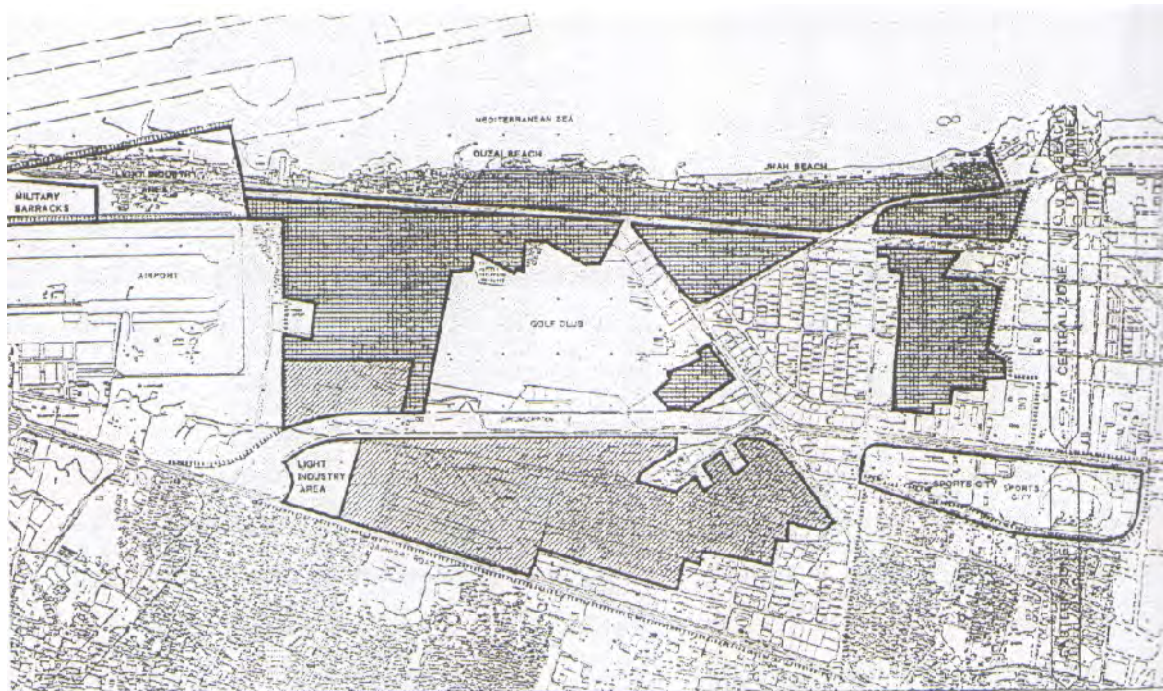
<sup>47</sup> Le terme utilisé en anglais est *relocation*.

<sup>48</sup> Dar al-Handassah, *Preliminary planning report, Existing condition and development strategies, op. cit.*, p.48.

<sup>49</sup> *Ibidem*.

<sup>50</sup> *Ibidem*.

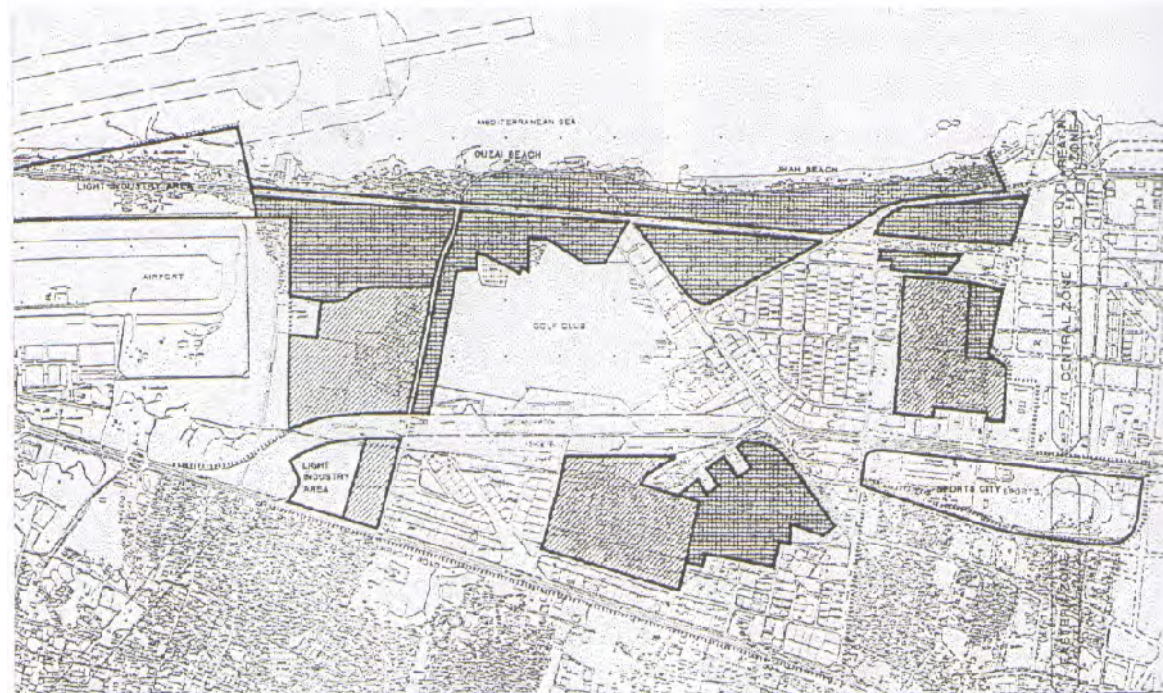
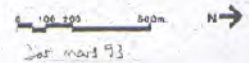




**ACTION AREA 2**

- HOUSING RELOCATION
- NEW SUBDIVISIONS
- ZONE NON AEDIFICANDI

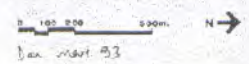
**FIGURE 10.1**  
**STRATEGIC OPTION A**



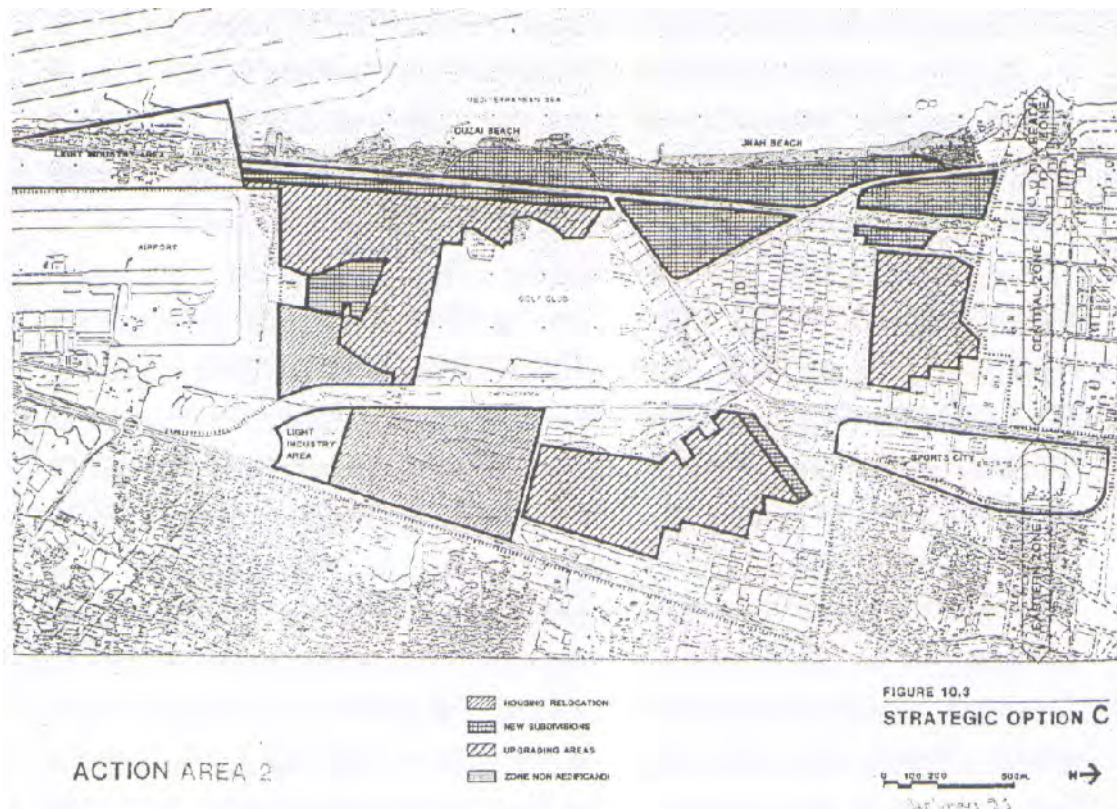
**ACTION AREA 2**

- HOUSING RELOCATION
- NEW SUBDIVISIONS
- ZONE NON AEDIFICANDI

**FIGURE 10.2**  
**STRATEGIC OPTION B**







#### 4-5. Les trois options stratégiques proposées par Dar al-Handassah en 1993

Dar al-Handassah présente, dans un rapport de mars 1993, trois options stratégiques (A, B et C) pour l'aménagement de *Action Area 2*. Les options stratégiques A et B prévoient la démolition de toutes les constructions irrégulières. L'option A envisage de lotir tous les terrains dégagés situés sur la moitié ouest, au bord de la mer et de reloger la population dans un très grand ensemble, essentiellement situé entre la route de la Cité sportive et le boulevard de l'Aéroport, à l'est. L'option B réserve également tous les terrains situés au bord de la mer au lotissement, mais prévoit de reloger les habitants en trois ensembles de logement situés à Maramel au sud, Horch al-Qatil au centre et Hay el-Zahra au nord. L'option C ne prévoit de dégager les constructions illégales que sur le bord de la mer et le long des routes principales. Mis à part sur ces endroits stratégiques, il est prévu de réhabiliter les quartiers irréguliers (Hay el-Zahra, Horch al-Qatil, Ouzai et Maramel). Le quartier de Sabra et Chatila n'est pas encore intégré au projet à cette époque-là. Les constructions illégales situées entre la mer et l'aéroport sont intégrées au projet : elles seraient, elles aussi, détruites, leur emplacement étant destiné à une zone d'industrie légère.

Source : Dar al-Handassah, *Action Area 2, Preliminary planing report, Existing condition and development strategies, Draft*, mars 1993.

Illustration 4-5

pour les centaines de milliers de déplacés au Liban. Cette remarque indique que le problème du « *développement illégal* »<sup>51</sup> auquel ces pages cherchent une solution est ici totalement lié à celui des déplacés, assimilant d'une certaine façon les uns aux autres (comme la plupart des squatters d'appartement pendant la guerre étaient considérés comme des réfugiés). Le rapport emploie parfois le terme de « *ménage squatter déplacé* »<sup>52</sup>. La solution de la réhabilitation supposerait, elle, selon le rapport, son extension au reste de la banlieue sud et aux autres établissements d'occupation illégale au Liban (sans qu'il soit précisé le nombre et l'emplacement de ces autres établissements).

Certains éléments du projet sont communs aux trois options : libération des plages, zone de relogement à Raml el-Aali (11 hectares, 450 logements), redéveloppement le long des routes principales (dites « internationales »), affectation de la zone entre les pistes de l'aéroport à l'industrie. Les deux solutions qui envisagent le déplacement de toutes les zones illégales envisagent la création de 7200 logements pour le relogement.

Les trois options présentées sont soumises à une évaluation, établie en fonction des buts du projet, qui mènera le rédacteur du rapport à conseiller l'adoption de l'option stratégique A. Les critères restent cependant relativement subjectifs<sup>53</sup> et certains d'entre eux donnent lieu à des simplifications. Dans l'évaluation de la solution B, par exemple, le social et le spatial sont directement liés par la supposition selon laquelle la dispersion du relogement en trois sites, de quelques milliers d'appartements chacun, impliquerait une moindre perturbation du tissu social que le regroupement en un seul site. De même, dans l'évaluation de la solution C, il est supposé que les zones réhabilitées resteront de mauvaise qualité et inférieures aux normes, et qu'elles déprécieront leur voisinage, en dépit de leur réhabilitation et de leur régularisation.

---

<sup>51</sup> *Ibidem.*

<sup>52</sup> « *Displaced squatter household* », *Ibidem.*

<sup>53</sup> On peut noter, en outre, un certain manque de rigueur dans l'établissement des critères et leur application. Par exemple, l'avantage de laisser les terrains autour du Golf pour du logement de *standing* est associé à la solution A, mais pas à la solution B qui présente le même avantage ; l'avantage de la situation des zones de relocalisation sur des zones vacantes (utile au phasage) est associé à la solution B, mais ni à la solution A ni à la situation C qui présentent le même avantage ; l'éradication graduelle du logement illégal n'est évoqué que pour la solution B alors qu'elle peut exister de la même façon en A ; il est indiqué que la solution B peut-être réalisée par tous les instruments disponibles (établissement public, société foncière et établissement public), tandis qu'A ne pourrait se faire qu'à travers un établissement public ou une société foncière (ce dernier étant conseillé en raison du manque de fonds publics disponibles)...



En définitive, ce n'est pas l'option A, mais l'option B qui sera retenue, pour éviter l'effet de masse créé par la réalisation d'un très grand ensemble entre la route de la Cité sportive et le boulevard de l'Aéroport ainsi que pour permettre une plus grande proximité avec les lieux d'origine malgré la disparition programmée de ces derniers. « Les options étaient, un, de reloger les familles qui occupent l'habitat illégal, de les reloger tous dans un grand quartier, dans une grande agglomération, avec tous les services, ou bien les reloger en trois ou quatre localités qui sont, si vous voulez, plus près des quartiers insalubres. Donc ils peuvent rester en contact physique avec les localités où ils vivent maintenant. Et la troisième, c'était certainement l'idée de ne pas entrer dans un grand programme de relogement. C'était plutôt de faire un programme très restreint de relogement pour les familles qui seraient affectées par exemple par les nouvelles routes, les nouvelles infrastructures, les grands projets, seulement. Et puis d'essayer de réhabiliter les quartiers insalubres [...] L'idée était de les placer entre la route Cocody-Cola et la route de l'aéroport et de faire comme un grand ensemble, un grand quartier de 60.000 habitants, comme un district urbain. Ce serait plus facile pour leur donner tous les services. Mais aussi des grands projets comme ça, ça fait peur. Ça fait peur, spécialement si c'est le secteur public qui a fait ça. Ça a échoué partout » (entretien 29).

Ces scénarios envisagés n'auraient jamais été portés à la connaissance des partis chiïtes auxquels n'est exposé que le scénario retenu, ni présentés comme des alternatives en dehors de l'équipe interne du bureau et de ceux qui l'ont missionnée. Ils n'auraient jamais été soumis à la négociation. C'est la raison pour laquelle, sans doute, certains datent le début des négociations (en réalité antérieur) en fonction de la date de ce rapport. « Donc, c'est en 1993 qu'on a fait [ce rapport], les premières rencontres, les discussions ont été peu après » (entretien 29). Par la suite, aucun autre rapport n'aurait été réalisé avant le rapport final de 1997, lui-même également non publié, pas même pour accompagner la promulgation, en 1995, du décret de formation d'Élyssar et la réalisation du plan d'aménagement qui l'accompagne. Les exigences des partis chiïtes auraient été intégrées directement dans ces décrets.

### **3.4 Une structure d'études internationale**

La décision de ne conserver que l'un des deux bureaux d'études pour la suite du projet est probablement un choix lié au contenu des rapports produits et pour privilégier l'orientation

préconisée par l'un d'eux. Choisir de faire un projet sur l'ensemble de la zone correspond plus à la vision ambitieuse du commanditaire et ressemble, par exemple, à celui de créer, pour le centre-ville, une société sur l'ensemble du périmètre alors que certains acteurs techniques avaient imaginé y créer plusieurs sociétés foncières de tailles plus réduites. « L'idée d'une seule société foncière pour le centre-ville était très ambitieuse. Même, en 1991, on pensait à la reconstruction du centre-ville, mais c'était plutôt des sociétés foncières, et non pas une seule. C'est les idées de Hariri en personne de créer une seule société foncière » (entretien 60).

Mais cette décision correspond principalement au choix d'une structure. Mis à part les éventuels intérêts personnels, affinités ou proximités, Rafic Hariri voudrait avoir affaire à des bureaux importants. Il a choisi une structure qui en impose par sa taille et ses réalisations internationales et a déjà été confronté à des projets de cette ampleur. « Il faut quand même que l'équipe puisse sortir le travail à temps. Et puis Dar al-Handassah est une référence, c'est un nom, les gens ne discutent pas » (entretien 56). Dar al-Handassah est à la fois un bureau libanais et un des plus grands bureaux d'études multidisciplinaire du monde, qui emploie plusieurs milliers d'ingénieurs et a réalisé des études et des projets d'envergure depuis cinquante ans dans de multiples domaines : routes et infrastructures, structures spéciales, bâtiments, complexes touristiques, environnement, planification urbaine, transports, industrie... Mais c'est aussi un mode de relation entre le concepteur et le maître d'ouvrage, un interlocuteur unique pour toutes les tâches qui seront réalisées en interne. « C'est le système saoudien. En Arabie Saoudite, les gens ne s'adressent pas à des pauvres types qui ne sont que des artisans. Quand on a été voir [Hariri], en disant « Écoutez, c'est pas normal de donner toujours au même bureau. » [...] « Écoutez, vous n'avez qu'à vous regrouper entre vous, vous faites comme Dar el-Handassah, montez des bureaux d'études. » J'ai essayé de lui expliquer qu'en architecture, ça ne marchait jamais, ce n'est pas possible. Il m'a dit « Je ne veux pas perdre mon temps à discuter avec des types, je veux avoir un patron et lui, il se démerde après. » C'est vrai. Moi, j'ai construit en Arabie Saoudite, mais à travers des gros bureaux d'études. J'avais essayé dans le temps une chaîne artisanale, mais ça ne les intéresse pas. Ils veulent un interlocuteur » (entretien 56).

C'est cette même logique qui lui fait préférer détenir lui-même des bureaux d'études, voire les monter de toutes pièces, pour leur confier la réalisation des grands projets qu'il a lancés

au Liban. « Contrôler tout du début à la fin, c'est-à-dire du concept jusqu'à l'exécution, jusqu'au financement. C'est sa méthode » (entretien 56).

La conception du projet dépend également du choix d'une telle structure. Le contenu du projet en dépend. « Dar a 3500 ingénieurs, c'est le troisième bureau d'étude mondial. Si on ne comprend pas ça, on ne comprend pas ses plans. La structure de Dar est très importante à comprendre » (d'après entretien 64).

Le travail serait réalisé mécaniquement, en fonction des normes techniques qui forment la culture de l'entreprise. De nombreux ingénieurs et architectes ont pris à cœur le projet, cherchant une juste solution. Mais, mis à part le directeur du projet, directeur de l'Urbanisme à Dar al-Handassah-Beyrouth, la plupart n'ont pas suivi le projet sur un temps long et ils n'auraient pas remis en cause les règles qu'ils appliquaient. « C'est très hiérarchisé. Il y a des gens qui sont là pour exposer, des gens qui sont là pour étudier, des gens pour développer et des gens pour s'occuper du chantier. C'est très saucissonné comme métier. C'est pour cela que le résultat est souvent si mauvais. Il n'y a absolument aucune continuité. L'architecte de conception dès qu'il a fini l'avant-projet, on lui enlève le projet... c'est fini, et il passe à un autre avant-projet. Donc finalement, il n'a plus aucune motivation. [...] Élyssar est au Liban, donc, en principe, il devrait y avoir une continuité » (entretien 56).

Souvent même, les ingénieurs d'une agence de Dar al-Handassah située dans un autre pays sont mobilisés. Les professionnels qui ont travaillé sur Élyssar sont ainsi venus de différents bureaux de Dar al-Handassah et sont aujourd'hui retournés en Égypte ou en Grande Bretagne. Faisant intervenir des professionnels de culture politique parfois très différente de celle qui a marqué le projet, ce brassage favorise l'échange des idées. Mais le roulement qui en résulte donne également une importance accrue aux idées du directeur, en charge du dossier, dont le poste est stable. Enfin, l'absence sur place des acteurs antérieurs du projet diminue la visibilité du processus de la conception dans la structure. Seul le directeur de la division de l'urbanisme en garde et en filtre la mémoire.



## CHAPITRE 5

### Une conception dans la négociation

Quel que soit le projet envisagé par l'équipe de Rafic Hariri en banlieue sud et l'anticipation des demandes de la population, les rapports de forces politiques à la fin de la guerre ne donnent pas au Premier ministre la capacité de mettre en place un projet sans l'assentiment des partis politiques et ex-milices Amal et Hezbollah qui contrôlent encore la banlieue sud au début des années 1990 et qui se sont imposés comme représentants des habitants. La possibilité de la mise en œuvre d'un projet dépend donc de leur accord.

Des négociations sont donc engagées en 1992, avant l'arrivée de M. Hariri à la tête du Gouvernement, et se poursuivent jusqu'à la création de l'Établissement public Élyssar en 1995. Elles jouent un rôle central dans la définition du projet. Elles sont le lieu d'une confrontation de problématisation, d'enjeux et d'idées dans le cadre d'un système d'action, qui contribue à faire évoluer l'esquisse de projet initialement proposée, son contenu et ses modalités de mise en œuvre.

#### 1 Des négociations entre projets

Les négociations ne se font pas uniquement entre des acteurs : elles se font *entre* des projets constitués, auxquels les acteurs adhèrent ou qu'ils rejettent. Ainsi ce ne sont pas seulement les idées des uns qui sont opposées à celles des autres, mais le projet de l'un qui est confronté au projet de l'autre, le projet étant l'expression d'ensemble de la position de l'autre. L'appréhension du projet se fait ainsi le plus souvent en « bloc »<sup>1</sup>. L'adhésion ou rejet du projet se fait dans son ensemble, sans qu'en soient forcément dissociées les composantes. Le projet proposé par le Gouvernement au début des négociations a, par exemple, été rejeté en bloc, non parce que rien ne convenait à ceux qui le rejetaient, mais

---

<sup>1</sup> J'emprunte le terme et l'idée à Gustave Massiah.



parce que l'outil prévu à ce moment pour le réaliser — la société foncière — était rejeté, alors que celle-ci n'était que l'instrument envisagé.

Cette lecture des négociations autour de blocs - projets favorise une lecture du système d'acteurs en blocs d'acteurs. Ces blocs sont lisibles dans les entretiens. Ils sont identifiés comme les acteurs collectifs du Gouvernement, de Amal et de Hezbollah, ces deux derniers étant généralement regroupés en un seul (« les partis chiites » ou « les représentants de la population »), puisqu'ils avaient souvent une position commune vis-à-vis des projets proposés par le Gouvernement. Prendre en compte le regroupement des acteurs autour de projets fait de ces derniers des instruments stratégiques : une intention est toujours associée à ces blocs projets - acteurs lorsqu'ils sont évoqués dans les entretiens. Le projet est alors à la fois le résultat et le soubassement d'une alliance entre des personnes.

Les négociations ne sont pas apparues comme une confrontation entre deux projets antagonistes. Il n'y avait pas de contre-projet proposé par l'opposition face au projet du Gouvernement en banlieue sud. En cela, Élyssar ne diffère pas de ce qui s'est passé au centre-ville. « *Aujourd'hui, il n'y a pas d'autres alternative à Beyrouth [pour le centre-ville] : aucun groupe acteur social ne semble avoir la capacité de proposer une autre alternative, ni sur le plan du montage opérationnel, ni sur celui du schéma directeur, à peine existe-t-il des propositions de correction du projet originel* »<sup>2</sup>. Les partis chiites n'ont pas présenté de projet d'urbanisme alternatif pour la banlieue sud, ils avaient au mieux le projet de réhabiliter les infrastructures et de recréer les activités de service manquantes, activités autour desquelles nombre d'associations islamistes se sont organisées pendant la guerre et les premières années d'après-guerre.

Les négociations se faisaient sur le mode de la consultation : la partie gouvernementale propose un projet qui fait office de « sondage », les autres parties réagissent, refusent, exigent, la première adapte sa proposition, etc. Cette configuration est présentée comme une méthode de négociation par un de ces premiers participants. « La façon que j'ai négocié tout, j'ai mis les points principaux et je laissais toujours les parties donner leur

---

<sup>2</sup> Beyhum N., « Beyrouth, impudeur des communautés et ostentation des classes », in Hayot A., dir., *Ville et citoyenneté*, actes du séminaire tenu à Montpellier les 4-5 novembre 1994, Marseille, Villes et territoires méditerranéens, [1995], p.89.

*feedback*. C'est une façon de négocier les choses. Je laissais toujours une porte ouverte » (entretien 79). Les réactions des partis chiites aux propositions de projet, en tout cas pour le Hezbollah, étaient cependant fonction d'un certain nombre de critères préétablis, comme l'explique un des membres de l'équipe de négociation. « On prend du Hezbollah les *guidelines*. On commence à discuter, on a des questions [pour lesquelles] ils doivent chercher des réponses, ou bien ils ont des propositions qu'on doit renvoyer. Et on donnait les résultats au Hezbollah. Si les choses sont OK, on dit OK. Sinon... » (entretien 12). Le rapport de forces sur le terrain, que les partis chiites contrôlaient encore fortement à l'époque du début des négociations, au point qu'il était impossible d'envisager une enquête sans leur accord, permettait aux partis chiites de présenter leurs réactions comme des conditions. « Ils nous ont dit : enfin, vous pouvez, mais nous, [...] on ne va pas vous laisser faire sur le terrain » (entretien 98). Cependant, les partis chiites ne pouvaient pas tout imposer, certaines conditions inacceptables stoppant toute velléité de poursuivre. Tout dépendait en permanence des motivations de chacun vis-à-vis du projet.

Enfin, s'il y a fabrication d'un projet à partir de deux pôles, rendre compte du système d'acteurs par les blocs d'acteurs qu'ils constituent autour des projets ne doit pas faire oublier que les projets réunissent des individus, qui ne sont pas toujours les mêmes, certains pouvant parfois passer d'un bloc à l'autre, ou disparaissant. Les idées suivent aussi les individus et d'inacceptables peuvent devenir acceptables ou inversement. Une telle approche permet une exploration du système d'action et du processus de décision à partir du projet, c'est-à-dire à partir du contenu des décisions.

### **1.1 Le projet proposé à la négociation**

Le processus de négociation a commencé pendant le temps de l'élaboration du projet décrite dans le chapitre précédent, bien avant l'élaboration des trois scénarios présentés dans le rapport de mars 1993. La non-présentation de ces scénarios aux partis chiites indique que la négociation était relativement détachée du processus des études ; un certain nombre des idées et des alternatives du projet n'était pas présentées.

Les premières consultations des partis chiites sur le projet ont été réalisées peu après la division de la banlieue sud en trois *Action Areas*, dont *Action Area 2*, futur Élyssar, située à l'ouest du boulevard de l'Aéroport, devait faire l'objet d'une planification particulière.

### 1.1.1 La partition préalable de la banlieue sud à reconstruire

La décision de faire de la banlieue sud-ouest une région à part pour y réaliser un grand projet a été prise très tôt. « Dès le début cette région a été isolée pour traitement spécial, pour avoir une planification à elle-même. [...] Dès 1992 quand ils ont proposé le projet d'amélioration des banlieues sud, [...] qui ne couvre pas la partie Élyssar, mais le reste de la banlieue sud » (entretien 29).

Sans doute présent dès l'origine, dans le prolongement des idées des années 1980<sup>3</sup>, le projet de faire dans la banlieue sud-ouest une intervention à part est entérinée avec la décision de séparer la banlieue sud en trois parties destinées à des interventions différentes. « Les décideurs, dès le début, ont fait cette séparation. La conception de l'idée d'Élyssar existait déjà ; comme la conception de l'idée de Solidere existait déjà et on a fait un développement séparé pour le centre-ville. Et on a fait des projets d'infrastructures différents pour les autres régions de Beyrouth » (entretien 25). Cette première décision n'a manifestement pas été remise en cause par les premières consultations informelles (voir chapitre précédent). Au contraire, celles-ci l'auraient encouragée voire suscitée.

Dès 1991, l'équipe d'Oger-Liban divise la banlieue sud en trois, vraisemblablement sur la suggestion de Dar al-Handassah<sup>4</sup>, et des projets sont lancés pour les trois zones. Pour *Action Area 1*, la ligne de démarcation, l'étude est faite par l'Iaurif à Paris. Cet espace se situe à la limite est de la banlieue sud (les deux autres aires d'action se partagent donc la quasi-totalité de la banlieue sud). À *Action Area 2*, entre la mer et la route de l'aéroport, où se situera ultérieurement Élyssar, Dar al-Handassah devient le consultant principal. Pour *Action Area 3*, la partie est de la banlieue sud (entre *Action Area 1* et *Action Area 2*) sur laquelle s'appliquera le Plan de développement des banlieues lancé par la loi 246/93, l'étude est confiée dans un premier temps au bureau d'études Khatib et Alami. Cette séparation existe notamment déjà dans le projet de logement de 1992 réalisé par Dar al-Handassah mentionné plus haut. Cette définition d'aires d'action divise l'espace de la

---

<sup>3</sup> Lesquelles poursuivent les études de planification antérieures, voir chapitre 1.

<sup>4</sup> « *I think the main naming came from some preliminary meetings with our consultants "Dar al-Handassah" because they were the ones who worked closely with us with that* » (entretien 4).

banlieue sud en deux parties (si l'on fait exception de l'ancienne ligne de démarcation qui ne concerne que sa frange est), séparées l'une de l'autre par le boulevard de l'Aéroport.

Cette décision de séparer la banlieue sud en deux parties de part et d'autre de la route de l'Aéroport (la ligne de division n'est pas tout à fait la même qu'en 1983, voir plus loin), apparaît formellement au Conseil des ministres le 9 avril 1992, lors de l'approbation du projet de réhabilitation des banlieues qui doit passer ultérieurement au Parlement. Ce projet ne concerne que la partie à l'est de la route de l'aéroport, mais son absence à l'ouest révèle l'existence d'un autre projet. *« Le 9/04/92, un conseil des ministres a adopté un projet élaboré par le CDR divisé en deux parties : la première relative à l'amélioration du niveau des services dans les banlieues de la capitale (précisément la région située à l'est de la route de l'AIB) et la seconde relative à la création d'une société foncière chargée de réaménager la région située à l'ouest de la route de l'aéroport. Une seule aurait été rendue publique, celle relative au développement des banlieues, qui a été soumise au Parlement. Pour la seconde partie, le gouvernement n'avait pas besoin d'obtenir l'autorisation du Parlement, car une loi autorisait la création de sociétés foncières avait déjà été adoptée (avant la création de Solidere). »*<sup>5</sup>.

### 1.1.2 Des contacts différents avec les deux partis chiites

C'est peu avant que le projet de réhabilitation des banlieues soit présenté au Conseil des ministres, en avril, que l'équipe de M. Hariri présente aux partis chiites les projets pour la banlieue sud.

La phase des premières études a été en même temps une phase d'observation de la recomposition du paysage politique et d'identification des acteurs avec lesquels il va falloir composer. Le jeu dans la période après-guerre n'est sans doute pas immédiatement lisible, les rapports de forces trouvent un nouvel équilibre, les milices deviennent progressivement, mais pas au même rythme, des partis politiques. *« Ils ont pris à peu près un an pour identifier qui vont être les interlocuteurs des communautés : les communautés, les politiciens, les miliciens ? Qui va être l'interlocuteur ? »* (entretien 44). Les principaux

---

<sup>5</sup> M. Krayssem, cité par *L'Orient-Le Jour* du 24/06/95.

acteurs de la négociation avec la partie gouvernementale ont été le parti Hezbollah et le mouvement Amal. D'autres acteurs de la vie politique et sociale libanaise, comme, par exemple, le Conseil supérieur chiite, ont exprimé leur opinion, mais n'ont pas été intégrés à la négociation.

#### *Des contacts directement au sommet avec Amal*

Amal et Hezbollah auraient été contactés séparément, et n'auraient pas, dans un premier temps, coordonné leurs points de vue.

Amal aurait été contacté avant que Hariri ne devienne Premier ministre en octobre 1992. Les relations auraient eu lieu généralement au sommet, à travers les parlementaires, voire entre le (futur puis présent) Premier ministre et le chef d'Amal, Nabih Berry, devenu Président de l'Assemblée nationale après les élections législatives de l'été 1992. « *Le Président de l'Assemblée nationale Berry, en sa qualité de chef du législatif, a joué un rôle important.* »<sup>6</sup>.

Ces relations au sommet entre deux personnes qui n'ont pas exposé publiquement la teneur de leurs échanges rendent difficile l'évaluation de leurs conséquences sur le projet. Cette opacité, ainsi que les descriptions très succinctes que font les membres de Amal de ces discussions initiales, ont probablement contribué à laisser penser que ces relations n'ont eu que peu d'effets sur le projet. Pour certains membres du Hezbollah, par exemple, Amal n'aurait pas été, pendant tout ce temps initial, vraiment au cœur du jeu des acteurs. Il semble que la première partie des négociations ait peut-être moins concerné ce parti que le Hezbollah. « Du temps que j'ai poursuivi ces dossiers, Amal n'était pas sur le plateau, *on the scene*. Il n'existait pas sur ce dossier » (entretien 12). Le Hezbollah considère que « le problème, c'était nous. Je crois même que Amal n'avait pas un grand problème si les gens prennent l'argent et vont ailleurs. Je crois. Le problème c'était nous, pour M. Hariri, au début » (entretien 12). Plusieurs observateurs pensent également ainsi que « le Hezbollah est le seul qui a eu vraiment de l'impact » (entretien 2) dans les négociations. « *Les*

---

<sup>6</sup> M. Ali el-Khalil, membre du bureau politique du mouvement Amal et membre du Conseil d'administration d'Élyssar, cité par *L'Orient-Le Jour* du 24/06/95.



*pour parler sur le projet Élyssar se sont avérés répondre aux demandes du Hezbollah le plus souvent. Le mouvement Amal n'a pas vraiment été accrédité dans ce projet. »<sup>7</sup>.*

Les partis n'auraient pas non plus coordonné leurs réactions au début du processus. Pendant les premières années de négociation, en 1992 et 1993, Hariri aurait tenu avec Amal et Hezbollah « des réunions à part. » Les participants aux premières négociations indiquent également que « les relations avec Amal étaient séparées » (d'après entretien 31).

Ce n'est qu'en 1994 qu'Amal et Hezbollah auraient tenu entre eux des réunions pour accorder leurs positions, afin de ne pas s'affaiblir mutuellement par leurs divergences de vues face aux projets du Gouvernement. « On essayait toujours d'avoir la même position vis-à-vis du Gouvernement, pour le bien des gens. Pour ne pas faire une scission, une division, entre eux, car le gouvernement, M. Hariri, si, à propos d'une certaine proposition, on accepte et Amal refuse, alors, il va faire un conflit. Alors, on essayait toujours d'avoir les mêmes idées, en négociant sur les points de différences » (entretien 12). En 1995, même s'ils disent l'importance de leur rôle respectif, Amal et Hezbollah insistent plus encore sur cet aspect de leurs relations triangulaires, entre eux et avec Hariri, pour ce projet.

#### *Des échanges préalables avec des ingénieurs du Hezbollah*

Hezbollah aurait été contacté, en mars 1992 (entretien 45), avant que R. Hariri ne soit au pouvoir, mais aussi avant les élections législatives de l'été, c'est-à-dire avant que n'apparaissent les premiers députés Hezbollah au Liban. « M. Hariri n'était pas au Gouvernement, mais il était clair qu'il devait passer au Gouvernement. Il [prenait des] contacts avec tout le monde pour dire "je suis pour tout le monde" » (entretien 12). Les contacts ne se font pas directement sur le futur projet Élyssar. L'objectif est de discuter de toute la banlieue sud, est et ouest, et des projets de développement. « La proposition ne concernait pas seulement la partie ouest de la banlieue, ils étudiaient en fait l'ensemble des banlieues, toute la *dahieh*, on étudiait tous les projets de redéveloppement » (entretien 45). L'action de réhabilitation prévue en banlieue sud-est devait y être prioritaire. « Les négociations avec le *team* de Hariri, c'était sur plusieurs phases. La première phase, avant

---

<sup>7</sup> Harb el-Kak M., *Politiques publiques, op. cit.*, p.41.

Élyssar, c'était sur le projet d'aménagement des services de l'infrastructure de la banlieue sud » (entretien 12)

Les discussions ont lieu dans un premier temps avec une équipe d'ingénieurs. « Ils ont formé deux équipes, une à partir de l'équipe d'ingénieurs de Hezbollah et une autre du côté de M. Hariri pour étudier le projet : MM. Fadi Fawaz et M. Daher, dans l'équipe de M. Hariri, [M. Nayyef Krayyem] et le chef de *Jihad el-Binaa*, M. Sultan Assad, dans l'équipe de Hezbollah » (entretien 45). L'équipe aurait intégré d'autres personnes selon les réunions. « [Côté] Hariri, il y avait docteur Ghassan Taher d'Oger et un ingénieur, M. Fadi Fawaz. C'était l'équipe de M. Hariri. Il y avait un journaliste qui était comme un ami commun entre l'équipe de M. Hariri et le Hezbollah. [...] [Côté Hezbollah, il y avait Sultan Assad, directeur] de *Jihad el-Binaa*<sup>8</sup> et M. Nayyef Krayyem, de la part du Centre des études. Il y avait Hajj Abdallah Qassir, qui était responsable du Hezbollah, du Conseil exécutif, devenu ensuite député. Dans quelques réunions, il y avait encore M. Abou Sayed al-Khansa, qui est devenu [depuis] Président du Conseil municipal de Ghobeiry » (entretien 12), ce dernier étant à l'époque responsable des services sociaux au Hezbollah. Le député M. Ali Ammar aurait également été présent à certaines réunions.

Le rapprochement aurait pu se faire notamment grâce à une connaissance commune. « Je suis un ami du Hezbollah et un ami de Hariri ; ils ont chargé mes amitiés pour que je rapproche les idées, les pensées, les projets, dans cet endroit où il y a beaucoup d'influence du Hezbollah, la *Dahiyeh*<sup>9</sup>. C'était important pour Hariri [...] quand il a commencé des projets importants pour Beyrouth et la banlieue. [...] Cela représente quelque chose d'important pour Hariri *et* pour le pouvoir des partis Amal et Hezbollah. On a commencé

---

<sup>8</sup> « Organisation sociale fondée en 1988 pour offrir des services sociaux durant la période où le gouvernement et ses institutions étaient absents. Au sud et dans la Békaa, dans les domaines de l'agriculture, de l'eau, des constructions des maisons endommagées par les agressions israéliennes. Dans la banlieue sud, le problème était autre, il y avait le problème de l'eau potable, le problème des égouts, le problème des VRD et des ordures. Les municipalités en charge n'existaient pas ou bien ne fonctionnaient pas. *Jihad el-Binaa* essayait de jouer un rôle non d'amélioration de l'état existant, mais pour interdire la détérioration. On avait des équipes pour collecter les ordures, d'autres pour la réhabilitation du réseau d'adduction d'eau et d'assainissement des égouts. Il y a cinq ans, la banlieue sud était en très mauvais état. Chaque fois qu'il y a de la pluie, c'est difficile de traverser les rues. L'assainissement des eaux pluviales existe dans les rues principales mais il n'y a pas de connexion avec les (autres) rues. C'était très difficile à vivre. Alors, *Jihad el-Binaa* essayait d'interdire la détérioration. On existait sur le terrain. On avait des relations avec les gens, les institutions gouvernementales, les municipalités qui existaient. Avant Élyssar et les municipalités, il y avait le conseil de développement de la banlieue sud, qui n'était pas si actif, mais qui existait. On avait des relations ultérieurement, avec le CDR qui a pris en charge les affaires des ordures avant que Sukleen vienne » (entretien 12).

<sup>9</sup> Littéralement, ce terme signifie en arabe la banlieue. Le terme est généralement utilisé à Beyrouth pour désigner la banlieue sud.

les discussions entre le gouvernement et Hariri et ces partis. Moi, j'étais chargé des relations avec le Hezbollah. [...] On a commencé avec Hajj Hussein el-Khalil [...], Nayyef Krayyem et *Jihad el-Binaa*. Et on est resté longtemps pour rapprocher les idées entre le gouvernement et le Hezbollah » (d'après entretien 31).

Si comme tous les acteurs le disent, les négociations se sont faites en haut lieu, ce propos doit donc être nuancé pour ce qui concerne les premières relations avec le Hezbollah, dont le noyau de l'équipe est constitué du directeur du Centre consultatif d'étude et de consultation, centre de documentation et d'études proche du Hezbollah, et du directeur de l'association islamique *Jihad el-Binaa*, « l'organisation qui contient les ingénieurs et les techniciens qui sont plus proches de ces sortes de sujets. Le Hezbollah, lorsqu'il voulait des conseils, des études, des opinions, s'adressait à *Jihad el-Binaa* » (entretien 12). Les rencontres au sommet n'auraient eu lieu officiellement qu'après plusieurs mois de discussions entre les équipes d'ingénieurs, période pendant laquelle chaque équipe référerait de la teneur des réunions à leurs supérieurs. Pendant cette période, les relations seraient ainsi passées, pour le Hezbollah, à travers Hussein el-Khalil, chargé des seules relations politiques, et responsable de ce dossier. « L'[actuel] assistant politique du secrétaire général [Hassan Nasrallah], Hussein Khalil, était la personne en charge des contacts avec Élyssar et qui a négocié et leur a transmis ces notes. Il était à l'époque chef du bureau politique de Hezbollah » (entretien 75)<sup>10</sup>. C'est par lui que les informations arrivaient au chef du parti, M. Nasrallah. Et ce ne serait qu'en octobre que ce dernier et Hariri se seraient rencontrés à propos des projets en banlieue sud, « quatre jours » avant l'arrivée de R. Hariri à la tête du gouvernement (entretien 31).

Les réunions préalables ont manifestement permis aux protagonistes de se rejoindre sur un accord général fondant la poursuite des négociations. Lors de la première réunion qui se serait tenue entre le chef du Hezbollah et Hariri à propos de la banlieue sud, Nasrallah y aurait ainsi proposé à Hariri d'établir des relations sur le principe très général d'une collaboration dans des luttes complémentaires en faveur des Libanais : « Nasrallah a dit à Hariri : ‘‘M. Abou Baha’’<sup>11</sup>, nous sommes la résistance contre l'occupation israélienne et on

---

<sup>10</sup> « Les relations avec M. Hariri, c'était avec lui. Alors, ce dossier, le dossier d'Élyssar, c'était un dossier qui est sous sa direction. Au début, les relations politiques, c'était à travers Hajj Hussein Khalil » (entretien 12).

<sup>11</sup> Littéralement : père de Baha'. Le terme désigne M. Rafic Hariri.

va arracher l'occupation israélienne qui enserme le cou des Libanais au Sud du Liban et vous, vous êtes la résistance à l'intérieur pour arracher la pauvreté des Libanais<sup>12</sup>. Donc, nous sommes deux résistances qui se complètent, l'une contre l'occupation de l'ennemi et l'autre contre l'occupation de la pauvreté sur les Libanais. On va mettre en place une méthode pour que les deux résistances se complètent pour améliorer la situation des Libanais. L'un complète l'autre." Sur cette théorie, on a fondé la relation pour Élyssar et Solidere. [...] Cette première réunion était générale. [...] Après, on a arrangé le travail. [...] Puis après, il y a eu d'autres réunions avec d'autres, des députés [...], sur plusieurs sujets, mais la plupart du travail était pour Élyssar » (d'après entretien 31).

Le Hezbollah rassemble alors ses compétences. Le Centre consultatif d'études et de documentation et l'association islamique *Jihad el-Binaa* mobilisent les ingénieurs qui participent aux négociations. D'autres ingénieurs sont également amenés à coopérer, comme des membres du comité des ingénieurs de la banlieue sud (*tajamo' mouhandissi al-dahyia al-janoubia*), assemblée d'ingénieurs de cette région, anciens compagnons d'études, qui se sont régulièrement réunis autour des questions posées sur la banlieue sud et sur Élyssar, et qui ont été à l'occasion consultés par les membres des équipes chargées de la négociation (entretien 24).

## **1.2 La société foncière érigée en pôle négatif**

L'établissement des grandes lignes du projet a eu lieu par l'intermédiaire d'une négociation relative à l'éventuelle mise en place d'une société foncière dans la banlieue sud-ouest de Beyrouth. La durée de la première phase de travail en commun autour du projet, jusqu'aux événements de l'été 1993, a été marquée par la résistance de Hezbollah à l'idée formulée par l'équipe de M. Hariri d'une telle société foncière.

Cette période de négociation correspond au temps de l'élaboration du projet de loi 246 sur l'amélioration des services dans les banlieues qui sera adopté en juillet 1993. D'après le Hezbollah<sup>13</sup>, ce projet n'aurait été approuvé par le Parlement qu'après que le Président Hariri se soit engagé à ne pas former de société foncière pour réaménager la partie située à l'ouest de la route de l'AIB, et qu'il ait assuré que le projet de développement des

---

<sup>12</sup> Arracher le « *zil* de l'occupation » et le « *zil* de la pauvreté » (*zil*, en arabe, signifie erreur).

<sup>13</sup> N.Krayyem, cité par *L'Orient-Le Jour* du 24/06/95.

banlieues ne serait pas lié à une telle création<sup>14</sup>. On ne trouve, effectivement, dans la presse, des déclarations du parti chiite contre l'éventuelle mise en place d'une société foncière que jusqu'à la date à laquelle a été votée au Parlement la loi sur l'amélioration des services en banlieue. Aucune opposition des partis chiites à la réalisation du projet de réhabilitation des banlieues n'apparaît non plus dans la presse par la suite. À l'automne 1993, le processus de réhabilitation des banlieues commence et des accords de financement ont lieu entre le CDR et le Fonds saoudien de développement, notamment pour des travaux en banlieue sud et l'amélioration de l'entrée sud de Beyrouth<sup>15</sup>.

### 1.2.1 *Le soupçon vis-à-vis d'un projet dissimulé*

Les partis chiites n'auraient été officiellement informés de l'existence d'un projet à l'ouest de la route de l'Aéroport (*Action Area 2*) qu'au moment où le projet de développement des banlieues (*Action Area 3*) leur aurait été formellement présenté, c'est-à-dire au début de 1992, un mois avant la réunion du Conseil des ministres qui a approuvé le lancement des projets sur les trois zones, et en particulier le lancement d'une société foncière sur la zone 2. « *Le président Hariri [...] a engagé des négociations avec nous en vue d'un accord portant sur le sort de certains quartiers. Nous avons très vite compris qu'il était uniquement question de la région s'étendant à l'est de la route de l'Aéroport et qu'un autre plan était prévu pour le secteur se trouvant à l'ouest de cette route* »<sup>16</sup>, à savoir la création d'une société foncière. Il est vraisemblable que des représentants des partis chiites connaissaient le projet depuis longtemps. Sans doute certains étaient-ils présents à la réunion de l'été 1991, en banlieue sud, ou au moins en avaient-ils été informés, même si, la réunion étant focalisée sur la nécessité de réaménager la « porte sud » de la ville (entretien 37), l'idée de la société foncière n'y aurait peut-être pas été abordée explicitement.

Ayant « *eu vent de ce plan* »<sup>17</sup>, le Hezbollah s'y est opposé. La réaction immédiate du Hezbollah est probablement due au fait qu'il avait appris indirectement, non seulement le projet de Rafic Hariri, mais encore le démarrage d'un processus de décision sur la banlieue sud-ouest. Qu'il n'ait pas été consulté pour cette partie-là de la banlieue sud a pu être interprété comme une volonté de tenir cachées des ambitions contestables, ce qui aura

---

<sup>14</sup> *Al-Nahar*, 14/07/1993.

<sup>15</sup> *Al-Safir*, *al-Nahar* et *L'Orient-Le Jour* du 21/10/93.

<sup>16</sup> N.Krayyem, cité par *L'Orient-Le Jour* du 24/06/95.

<sup>17</sup> N.Krayyem, cité par *L'Orient-Le Jour* du 24/06/95.



rendu le projet d'autant plus contesté. Ces accusations sur les stratégies cachées contenues dans les projets d'urbanisme sont de même nature que les dénonciations des maux dont est incriminé le projet du centre-ville, pour lequel « *beaucoup se demandent si les considérations d'intérêt général invoquées par le gouvernement ne cachent pas tout simplement une opération de promotion immobilière en faveur de M. Rafic Hariri* »<sup>18</sup>.

### 1.2.2 Un contexte polémique

Le projet de réaliser une deuxième société foncière de reconstruction à Beyrouth sans en informer les principales personnes concernées a sans doute décontenancé les partis chiites sur le territoire où elle devait voir le jour, mais une telle réaction d'opposition *a priori*, avant même de connaître le contenu du projet, s'explique surtout par le contexte de l'époque.

En 1992, la polémique bat son plein autour du projet du centre-ville. Bien que la société foncière Solidere (Société libanaise pour le développement et la reconstruction du centre-ville de Beyrouth) n'ait été constituée par décret qu'en juillet 1992<sup>19</sup>, ses principes en sont connus bien avant : l'idée est rendue publique en 1990<sup>20</sup>, l'un des promoteurs d'un tel projet accède à la présidence du CDR en janvier 1991, le projet de création d'une société foncière de reconstruction est approuvé par le Gouvernement libanais en mai 1991 et la loi 117, qui en définit les modalités de constitution, est promulguée en décembre 1991<sup>21</sup>.

Des débats et des critiques du projet — il était connu que Dar al-Handassah établissait, au Caire, les plans d'un nouveau centre-ville pour Beyrouth<sup>22</sup> — et de l'instrument prévu de sa mise en œuvre ont déjà lieu au moins depuis 1990, notamment autour de la question du

---

<sup>18</sup> Geahchan R., « Reconstruire.. réconcilier », *Les Cahiers de l'Orient*, n°28, quatrième trimestre 1992, p.85.

<sup>19</sup> Solidere n'a finalement été constituée formellement qu'en mai 1994, quand ayants droit et investisseurs ont été réunis, après les deux ans de procédures qui ont suivi la requête en annulation du décret de 1992 par certains ayants droit contre l'État et le CDR et la décision en 1994 du Conseil d'État de les débouter. Cf Mallat H., *Droit de l'urbanisme, de la construction, de l'environnement et de l'eau au Liban, op. cit.*, p.120.

<sup>20</sup> Salam A., « Le nouveau plan directeur de la ville de Beyrouth », in Beyhum N., Salam A., Tabet J., dir., *Beyrouth : construire l'avenir, reconstruire le passé ?*, Dossiers de l'*Urban Research Institute*, édité avec le support de la Ford fondation, actes du colloque de l'*Urban Research Institute* tenu à Beyrouth en avril 1992, p.47.

<sup>21</sup> Loi 91/117 du 7 décembre 1991, portant modification de certaines dispositions du décret-loi n°5 du 31 janvier 1977 relatif à la création du Conseil de développement et de la reconstruction.

<sup>22</sup> Beyhum N., *Reconstruire Beyrouth, Les paris sur le possible*, Lyon, Maison de l'Orient, Collection « Études sur le monde arabe n°5, 1991, p.27.



### **5-1. Les quartiers détruits dans le périmètre de rénovation du centre-ville Solidere**

Les partis chiites ont en tête le projet du centre-ville, où la majeure partie des immeubles a été détruite dans le cadre du très grand projet de rénovation urbaine Solidere

Source, photo aérienne de 1997, Maps.

Illustration 5-1.

« *risque du privé* »<sup>23</sup>. Elles redoublent après la présentation du projet par Dar al-Handassah en été 1991 <sup>24</sup>, puis à mesure que les événements s'accélèrent. Dans le temps où interviennent le décret de délimitation des limites géographiques de la zone d'intervention de la société foncière [février]<sup>25</sup>, les premières destructions par le CDR dans le centre-ville [avril]<sup>26</sup>, puis la ratification des statuts de la société en conseil des ministres [juillet] — lequel approuve encore le plan directeur en août, pendant la période électorale, puis l'entérine en octobre avant de démissionner, suite aux résultats des élections —, les tentatives de diverses institutions et particuliers de faire modifier le projet se succèdent : proposition de l'Ordre des ingénieurs et architectes de Beyrouth en 1991, contre-projets et colloques au printemps 1992, qui recommandent en outre de « *limiter l'intervention de l'État sous la forme de société foncière [...] pour préserver les intérêts publics* »<sup>27</sup>, suspension des décrets par le Conseil d'État et demande de révision du projet par le Conseil supérieur de l'urbanisme en été...

Les plans produits suscitent les critiques virulentes des professionnels et des défenseurs du patrimoine, mais le projet spatial du centre-ville n'est pas seul critiqué. « *La critique la plus fondamentale* »<sup>28</sup> concerne les modalités de sa réalisation par une société foncière, qui suscitent à l'époque un grand nombre de questions. La société prévue doit réunir les anciens propriétaires et locataires de biens immobiliers du centre-ville (ils doivent obtenir des actions de type « A » en échange de leur apport foncier) et des investisseurs (ils doivent obtenir des actions de type « B » en échange de leur souscription). Ces derniers sont en priorité des Libanais mais peuvent aussi être étrangers. La contribution de ces investisseurs doit rendre possible le financement et l'exécution de l'infrastructure requise pour faire démarrer le projet. La Société doit financer et exécuter l'ensemble des travaux d'infrastructure dans le centre-ville en échange de la cession par l'État des terrains de remblais gagnés sur la mer et dont elle a également la charge du traitement (voir illustration 5-1).

---

<sup>23</sup> Beyhum N., *Reconstruire Beyrouth, Les paris sur le possible, op. cit.*, notamment p.22-39.

<sup>24</sup> Salam A., « Le nouveau plan directeur... », *op. cit.*, p.47. Pour un historique plus complet, voir l'article.

<sup>25</sup> Décret 2236 du 19/2/1992.

<sup>26</sup> *L'Orient-Le jour* du 18/4/92.

<sup>27</sup> « Les recommandations de l'Institut de recherche urbaine » in Beyhum N., Salam A., Tabet J., dir., *Beyrouth : construire l'avenir, reconstruire le passé ?*, Dossiers de l'Urban Research Institute, édité avec le support de la Ford fondation, actes du colloque de l'Urban Research Institute tenu à Beyrouth en avril 1992, p.265-266.

<sup>28</sup> Beyhum N., « Beyrouth au cœur des débats », *Les Cahiers de l'Orient*, « Le chantier libanais », quatrième trimestre 1993, p.103.

Les commentaires relèvent le fait que cette société implique que « *la région doit être vidée de tous les propriétaires et locataires.* »<sup>29</sup>. Des craintes sont exprimées que la société, « *[excluant] toute participation de l'État dans son capital et tout contrôle des autorités publiques sur les opérations de reconstruction [et forçant] les propriétaires et les ayants droit à devenir associés du ou des groupes privés financiers* »<sup>30</sup>, le centre-ville soit laissé « *à la merci des investissements du secteur privé et de ses intérêts* »<sup>31</sup>. Des critiques notent que l'État se présente comme incapable de faire face à une telle dépense pour la reconstruction, mais qu'il en dépense beaucoup plus pour la réhabilitation des banlieues. « *Le tout est présenté sur une toile de fond d'écroulement des classes moyennes, dérouté financière certes, mais aussi politique et culturelle qui fait que l'administration ne défend plus les intérêts publics mais se soumet aux desiderata des reconstructeurs.* » Ceux-ci sont supposés préférer les taux d'intérêt de 30 % mis en place à l'époque pour attirer les investisseurs plutôt que les taux qui seraient pratiqués par n'importe quelle autre banque de reconstruction<sup>32</sup>. « *Solidere était-elle réellement tournée vers le développement ou bien était-elle une simple société financière ?* »<sup>33</sup>. La critique ne porte pas seulement sur le Gouvernement, pour son choix de l'instrument favorisant les intérêts privés (alors même que ce choix ne relève pas d'une volonté d'amoindrir la part trop lourde du secteur public dans l'économie du pays, comme c'est le cas dans les autres pays qui choisissent la privatisation<sup>34</sup>). Elle est dirigée en même temps vers certains tenants de ces intérêts privés, accusés de vouloir délibérément réduire l'intervention d'un gouvernement affaibli par la guerre pour s'ériger en monopole. La figure de Rafic Hariri est clairement visée : « *Les responsables publics et les groupes d'intérêts privés travaillent main dans la main.* »<sup>35</sup>.

<sup>29</sup> Salam A., « Le nouveau plan... », *op. cit.*, p.50.

<sup>30</sup> Corm G., « Les opérations de reconstruction et la privatisation au Liban » in Beyhum N., Salam A., Tabet J., dir., *Beyrouth : construire l'avenir, reconstruire le passé ?*, Dossiers de l'Urban Research Institute, actes du colloque de l'Urban Research Institute tenu à Beyrouth en avril 1992, p.167.

<sup>31</sup> Salam A., « Le nouveau plan... », *op. cit.*, p.50.

<sup>32</sup> Beyhum N., « Le désert au cœur de la ville, ou les nouvelles conceptions dans l'urbanisme moderne du Moyen-Orient », in Beyhum N., Salam A., Tabet J., dir., *Beyrouth : construire l'avenir, reconstruire le passé ?*, Dossiers de l'Urban Research Institute, édité avec le support de la Ford fondation, actes du colloque de l'Urban Research Institute tenu à Beyrouth en avril 1992, p.64.

<sup>33</sup> Beyhum N., « Le désert au cœur de la ville, ou les nouvelles conceptions dans l'urbanisme moderne du Moyen-Orient », *op. cit.*, p.65.

<sup>34</sup> Voir Corm G., « Les opérations de reconstruction et la privatisation au Liban », *op. cit.*

<sup>35</sup> « *Public officials and private interest groups are working hand in hand.* » Mourani P., « *Decision making in reconstruction, the consequences of monopoly-type solutions* » in Beyhum N., Salam A., Tabet J., dir., *Beyrouth : construire l'avenir, reconstruire le passé ?*, Dossiers de l'Urban Research Institute, édité avec le support de la Ford fondation, actes du colloque de l'Urban Research Institute tenu à Beyrouth en avril 1992, p.119.

La critique du tout-financier, en dénonçant l'enrichissement de quelques-uns sur le dos de tous, est associée à la crainte que le projet n'entrave la réconciliation : « *les frustrations suscitées par une telle formulation de la reconstruction du centre-ville en [font] un ferment de division et non pas d'unité de la société libanaise* »<sup>36</sup>. Elle concerne en particulier les communautés qui à ce moment semblent le moins bénéficier de ce montage. Ce type de grande société foncière est accusé de favoriser la ségrégation : « *Dans la région de Beyrouth, on peut dire que c'est surtout la structure imbriquée de la propriété foncière et immobilière qui joue ce rôle de frein à la ségrégation communautaire et sociale. [...] [Or.] plus une opération d'urbanisme est étendue et complexe, plus la solution qui doit être trouvée sera simplificatrice.* »<sup>37</sup>. Et ce, alors même que la reconstruction du centre-ville devait « *rétablir matériellement le lien entre les deux parties de la ville, écartier le spectre de la partition, montrer que l'unité est plus qu'un vœu pieux, qu'elle est reconstituée dans les faits et non seulement dans les discours* »<sup>38</sup>.

Enfin, les futurs éventuels capitaux étrangers qui pourront s'investir dans la société sont incriminés, peut-être parce qu'ils sont les plus incontrôlables, mais sûrement aussi parce qu'ils symbolisent l'occupation, la dépendance et l'exploitation. « *La possibilité ouverte à des étrangers par le canal d'une ou plusieurs sociétés foncières d'acquérir à vil prix des parcelles foncières contre la volonté des propriétaires de ces parcelles, rappelle fâcheusement les procédés utilisés en Palestine depuis la fin du siècle dernier et durant le mandat britannique. Il faut se rendre à l'évidence que la loi n'oblige pas la société foncière à revendre les biens-fonds à des Libanais.* »<sup>39</sup>.

### **1.3 Désir de projet, mais refus d'une réédition**

La focalisation sur le centre-ville cache les projets pourtant attendus d'intervention en banlieue sud. Le projet du centre-ville occupe toutes les attentions. Aucune critique ne

---

<sup>36</sup> Beyhum N., « Le désert au cœur de la ville, ou les nouvelles conceptions dans l'urbanisme moderne du Moyen-Orient », *op. cit.*, p.64.

<sup>37</sup> Awada F., « Unifier Beyrouth, un objectif à contre-courant », *in* Beyhum N., Salam A., Tabet J., dir., *Beyrouth : construire l'avenir, reconstruire le passé ?*, Dossiers de l'Urban Research Institute, édité avec le support de la Ford fondation, actes du colloque de l'Urban Research Institute tenu à Beyrouth en avril 1992, p.76.

<sup>38</sup> Geahchan R., « Reconstruire.. réconcilier », *op.cit.*, p.84.

<sup>39</sup> Corm G., « Les opérations de la reconstruction... », *op.cit.*, p170.



concerne un éventuel projet en cours pour la banlieue sud. Seule est déplorée l'absence d'une véritable politique sociale du gouvernement, dont le CDR fait les frais en raison de sa position centrale dans l'élaboration de la politique de reconstruction, face à un phénomène de destruction décrit par la critique comme ayant davantage touché les domaines sociaux que physiques<sup>40</sup> Question physique qui y est toutefois reliée : « *la formation d'un tissu urbain très étendu et très désarticulé fait que le problème central de la reconstruction est devenu l'intégration et la réhabilitation du tissu existant et non seulement la construction de nouveaux bâtiments [...] La reconstruction ne peut donc faire l'impasse sur la nécessité de développer [...] ces poches d'urbain bidonvillaire d'habitat dégradé insalubre au cœur de la ville ou d'habitat précaire à ses périphéries* »<sup>41</sup>. Des propositions « *de nature purement urbanistique, voire technique* », sont faites dans ce sens de l'intégration, dans le cadre du débat public, fin 1990, bien que la problématique dans cette région soit reconnue comme « *essentiellement politique.* »<sup>42</sup>.

### 1.3.1 *Le refus focalisé sur la société foncière*

Lorsqu'apparaît la volonté d'intervenir en banlieue sud selon les mêmes modalités qu'en centre-ville, la réaction est immédiate. Le parallèle est vite fait. Les partis peuvent constater d'emblée que, de fait, les deux principales raisons officielles qui ont mené au choix de la société foncière au centre-ville — la nécessité de trouver des fonds pour réaliser les infrastructures et la complexité de la situation juridique<sup>43</sup> — se retrouvent en banlieue sud-ouest. En fait, c'est moins l'idée d'un projet en banlieue sud-ouest que l'éventualité de le réaliser à travers une société foncière qui fait réagir ses adversaires. La crainte apparaît immédiatement que la banlieue sud fasse l'objet du même montage, que la région soit vidée de ses habitants irréguliers, alors que le périmètre est beaucoup plus densément habité et qu'elle devienne le théâtre des spéculations financières de la reconstruction

---

<sup>40</sup> Voir Beyhum N., « Le déficit social dans la politique de reconstruction du Conseil pour le développement et la reconstruction au Liban », in Beyhum N., Salam A., Tabet J. dir., *Beyrouth : construire l'avenir, reconstruire le passé ?*, Dossiers de l'Urban Research Institute, édité avec le support de la Ford foundation, actes du colloque de l'Urban Research Institute tenu à Beyrouth en avril 1992, p.181-191.

<sup>41</sup> Beyhum N., « Le déficit social dans la politique de reconstruction du Conseil pour le développement et la reconstruction au Liban », *op. cit.*, p.184.

<sup>42</sup> Charafeddine W., « L'habitat illégal en banlieue sud » in Beyhum N., *Reconstruire Beyrouth, les paris sur le possible*, Maison de l'Orient, Étude sur le monde arabe n°5, Table ronde tenue à Lyon du 27 au 29 novembre 1990, Lyon, 1991, p.237-238.

<sup>43</sup> Salam A., « Le nouveau plan... », *op. cit.*, p.50.

Quelques années plus tard, le Hezbollah a écrit un document justificatif<sup>44</sup> faisant la liste des nombreux avantages qu'il pense avoir obtenus en imposant au Gouvernement un établissement public plutôt qu'une société foncière. Présenté à l'occasion d'une intervention télévisée d'un député Hezbollah en 1996 (entretien 16), ce discours aurait en particulier été destiné à un certain nombre d'habitants de la banlieue sud « qui n'étaient pas d'accord, qui voulaient plus et demandaient plus de l'État » (entretien 12). En un tableau comparatif décrivant les vingt-cinq avantages d'Élyssar sur Solidere (présenté ci-dessous), le Hezbollah exprime *a posteriori* les craintes qu'il a pu avoir à la pensée de la mise en place d'une société foncière en banlieue sud.

L'expression de ces craintes reprend les mêmes thèmes que ceux du débat sur le centre ville pour la banlieue sud, mais avec une vigueur d'autant plus grande que, s'il avait dû y avoir exclusion, ç'aurait été celle des habitants de la région, de la communauté qu'ils représentent et des partis qui les soutiennent, bien que, de toutes les critiques relatives au centre-ville faites au début des années 1990, l'aspect confessionnel de la ségrégation soit la seule qui n'apparaît pas dans ce document. Celui-ci reprend les arguments ayant trait aux questions suivantes : la gestion d'un territoire stratégique pour le pays par des intérêts privés, le contrôle de l'État, la protection du droit de propriété et la défense des propriétaires, l'évacuation des habitants, les droits des particuliers, la détention de biens-fonds par des étrangers, la modification du tissu social et la question des espaces publics. Même le thème du projet physique, objet de vives critiques au centre-ville, mais indépendant de la question de la présence d'une société foncière, est utilisé, la forme urbaine étant soupçonnée, ici comme au centre-ville, « *au lieu de rétablir l'unité géographique, [de] risque[r] d'élargir le fossé creusé par la guerre* »<sup>45</sup> et d'avoir un impact social allant à l'encontre de la réconciliation.

Encadré 5-1. « Les vingt-cinq avantages d'Élyssar sur Solidere »

<sup>44</sup> Consulting Center for Studies and Documentation, *Khamsa oua aachroun miza li Élyssar aala solidere, (Vingt-cinq avantages d'Élyssar sur Solidere)*, 4p. (en arabe).

<sup>45</sup> Geahchan R., « Reconstruire.. réconcilier », *op.cit.*, p.84.

Consulting Center for Studies and documentation, *Khamsa oua aachroun mîza li Élyssar aala solidere, (Vingt-cinq avantages d'Élyssar sur Solidere)*, CCED, sd, 4p. (en arabe). Synthèse<sup>46</sup> d'un tableau comparatif, présenté par Hezbollah en 1996, donnant la liste des avantages de la mise en place d'un établissement public, en banlieue sud, sur celle d'une société foncière. La comparaison reprend tous les thèmes du débat sur le centre-ville, même lorsqu'ils ne sont pas liés à l'outil de la société foncière.

1) Solidere est une société privée, Élyssar est un établissement public. 2) Solidere devient propriétaire de façon permanente de tous les biens fonciers du périmètre sur lesquels il a tous les droits, Élyssar ne devient propriétaire que temporairement des biens qu'il aménage. 3) Évacuation définitive des habitants dans un cas, réaménagement des logements et activités, par l'établissement public et le ministère de l'Habitat, sans évacuation de la zone dans l'autre. 4) Les propriétaires se voient imposer des associés à Solidere, ce qui n'est pas le cas à Élyssar. 5) Les décisions du comité d'estimation sont définitives et non révisables pour l'un, décidées conformément à la loi sur l'expropriation et susceptibles d'être contestées par voie judiciaire pour l'autre. 6) Solidere a un pouvoir absolu dans son périmètre tandis que l'établissement public est soumis au contrôle de la Cour des comptes et est supervisé par le chef du gouvernement. 7) Le capital de la société foncière finance l'aménagement de l'espace en contrepartie des terrains publics du remblai, lesquels seront exploités sans contrôle ni impôts, tandis que par l'établissement public, c'est l'État qui finance et aménage la zone et en exploite une partie. 8) D'après les schémas d'aménagement respectifs, la côte est totalement exploitable par les hôtels, complexes touristiques ou commerciaux, sans domaine public, à Solidere, tandis qu'elle est partagée entre promenade publique et complexes touristiques à Élyssar. 9) En transformant les droits en actions cotées en bourses, la société peut être mise en faillite, ce que ne peut pas l'établissement public, financé et garanti par l'État. 10) La société a tous les droits pour agir sur son périmètre quels que soient les litiges en cours sur les biens et les droits, tandis que l'établissement public ne peut agir sur un droit ou une propriété qu'après avoir réglé les litiges dans les limites de ses prérogatives. 11) Dans la société foncière, les grands actionnaires imposent les membres du conseil d'administration (le nombre de voix est proportionnel au nombre d'actions) et l'État n'y a qu'un représentant, tandis que dans l'établissement public, l'État désigne les sept membres du Conseil d'administration, considérés comme des fonctionnaires soumis aux règles administratives, et les grands propriétaires n'imposent pas leur loi aux petits, qui restent libres de gérer leurs biens comme ils l'entendent. 12) Solidere admet un tiers de non-Libanais dans son Conseil d'administration, ce que ne permet pas Élyssar. 13) À Solidere, rien n'interdit que plus de la moitié des actions soient détenues par des non-Libanais, et donc que des non-Libanais décident du destin du centre de Beyrouth, contrairement à Élyssar où

<sup>46</sup> Synthèse d'après la traduction de Kawtar Onimus.

s'applique la loi sur l'acquisition des biens fonciers réels par des non-Libanais. 14) Exemption des dispositions de l'article premier de cette loi et dispense de la demande de permis d'achat de biens fonciers pour Solidere, aucune exemption ou dispense pour Élyssar. 15) À Solidere, tout créance de la société est répercutée sur les propriétaires en pourcentage de ses actions, tandis qu'à Élyssar, tout créance est du ressort de l'État et n'est pas supporté par les propriétaires. 16) Les actionnaires n'ont pas droit de demander la saisie ou la mise sous scellés des fonds et dossiers de la société foncière, tandis que tout propriétaire peut poursuivre l'établissement public en justice. 17) D'après les articles 50 et 51 de son règlement général, la société peut, avec l'accord des 3/4 de ses actionnaires, fusionner avec une autre société (par exemple la société foncière du Metn sur la côte nord), tandis qu'à Élyssar une telle fusion est impossible, l'établissement public n'ayant aucun droit sur les biens et droits des propriétaires. 18) À Solidere, après délimitation des voies et des espaces publics, la société foncière devient propriétaire de tous les espaces restants, à Élyssar, ces espaces appartiennent à l'établissement public, mais l'établissement public appartient à l'État. 19) Devenir propriétaire et acheter à Solidere reste réservé à des hommes d'affaires et aux investisseurs qui en ont les moyens tandis qu'à Élyssar, les différentes tranches de la société libanaise y ont accès. 20) À Solidere, sont réunis des hommes d'affaires libanais, arabes et étrangers sans rapport avec le tissu de la société libanaise, tandis qu'à Élyssar le tissu de la société libanaise reste intouché. 21) Il n'y a pas de place à Solidere pour ceux qui ont un revenu limité tandis qu'à Élyssar, une place importante leur est réservée. 22) À Solidere, un tissu urbain étranger à la capitale avec des immeubles de très grande hauteur, entre 20 et 30 étages, à Élyssar, un tissu urbain plus intégré avec des immeubles limités à 4 à 8 étages. 23) Les bénéfices de Solidere reviennent au privé, tandis que ceux d'Élyssar reviennent au public, alimentent le Trésor public, et ce dans l'intérêt public. 24) Solidere est exonérée d'impôt sur le revenu pendant dix ans tandis qu'à Élyssar, l'État touche son dû sur les différents travaux de la zone conformément aux lois, ce qui alimente les finances publiques. 25) En résumé, Solidere est une société privée servant totalement les intérêts des grands financeurs et investisseurs tandis que l'établissement public concilie l'intérêt de l'État et celui de ses citoyens des différentes couches sociales.

Encore aujourd'hui, le Hezbollah parle des premières négociations comme focalisées exclusivement sur la réaction à la société foncière — « les réunions avec le Hezbollah [étaient] pour dire à M. Hariri : "ne pensez jamais à la société foncière" » (entretien 12) — et présente Élyssar comme un projet conçu autour de cette réaction : « L'idée d'Élyssar a commencé comme une organisation similaire à Solidere en banlieue sud, société foncière [...] Au cours des discussions, on a découvert qu'ils projetaient de planifier la *dahieh* à travers un projet soutenu et financé par le Parlement. Ils ont proposé que la zone située à

l'ouest de la route soit développée et réorganisée à travers un secteur privé, comme Solidere. [...] Hezbollah a refusé que le secteur privé possède, vende et achète les parcelles et a refusé la reconstruction et la redistribution, le redéveloppement. [...] L'opinion de Hezbollah était que Hariri avait l'intention de mettre la main sur l'ensemble de toute la zone située à l'ouest de la route de l'aéroport, comme il l'avait fait à Solidere » (entretien 45).

Les deux craintes principales du Hezbollah sont liées à l'éventualité de la mise en place d'une société foncière : l'éviction des habitants en dehors de la zone — ici le parallèle est également fait avec l'action du Président Amine Gemayel en 1983, pour lequel Rafic Hariri, par Oger, aurait fait à l'époque une étude pour la banlieue sud (entretien 104) — et celle de la mainmise des intérêts privés sur une zone, au détriment des intérêts de ses habitants. « Il y a eu des *meetings* pour les gens, parce qu'ils étaient très "en panique." Si on veut les mettre à la porte, comme on a fait avec Solidere, alors, c'est une nouvelle guerre. Si le Gouvernement est intéressé à garder la paix interne, qu'il ne pense pas à ceci. [...] Il y a eu plusieurs actions sociales, publiques des gens. Pour le Hezbollah, c'était clair, une solution à la manière de Amine Gemayel, n'est pas même à penser ni à discuter. M. Hariri [...] n'a pas insisté. Je crois que M. Hariri est un homme d'affaires, un *businessman* comme les gouverneurs dans le Tiers monde. C'est mon opinion personnelle. Que les gens sont dans le Gouvernement pas pour garder les biens du gouvernement, du peuple et de l'État, mais pour bien garder leurs propres biens. L'histoire du Gouvernement libanais est bourrée de [telles] histoires. [...] Vous savez, les réglementations de Solidere, trois fois ont été refusées au Parlement libanais. La troisième fois, on a payé pour le Liban, simplement. Car si vous lisez les réglementations de Solidere, c'est un *deal* qui est 100% pour M. Hariri et contre le Gouvernement. C'est terrible, les choses qui sont dans cette loi, qui sont pour le bien du privé contre le bien du public » (entretien 12).

Pour ceux qui la rejettent, l'idée de la société foncière projetée en banlieue sud est donc tout à fait similaire à celle du centre-ville : elle est critiquable pour les mêmes raisons, en particulier ses aspects sociaux et la responsabilité de l'État en ce domaine. « Il y a beaucoup de problèmes sociaux, d'expropriation, c'est un problème complètement différent où l'élément social est prédominant. Le secteur privé ne serait pas en mesure de réaliser ça. [...] C'est l'État qui doit intervenir entre les propriétaires et les occupants illégaux » (entretien 29).



Parmi les critiques, rares sont celles qui relient l'idée de la société foncière en banlieue sud non pas à celle du centre ville, mais à d'autres opérations critiquables de rénovation radicale dans le monde. « *La société foncière, dans ce cas et contrairement à celle du centre-ville, était lancée sur la scène comme un outil transparent de rénovation urbaine, similaire dans sa fonction à d'autres projets d'éradication des bidonvilles dans les villes du tiers-monde et/ou de rénovation de centre-ville en Europe et en Amérique du Nord [...]* Le mandat de la compagnie dans ce cas était étendu pour inclure non seulement le développement des infrastructures, mais aussi la libération de la côte des populations réfugiées et de squatters »<sup>47</sup>.

### 1.3.2 Un projet de société foncière identique à celui de Solidere ?

Pour ceux qui l'ont conçu, le lien entre le projet du centre-ville et celui de la banlieue sud est certes fondateur, mais dans une complémentarité spatiale. La société foncière est, pour eux, présentée avant tout comme un outil, le plus à même de permettre la faisabilité du projet. « Ils n'ont pas accepté l'idée [d'une société foncière comme] Solidere, parce qu'ils voulaient pas que des gens riches viennent prendre tout ça. Mais l'idée était [...] qu'une compagnie privée va vendre tous les terrains et, en même temps, c'est elle qui va faire les 10.000 logements. C'était ça l'idée principale » (entretien 79). La solution de la société foncière n'aurait pas été décidée de façon préalable. La seule certitude, pour certains, semble avoir été qu'on ne pouvait pas procéder de façon traditionnelle : « L'idée de la société foncière, c'était pour regarder un peu comment on peut exécuter ce projet. Bon, on ne peut pas dire qu'il y avait un plan préparé pour une société foncière, non. Il y avait un plan d'aménagement, puis par rapport, si vous voulez, à la loi d'urbanisme de 83, c'est une loi, si on ne peut pas faire ce projet par le moyen des autorités locales et de la DGU — c'est le processus habituel de développement —, on peut le réaliser de deux façons : ou bien par le moyen d'une société foncière ou bien par celui d'une agence publique » (entretien 29).

Selon certains urbanistes, la société foncière aurait été le seul instrument réellement capable de résoudre la complexité de la situation et de permettre la mise en œuvre du

---

<sup>47</sup> Yahia M, *Forbidden spaces, Invisible Barriers, Housing in Beirut, op. cit.*, p.223 et 225.

projet, à la fois pour des raisons techniques et financières. Ceux qui défendaient cette idée n'appartenaient pas tous à la sphère du Premier ministre. « Il était beaucoup plus facile de faire une société foncière pour aménager la région, beaucoup plus qu'un établissement public. [...] Dans un remembrement, on ne peut pas donner un droit à un locataire tandis que la société foncière, on transforme les droits des locataires et des exploitants, on les transforme en actions. [...] Si on avait créé une société foncière pour aménager cette région, une fois ces terrains libérés aménagés et vendus, les bénéfices nets auraient pu suffire certainement à aménager cette région et la libérer. [...] Le terrain libéré aurait suffi pour aménager la région et je crois les responsables se sont rendu compte de cette situation. [...] Comme méthode de travail, j'aurais préféré la société foncière qui est toujours plus facile à créer, plus facile à gérer et aussi en particulier plus facile à être terminée. [...] Après l'aménagement, on vend les terrains aux enchères publiques et c'était l'idée principale de la société foncière. On trouve toujours un acheteur, on distribue les bénéfices aux actionnaires et la société sera dissoute par la force des choses, liquidée. Tandis que l'établissement public, [...] ça demande de l'argent » (entretien 60).

Pour d'autres, y compris parmi les premiers qui ont réfléchi au projet, dans les bureaux d'études de M. Hariri, « la société foncière n'était pas possible sur la banlieue sud. Il y a des habitants. La société foncière est une recette miracle, attirante » (entretien 30).

Il faut noter enfin la confusion, dans les critiques autant que dans les justifications, entre les différentes formules de la société foncière. La critique porte essentiellement sur l'établissement d'une société foncière « comme Solidere », c'est-à-dire une société foncière de reconstruction, outil défini par la loi 117 de 1991. C'est l'option vers laquelle le gouvernement serait allé. « Le Gouvernement avait pensé faire quelque chose de similaire à ce qui a été fait au centre-ville, c'est-à-dire faire quelque chose qui suit un peu la loi 117 [...]. Ça n'a pas marché, il y a eu beaucoup d'opposition à ce projet associé à la loi 117 » (entretien 98). De fait, le compte-rendu du Conseil des ministres du 01/05/92 citait la loi 117/91 pour la zone d'Élyssar<sup>48</sup>.

---

<sup>48</sup> Harb el-Kak M., « La reconstruction de la banlieue sud-ouest de Beyrouth : une négociation entre État et acteurs politiques » in Huybrechts É. et Douayhi C., dir., *Reconstruction et réconciliation au Liban, Négociations, lieux publics, renouement du lien social*, Beyrouth, Cermoc, 1999, p.117.

Mais les choses ne sont pas si claires pour tous. La référence à la loi de 1983<sup>49</sup> par certains de ceux qui ont proposé la société foncière en banlieue sud ou assisté à cette tentative — « lorsqu'on a fait le code de l'Urbanisme [de 1983], on n'avait jamais dans l'intention que ... » (entretien 60) ; « par rapport si vous voulez à la loi, la loi de d'urbanisme, la loi d'urbanisme de 83 ... » (entretien 29) — laisse penser que des questions restaient peut-être en suspend sur les volets sur lesquelles ces deux lois de 1983 et 1991 diffèrent, comme l'apport en numéraire, l'exemption pour les étrangers ou l'expropriation gratuite du quart des surfaces par la puissance publique. Si une société foncière de reconstruction était envisagée comme un instrument, toutes les modalités de son application n'étaient sans doute pas prédéterminées et peut-être un certain nombre d'adaptations auraient été apportées, ne serait-ce que pour permettre le relogement des habitants.

### *1.3.3 La proposition de l'établissement public et l'acceptation du projet*

La « mauvaise réputation du mot société foncière à ce moment-là » (entretien 60) aurait été la raison principale de l'opposition politique acharnée tant des habitants que des partis chiites à son adoption en banlieue sud. Le Gouvernement a pris la mesure de l'opposition de la population, que certains considèrent comme une « bombe humaine » (entretien 79), et de la détermination des partis dont il faut obtenir l'assentiment. Les réunions et rassemblements publics qui ont eu lieu à cette période ont confirmé l'impossibilité de mettre en place un projet au travers d'une société foncière. « Il y a eu plusieurs réunions populaires à Ouzaï. [...] Alors, M. Hariri a bien compris que c'est impossible, dans les conditions qui règnent politiquement et populairement, qu'il fasse passer l'idée de la société foncière » (entretien 12). Cette opposition a conduit M. Hariri à abandonner cette solution pour la banlieue sud. « Solidere c'était facile. Mais Élyssar, au minimum 10.000 familles, [...] c'est une confrontation avec beaucoup de monde, c'est difficile. Deuxième chose, la zone d'Élyssar, [...] d'Ouzaï, qui est en majorité chiite, en fait, est gouvernée ou a les partis politiques Amal et Hezbollah, qui sont en bonne forme pour négocier des conditions meilleures. Pour ces deux raisons, [M. Hariri] n'a pas choisi la solution de Solidere » (entretien 12).

---

<sup>49</sup> La loi de l'Urbanisme de 1983 définit les outils opérationnels comme la société foncière, l'établissement public ou le remembrement.

Il était alors nécessaire de trouver une autre voie. L'idée de l'établissement public était présente, comme outil possible, au plus tard dans les rapports préliminaires de début 1993<sup>50</sup>. C'était aussi une alternative qui avait été évoquée dans les premières négociations. « C'était quelque chose entre l'équipe du Hezbollah et entre les ingénieurs de M. Hariri, l'idée de la société publique. [...] En 1993, on a commencé à [en] parler » (entretien 12). Mais l'apparition de l'établissement public a été progressive. « En 1993, on a commencé à parler de notre décision, mais ils ont présenté le projet en 1994, car, vous savez, il y a eu l'invasion israélienne, l'attaque israélienne, alors jusqu'au début 1994, les négociations sur les affaires de cette sorte s'étaient à peu près arrêtées. Il y avait d'autres préoccupations politiques. Mais, au début de 1994, on a de nouveau proposé cette étude » (entretien 12).

C'est l'examen des différentes possibilités qu'offrait la loi qui a permis de faire apparaître l'établissement public comme solution. Introduite dans le code de l'Urbanisme de 1983, vraisemblablement dans l'idée de l'utiliser pour la reconstruction du centre-ville, la formule n'avait encore jamais été utilisée au Liban. Cette fois encore, cette idée ne serait pas venue comme une contre-proposition des partis chiïtes, mais comme une proposition de rechange de l'équipe de Hariri face au refus chiïte. « Ils n'ont pas accepté l'idée de Solidere. À mon avis, c'est la meilleure idée. [...] Ils n'ont pas accepté ça pour des raisons politiques, ils ne voulaient pas Solidere, ils n'aimaient pas Solidere, ils étaient contre Solidere. J'ai dit d'accord, on oublie Solidere. Alors je me suis aperçu que dans la loi libanaise, il y a la loi 69/83. [...] C'est une loi très importante qui dit que pour des projets d'urbanisme après la guerre, il y a trois solutions : une compagnie privée comme Solidere, [...] un établissement public [...] ou [des remembrements]. [...] La première, ils ne l'ont pas acceptée. La troisième, c'était très difficile parce que, si on la fait, on pourra pas régler les logements avec. Il n'y avait que la deuxième. C'est moi qui ai apporté la loi. J'ai étudié une loi, j'ai pas pu ; l'autre loi, on l'oublie ; [donc] on fait un établissement public » (entretien 79). Le Hezbollah confirme les faits. « C'est M. Hariri [qui a proposé la solution de l'établissement public]. Le Hezbollah a mis les idées de base, c'est-à-dire que le Gouvernement libanais doit résoudre le problème de la zone d'Élyssar, doit rendre le droit des propriétaires, [...] régler le problème de l'entrée de Beyrouth, [...] régler le problème de ces gens, [...] mettre des solutions qui gardent le tissu démographique. [...] Alors, après,

---

<sup>50</sup> En même temps, une forte pression appuyait l'idée de la société foncière. La presse avait publié, en janvier 1993 (*al-Safir* 26/01/93), l'extrait d'un compte rendu de séance du Conseil des ministres, confirmant la création d'une société foncière pour la banlieue, ainsi que les réactions des partis chiïtes. La question était loin encore d'être réglée à cette date.

l'équipe de M. Hariri a présenté ce projet. Alors, tout le monde a négocié ce projet, mis les conditions, les règlements... » (entretien 12).

Qu'elle ait été proposée par l'équipe de Oger, induite par le refus du Hezbollah de tout instrument privé, ou imposée par ce parti, la solution de l'établissement public est avant tout un compromis entre la volonté du Gouvernement (faire un projet spécifique sur la zone) et celle de Hezbollah qui, projet ou non, souhaitait que l'intervention sur la zone soit du ressort de l'État, pour qu'elle n'échappe pas au jeu politique dont ils sont parties prenantes. « Hezbollah a refusé de couper le projet [l'intervention sur la banlieue sud] en deux parties et ils ont dit que toute la zone devait être développée par le Gouvernement. [...] Après trois ans de discussion avec Hariri après la première fois qu'on a refusé, ils sont arrivés à un accord à mi-chemin : ils ont finalement accepté, en 1995, que les deux parties du projet seraient développées par le Gouvernement ; nous avons accepté que les cotés est et ouest soit séparés, mais les deux parties devaient être réalisées sous la supervision du Gouvernement » (entretien 45).

Jusqu'à la mi-1993, la négociation s'est donc déroulée en trois temps. On est d'abord passé d'un refus, de la part du Hezbollah, de tout projet en banlieue sud-ouest, au motif que l'instrument qui serait utilisé était la société foncière : ils ne veulent pas que se reproduise en banlieue sud ce qu'on a vu au centre-ville. Puis le Hezbollah a accepté de participer aux négociations, à condition que celles-ci soient articulées sur deux principes, le bien des habitants et la lutte contre la pauvreté, ce qui lui permettait de garder la même position d'opposition, tant qu'il considérait que ces principes n'étaient pas respectés. Enfin, un premier compromis a permis d'envisager la réalisation d'un projet en banlieue sud-ouest, à condition qu'il ne soit pas réalisé par une société foncière, mais par le Gouvernement.

En dépit de la volonté des partis chiites d'une intervention en banlieue sud, le projet proposé par Rafic Hariri a d'abord été rejeté en bloc. Ce rejet est autant le refus d'un instrument que la manifestation d'une opposition au projet du centre-ville et à ses promoteurs. Les négociations sur le contenu d'un projet ont pu commencer lorsque, tout à la fois, le fait et le symbole de la société foncière ont été levés.



À ce moment, les problèmes politiques liés à la situation régionale se sont traduits pour Élyssar par un arrêt des négociations. Ce n'est qu'au printemps 1994 que les négociations ont repris et « *c'est à partir de là, [en avril 1994], que nous avons commencé à accepter l'idée. À ce moment, il a fallu examiner le projet en détail* »<sup>51</sup>.

## **2 Le contenu du projet dans le jeu de la négociation**

L'abandon de l'idée de la société foncière a constitué la fin d'une première étape dans les négociations.

L'adoption concomitante de l'idée de l'établissement public correspond à l'accord permettant aux habitants de rester dans la zone, et donc du relogement sur place. Ces questions sont à ce moment totalement associées<sup>52</sup>. « Que personne n'aille penser qu'on peut reloger les gens [ailleurs] et transformer cette région comme Solidere » (entretien 12). Le texte justificatif du CCED fait clairement le lien dans sa comparaison entre établissement public et société foncière : « *Évacuation définitive des habitants à Solidere ; réaménagement des logements et activités, par l'établissement public et le ministère de l'Habitat, sans évacuation de la zone à Élyssar* »<sup>53</sup>. Les textes définissant l'établissement public ne parlent cependant nulle part de la possibilité pour d'éventuels habitants irréguliers de rester sur place. Cette possibilité n'est associée à l'adoption de l'établissement public que parce que celui-ci a été choisi en lieu et place de la société foncière envisagée avant elle et qui, elle, avait eu pour conséquence, dans sa mise en œuvre au centre ville, l'éviction des squatters et leur indemnisation. « Elle, nous l'avions refusée par que c'était une société foncière et qu'elle était créée sur l'idée de distribuer des indemnités » (entretien 75).

---

<sup>51</sup> M. Nayyef Krayyem, cité par *L'Orient-Le Jour* du 24/06/95.

<sup>52</sup> Il est possible que l'accord sur le relogement dans la zone soit légèrement postérieur à l'abandon de l'idée de la société foncière. Certains estiment que la période de suspension des négociations est incluse dans le temps nécessaire à un compromis sur cette question. « Amal et Hezbollah ont demandé des quartiers nouveaux. Hariri a dit non au début. Ils ont arrêté les négociations deux, trois ou quatre mois. Puis il a accepté deux ou trois quartiers » (d'après entretien 97).

<sup>53</sup> Consulting Center for Studies and documentation (CCED), *Khamsa oua aachroun mîza li Élyssar aala solidere, (Vingt-cinq avantages d'Élyssar sur Solidere), op. cit., p.1.*

De grandes options ont donc été prises, au cours de cette première partie des négociations, de façon explicite : la réalisation d'un projet public, le maintien de la population dans la zone et le relogement sur place. D'autres choix sont implicites, qu'ils soient contenus ou non dans le rejet de la société foncière : destruction du bâti actuel et remplacement par des constructions neuves (dont une partie servira au relogement des habitants délogés), libération de la côte, traitement de l'entrée de la ville. Il reste par contre le contenu exact et les modalités du projet à définir. Rien n'est encore clair à ce moment, par exemple, ni le plan d'aménagement de la zone, ni le nombre, l'emplacement et les modalités d'attribution ou d'accession aux logements (entretien 12).

À partir du moment où les parties de la négociation s'accordent sur l'établissement public et le relogement dans la zone, on passe donc de la négociation autour d'une éventuelle intervention du gouvernement en banlieue sud — négociation qui aurait été autorisée, en quelque sorte, au nom de cette complémentarité acceptée lors de l'entretien Hariri-Nasrallah d'octobre 1992 — à la négociation du contenu du projet lui-même. « De début 94 jusqu'à juin 95, c'était le fondement des idées » (entretien 12).

À partir de ce moment également, des réunions de travail auraient rassemblé les deux partis chiites Amal et Hezbollah<sup>54</sup>, qui jusqu'à présent n'auraient mené que des négociations chacun de leur côté avec le Gouvernement (entretien 12). À partir de ce moment, également, et pendant les deux années suivantes, seul le CCED, représenté par son directeur Nayyef Krayyem, a continué à suivre l'affaire pour le Hezbollah et à le représenter durant les négociations, soutenu, de façon informelle, par « un comité qui a agi un peu, quelques *meetings*, d'ingénieurs, de camarades, d'amis. Mais l'essentiel, c'était que le Centre des études. [...] *Jihad el-Binaa* a continué à être conseiller, [...] conseiller technique surtout » (entretien 12). C'est aussi à partir de ce moment qu'un plus grand nombre de professionnels de l'urbanisme a été appelé à travailler sur le projet celui-ci a commencé à apparaître en tant que tel dans la presse. C'est donc souvent de cette époque qu'est daté le démarrage du projet, même, paradoxalement, pour ceux qui en avaient connaissance avant. « Jusqu'en 1994, je n'étais pas dans Élyssar. En 1994, j'ai été impliqué, surtout pour les réseaux routiers. Entre 1992 et 1994, Élyssar n'était pas vraiment élaboré.

---

<sup>54</sup> *L'Orient-Le Jour* du 16/08/94. Cette collaboration aurait cependant été niée par les acteurs à cette même époque ; Cf. Harb al-Kak M., *Politiques publiques, ..., op. cit.*, p.29.

On ne me demandait mon point de vue que de temps à autres, pour des questions de trafic. En 1994, Élyssar a fait surface » (entretien 72).

Les choix effectués pour le projet se réalisent alors dans un va-et-vient entre, d'une part, les idées des uns et des autres et, d'autre part, le jeu stratégique dont le projet est à la fois le théâtre et l'enjeu. Ce ne sont pas ici les modalités de la négociation qui sont mises en avant<sup>55</sup>, mais les décisions et les choix du projet dont ce jeu stratégique est principalement à l'origine.

## **2.1 La structuration du projet, anticipation de son jeu futur**

La définition du projet, en déterminant les règles et les positions futures des acteurs dans le jeu, ainsi qu'en précisant d'avance certains détails de son contenu, distribue des ressources aux acteurs du jeu stratégique qui s'établira une fois le projet mis en place. Ce rapport de forces présente la structure du jeu qui lui succèdera dans le projet et les modalités des échanges et des interactions ultérieures d'acteurs potentiellement en conflit.

S'il est admis que le projet doit être conçu au bénéfice de tous, les protagonistes ne se situent pas pour autant dans un jeu coopératif, chacun restant méfiant, voire combattant, vis-à-vis des intentions de l'autre. Cette méfiance caractérise la suite des négociations, d'autant que la période succède à une tension et à une suspension temporaire (jusqu'au printemps 1994) des relations entre le Gouvernement et le Hezbollah, pour des raisons politiques, suite à l'intervention israélienne de l'été 1993 et aux manifestations réprimées en septembre de la même année.

### *2.1.1 Le contrôle du projet*

Dans le prolongement de la négociation pour le choix entre société foncière et établissement public, ont été déterminées les modalités de la direction et du contrôle du projet, et les institutions et personnes qui participeraient aux décisions le concernant.

---

<sup>55</sup> Un certain nombre des modalités de ce jeu stratégique est très bien exposé dans Harb el-Kak M., « La reconstruction de la banlieue sud-ouest de Beyrouth : une négociation entre État et acteur politique » *in* Huybrechts É et Douayhi C., *Reconstruction et réconciliation au Liban*, p.109-123.

Le choix par la négociation de l'établissement public comme instrument d'urbanisme en banlieue sud permettait aux partis chiites d'avoir un droit de regard institutionnel sur le projet, lequel, dépendant de l'État et du Parlement, était donc intégré dans le jeu politique libanais. De même, les termes du décret 6918 de création d'Élyssar, texte formalisant l'accord des parties à la négociation, donne la tutelle de l'Établissement public au Premier ministre (c'est-à-dire à Rafic Hariri), — ce que n'impose pas l'article 22 du Code de l'Urbanisme qui définit l'établissement public d'aménagement.

Les négociations ont également mené à inscrire dans le décret de création d'Élyssar que la construction des logements pour le relogement était confiée au ministère de l'Habitat (mais aucune ressource pour ce type d'action ne lui était allouée). Ce choix aurait été négocié par Amal, auquel appartient le ministre de l'Habitat de l'époque, M. Abou Hamdane. « Le ministère de l'Habitat relevait politiquement d'Amal. [...] C'est une manœuvre politique. [...] Normalement, c'est Élyssar qui devait s'en charger. Dans [le décret] d'Élyssar, il est dit que c'est le ministère de l'Habitat qui se chargeait de la construction des logements, mais c'est une faute, c'est un coup politique. [...] C'était un moyen de maîtriser la situation. Élyssar dépendait du Premier ministre, donc il fallait absolument qu'Amal ait son mot à dire, d'une façon, indirecte, dans Élyssar, dans la construction, dans le relogement des gens » (entretien 96). Le jugement des bureaux d'études est sévère sur ce maître d'ouvrage qui n'a pas les moyens de sa mission, par exemple lorsqu'il est chargé du lancement de l'appel d'offre pour la construction des 10.000 logements. « On n'en sort pas car le ministère de l'Habitat est incompetent pour ça » (d'après entretien 64).

La négociation a également porté sur la composition du conseil d'administration d'Élyssar et sur le nombre de représentants de la population qui devait y figurer. Cette composition aurait fait l'objet de tractations jusqu'au dernier moment. Chacun des membres aurait été choisi, dans un équilibre savant, en fonction de sa confession, de sa position dans le système et surtout de ses relations avec les acteurs de la négociation. La présence des partis chiites, elle, répond aux intérêts de toutes les parties. Côté chiite, c'est la reconnaissance d'un droit de regard. Côté gouvernemental, c'est une garantie supplémentaire que le projet peut être mis en œuvre. « Le Conseil, c'était surtout pour que tout le monde soit responsabilisé dans les décisions prises et qu'une fois prises, il y ait exécution. Si la décision est prise au sein du conseil, dans lequel il y a ces deux partis-là, il est évident que l'exécution va suivre » (entretien 96). Partie visible de l'espace de la négociation, le

Conseil d'administration d'Élyssar ne prend ses décisions qu'à l'unanimité, donc avec l'accord explicite des partis chiites, et avec celui du Premier ministre, qui en a la tutelle.

### *2.1.2 L'obtention mutuelle de garanties formelles*

Certaines des conditions que posent Amal et Hezbollah manifestent clairement cette méfiance irréductible vis-à-vis des intentions du Gouvernement qui caractérise ces négociations conflictuelles. Elles visent à réduire l'imprévisibilité de leur partenaire dans la négociation, à limiter les incertitudes et à se prémunir autant que possible contre d'éventuels revirements.

#### *Le relogement préalable*

C'est par exemple le cas lorsque les deux partis chiites imposent, l'un comme l'autre, qu'aucune maison ne soit évacuée et démolie avant que son occupant n'ait reçu un logement de remplacement, condition qui est inscrite dans le décret de création d'Élyssar.

En une lecture confirmée rétrospectivement par le fait qu'aucun logement n'avait encore été construit en 2000, cette importante méfiance réciproque conduit un protagoniste de l'équipe Hezbollah à présenter l'histoire de la négociation comme un long combat contre la volonté prêtée à Hariri de ne pas vouloir construire de logements et, surtout, de continuer à vouloir déplacer les habitants de la zone. Le Hezbollah prête encore après 1995 à M. Hariri la volonté d'évincer les habitants, en dépit des termes du compromis et de l'accord sur la mise en place d'un établissement public formalisé par le décret de formation d'Élyssar. « Les trois premières années où Hariri était au Gouvernement, tout ce qu'on a fait, c'est se battre contre les gens de Hariri parce qu'ils voulaient exécuter le projet selon une certaine vision qui différait de la nôtre. Ils y mettaient une mentalité de promoteur, ils voulaient enlever la population de cette zone, et ne pas reconstruire de logements. Ils ne voulaient pas s'engager à construire des logements, donc il a fallu faire des études pour voir comment on pouvait construire ces logements et ils ont reconsidéré la chose. [...] [Après 1995], ils ont [toujours] la même mentalité de déplacer la population hors de la zone, avec cette mentalité. Ils ont continué à travailler et Hezbollah a continué à combattre » (entretien 45).



## *Le plan d'Élyssar en garantie*

Cette méfiance se manifeste également lorsque les partis chiites, pour éviter une éventuelle manipulation, exigent l'établissement d'un document détaillé destiné à ce que les termes de l'accord ne puissent pas être modifiés ultérieurement<sup>56</sup>.

L'adjonction d'un plan d'urbanisme au décret de création d'Élyssar, revendiquée par le Hezbollah pendant toute la seconde partie des négociations en 1994 et 1995, et qu'il parviendra à imposer, participe pleinement de cette logique. D'une part, il permet de lever les incertitudes sur le contenu du projet. « Sur les plans, je me souviens que M. N. et son équipe passaient dans des discussions très détaillées sur les cartes, là où même on choisit le logement, [...] le zoning, [...] pourquoi on commence par ici... Les discussions étaient détaillées » (entretien 12). D'autre part il prévient les conséquences d'un éventuel retournement de situation. « Dans cette période, il y a eu un sujet qui a pris beaucoup de discussions avec M. Hariri. M. Nayyef se souvient bien. C'était : le décret doit être accompagné de détails ou non. M. Hariri insistait toujours que non, le décret doit décrire les modalités, les généralités et, après, le conseil d'Élyssar rédige les détails. Hezbollah, sur ce point, n'était pas d'accord. Parce qu'on sait que M. Hariri ne tient pas bien ses paroles. Alors, on insistait que le décret doit être accompagné d'un plan directeur général avec le maximum de détails possible. [...] Car le diable passe dans les détails » (entretien 12). Pour que le décret stipulant la création de l'établissement public soit accompagné d'un plan directeur dont les termes auraient été convenus entre les parties, le Hezbollah aurait montré « *aux représentants du Président Hariri qu'il existait une loi indiquant qu'un plan directeur pouvait être élaboré « avant ou après » la mise sur pied d'un établissement public devant exécuter ce même plan* »<sup>57</sup>.

Cette même méfiance s'est traduite différemment dans l'équipe d'Oger par la volonté de faire signer, par toutes les parties, ce même plan dont l'adjonction au décret est exigée par les partis chiites, sur lequel les négociateurs s'étaient mis d'accord. « Je l'ai fait signer, j'ai

---

<sup>56</sup> *Al-Safir* du 23/08/94.

<sup>57</sup> *L'Orient-Le Jour* 24/06/95. Certains membres du Hezbollah estiment que l'exigence a été respectée et que le décret est suffisamment explicite « Le décret 6918 c'était bien détaillé [...] c'est noté ici que la carte qui est citée dans le décret existe au ministère des Travaux publics. Alors, dans le décret, il y a assez de détails qui citent c'est quoi, comment on garde le droit des gens, des propriétaires, des locataires, des actionnaires, [...] les zones qui ont été exclu du projet d'Élyssar.[...] Je crois que le décret, c'est assez clair, c'est assez détaillé » (entretien 12).

fait signer tous les députés, tous les partis dessus. Mais vraiment le Président Hariri quand je lui ai dit, il me disait tu pourras jamais le faire, j'ai dit je vais le faire. Tu vas jamais pouvoir faire signer tout le monde qui va accepter. Je lui ai dit : regardez, on va le faire. Et vraiment jusqu'au dernier jour. Bon, j'ai toutes les signatures. C'est pas possible ! Il a dit. C'était en 1995 » (entretien 79).

### *2.1.3 La volonté de coopérer et la mobilisation d'acteurs « marginaux sécants »*

Dans l'ensemble, la volonté d'agir des différentes parties du projet aurait pris le dessus sur leur méfiance mutuelle. Aucune partie n'a renoncé au projet ni n'est sortie de la négociation.

#### *De la résistance au désir de changement*

Moteur du projet, cette volonté était sans doute très liée à des considérations stratégiques, mais elle dépendait aussi de ce qui allait constituer le contenu du projet, même si celui-ci n'était pas encore clairement défini. Le changement, refusé au départ, s'est avéré désirable.

Ainsi, par exemple, un membre du Hezbollah refusait au début tout changement qui pouvait entraîner la remise en cause de la position dominante du parti sur le terrain. « Le Gouvernement voulait prendre les lieux, évincer la population civile qui y habitait et les mettre ailleurs. Cela voulait dire que la situation allait changer localement. Cela signifiait des changements dans beaucoup de situations, changement dans les politiques, changement dans la démographie... Donc, on a refusé » (entretien 35). Il a cependant adopté une position en faveur du projet, toujours au nom d'un changement, mais matériel et social cette fois-ci, et accepte pour cela le contenu du projet : « La région n'a pas l'essentiel, il faut qu'ils changent, qu'ils s'améliorent » (entretien 35).

#### *Coopération des équipes techniques*

Des acteurs se sont mobilisés et des coopérations mises en place pour avancer dans cette configuration conflictuelle. C'est sans doute autant une volonté commune de savoir de

quoi il retournait exactement sur le terrain<sup>58</sup>, un accord sur la nécessité d'une coopération sur un terrain hostile à toute enquête de la part de professionnels appartenant à la sphère du Gouvernement et une collaboration pour obtenir la ressource de l'information, voire une occasion de contact, qu'une méfiance mutuelle sur des éventuelles manipulations ou falsifications des données pouvant servir les intérêts des uns ou des autres, qui a ainsi mené les équipes de Dar al-Handassah et du Hezbollah à mener ensemble les enquêtes socioéconomiques et le recensement nécessaires à l'établissement du projet.

### *Les « Chiites de Hariri »*

La position complexe de certaines personnes a parfois contribué à lever des résistances au projet, dues à la méfiance. « *Les trajectoires et les positions de quelques personnes, marginal sécant ou relais, deviennent des ressources dans les mécanismes de coordination* »<sup>59</sup>. La confiance peut-être accordée à ces acteurs marginaux pour des raisons diverses par les protagonistes des deux parties de la négociation entre lesquels ils se situent (même communauté, origine d'une certaine région, qualités morales, esprit civique, loyauté...). Elle n'est pas toujours la même des deux côtés.

Ces personnes sont le plus souvent introduites par une des parties, au début essentiellement par le Premier ministre qui a eu l'initiative du projet. Les plus connues sont celles que ceux qui les considèrent comme des transfuges appellent les « Chiites de Hariri ». L'expression est claire : ils appartiennent à la sphère du Premier ministre tout en étant, par leur confession, concernés et généralement motivés par la perspective d'un projet en banlieue sud.

Certains d'entre eux ont joué un véritable rôle d'intermédiaire. Quelle que soit la raison pour laquelle ces personnes étaient convaincues de défendre l'idée d'une coopération, l'idée d'un projet ou le projet lui-même, elles ont parfois contribué à créer des liens ou à

---

<sup>58</sup> « Les équipes des statistiques et du recensement de la zone, c'était des équipes communes.. c'étaient des équipes de la part du Hezbollah et de Dar. [...] Tout le monde voulait valoriser le projet [lui donner une valeur], c'est à dire, ça coûte combien? ça touche qui? lorsqu'on dit "les locataires, on doit faire tel.." c'est qui, les locataires, c'est combien de gens? Lorsqu'on dit "on veut bâtir des HLM?", mais, c'est combien? c'est combien de logements? c'est pour qui? ce sont qui les gens? ce sont des Libanais ? c'est des Palestiniens? c'est des Syriens? alors, on avait besoin d'informations, de data! alors, on a fait des statistiques générales de la région, et c'était des équipes mixtes, de Dar et Hezbollah. Alors, dans cette période, il y a eu beaucoup de contacts » (entretien 12).

<sup>59</sup> Chadoin O., Godier P. et Tapie G., *Du politique à l'œuvre, ..., op.cit.*, p.223.

faire passer des protagonistes d'une position extérieure et/ou antagoniste à une coopération autour d'objectifs communs. C'est le cas par exemple du journaliste qui, ayant la confiance des deux parties, fondée ici sur l'amitié, a été mis en situation de faire passer la relation des acteurs d'un registre purement stratégique à celui de l'échange d'idées et d'objectifs : « Ils ont chargé mes amitiés pour que j'approche les idées, les pensées, les projets » (d'après entretien 31).

La position d'intermédiaire dépend des ressources dont il dispose. Les qualités relationnelles et la bonne connaissance des deux parties est évidemment très importante. « Je suis spécialisé. Je connais les points faibles, les points forts, et les mentalités des deux » (d'après entretien 31).

Cette position dépend aussi, d'une part, de la capacité de ces « acteurs sécants » à se situer en intermédiaire et non seulement en défenseur exclusif d'une seule partie et, d'autre part, de l'attention qu'ils portent à ne pas chercher à exclure de la négociation certaines parties incontournables.

Cette qualité est d'autant plus importante que, par leur appartenance à une confession, ces acteurs sont proches de la population, mais pas forcément des acteurs politiques qui les représentent dans le jeu politique. La présence de tels acteurs en partie extérieurs à la sphère des protagonistes, ou qui ont cherché à en être, offre une possibilité pour les habitants de s'exprimer, d'adhérer ou de refuser, hors de la position tracée par leurs représentants. Mais ces acteurs sécants peuvent, pour les mêmes raisons, se trouver, par ces derniers, sortis du jeu.

L'un d'entre eux a ainsi été rejeté très violemment par les partis chiites (il aurait été menacé), car il aurait donné le sentiment, par sa façon de faire, qu'il cherchait davantage à forcer les choses qu'à coopérer<sup>60</sup>. « Alors les gens de Hezbollah sont venus et lui ont dit : si vous voulez imposer les conditions d'Élyssar, sur nous qui représent[ons] les communautés, si vous voulez nous dépasser et aller discuter ça avec les communautés tout

---

<sup>60</sup> « Il est très..., pas agressif, mais c'est un actif (*doer*). Il veut que les choses soient faites. Et de très nombreuses personnes impliquées dans cette zone, soit politiquement soit militairement, que ce soit Amal ou Hezbollah, ont peut-être eu sans cesse des affrontements avec lui. Il voulait, il croyait aux solutions rapides et faisait les choses vite. Eux croyaient qu'il fallait prendre les choses tranquillement jusqu'à ce que le juste prix soit payé, peut-être » (entretien 4).

directement, c'est pas acceptable. L'autre chose, il a cru qu'il représentait le Premier ministre : On va faire ça, le Gouvernement est derrière moi, la guerre est finie, l'armée doit être ici... Tout ça c'est un ton qui est pas acceptable en 1992 » (entretien 44). Cette attitude est perceptible dans les accents victorieux que cet acteur emploie après coup, même si la victoire décrite ne consistait probablement que dans un compromis et la sortie d'un projet. « Tous les députés de la région et les partis, je leur ai présenté mon projet et *I have marketed it*, je l'ai vendu. [...] Le *masterplan*, c'est moi qui l'ai fait » (entretien 79).

À la marge des interactions entre M. Hariri et les partis chiites, certains de ces acteurs développent les relations avec les habitants, dans une coopération mue par leurs motivations personnelles. Leur capacité à jouer le rôle d'interface dépend de l'équilibre qu'ils arrivent à établir dans leur position intermédiaire entre les deux parties.

Un député, M. Bassem Sabeih, s'était ainsi posé en acteur marginal sécant. Ce n'est pas un intermédiaire dans la négociation, dans la mesure où il n'est pas à l'interface entre le Premier ministre et les partis chiites (qui ne le mentionnent généralement pas comme acteur), mais entre celui-là et la population que ces partis représentent. « C'est quelqu'un de Hariri et c'est un parlementaire de la région aussi » (entretien 95). D'une part, il a développé des relations personnelles de confiance avec le Premier ministre, fait partie de son entourage et est devenu son ministre de l'Information. D'autre part, il s'est constitué une légitimité locale, confirmée par son accession à la députation en 1992 et a la confiance d'un certain nombre d'habitants : originaire et habitant de la banlieue sud, connaissant bien pour cela ses problèmes, critiquant la position du Gouvernement lorsque celle-ci lui paraissait excessive et restant à l'écoute de ses habitants en recevant chaque jour chez lui ceux qui désirent lui faire part de leurs doléances, il s'était mis à même d'être écouté par une partie de la population de la banlieue sud. Se mettant en position intermédiaire, il a pris position parfois pour l'un — il a par exemple engagé la population de la banlieue sud à coopérer avec les instances gouvernementales (en l'occurrence le CDR chargé de la réhabilitation des banlieues)<sup>61</sup> — parfois pour l'autre — par exemple pour réclamer un troisième représentant des habitants au Conseil d'administration d'Élyssar. Cette position lui aurait permis d'organiser les premières réunions, en 1991, avec les acteurs locaux, d'intervenir auprès des habitants pour les engager à coopérer, fin 1993, pendant la période

---

<sup>61</sup> Al-Safir du 28/10/93.



de froid politique et de suspension des négociations, d'organiser de multiples réunions de présentation du projet et de mener de longues discussions avec les opposants au projet.

Ces acteurs chiites prêts à jouer ce rôle tampon sont peu nombreux. Leur interchangeabilité est faible, leur capacité à être mis dans cette position dépendant généralement d'un parcours personnel chaque fois différent. Lorsqu'il a fallu trouver un Président et Directeur général pour Élyssar en 1995, M. Hariri aurait alors choisi non plus un Chiite, mais un Maronite de son entourage, en raison du fait que cette communauté n'est pas partie prenante dans la négociation et qu'il pouvait donner une apparence neutre (entretien 104).

### *Les passeurs d'idées*

Les champs d'intervention de ces acteurs marginaux sécants peuvent être de l'ordre de la conciliation d'individus ou de groupes (l'organisation de réunions par exemple) ou de la conciliation d'idées. Un certain nombre de personnes reconnaissent ainsi le bien-fondé d'idées d'autres personnes qui ne sont pas de leur bord, ou les partagent, et jouent le rôle de passeurs. Une personne qui n'appartient pas au Hezbollah dit par exemple « Les gens du Hezbollah sont des gens raisonnables. Ils soulèvent des points très pertinents. Ils acceptent les arguments. Ils se basent sur des données claires. Ils cachent un peu les raisons de certaines de leurs options, comme celle de reloger sur place tous les habitants. Mais sur les choix, sur la protection et les droits des gens, ils sont très *aware*, très conscients, ainsi que sur le rôle de l'État ou le contrôle d'une opération pareille. [...] Le porte-parole des gens, c'est Hezbollah. Il y a toujours Amal qui se mêle, mais Hezbollah est beaucoup plus sérieux pour les autres » (d'après entretien 16).

Peut-être est-ce lié au fait que les acteurs intermédiaires y ont mis beaucoup d'eux-mêmes (des architectes travaillant à plein temps sur le projet ont cette même attitude, cf. entretien 104), peut-être parce qu'ils n'avaient pas à soutenir une position antagoniste comme lors des négociations, peut-être est-ce lié à la qualité de leur position ? Ce sont ces acteurs-là, les acteurs marginaux sécants et ceux qu'on pourrait appeler les passeurs d'idées, qui ont exprimé le plus explicitement leur attachement au projet et le cœur avec lequel ils se sont battus pour le projet et les idées qu'il contient, qu'ils aient participé à sa conception — « Élyssar est devenu son bébé, il suivait toutes les réunions avec les différents groupes, Hezbollah, Amal et les consultants » (entretien 4) —, qu'ils en aient ardemment défendu

les idées auprès des habitants — « X : C'est mon bébé. [...] Y : Il faut que vous sachiez une chose, tout ceux qui ont travaillé sur ce projet l'ont aimé, vraiment. Il a aimé ce projet. Pour convaincre la population, il faut l'aimer. X : Parce que j'aime la région, je veux et j'aime que ma population vive dans de bonnes conditions Y : Ils ont adoré l'idée de changer la région » (entretien 19). — ou qu'ils aient mobilisé leurs forces pour en combattre les erreurs — « Élyssar, ça me tient à cœur » (entretien 16).

## **2.2 Du jeu stratégique au contenu**

Plusieurs choix sont fortement liés au jeu stratégique, qu'ils soient imposés ou acceptés dans le cadre d'un échange ou contre une garantie. Élyssar présente deux cas opposés de la relation entre le contenu et le processus de décision. Premier cas, une idée est lancée comme une menace par l'équipe de R.Hariri pour faire pression sur les partis chiites. Simple argument dans un jeu stratégique, l'idée devient progressivement contenu du projet. Deuxième cas, à l'inverse du précédent, des pressions politiques sont exercées en faveur de certaines décisions, mais de façon totalement indépendante du contenu de ces décisions.

### *2.2.1 L'idée-menace du viaduc d'Ouzai*

Certaines idées du projet n'ont été conçues au départ que comme moyen de pression dans la négociation, mais persistent pendant des années après le début de la mise en œuvre du projet. C'est le cas de l'idée de réaliser un viaduc au-dessus de la route principale qui traverse Ouzai.

Le viaduc n'apparaît nulle part sur les plans d'Élyssar et ses concepteurs le considèrent comme extérieur au projet. Connaissant le caractère politiquement sensible du projet, certains préfèrent même dire ne rien savoir de ce qui se passe au cœur du périmètre dont ils ont la charge. « [Le viaduc], ça n'a rien à voir avec le projet Élyssar, je vous dis directement. [...] Non, non, non, mais c'est autre chose. Ça ce sont..., rien à... Ce qui est approuvé maintenant, c'est ça, comme plan. Ce qui se passe au milieu, je ne sais pas »

(entretien 29)<sup>62</sup>. Ils reportent la charge de ce problème épineux sur le CDR, en charge, au moment des entretiens, de la réalisation du tronçon de route concerné. « C'est pas le projet Élyssar, [...] ça a trait avec le problème de l'entrée sud de Beyrouth. C'est pas résolu, parce que ce projet-là doit être effectué non pas par Élyssar mais par le CDR. Puisqu'ils n'ont pas d'argent maintenant pour faire tout ça — ça coûte beaucoup, il faut faire toutes les habitations [...] —, ils ont pensé changer un peu et faire, sur l'alignement, un viaduc, quitte après à faire les élargissements nécessaires. Il faut quand même trouver une solution à ça, parce que ça devient très difficile de circuler, c'est un grand problème. Donc il faut pas que cette route soit liée au projet Élyssar parce que c'est une route stratégique au sud, voyez-vous » (entretien 29).

En effet, lorsque le plan d'Élyssar paraît en 1995, la quasi-totalité des routes d'importance nationale et internationale qui traversent la zone a été mise sous la responsabilité du CDR. Seul le tronçon qui traverse Ouzaï fait partie d'Élyssar jusqu'au début de 1998 (entretiens 20, 67, 85 et 101). Il ne passe qu'ensuite sous la responsabilité du CDR, qui en intègre alors l'avancement dans ses rapports d'activité<sup>63</sup>.

Cette portion de route de banlieue se situe dans le prolongement de l'autoroute du Sud, mais elle est moins large que cette autoroute.

Au début des années 1990, la question se pose de savoir comment relier l'autoroute du Sud à la ville de Beyrouth. En 1993, pour la partie sud du tronçon à élargir, le CDR réalise un tunnel qui passe sous la nouvelle piste de l'Aéroport, en cours de construction ; l'élargissement de la portion nord, située dans le périmètre d'Élyssar, est réalisé par le CDR et les habitants irréguliers de Jnah sont indemnisés pour la démolition de leurs constructions ; il reste juste à déterminer la façon de relier ces deux tronçons, c'est-à-dire d'élargir le boulevard dans la partie qui traverse Ouzaï.

Plusieurs solutions sont envisagées au cours des négociations et des études. Elles vont de l'élargissement de la route existante jusqu'à un détour en remblai sur la mer, en passant par

---

<sup>62</sup> Ce professionnel de l'urbanisme cité ici est très manifestement gêné à chaque fois qu'il lui faut parler du rôle des rapports de forces politiques dans les choix du projet. Ses hésitations sont assurément liées ici à l'importance de la dimension politique de la question. Sa gêne est suffisante pour qu'il coupe court au sujet tout de suite après en poursuivant son propos par un « Bon... Qu'est-ce que vous voulez encore ? ».

<sup>63</sup> CDR, Rapports d'activité de mars 1999 et mars 2000 par exemple.

un tunnel ou un viaduc. Techniquement, l'élargissement est la solution la moins chère. C'est aussi la plus satisfaisante en termes d'aménagement. Mais il faut y rajouter le coût des indemnisations des logements et commerces déplacés. Si celui-ci est trop important — ce qui s'avèrera être le cas car les habitants et leurs représentants, connaissant le montant des indemnisations du centre-ville, ont exigé des sommes importantes<sup>64</sup> —, le viaduc est financièrement préférable (les deux autres solutions sont plus coûteuses). Mais le viaduc signifie la mort à terme des commerces qui ont fleuri sur ce qui est devenu pendant la guerre le principal, et parfois le seul, accès sud de Beyrouth. D'importants intérêts commerciaux sont donc en jeu.

En 1993, l'hypothèse de l'autoroute en viaduc est perçue par les acteurs de la négociation comme un instrument de pression pour faire accepter la délocalisation des commerces ou pour faire baisser le prix des indemnisations demandées. « Le pont au-dessus de l'autoroute d'Ouzāi (rires), quelques fois, en 1993, ils parlaient déjà de ça. Lorsque les négociations n'aboutissaient pas à des résultats, il passait dire, M. Hariri. Même une fois, il a pu faire un décret ministériel, pour faire le pont. Mais, le Hezbollah a dit, en ce temps, que si quelqu'un veut bâtir ce pont, qu'il se présente, on est là pour l'aider. Alors, *il faisait de la pression* politique, que moi je bâtis un pont et je résous le problème de *Beyrouth entrance*, allez au diable! Maintenant, la zone d'Ouzāi est une zone vivante, car l'artère Beyrouth-sud existe. Mais si l'artère est sur un pont, alors tous les gens qui sont en bas n'ont aucune opportunité pour vivre. Moi, je crois que c'est de la politique! *c'est de la politique*. [C'est] juste pour baisser les conditions des gens, pour modérer les conditions des gens. "Oui, si vous ne voulez pas..." Mais je crois que ce n'est pas faisable. Au niveau technique, c'est faisable. Mais, au niveau social, et politique et démographique.... *Même au niveau du choix de Hariri, je crois que ce n'est pas un choix plausible*. La zone de Jnah, de Bir Hassan, avant la guerre, était la zone des clubs, la zone du sport maritime, c'était une zone de luxe et c'est le prolongement naturel de Beyrouth. Même au niveau personnel, M. Hariri est intéressé dans l'aménagement du territoire de la zone d'Élyssar » (entretien 12).

---

<sup>64</sup> « Pour les indemnités, les gens comparent avec ce qui s'est passé à Solidere où ils ont donné beaucoup. Ils veulent pouvoir vraiment acheter un nouveau magasin ou un nouveau logement avec les indemnités qu'ils recevront » (entretien 43).

Lorsque Élyssar est créé, en 1995, il n'est pas fait mention du problème. Sur le plan annexé au décret, rien n'est reporté, pas même un élargissement similaire à celui de la portion nord. La question de l'accès à Beyrouth par cette route reste à déterminer.

Les plans détaillés d'Élyssar joints au décret de 1997 — de même que le plan de remembrement de la parcelle 3908<sup>65</sup> sur laquelle passe cette route —, ne mentionnent pas de viaduc. Ils apportent une solution technique cohérente avec le projet et l'ensemble de la ville. Ils comportent clairement une route d'une emprise très large, avec des voies de desserte sur les côtés et des voies rapides au centre, lesquelles sont partiellement enterrées aux carrefours<sup>66</sup>. Un centre commercial est prévu à Ouzāï le long de cette nouvelle route, en sus des zones artisanales réparties dans les nouveaux quartiers. C'est la solution technique adoptée par le projet.

Ce même projet ne prévoit pas de réaliser cette route tout de suite. Le plan de phasage d'Élyssar laisse la réalisation de cette partie et le transfert des habitants de cette zone dans les nouveaux logements pour les phases deux et trois du projet<sup>67</sup>, c'est-à-dire six à neuf ans après le démarrage de la première phase de logements, pour lesquels un appel d'offre doit être (et sera) lancé en 1998. La question du déplacement des habitants pour élargir la route n'est pas intégré dans le projet Élyssar : si la route devait être réalisée plus tôt, toute évacuation avant d'arriver à ces phases se ferait sans logements en compensations.

C'est sur le moment de la réalisation de la route que se focalisent les acteurs. Se fera-t-elle en même temps que les deuxièmes et troisièmes phases du projet ou avant, en même temps que les autres grands routes qui traversent le projet ? « Ce n'est pas un problème technique. Le problème technique, le problème de compensation, de comment on va faire tout ça, a été résolu. C'est un problème politique. [...] Si vous voulez, le statut de Hezbollah qui contrôle cette route, voyez-vous, pour eux c'est important, tant que la guerre n'est pas finie, au Sud. [...] Ils sont d'accord sur le projet, mais pas sur le *timing* » (entretien 29). Un certain nombre de contraintes contribuant à rendre incertain, en tout cas à court terme, le démarrage des travaux (financement et intervention israélienne de 1996, entre autres), le Gouvernement ne veut pas rendre la réalisation de cette route dépendante des aléas du

---

<sup>65</sup> Plan provisoire du remembrement des parcelles 3908 et 6794 décidé par décret 7377 du 10/10/97.

<sup>66</sup> Plan n°S2 joint au décret de 1997 (en arabe).

<sup>67</sup> Dar al-Handassah, *Planning and development of Beyrouth South western suburbs, Final Planning report*, p.123.



projet. En revanche, les partis chiïtes auraient souhaité que la réalisation de cette route reste liée au projet. Ils laisseraient le Gouvernement réaliser cette route que lorsque le projet serait bien engagé. « Amal et Hezbollah ont longtemps bloqué le projet de l'entrée sud de Beyrouth, donc [Hariri], lui, a traîné sur Élyssar. [...] Les Chiïtes voulaient faire l'autoroute d'Ouzāï en même temps qu'Élyssar. Dans la dernière tranche. Comme ça, ils gardaient une carte jusqu'à la fin » (d'après entretien 76).

En 1997, toujours présentée comme moins chère que l'élargissement, la solution du viaduc est à nouveau envisagée<sup>68</sup>. Il est question que cette portion de route passe sous la responsabilité du CDR. Certains acteurs craignent alors que des considérations politiques seules amènent finalement à agir contre la volonté des habitants. « Mais que vont devenir les gens si le viaduc est réalisé ? Il permettra aux gens de prendre leur voiture vers Beyrouth. Ils ne s'arrêteront plus pour acheter. Les gens qui ont des magasins là-bas, ainsi que les partis, ont refusé le viaduc. Maintenant, tout est arrêté parce que cela coûte cher. Mais peut-être un jour il y aura un *échange politique* et ça passera... » (entretien 43). Les acteurs techniques intègrent dans leur réflexion les histoires similaires d'indemnisation pour le passage d'autres routes et imaginent un traitement distinct. « En fait, ça pourrait être des questions séparées. Quand ils construisent une autoroute, ils donnent à ces gens différemment qu'à Élyssar, ils leur donnent de l'argent pour qu'ils puissent aller s'installer ailleurs. [...] Aujourd'hui, personne ne sait ce qui va se passer à cet endroit. Ce terrain n'est pas encore construit. Mais la façon dont ils ont procédé là-bas, tous les gens qui étaient sur le passage, ils leur donnent de l'argent pour qu'ils puissent construire l'autoroute. Au départ, ça, c'était phase 2 et 3, ce qui sera probablement dans 10 ans. Je ne sais pas si on peut parler, aussi loin » (entretien 96).

Mais il s'agit toujours d'une menace. Entre temps, la réalisation de la route qui va de la Cité sportive à l'Aéroport avance. Les bâtiments qui occupent son tracé ont été évacués et leurs habitants indemnisés à l'été 1997. Pour relier l'autoroute du Sud à la capitale, le Premier ministre a pris la décision de modifier le tracé du prolongement de la route ; au lieu de passer par des quartiers irréguliers densément peuplés, elle passera dans les terrains de l'aéroport. La réalisation très rapide d'une deuxième autoroute de liaison entre Beyrouth

---

<sup>68</sup> CDR, note interne datant de fin 1997.



## 5-2. Des routes pour traverser la banlieue sud

La route de la Cité sportive (en haut), qui traverse Élyssar du nord au sud, va être prolongée pour rejoindre l'autoroute du Sud. Les automobilistes pourront éviter la route souvent embouteillée d'Ouzai (au centre et en bas), au-dessus de laquelle est envisagé le viaduc.

Photos V.Clerc 1999 et 2000.

Illustration 5-2.

et le Sud est désormais possible. Le décret est signé en mai 1997. Cette décision, prise en dernier ressort, permettait de régler la plus grande partie de l'entrée sud de Beyrouth. « L'important, c'est de dégager cette route, au côté est de l'aéroport, pour qu'elle devienne l'entrée principale de Beyrouth » (entretien 44).

En réalisant l'autoroute en prolongement de la route de la cité sportive, une partie du problème était contournée. La question de la route d'Ouzāi devenait secondaire. « Maintenant, tout le monde va passer à l'est de l'aéroport. Donc maintenant, les partis chiites ont accepté le viaduc. Donc les Chiites ont perdu, leurs possibilités de chantage sont très réduites » (d'après entretien 76).

Reste que la volonté d'élargir la route d'Ouzāi n'en demeurait pas moins réelle, et les indemnités réclamées étaient toujours les mêmes. Le viaduc restait donc une solution alternative. « Le viaduc, c'était une manœuvre de la part du Premier ministre. C'était partie de notre stratégie à Élyssar. Si on ne peut pas faire ça, on fera un viaduc. Le viaduc va apaiser le trafic en venant à Beyrouth et l'important, c'est le trafic. Parce que tout le développement du littoral sud et de l'habitat des quartiers là-bas est tributaire de l'entrée à Beyrouth » (entretien 44). Pour pouvoir mettre la menace à exécution, le marché est attribué, en janvier 1998, à une entreprise pour réaliser le pont, mais les travaux ne démarrent pas en raison des importantes oppositions politiques et locales. Peu après, la route passe sous la responsabilité du CDR. « Maintenant, ça va être toute la route. Toute la route d'Ouzāi va être faite par le CDR » (entretien 67).

En 2002, la situation s'est retournée. Le viaduc n'est plus un moyen de pression dans le cadre de négociations pour Élyssar. En revanche, Élyssar est aujourd'hui brandi par ceux qui réclament des logements en compensation, pour négocier l'évacuation des habitants et commerçants autour du projet du CDR sur cette route. Les deuxième et troisième phases d'Élyssar, dans lesquelles la réalisation du quartier autour de la route d'Ouzāi est prévue, sont toujours situées dans un horizon lointain, puisque la première n'a pas encore commencé. De nombreuses nouvelles routes ont été réalisées et tous les moyens sont en place pour contourner ce point dur : la nouvelle route de l'aéroport (la route Cocody-Cola qui passe devant la cité sportive) est terminée, une bretelle relie cette nouvelle route de l'aéroport à l'autoroute du Sud au nord des pistes de l'aéroport, une route est en passe d'être réalisée sur l'emprise de l'aéroport pour contourner celui-ci par l'est.

Pour terminer les grands axes du réseau routier de la banlieue sud-ouest, il ne reste qu'à trouver une solution pour cette portion de route, où rien n'est encore possible, comme l'ont montré les violentes manifestations qui ont eu lieu à l'occasion de l'inauguration des travaux de réalisation du viaduc, en juin 2002, aussitôt remis de ce fait à une date ultérieure. La question est de plus en plus considérée dans la seule perspective de l'achèvement d'un réseau routier et de moins en moins dans le cadre de l'aménagement d'ensemble de la zone. L'idée du viaduc a fait son chemin, y compris parmi ses opposants, et serait même, depuis 2001, formellement admise par les partis chiites (entretien 77). Ce ne seraient plus que les habitants et les commerçants du quartier, soutenus par des associations et quelques institutions, qui s'y opposent.

L'idée-menace initiale, qui ne satisfaisait pleinement personne, ardemment refusée par les habitants, régulièrement proposée par les acteurs techniques, est devenue une option à faire passer. Cette idée, qui servait de moyen de pression ou de solution de pis-aller face à un blocage et au non-démarrage du projet Élyssar, en est ainsi venue à être considérée comme plus plausible que celle qu'elle devait contribuer à faire passer. La réalisation du pont est considérée par les observateurs du projet comme plus probable que les décisions déjà entérinées du projet.

### *2.2.2 Les décisions indépendantes de leur contenu, le rôle des acteurs régionaux*

Les choix effectués, s'ils reflètent les projets économiques et sociaux des protagonistes, sont éminemment politiques. La situation du projet dans ce que certains appellent un « fief chiite », les négociations entre des forces politiques longtemps adverses, voire en conflit ouvert, condamnaient Élyssar à être le théâtre de stratégies qui ne le concernent pas directement, voire à n'être parfois qu'une simple carte politique parmi d'autres dossiers. Ce sont donc parfois des considérations tout à fait extérieures au projet qui orientent les choix.

On retrouve cette dimension dans tous les grands projets qui ne peuvent être traités qu'au niveau local<sup>69</sup>. Au Liban, le paysage politique dans lequel s'intègre le projet inclut les

<sup>69</sup> « La genèse et l'usage des parcelles montre comment les limites territoriales ou les fonctions qui ont été attribuées à ces grands projets résultent d'accords sociaux et politiques plus globaux, faisant l'objet d'un investissement stratégique de la part des décideurs. Dans ce contexte, toute restructuration urbaine ou toute

acteurs régionaux. L'implication d'acteurs non-Libanais peut se faire, selon certains, à travers une communauté ou un parti : « L'opposition au projet est politique et sociale. Au centre-ville, elle n'est que sociale. Politiquement, les représentants de la population sur le terrain sont représentés par le premier parlementaire [M. Nabih Berry, président de l'Assemblée nationale, président du mouvement Amal], c'est la communauté protégée par les Syriens, c'est le parti le mieux organisé socialement et militairement » (entretien 88). Elle peut se faire, selon d'autres, directement : « C'est en partie politique, parce que les Syriens et les Chiites voulaient contenir le Sunnite, pour l'empêcher d'être trop puissant. Avec une société foncière, il pouvait acheter des actions, comme à Solidere. Donc les partis chiites ont refusé » (d'après entretien 76).

Sauf peut-être pour le refus de la société foncière, si l'on suit le raisonnement cité ci-dessus, cette implication n'influe que faiblement sur le contenu même des décisions du projet, comme le montre le long extrait d'entretien ci-dessous<sup>70</sup>. « On donnait les résultats au Hezbollah. Si les choses sont OK, on dit OK. Sinon, [...] c'était un peu compliqué. Quelques fois, on avait l'intervention des Syriens, pour faire de la pression sur Hariri. [...] Vous savez bien, l'année 1993 était une année agitée. Il y avait le problème d'Élyssar, il y avait l'agression israélienne de juillet 1993, où M. Hariri a réagi d'une manière que le Hezbollah a perçue comme hostile à la Résistance. M. Hariri a fait une proposition, avec les Américains et les Égyptiens [selon laquelle] il faut que l'armée libanaise passe au Sud. Et ceci allait contre la résistance libanaise et contre la politique syrienne. Les relations entre Hariri et Hezbollah ont été très endommagées.

« Ensuite, en septembre, il y a eu, si vous vous souvenez, les manifestations de protestations du Hezbollah, le 13 septembre, [...] contre la signature [entre] Arafat et Perez. Alors, l'armée libanaise a tiré sur la manifestation et il y a eu quelque chose comme neuf morts. Ces événements, dans l'année 93 étaient très durs. Encore : on avait des députés au Parlement, il y avait une décision de M. Hariri [disant] que, [pour] les députés et les

---

*nouvelles œuvre architecturale, localisée dans des sites exceptionnels, est en partie appréhendée et jugée en référence avec le passé proche ou lointain* » Chadoin O., Godier P. & Tapie G., *Du politique à l'œuvre...*, p.199.

<sup>70</sup> La relation concerne l'année 1993, au moment où les négociations avaient été suspendues pour des raisons politiques. Les extraits d'entretiens présentés ne représentent qu'une seule vision des faits, ils n'ont qu'une valeur de témoignage. Ils ne prétendent pas exprimer la vérité des faits, mais illustrer les liens du projet à d'autres dossiers politiques et la représentation qu'en ont les acteurs techniques de négociations qui ne concernaient parfois pas du tout le contenu du projet.

régions du Hezbollah, on fait un blocage pour les services : si un député du Hezbollah passe pour demander dans un ministère des services pour la région, on donne pas. [...] Disons, si c'est la région de Baalbek, si un député du Hezbollah passe pour demander des services d'un ministère, on donne pas à travers le Hezbollah, on donne à travers un autre député. C'est quelque chose de très compliqué.

« Alors, c'était un dossier entre plusieurs dossiers. Avec M. Hariri, on avait plusieurs dossiers, et plusieurs problèmes, alors, toujours, ils utilisaient un dossier pour faire de la pression sur d'autres dossiers. [...] M. N. K. était le nœud, disons, de tous ces dossiers avec M. Hariri. Il y avait des dossiers de résistances, des dossiers politiques, des dossiers de relations et le dossier d'Élyssar. C'était bien troublé. [...] C'est pas au niveau [des choix de l'urbanisme]. Disons, une fois, Hariri avait une proposition : on commence d'exécuter le troisième choix de Dar. On commence par exécuter les réseaux, les VRD, et ensuite, on commence à négocier le problème des gens. Alors, le Hezbollah, dans une [telle] situation, ce n'est pas de l'urbanisme, c'est de la politique. [...] C'est un éventail de dossiers entre Hezbollah et Hariri. [...] Juste que les Syriens n'intervenaient pas au niveau de l'urbanisme, mais au niveau des lignes principales. [Pas dans les] détails. [...]

« Dans les relations avec M. Hariri, c'est naturel que les Syriens interviennent pour régler les choses. [...] Ils étaient intéressés que ce dossier passe d'une manière approuvée par tout le monde, pour ne pas avoir des problèmes dans le futur. [...] Mais, *ce choix ou d'autres choix, ce n'était pas leur rôle*. Ils étaient intéressés [d'] avoir une solution qui est pour le bien de tout le monde et qui ne contient pas des problèmes qui s'éterniseront au futur ; qui soit une solution approuvée et qui peut vivre et durer. [...]

« Lorsque l'armée libanaise a tiré sur la manifestation, M. Hariri n'était pas au Liban. Celui qui était en charge, c'était M. Hraoui, le Président [...]. Après, quand M. Hariri est revenu — toujours il y avait des émissaires, entre M. Hariri et le Hezbollah —, Hezbollah avait des conditions pour régler ça et [retrouver] des bonnes relations avec M. Hariri. Un des problèmes était l'affaire des Martyrs de Ghobeiry [les neuf morts de la manifestation], et un des problèmes était Élyssar, et un des problèmes était les martyrs du Hezbollah contre les israéliens, [auxquels] le *Majlis al-Janoub* [Conseil du Sud], qui est régi par Amal, refusait de donner de l'argent. Il y avait beaucoup de dossiers. Il y avait des dossiers politiques, encore.



« Alors, pour le dossier des martyrs de Ghobeiry, M. Hariri a proposé une solution qui était qu'ils soient ceux de la nation libanaise et qu'on paye pour eux comme pour les martyrs, et que les blessés, encore, on leur donne de l'argent comme pour des blessés de la guerre. C'était comme une confession que l'État était responsable et que les manifestants étaient dans une cause nationale. Et il a dit que, et je crois que le Hezbollah a été réaliste, on peut pas aller condamner l'armée, c'est pas possible. Le pouvoir politique a commis cette faute et le pouvoir politique a réglé cette faute, mais, on peut pas aller condamner les militaires, ce n'est pas possible pour plusieurs raisons. Alors, le Hezbollah a accepté, que, politiquement, le gouvernement a réglé l'affaire. C'est fini. *À ce moment-là, les discussions pour Élyssar ont recommencé* ».

Le rôle des Israéliens a été, lui, beaucoup plus indirect et en tout cas involontaire, mais a paradoxalement créé une incertitude sur la pertinence des choix mêmes du contenu du projet. Leurs interventions aériennes de 1996 (la banlieue sud a été touchée) ont retardé le début de la mise en œuvre du projet, certes en raison du climat d'insécurité qu'elles ont fait régner mais aussi, de façon bien plus interne au projet, en raison de l'impossibilité de la mise en place du volet logement que d'éventuels nouveaux mouvements de population pouvaient mettre en péril. « Ça allait démarrer bien avant mai 1996, quand Israël a fait son coup. Beaucoup de gens ont eu peur. On ne pouvait plus déclarer qu'on va retourner. Le processus de paix, il influence ces choses-là. Parce que la situation au Sud et tout ça, ça influence ces choses-là. Je vous dis ça comme information générale, parce que si les choses sont calmes, c'est plus facile de réaliser un projet. Faute de ça, par exemple vous pouvez vous imaginer si le Gouvernement avait mis en place 1400 logements et il y a un coup comme ça, donc il y a de nouveaux déplacés qui vont occuper ça. On peut pas leur dire non. Donc qu'est-ce qu'on a fait, on a rien fait. C'est une partie des problèmes qui sont associés à ce projet » (entretien 29)<sup>71</sup>.

### **2.3 La propriété, instrument stratégique**

De nombreux propriétaires, nous l'avons vu, sont passifs, parfois fatalistes, dans le projet Élyssar. Ils sont généralement dans une position d'attente, ils ne peuvent rien faire de leur

---

<sup>71</sup> L'auteur rajoute cependant, immédiatement à la suite de ces paroles « . Mais le problème majeur, c'est le problème du financement. ».

terrain que d'acheter ou vendre des parts, spéculant sur la date d'une éventuelle libération des terrains squattés. Maintenant, nos « 30.000 m<sup>2</sup>, c'est une fortune, mais ça ne vaut rien » (entretien 53). La création d'Élyssar donne une perspective, mais aucune assurance. « Nous attendons. Enfin, quoiqu'il reste pour les propriétaires, nous sommes en fin de compte contents, parce que nous aurons des terrains vidés et légaux, alors que maintenant nous ne pouvons rien faire avec ces terrains » (entretien 99). En général, ils ne se font pas d'illusion sur le fait que cette attente sera longue. « Vous savez le projet Élyssar ce n'est pas pour nous, c'est pour nos enfants, franchement, parce que nous pensons que c'est un projet qui va prendre des dizaines d'années. Nous qu'est-ce qu'on peut faire avec ? » (entretien 99).

De surcroît, la plupart d'entre eux ont une vision partielle du marché foncier auquel ils participent. Par exemple, les propriétaires de nombreuses parts dans les grands terrains ne savent pas grand-chose sur les propriétaires de très petites parts. Ainsi, un des principaux propriétaires de la parcelle 3908 estimait à plusieurs milliers le nombre de ses co-indivisaires (entretien 99), alors qu'ils étaient moins de 400. En revanche, chacun d'entre eux connaît en général les autres propriétaires importants et sait parfois ce qu'ils comptent faire de leurs parts. Sur la parcelle 3908 en particulier, tous savent sous quel nom Hariri détient ses parts. Il faut noter également que les propriétaires ne connaissent souvent pas ce qui se passe dans les zones où ils ne sont pas propriétaires. Par exemple, tel propriétaire de la 3908 et de terrains près du BHV ne connaît pas la situation des terrains de Horch al-Qatil, tel autre propriétaire de la parcelle 190 et dans la région de Sabra ne sait pas qui est propriétaire dans la parcelle 3908 à Ouzaï (entretiens 53 et 99).

D'autres propriétaires sont actifs ; ils influent parfois sur le cours du projet. Les propriétaires expropriés agissent principalement par le moyen de la justice et intentent des procès contre Élyssar ou contre l'État qui les exproprie. Ainsi, plus de deux cents dossiers d'expropriation étaient-ils par exemple déposés en appel début 1997. D'autres propriétaires sont des associations ou des institutions (Makassed, Ansar, Conseil supérieur chiite...) ou des hommes politiques (Hariri...). Que ces acteurs soient proches du pouvoir ou de l'opposition, leurs intérêts économiques sont souvent croisés avec leurs éventuels intérêts politiques. « Nous sommes gouvernés par des propriétaires fonciers » (entretien 56) disent

ceux qui critiquent cette situation. D'autres enfin sont indirectement liés au monde politique, mais ont utilisé, de façon directe, leur propriété comme une ressource stratégique.

La détention de propriété dans le périmètre du projet a ainsi été utilisée de différentes façons pour influencer ou essayer d'influer sur le projet au cours de son élaboration. Un épisode qui s'est produit pendant la négociation des termes du projet en 1993 et 1994 regroupe deux types de ces stratégies liées à la détention de propriétés, représentés ici par deux propriétaires. D'une part, un acteur du projet, Rafic Hariri, aurait cherché à acheter des parts pour devenir majoritaire dans le principal terrain du périmètre à l'étude. D'autre part, un propriétaire a été mis en situation — et a saisi l'opportunité — de jouer un jeu politique par le seul fait de détenir des parts.

### *2.3.1 Achat privé pour influencer sur un projet public*

Selon ce dernier propriétaire, en 1993, M. Rafic Hariri aurait cherché à se rendre maître de 51 % des parts de la parcelle 3908 à Ouzai, grande parcelle sur laquelle est installé la plus grande partie du quartier irrégulier d'Ouzai. Son intention aurait été de créer une société foncière sur ce seul terrain, société dont il aurait été actionnaire majoritaire. Dans ce cas, et contrairement à ce que laisse entendre le propriétaire, Hariri n'aurait pas ambitionné de réaliser une société foncière mixte de reconstruction telle que définie dans la loi 117 de 1991, ni sans doute une société foncière telle que définie dans l'article 21 du Code de l'urbanisme de 1983. Si Hariri avait effectivement l'ambition de détenir 51 % des parts, il est possible qu'il n'envisageait pas, à ce moment, une société foncière similaire à celle de Solidere, ou en tout cas avec des capitaux étrangers, puisque la loi de 1991 interdit à tout actionnaire de s'approprier plus de 10% du capital social si la société veut déroger à la loi sur l'acquisition de droits réels par les étrangers.

Le fait qu'un seul terrain soit concerné dans le cas présent et la mention de la nécessité d'accéder à 51 % des parts laissent supposer qu'il aurait pu éventuellement s'agir d'une société anonyme foncière, instrument destiné à permettre la sortie d'une situation d'indivision définie par l'article 6 de la loi 16/82 du 6 mars 1982 qui a introduit, à côté du

procédé classique (la licitation), un nouveau procédé de cessation de l'indivision en cas d'impartageabilité en nature d'un bien immobilier appartenant à plus de dix copropriétaires. D'après cette loi, un indivisaire peut demander à sortir de l'indivision au cas où le partage amiable s'avère impossible et demander la constitution d'une telle société anonyme foncière s'il représente 51% des parts au moins. « *Les délais sont brefs et les voies de recours restreintes [...] afin de hâter la cessation de l'état d'indivision* »<sup>72</sup>.

Dans cette hypothèse, face au refus des représentants politiques de la banlieue sud de créer une société foncière de reconstruction, M. Hariri aurait cherché, comme personne privée, à créer une société foncière par un moyen judiciaire plutôt que d'utiliser sa position de Premier ministre et d'émettre un décret en Conseil des ministres. Cet épisode, si l'hypothèse était confirmée, viendrait témoigner en faveur de la capacité et de l'aisance du Premier ministre à agir en tant qu'acteur privé dans le cadre de l'élaboration d'un projet du gouvernement qu'il dirige, à passer d'un registre d'action politique à un autre, économique, et la perméabilité pour lui de la frontière entre public et privé, chacune de ces deux sphères pouvant être mobilisée pour renforcer la stratégie de l'autre. En l'occurrence ici, le renforcement aurait été dans les deux sens. La mise en place d'une société anonyme foncière, démarche privée, pouvait faciliter l'élaboration ultérieure d'une intervention du Gouvernement — tout se serait alors passé comme si Hariri cherchait à s'affranchir des contraintes politiques par le moyen de cette opération privée — en même temps qu'elle accélérerait la rentabilisation de ses parts de terrains, qui n'aurait plus dépendu plus d'un éventuel projet public.

### 2.3.2 *Des terrains pour financer le projet contre des droits à construire*

On peut trouver une explication possible à cette volonté d'achat dans la description, par les techniciens du projet, de la recherche d'une solution pour que l'État, par Élyssar, acquière sans frais les terrains nécessaires au relogement des habitants.

La plus grande partie des sites de relogement se situe sur la parcelle 3908 qui s'étend sur une centaine d'hectares. Il semblerait que cela soit intentionnel : en raison de sa configuration particulière (le terrain n'est pas occupé entièrement) et surtout de

---

<sup>72</sup> Richa M., « Les problèmes posés par l'indivision », *Proche orient études juridiques*, n°40, Beyrouth, Université Saint-Joseph, 1987, p.88.

l'opportunité liée à la levée de la servitude *non ædificandi* qui le grève. Le montage n'était pas encore défini avec précision, mais l'idée était de profiter de la plus-value foncière provoquée par la levée de cette servitude pour que l'État récupère suffisamment de terrains pour y construire des logements.

Légalement, l'État n'avait pas le droit d'obtenir plus de 25 % des terrains à titre gratuit (par la procédure de remembrement). Il fallait trouver un moyen légal de céder des terrains privés à l'établissement public, sans frais. Le fait que M. Hariri lui-même soit propriétaire de parts sur le terrain devait faciliter les choses. « Pour la parcelle 3908, M. Hariri voulait avoir le pouvoir de décision. Pour forcer la planification. Il voulait proposer un montage aux propriétaires et avoir la majorité acquise pour voter cette décision. Ce montage consistait à proposer le *deal* suivant aux actionnaires ; puisque le terrain en indivision était *non ædificandi* et squatté, il ne valait pas grand-chose ; avec le projet Élyssar, le déplacement de la piste de l'aéroport et le relogement des squatters, le terrain allait prendre beaucoup de valeur. Il leur proposait de céder à l'État, en plus des 25 % habituels pour tout remembrement, encore 21 % du terrain (ce qui fait 46 % en tout) pour la construction de HLM pour le relogement des gens du terrain ; il espérait avoir suffisamment de parts pour forcer la décision ; il lui manquait 25 ou 30 % pour avoir les 51 % avec ses alliés.[...] Donc il voulait acheter la terre, donner 25 % au gouvernement, 25 % gratuit (contrat avec les propriétaires) pour faire du HLM, mais pour ça il fallait 51 % pour forcer la décision » (d'après entretien 44).

Plusieurs pistes avaient été étudiées. « Ou Hariri achetait plus de parts et il les cédait totalement à l'État pour augmenter ces 25 % jusqu'à 50 %. Ou arriver à un consensus : comme il était propriétaire d'un grand nombre de parts, il pouvait convaincre les autres propriétaires important de marcher avec lui. Et établir une majorité de décision pour dire, regardez, on possède 51 ou 52 % de l'ensemble de la propriété et on peut décider de permettre au gouvernement de prendre 50 % et, en retour, il nous rendrait cette zone.[...] On laisse 50 % (pas avec ces pourcentages exacts, mais l'idée, je parle de l'idée), mais le gouvernement enlèvera la zone *non ædificandi*, et on peut récupérer 50 % alors que maintenant, on ne peut rien récupérer » (entretien 44).

Ces paroles concernent les années 1997-98. Mais, « l'idée existait depuis le début comme une possibilité. [...] Je ne sais pas si c'était Hariri lui-même en 1992, si c'était Dar, si

c'était quelqu'un d'autre. Quand je suis venu, c'était une idée qu'il fallait parfaire. La base était là, il fallait travailler le détail [...]. Ça n'a pas marché parce que les gens ont cru qu'il voulait acheter tout le terrain pour faire des bénéfices. S'il avait voulu faire des bénéfices, il aurait acheté ailleurs. Cette propriété n'a pas de valeur, pas de zone franche, pas de zone industrielle, c'est résidentiel et en plus il y a des squatters. S'il laissait faire l'État, personne n'aurait payé pour libérer le terrain » (entretien 44).

### 2.3.3 *Refuser de vendre, un acte politique*

M. Hariri avait acheté, en avril 1993, environ 307 parts (sur 2400) de la parcelle 3908, à travers une société anonyme foncière<sup>73</sup>. Si cet achat-là est contemporain ou juste antérieur à l'épisode relaté ici, cela ne signifie pas forcément qu'il ait été réalisé uniquement dans cet objectif. Le Premier ministre avait par exemple également acheté, par la même société, 321 parts du terrain voisin (la parcelle 3906), nettement plus petit (moins de 5 hectares), en octobre 1992 et achètera par la suite une centaine de parts d'un autre terrain voisin (le 3907), lui aussi de surface peu importante (environ 4 hectares), en septembre 1994<sup>74</sup>. Cela ne correspond pas à la politique d'investissement foncier de M. Hariri, décrite comme suit : « depuis le début du processus d'achat de terrains par M. Hariri à Beyrouth et alentours, en 1984 , [...] il achète[rait plus généralement] à des gens qui voulaient vendre et venaient à lui pour ça » (entretien 44). Mais l'achat a cependant pu être réalisé dans cette perspective. Il aura pu être une opportunité saisie dans un contexte favorable : réalisé dans une période où les événements politiques de juillet 1993 n'avaient pas encore ralenti l'élan économique de la reconstruction et au moment où un projet de grande ampleur en gestation, et de son ressort, devait prochainement donner une forte plus-value au terrain de l'investissement. En tout état de cause, s'il n'a pas été réalisé dans le but d'être l'instrument d'une telle stratégie, cet achat a pu en être le déclencheur.

Avec ses 307 parts, il détenait donc à cette date un peu moins de 13 % des 2400 parts. Certains de ses alliés politiques possédaient également des parts dans le même terrain : ils pouvaient ensemble prétendre au contrôle d'au moins 27 % des parts. Pour atteindre les 51 %, et ne voulant vraisemblablement pas se lancer dans un long processus d'acquisition

---

<sup>73</sup> Source, cadastre de Baabda. Certains disent qu'il en aurait acheté d'autres en 1995 et en aurait aujourd'hui 420, mais cela n'apparaît pas au Cadastre.

<sup>74</sup> Source cadastre de Baabda.



auprès de nombreux petits propriétaires (bien que l'acquisition dans ce cas serait facilitée par le fait que les indivisaires ont un droit de préemption sur les ventes de parts à des tiers<sup>75</sup>), il ambitionnait de racheter les parts d'un des principaux propriétaires de la parcelle. Il lui aurait fait de très intéressantes propositions d'achat. « Avant de lancer le projet, il a essayé d'acheter nos parts, il a beaucoup essayé, nous avons refusé. [...] La seule difficulté qu'il avait, c'est avec [nous] ; et nous nous sommes réunis plusieurs fois, il a proposé différents prix. [...] Beaucoup plus que ce que nous pouvons avoir maintenant, après la réalisation du projet. Si vous parlez côté investissement, si j'avais eu mon argent il y a quatre ou cinq ans, [c'était] beaucoup mieux qu'avoir mon argent dans cinquante ans. [...] Il voulait acheter. [...] Il avait vraiment offert des sommes énormes. Même si on veut vendre nos parts des actions, on ne peut pas avoir les prix que Hariri nous a proposé » (entretien 99).

Ces tentatives auraient duré un an, entre 1993 et 1994, incluant ainsi, vraisemblablement, la période de tension politique pendant laquelle les négociations sur le projet Élyssar n'avançaient plus.

Le propriétaire ainsi sollicité a « refusé catégoriquement ». Ce refus est explicitement relié à son opposition et à celle qui avait cours à cette époque au projet du centre-ville. Il aurait peut-être accepté, si la proposition avait été faite avant qu'il ne connaisse la façon dont Solidere se mettait en place<sup>76</sup>. « S'il avait commencé avec Élyssar avant que Solidere soit vraiment critiqué par des milliers de gens, peut-être que [il] n'aurait pas pris l'attention de ça. Alors que, maintenant, il sait ce qui s'est passé avec Solidere. Il a refusé catégoriquement qu'une deuxième Solidere soit faite à Élyssar. C'est pour ça qu'il a refusé » (entretien 99).

Son refus se situe clairement sur les façons de faire induites par la mise en place d'une société foncière. Il n'était pas opposé à la réalisation d'un projet sur cette parcelle, au contraire, il « voulait que ces terrains soient vidés. » Mais le problème des déplacés lui

---

<sup>75</sup> « Si un des communistes vend à un tiers sa part indivise, les autres communistes peuvent exercer un droit de préemption conformément aux dispositions légales en vigueur sur le droit de *chefaa* » (article 838 du Code des contrats et obligations). Le communiste est celui qui participe à l'état de droit appelé communauté ou quasi-société, lorsqu'un droit se trouve appartenir à plusieurs personnes conjointement ou par indivis (article 824).

<sup>76</sup> Ce propriétaire estime que Hariri veut lui acheter ses parts pour réaliser une société foncière de reconstruction du type de celle de Solidere.

tient à cœur (il est lui-même originaire du Sud-Liban) et il adopte les arguments de l'opposition dont il est proche (il connaît par exemple depuis longtemps le président du Conseil supérieur chiite de l'époque) et dont il épouse les positions, souhaitant « que ces gens-là soient logés comme l'opposition l'a dit, qu'il y ait une solution pour ces gens ». Il agirait en outre en phase avec le Président du Parlement, dont il aurait adopté les positions stratégiques (entretien 83).

Enfin, il souhaite que l'État résolve le problème : « la guerre les a déplacés et c'est l'obligation de l'État de les reloger », mais pas sur les « terrains privés, ils n'appartiennent pas à l'État », et en particulier pas sur son terrain dont il souhaite garder la propriété et dont il espère récupérer l'usage, en même temps qu'un traitement adéquat serait réservé à ses occupants. « Il voulait d'abord que ces gens-là soient déplacés, logés, à chacun ses parts et que l'État partage les terrains. L'État prendra le quart du terrain et l'autre partie sera partagée aux propriétaires, c'est ce qu'il voulait. Bon, s'il y a une taxe à payer parce que l'État vide le terrain, il était prêt à le faire ».

Le propriétaire liait donc son action à la fois à son opinion et aux arguments et positions stratégiques des opposants à la création d'une société foncière en banlieue sud : refus de la société foncière comme instrument, nécessité que la région fasse l'objet d'une intervention publique, nécessité de prendre en compte les habitants et de les reloger. Mais ses stratégies ne sont affichées qu'à travers des convictions, présentées comme moteur de l'action : « il s'occupait beaucoup plus des gens que de son intérêt privé. Ça c'est [lui], parce que [lui], vous ne le connaissez pas, mais il est comme ça. Alors que Hariri voulait faire un investissement tout court, il s'en foutait. D'ailleurs il l'a fait à Solidere et c'est un projet à mon avis qui a échoué, Solidere » (entretien 99). Cet affichage d'une primauté accordée aux convictions n'enlève par ailleurs rien à la possibilité que sa réaction soit directement liée à une stratégie politique, liée à son réseau, ou à une stratégie marchande : si un projet doit voir le jour, mieux vaut en faire partie qu'avoir vendu ses parts auparavant. Son refus serait alors lié à un pari ambitieux, si l'on donne foi aux assertions selon lesquelles les offres proposées par M. Hariri étaient très élevées.

Cette interprétation n'est qu'une hypothèse. Il est tout à fait possible que le lien que faisait le propriétaire entre les offres d'achat de Hariri et sa volonté de mettre en place une société foncière en banlieue sud n'existait que dans son esprit, d'autant que lui-même établissait

mal ce rapport qui, tel qu'il le présente, pose question. Ce qui est dit de l'insistance du Premier ministre à créer une société foncière laisse cependant penser que ses intérêts dans l'affaire n'étaient pas simplement financiers.

Cette histoire laisse deviner les relations entre intérêts financiers et convictions politiques ou morales des propriétaires, dans le cadre de stratégies tout autant politiques qu'économiques, et la façon dont peuvent éventuellement influencer, sur les décisions et choix du projet, des acteurs qui n'apparaissent pas formellement. Elle montre également le rôle de la représentation que se font ces acteurs de la situation et du jeu dans lequel ils sont engagés. « Avant de lancer le projet, il a essayé d'acheter nos parts, il a beaucoup essayé, nous avons refusé. De cette façon, il devient actionnaire majoritaire, il pouvait lancer sa société privée à sa manière, personne ne pouvait l'empêcher. Alors qu'il n'est pas propriétaire actionnaire majoritaire, il n'a pas pu le faire. Je sais bien que Hariri a voulu réaliser une deuxième Solidère et qu'il soit l'actionnaire majoritaire, c'est tout » (entretien 99).

Ces influences, jamais directes, sont combinées dans un jeu dont personne ne peut dénouer toutes les imbrications, même si des simplifications sont parfois faites : « En fin de compte, quand il trouvé qu'il y a une opposition politique sur ce projet même, il a changé d'avis » (entretien 104). Mais, on a là l'exemple d'un propriétaire qui, voyant un enjeu politique à la vente qu'il pouvait réaliser ou refuser de faire, a mis en échec une stratégie du Premier ministre, principal promoteur du projet dans lequel se situait son terrain.

Enfin, même si la parcelle 3908 ne représente qu'une part restreinte du périmètre qui sera ultérieurement défini pour Élyssar, parler d'une telle tentative sur ce terrain, le seul grand terrain qui fait l'objet d'un remembrement et non d'une expropriation à Élyssar, réaffirme le caractère nodal à la fois de ce terrain et du quartier qui l'occupe, en banlieue sud et dans la résolution de la question des quartiers illégaux, et montre que la résolution de ce nœud peut constituer un déblocage pour une intervention sur l'ensemble de la banlieue sud.

## CHAPITRE 6

### Évidences et compromis d'Élyssar, des chevauchements

Les choix du projet sont arrêtés lorsque le décret de 1995 est promulgué. Ils formalisent l'aboutissement des négociations entre Hariri, Amal et Hezbollah.

Le projet est alors présenté autour des compromis qui ont permis sa mise en place. Les acteurs exposent son contenu à partir des accords auxquels ils sont arrivés, des orientations qu'ils ont données, des options qu'ils ont fait prévaloir et des concessions qu'ils ont faites. Ils s'expriment dans les médias et chacun expose la version de l'histoire qui lui paraît la plus avantageuse<sup>1</sup>.

Les discours tenus sont un des éléments des jeux et enjeux politiques en banlieue sud. Ils sont composés en conséquence, quitte à ce que les réalités soient quelque peu distordues. Le projet n'est parfois pas ce que ses acteurs en disent et, surtout, il n'est pas toujours issu de la partie du processus de décision qu'ils croient (propositions initiales, négociations...).

Certaines décisions d'Élyssar sont clairement présentées comme des compromis. C'est le cas de la décision de créer un établissement public ou de reloger les habitants sur place, ou du moins une partie d'entre eux dont le nombre aurait fait l'objet d'une négociation. C'est aussi, bien sûr, le fait même de réaliser un projet d'urbanisme en banlieue sud.

D'un autre côté, une part du contenu des choix d'Élyssar n'est pas donnée comme issue des négociations. Elle peut être considérée comme le fruit d'évidences<sup>2</sup> pour les

---

<sup>1</sup> Plusieurs articles ont paru dans la presse, par exemple, en 1995, au moment de la création de l'Établissement public, pour présenter le projet et raconter, rétrospectivement, les négociations qui y sont menés. Voir par exemple, *L'Orient-Le Jour* du 24/06/95.

<sup>2</sup> Sur le lien entre les évidences utilisées par les décideurs et les techniciens d'une politique urbaine et les politiques de développement, voir Massiah G., « Politiques urbaines et développement, Première partie, modèles de développement et modèles urbains ; Deuxième partie, politiques de développement et politiques urbaines », papier non publié, avril 2000, 6p. « Une politique de développement est une manière de mettre en œuvre, dans une situation donnée, la stratégie de transformation sociale conceptualisée dans un modèle de développement. Ces concepts ne sont pas toujours explicites pour les techniciens et les décideurs ; ils fonctionnent comme des évidences, ils vont d'eux-mêmes, « c'est incontournable, c'est ce qu'il faut faire parce qu'on ne peut pas faire autrement ». Ce sont les résistances et les crises qui rendent visibles le sens et la relativité des solutions proposées. Chaque politique de développement se décline dans différents domaines

protagonistes du projet. C'est le cas, par exemple, de la délimitation du périmètre du projet, du choix d'exproprier, de celui de libérer la côte pour réaliser des établissements touristiques et de loisirs ou celui de ne pas réhabiliter, de détruire les constructions existantes et de reconstruire des nouveaux quartiers selon des critères et des normes modernes. Certains acteurs l'énoncent d'eux-mêmes : « C'était une évidence d'assainir » (entretien 30).

Ce sont les compromis entre ces deux groupes qui sont les plus visibles. Ce sont ceux qui sont revendiqués par les partis chiites comme émanant de leurs propres revendications. Ils sont également mis en avant par la partie gouvernementale qui veut montrer que, en réunissant par là tous les suffrages, ou en tout cas ceux qui sont nécessaires à la réalisation du projet, celui-ci est faisable et convient à tous.

Les évidences sont moins clairement exprimées. Elles sont plus généralement présentées comme des objectifs généraux, auxquels les compromis apportent une réponse : rénover la zone par la création d'un projet, libérer la côte en relogant les actuels habitants, créer un nouvel environnement tout en permettant aux habitants de rester. Il semble avoir été manifeste, au début du processus de négociations et après quelques réunions, que les points sur lesquels les parties se seraient rejointes d'emblée seraient nombreux, comme le souligne un acteur ayant participé aux premières rencontres. « Sur la plupart des points, ils étaient d'accord ; Hezbollah avait la même idée générale que Hariri sur la banlieue sud » (entretien 31). Seules quelques questions non résolues étaient laissées aux négociations en haut lieu.

Évidences et compromis ne peuvent cependant pas être distingués de façon si claire. Un choix qui n'est pas un compromis n'est pas forcément une évidence. Parfois, un choix est une évidence pour les trois parties de la négociation, mais pas pour tous les individus qui appartiennent à ces acteurs collectifs. Des choix peuvent également être évidents pour tous, mais pas pour les mêmes raisons. D'autres peuvent être présentés comme le résultat d'une négociation, alors que la question était en réalité envisagée au départ de la même façon par

---

*et comporte sa politique urbaine. Alors que le modèle urbain participe du modèle de développement, de manière dialectique, tout en préservant l'autonomie de la dimension urbaine, la politique urbaine est en général une application relativement directe, dans le champ urbain, de la politique de développement » ( p.3).*

les deux parties. Dans ce cas, cela peut être soit pour des raisons d’affichage de la part de celui qui dit avoir imposé un choix, soit une stratégie de l’autre qui n’a pas révélé tout de suite sa position ou par méconnaissance de ce qui est évident pour la partie adverse.

Apparemment, on peut donc établir que certains choix seraient établis en fonction du jeu stratégique des acteurs, tandis que d’autres seraient plus directement issus de leurs représentations ou de leurs projets pour la ville. Mais cette distinction n’est pas aussi nette entre les choix énoncés comme issus de la négociation et les autres.

## **1 Les accords explicites, des compromis issus de la négociation ?**

Le contenu des décisions du projet est la résultante des négociations qui les ont fait naître. Mais toutes ne peuvent être considérées simplement comme des compromis issus de la négociation, combinées avec les accords implicites sur un certain nombre de points. Les choix du projet sont un combiné d’évidences et de compromis, dont il est d’autant plus difficile de dénouer la complexité que les acteurs en font une lecture *a posteriori* et à la lumière des conclusions qu’ils tirent de la mise en œuvre, ou de la non-mise en œuvre, des différents volets du projet.

### **1.1 L’établissement public, un compromis seulement ?**

L’établissement public est considéré par tous comme *le* compromis qui a permis à Élyssar de se mettre en place. Les arguments qui ont prévalu pour son adoption ont été exposés plus haut. Il faut cependant se rappeler que pour certains acteurs techniques de l’équipe de Rafic Hariri, la société foncière était présentée comme un instrument, une option à étudier. Pour certains d’entre eux, la société foncière était loin d’être une option viable et il paraissait plutôt évident qu’il fallait mettre en place un organisme public. La lecture est peut-être rétrospective, mais montre que si l’établissement public a formellement été le résultat d’un compromis, il n’en constituait pas moins une évidence pour certains des acteurs de l’équipe de Hariri, si l’on voulait réaliser une opération. Certes, théoriquement, ça pouvait être soit un établissement public, soit une société foncière. « Mais, il n’y a pas encore d’intérêts privés. Avec Solidere, c’est différent. C’est au centre ville, il y a des perspectives, c’est différent. Ici, vous venez, vous voyez tous les squatters, la situation, le



pouvoir des partis politiques sur le terrain, Amal, Hezbollah, et vous leur dites : regardez, c'est une compagnie privée, mettez-y votre argent, on va... Personne ne le fera. Donc le gouvernement a dû prendre l'initiative et c'est la raison pour laquelle vous commencez par créer un organisme public. Vous créez un établissement public, vous faites les travaux principaux, les gens croient au Pouvoir, à la capacité et au soutien du Gouvernement, puis vous créez des compagnies filiales pour les différentes zones : zone côtière, zone de loisirs, zone de logements. Pour cette dernière, l'Iran était intéressé, ils ont mis vingt millions de dollars pour ça. Il y avait des intérêts de différents côtés. L'Iran viendra avec de l'argent, avec des entreprises iraniennes, ils feront le travail, etc. » (entretien 44).

L'état d'esprit entrepreneurial, critiqué par les partis chiites, était cependant bien présent dans la solution de l'établissement public ainsi envisagée. Et l'idée de faire d'Élyssar un projet qui recherche dans les méthodes de la promotion immobilière l'efficacité nécessaire à sa mise en œuvre reste bien fondatrice. « Élyssar est un établissement public, mais il doit créer des sous pour faire ses projets. Il devait créer des compagnies immobilières pour faire ses projets, dans lesquels Élyssar ou le Gouvernement posséderait des parts. Élyssar est l'établissement qui gère le développement et le *planning*. Il y a deux choses différentes, entre développer un site ou en faire le *planning*. Élyssar jouait un rôle détaillé, comme la DGU l'aurait fait, mais on a attribué à Élyssar le pouvoir de recevoir de l'argent et payer, de bouger des gens, rôle qui va au-delà du seul rôle de la DGU. Quand vous voulez déplacer des populations, les indemniser, faire des plans, réaliser des infrastructures, c'est plusieurs ministères : le ministère des Déplacés, le ministère des Travaux publics, la DGU, le ministère de l'Intérieur, le ministère de l'Electricité... Alors vous créez une institution pour faire le travail public de tout ça, ça c'était Élyssar. En plus de faire le *planning*, les compensations, les déplacements, l'exécution des grands travaux, il y avait une composante, le développement immobilier. Alors pour faire de l'immobilier, aucun de ces institutions n'avait le droit de faire de l'immobilier, pas même les municipalités. C'est très compliqué, c'est pourquoi ils ont créé Élyssar » (entretien 44).

## **1.2 Créer des catégories d'illégalité, une demande qui arrange**

Si la question de la société foncière focalise toutes les attentions lors des négociations — cette question en drainant implicitement beaucoup d'autres —, deux autres sujets d'importance étaient négociés dans le même temps : la reconnaissance de différentes

catégories d'illégalité et le relogement sur le site, présentés tous deux comme des conditions imposées par les partis chiites.

Élyssar ne fait pas de distinction, parmi les habitants de la banlieue sud, entre les réfugiés et les autres, comme cela avait pu être envisagé dans des propositions antérieures à l'accession de Hariri au pouvoir.

À la sortie de la guerre, lorsque les gouvernements précédents avaient commencé à considérer la question de la reconstruction de la banlieue sud — sous le gouvernement de Omar Karamé de 1991, par exemple —, certains avaient ainsi proposé aux gens influents de la région et aux ministres du Gouvernement de n'intervenir que pour ceux qui devaient recevoir une réparation, une compensation de l'État pour une situation dont celui-ci était responsable. « On avait proposé plusieurs idées. [Par exemple], faire une enquête sur les gens qui sont là, pour savoir d'où ils viennent. S'ils viennent de Beyrouth, on ne paie pas d'indemnités, ce sont des squatters. On ne paie que pour les vrais déplacés, ceux de Nabaa, du Sud. Ceux-là, d'un point de vue social, national, l'État n'a pas pu les protéger » (entretien 60). Ces études n'ont pas été poursuivies, ni commencé à être négociées. La banlieue sud était encore un lieu d'accrochages, les milices n'étaient pas encore désarmées et, surtout, la chute du Gouvernement à la suite des émeutes de mai 1992, les élections législatives de l'été et l'arrivée au pouvoir de Rafic Hariri en octobre ont interrompu ces travaux.

La question de la définition du statut des occupants est délicate car les protagonistes cherchent, dans le cadre formel des instruments fournis par le code de l'Urbanisme, une solution pour régler le problème de l'ensemble des habitants alors qu'une grande majorité est en situation illégale. Pour les partis représentant la population, il faut premièrement trouver une solution qui ne distingue pas entre ceux qui sont dans leurs droits (qui respectent les règles) et les autres, ni entre ceux qui pourraient avoir un droit (les réfugiés par exemple) et les autres. Pour eux, tous les habitants doivent être traités de la même façon, indépendamment des raisons qui les ont amenés à être là.

En réponse à cette exigence, les mots employés dans le décret font une différence sans en faire entre deux mots quasiment synonymes, les *qâtinîn* (habitants, logeant là) et des

*mouqîmîn* (résidents, vivant là)<sup>3</sup>. « L'usage des mots employés à Élyssar est important. Dans le texte d'Élyssar, le mot « *mouqîmîn* (habitant sur) est employé. C'est une notion introduite par le Hezbollah » (entretien 77). Cette terminologie est explicitement rattachée aux choix négociés du projet. « La différence avec la société foncière, c'est le droit de rester. Le décret d'Élyssar se réfère aux habitants sans spécifier. Et il était entendu : les occupants sans titres. Ils disent *qâtînîn* (les résidents, les logés, les habitants) quand ils explicitent avec titre » (entretien 42). En particulier, les réfugiés n'étaient pas traités à part. « Il y a beaucoup de déplacés qui vivent ici. Alors, s'ils sont dans Élyssar, c'est Élyssar qui s'occupe d'eux, ils vont être comme les autres » (entretien 20).

Côté gouvernemental, au tout début du processus, et même si la question est traitée en termes radicalement différents, il n'y avait cependant aucune volonté apparente de distinguer entre les différents habitants, même si la représentation est inverse. Ce n'était pas les occupants irréguliers qui étaient considérés comme des habitants, mais « *tous les habitants étaient classés comme des squatters illégaux* »<sup>4</sup>. Aucune différenciation n'était faite entre des habitants des zones concernées, lesquelles étaient toutes désignées de façon identique sur le plan, auquel les professionnels du projet se sont référés, du Schéma directeur de la Région métropolitaine de Beyrouth (SDRMB) sous le nom de « *zones d'habitat informel* »<sup>5</sup>.

La distinction entre catégories d'habitants est présentée par Hezbollah comme une de leurs demandes à laquelle Hariri aurait accédé. Si l'intention de l'équipe de R.Hariri était de traiter tous les habitants de la même façon, d'après le parti chiite ils n'auraient également été traités *que* comme des habitants. Aucune distinction n'aurait été faite, à l'origine, entre ceux qui avaient des droits et ceux qui n'en avaient pas. Il n'y aurait pas eu non plus de distinctions faites entre propriétaires et locataires, ni entre propriétaires bailleurs et propriétaire occupants, ou entre ceux qui avaient construit les bâtiments et ceux qui avaient acheté un appartement de deuxième main, etc.

---

<sup>3</sup> Définitions de Rieg D., Dictionnaire arabe-français, *al-sabil al-wasit*, Larousse, 1999, « *Qâtîn* : habitant, résident, demeurant, logeant, résidant quelque part » et « *Mouqîm*: domicilié, habitant, résident, sédentaire, permanent, qui vit quelque part ». Les suffixes « *ouîn* » et « *în* » sont des marques du pluriel.

<sup>4</sup> Yahia M., *Forbidden spaces, Invisible Barriers, Housing in Beirut*, *op.cit.*, p.228.

<sup>5</sup> Plan du *Schéma directeur de la région métropolitaine de Beyrouth*, *op.cit.*

Les partis représentants de la population voulaient s'assurer de ce que ceux qui avaient investi verraient leur investissement pris en compte. Hezbollah et Amal auraient ainsi demandé que soient reconnus, d'une part, ceux qui n'étaient que partiellement illégaux, au premier rang desquels se situaient ceux qui possédaient des parts dans le terrain qu'ils occupaient, et, d'autre part, les propriétaires de bâtiments, indépendamment des habitants qui l'occupaient. « Le problème principal, c'était comment on doit classer tous les gens qui existent dans Élyssar. Alors, on a *négocié* plusieurs choses. On a abouti à classer les gens. Les gens qui habitent dans Élyssar ne sont pas tous considérés de la même manière. On a les gens qui sont des locataires, on a les gens qui sont des propriétaires qui ont bâti leur maison, et les gens qui ont bâti leurs maisons sont de deux sortes, une sorte qui a des actions dans certains lots de la zone d'Élyssar, et d'autres non, qui sont juste..., ils sont là, seulement. Alors, on a abouti à classer les gens en différentes catégories et on a réglé, pour chaque catégorie, quelle est la solution qu'elle doit avoir. Le classement, on a des gens qui ont acheté des actions et bâti leur maison, mais d'une manière illégale : ils n'ont pas de permis. C'est la première catégorie. Ils ont des actions, donc ils sont propriétaires du terrain, en portion, et ils sont propriétaires des maisons. La seconde classe, les gens qui ne sont pas actionnaires, mais qui sont venus. Il y avait un terrain et ils ont bâti une maison. Ils sont propriétaires de la maison. La troisième catégorie, ce sont les locataires. Et il y a un autre classement entre les locaux d'habitat, les maisons et les locaux de travail » (entretien 12)<sup>6</sup>.

Que les équipes techniques de M. Hariri n'aient effectivement pas imaginé, dans un premier temps, de faire de distinction entre les différents types d'habitants ou non, en tout état de cause, la focalisation sur le bâti de cette typologie qui leur était demandée leur convenait parfaitement. En effet, ces équipes ne souhaitaient pas rentrer dans un processus d'indemnisation des familles similaire à celui des habitants du centre-ville, où plusieurs familles voire des dizaines de familles avaient été indemnisées par appartement. Pour Élyssar, la règle a alors été d'indemniser par logement (ou une indemnisation fonction de celui-ci) et non par famille.

Le bâti, et non les individus, est devenu la base à partir de laquelle on fait la distinction entre les différentes catégories de personnes à indemniser. Les propriétaires de parts de

---

<sup>6</sup> On peut noter dans cet extrait d'entretien le soin porté à ne jamais traiter les habitants de squatters. « Il sont juste..., ils sont là seulement, [...] ils sont venus ».

terrains sont traités légalement en tant que propriétaires de parts, les propriétaires de bâtiments sont indemnisés au coût de la construction (une échelle a été déterminée en fonction de la qualité du bâtiment), et les habitants (locataires ou propriétaires occupants libanais) se voient proposer l'accès à un logement ou une indemnisation en fonction de la surface du logement qu'ils habitent. Une même personne occupant un des cinq appartements de l'immeuble qu'elle a construit sera donc indemnisée pour l'immeuble d'une part et se verra proposer un seul appartement, au titre de celui qu'elle occupe, d'autre part.

### 1.3 L'aspect incontournable du relogement sur place

Le relogement dans la zone aurait été imposé par les partis chiites contre la volonté de Hariri qui aurait préféré indemniser les occupants illégaux pour qu'ils quittent la zone, comme cela avait été fait à Solidere<sup>7</sup>.

Les partis chiites refusaient le changement démographique en banlieue sud-ouest, tant Amal — « Amal n'a approuvé l'idée de l'établissement public qu'après avoir reçu les garanties sur plusieurs questions, dont la préservation de l'équilibre confessionnel dans la région »<sup>8</sup> — que Hezbollah : « Nous avons demandé que les habitants restent dans la même région. On a fait des manifestations et des *meetings*. Le gouvernement a vu qu'il ne pouvait pas faire ce qu'il voulait sur le terrain et il a passé un accord avec nous et il a changé les règles du projet. Il y aura une reconstruction mais pas un changement pour les gens comme à Solidere » (entretien 35). Les partis chiites auraient ainsi refusé la solution de l'indemnisation. « Le Hezbollah a mis une condition de plus : on n'aime pas qu'on paye les gens et qu'ils aillent vivre ailleurs. Hezbollah avait l'idée qu'il y a un tissu démographique dans cette région et qu'il faut des solutions pour garder ce tissu démographique. Donc la solution 'on paye et on résout le problème à travers l'argent seul' n'était pas acceptable. C'était une condition. Ce sont les idées de base. C'était pas des

---

<sup>7</sup> Le lien avec Solidere est constamment fait par les acteurs. Par exemple : « Ils ont poussé le gouvernement à faire un établissement public. La différence, c'est que dans un établissement public, c'est un logement contre un logement. A Solidere, ils chassent les gens en les payant. Et avec Solidere, c'est privé et cela fait que des gens d'ailleurs viennent vivre dans le quartier. Tandis qu'avec un établissement public, on peut réaménager les mêmes gens dans le quartier. Presque tout le monde dit qu'il faut reloger les gens dans le même quartier que maintenant. Tout le monde a insisté pour que les gens restent dans les quartiers auxquels ils appartiennent » (entretien 43).

<sup>8</sup> Harb el-Kak M., *Politiques publiques, op. cit.*, p.26.

discussions, c'était une décision de la part des gens et du Hezbollah et de Amal et des partis politiques et sociaux. Que personne n'aille penser qu'on peut transformer cette région comme Solidere. C'était clair » (entretien 12).

Les partis chiites auraient ainsi obtenu le relogement sur place. « Ils ont tous convenu de deux accords majeurs concernant les habitants de la zone, les détails étant reportés à plus tard. Celui qui possède une maison dans la zone serait subventionné par une autre maison. Une maison pour une maison. Et celui qui a construit ou qui détient des parts de propriété serait aussi subventionné. L'autre accord est que tous les résidents qui vivent dans la zone devaient rester dans la zone. C'étaient les deux principaux accords. Le reste serait discuté ultérieurement » (entretien 45).

### *1.3.1 Le relogement ne peut se faire que sur place*

Deux idées sont contenues dans la question du relogement sur place. D'une part, le relogement et, d'autre part, le « sur place ».

Pour ceux qui voulaient que la population reste sur place, si un projet devait être réalisé, cette permanence dans la zone devait être établie par le relogement. Le relogement sur place s'oppose pour eux, d'une part, à l'indemnisation et, d'autre part, au relogement ailleurs, qui supposent l'une comme l'autre le départ de la zone.

Ces alternatives ont toutes deux été envisagées par la partie gouvernementale. L'indemnisation reste envisagée encore aujourd'hui pour tous ceux qui ne seront pas relogés (les non-Libanais, ceux qui ne souhaiteront pas être relogés...). La possibilité du relogement a été imaginée par Hariri et ses équipes, dans un premier temps, hors de la zone. « Au début, on cherchait un terrain à Choueifate pour reloger tous ces gens » (entretien 30).

Les projets conçus en 1983 par Oger Liban pour l'aménagement de la banlieue sud prévoyaient déjà la construction d'un grand ensemble de logements économiques (à Hay el-Selloum) pour l'accueil des ménages déplacés de la zone d'intervention<sup>9</sup>. Cette question

---

<sup>9</sup> Oger Liban, *Beyrouth, Banlieue sud, Esquisse d'aménagement urbain*, 23 septembre 1983, p.61.



du relogement n'était à l'époque qu'un des volets du projet de ville nouvelle — 211.000 habitants dans la plaine de Choueifate — que Oger-Liban avait conçu en 1984 dans une étude qui l'unissait au réaménagement de la zone de Jnah et Ouzaï (cette zone devait accueillir 33.000 autres habitants)<sup>10</sup>. Le projet n'a pu aboutir pour des raisons politiques. « L'étude d'Oger qui voulait libérer cette région avait proposé un projet de logement social dans les Oliveraies de Choueifate. Et à ce moment-là il y a des oppositions politiques dans la région et le projet a été bloqué » (entretien 60). Ces projets de relogement allaient également dans le même sens que certaines des études, menées en 1983 pour le ministère des Travaux publics et la DGU, qui étudiaient « le problème du relogement des familles résidente près de l'Aéroport international de Beyrouth et dont les logements doivent être détruits »<sup>11</sup>.

À nouveau, les premières consultations de Oger au début des années 1990 ont concerné la recherche d'un site pour le relogement<sup>12</sup>. Très tôt, il est apparu que, pour des raisons tenant à l'équilibre entre es différentes communautés constitutives du Liban, aucune zone proche de Beyrouth n'était apte à accueillir un ensemble de logements pour le relogement. « *Tous les autres terrains disponibles à proximité de la ville appartenaient à des groupes opposés qui rejetaient l'idée de voir arriver une écrasante population chiite dans leur région. Tant le site de Hadath, à prédominance chrétienne que celui de Choueifate, sous contrôle druze, ont été étudiés, puis abandonnés en raison de l'opposition des milices au plan. Pour Hadath, les terrains disponibles avaient été repérés, les enquêtes foncières et les estimations de densité de population avaient été réalisées, l'analyse des besoins avait été faite et la réalisation des plans avait été entreprise avant qu'il ne devienne clair que l'opposition locale au projet ne permettrait pas sa mise en œuvre* »<sup>13</sup>.

Si le relogement devait avoir lieu, il devait donc se faire dans le périmètre du projet. Il n'est pas possible de dire avec précision si la décision de reloger à l'intérieur du projet est antérieure ou postérieure au début des négociations entre les partis chiites et Hariri pour Élyssar. Les rapports de 1992, qui prévoient le relogement sur place, sont à peu près

---

<sup>10</sup> Mosser M., architecte-urbaniste, *Projet d'habitations : sud de Beyrouth*, Oger Liban, 1984, 29 planches A3.

<sup>11</sup> Haddad E., *Inventaire des terrains propriétés de l'État et des municipalités du Grand Beyrouth, Étude du relogement des familles résidentes près de l'A.I.B.*, République libanaise, ministère des Travaux publics, Direction générale de l'urbanisme, avril 1983, 66p.

<sup>12</sup> Dar al-Handassah, *Action Area 2, Housing and community facilities*, op.cit.

<sup>13</sup> Yahia M., *Forbidden spaces, Invisible Barriers, Housing in Beirut*, op.cit., p.229.

contemporains du début des négociations. Il est cependant difficile d'affirmer que le relogement sur place a été une concession de Rafic Hariri aux partis chiites.

Cette nécessité du relogement « sur place » a été en tout cas intégrée dans le raisonnement de certains membres de l'équipe de Hariri au moment où ils envisageaient encore de faire une société foncière. « Le *relogement*, pour moi, c'était le principal. L'idée principale était qu'on fasse un projet, comme Solidere, une compagnie privée, et cette compagnie privée a tous les terrains et c'est elle qui va bâtir les logements [sur ces terrains donc sur place] » (entretien 79).

De ce point de vue, ce serait donc peut-être, paradoxalement, le relogement, et non le relogement sur place, qui a constitué le véritable compromis d'Élyssar. S'il devait y avoir relogement, il était très probable, voire évident, que ce serait sur place.

### *1.3.2 Le relogement, une option liée à la situation régionale*

En réalité, il semble que le relogement ne soit pas uniquement une exigence des partis chiites.

Il y a sans doute une continuité, sur cette question, entre les projets des années 1983 et 1984 et Élyssar. « Dans deux occasions, on a parlé, effectivement, de relogement. La première, c'est lorsque Oger travaillait à titre privé et faisait l'étude d'une cité de logements à Choueifate pour déplacer ces gens dans la région de Choueifate. C'était une étude privée que peut-être le Président Hariri préparait lui-même.[...] Donc ça c'était la seule occasion où on a parlé de relogement pour libérer cette région. La deuxième c'est maintenant Élyssar. À part ces deux occasions, il n'y a jamais eu, à ma connaissance, vraiment une proposition de relogements. [...] En toute clarté, le Premier ministre Hariri était venu au pouvoir avec un programme de reconstruction et à mon avis c'était dans son esprit assez mûr, parce que vous voyez qu'il avait préparé à Oger un projet de relogement à Choueifate pour les gens qui sont là, pour libérer cette région et que c'était une attitude individuelle » (entretien 60).

En tous les cas, après 1990, le relogement était affiché comme un principe de base par certains membres de la partie gouvernementale : « On ne pouvait pas parler de

réhabilitation économique si on ne parle pas du problème socio-économique du logement des gens. C'était ça mon principe. Je règle ça, ça vient tout ensemble » (entretien 79). L'épisode de l'indemnisation des déplacés du quartier de Wadi Abou Jmil au centre-ville aurait sans doute joué un rôle pour renforcer cette conviction : « *Le président Hariri croyait que les indemnités financières pouvaient constituer une bonne solution, or elles se sont révélées très coûteuses, ce qui a favorisé la solution des logements de remplacement* »<sup>14</sup>. Il n'est même pas totalement impossible que certains acteurs de la partie gouvernementale aient cherché à convaincre les partis chiites sur le sujet, le relogement devenant un argument pour faire passer l'idée du projet : « Des journées marathons à discuter. Ça m'intriguait parce que, dans les conversations, ils commençaient à parler des détails : la chambre, comment ça va être, un ascenseur ou sans ascenseur... Mais c'est très bien, on parle des détails, ça veut dire que l'idée est acceptée. » Le fait n'est pas infirmé par une remarque d'un représentant des partis chiites : « Élyssar a proposé que, on va pas payer de l'argent, on doit bâtir des maisons » (entretien 12).

Le relogement sur place, qui a été affiché par les partis chiites comme une exigence de leur part, que le Gouvernement aurait acceptée, semble en fait avoir été dans une certaine mesure, une évidence pour les équipes de Rafic Hariri, lors de la conception et de la négociation du projet.

Restait cependant la possibilité de revenir à la solution de l'indemnisation. Les partis chiites ont toujours soupçonné que Hariri ne voudrait jamais reloger les habitants dans la zone. Ils en prenaient pour preuve le fait que la mise en œuvre avançait sur tous les volets sauf celui-ci. « Les gens de Hariri veulent déplacer la population de cette zone et ne pas reconstruire de logements. Même après 1995, ils voulaient déplacer la population. Ils ont toujours la même mentalité de déplacer la population en dehors de la zone » (entretien 45).

Si l'on va au bout des choses, l'option de l'indemnisation n'était empêchée en fait que par l'occupation israélienne du Sud-Liban, pour deux raisons. La première est liée, dans une configuration des rapports de force politique à l'échelle nationale, au fait que, bien que plus diversifiée les dernières années, la résistance contre l'occupation israélienne était assurée essentiellement par le Hezbollah. La seconde est que, en banlieue sud, le problème

---

<sup>14</sup> Nayyef Krayyem, cité par *L'Orient-Le jour* du 24/06/95.

de l'occupation est fréquemment appréhendé comme celui des réfugiés de la guerre. Vraisemblablement, dans l'esprit du principal promoteur du projet et de ses proches, l'indemnisation n'était pas seulement une compensation financière : elle devait avant tout permettre à ces réfugiés que constituaient les habitants de retourner dans leurs villages. « Alors on s'est aperçu qu'il y avait un grand pourcentage de gens qui sont là-bas qui viennent de la frontière libano-israélienne. C'était notre grand problème parce que ces gens-là, on peut pas leur dire 'revenez', parce qu'il y a Israël qui occupe là-bas » (entretien 79).

Convaincu de la réversibilité du phénomène d'exode rural après une guerre, conviction renforcée par les souhaits fréquemment exprimés par les réfugiés de retourner chez eux, Rafic Hariri aurait toujours pensé que ceux qui venaient de la campagne y retourneraient s'ils le pouvaient, et notamment ceux du Sud-Liban s'il était libéré. C'était l'image qu'il avait en particulier en 1990, comme en témoignent ses tout premiers collaborateurs : « Son idée était de ramener les gens au village. Il y croyait alors que du côté des experts, personne n'y croyait » (entretien 30). Or, au moment de la négociation du projet, le retour au village était impossible pour une partie symboliquement importante des habitants, ceux du Sud-Liban, toujours occupé. La question des réfugiés, écartée du débat par l'accord sur une typologie des occupants et la prise en compte de toute la population présente sans distinction, revenait par une autre entrée : elle devenait un argument pour justifier le relogement.

### *1.3.3 La nouvelle donne et la remise en cause du choix du relogement*

L'importance de cette donnée géopolitique apparaît quelques années plus tard, après que les Israéliens aient quitté le Sud-Liban en mai 2000. Les logements pour le relogement n'ont à ce moment pas encore été réalisés. Jusqu'en 1998, les procédures administratives d'expropriation et de lotissement avaient été engagées, des appels d'offres avaient été lancés pour la réalisation des logements en financement-construction, mais aucune suite n'avait été donnée après l'ouverture des plis. Plusieurs raisons s'étaient manifestement conjuguées : la prise de conscience par le Premier ministre de l'importance de la crise économique, surtout à partir du séminaire économique de réflexion organisé avec les

principaux acteurs, associations et organisations économiques du pays à la mi-1997<sup>15</sup> ; son changement d'attitude (abandon de la politique budgétaire expansive et adoption d'une politique d'austérité) et la baisse de confiance concomitante dans les possibilités de voir Élyssar financé autrement que par lui-même ; son hésitation sur les moyens pour l'État d'acquérir les terrains ; sur les moyens légaux à mettre en place pour que les logements (propriété publique) puissent être attribués à une population donnée sans passer par la vente aux enchères ; sur la mise en place de garanties ; selon certains, le fait que, parmi les entreprises ayant répondu à l'appel d'offre pour la réalisation des logements, la moins chère était une entreprise iranienne<sup>16</sup> ; enfin la proximité de l'élection présidentielle, échéance que le Premier ministre attendait d'avoir passé pour prendre les décisions importantes. Ces élections ont en fait mené à l'accession de M. Sélim Hoss au poste de Premier ministre.

Quand Hariri revient au pouvoir à l'automne 2000, la mise en œuvre d'Élyssar n'a pas avancé, mais le Sud-Liban est libéré depuis quelques mois. Cet événement — conjugué aux difficultés antérieures à réaliser un projet au montage financier très incertain — contribue à redéfinir le projet dans l'esprit du Premier ministre. Dans la nouvelle version à laquelle il pense, il n'est effectivement plus question de reloger personne. « Reloger, non, ça ne va pas aller. Je crois qu'on va commencer par les terrains où les propriétaires sont actionnaires et on va les diviser entre les actionnaires actuels [...] L'occupant va acheter ou le propriétaire va payer un peu d'argent pour le faire sortir. Économiquement c'est faisable. Pourquoi ? Parce que les actionnaires ont acheté le terrain tel qu'il est, c'est-à-dire ils savent très bien qu'il y a des problèmes. Du moment qu'il y a l'infrastructure et si le terrain est devenu vide, le prix du terrain va augmenter énormément. C'est-à-dire, tout le monde va gagner. [En 1995,] c'était un peu différent, parce que la situation politique était différente. C'était impossible en 1995. Vous savez, il y a le problème politique, avec les communautés là-bas, et avec le Gouvernement et tout ça [...] Maintenant les choses sont

---

<sup>15</sup> *L'Orient-Le Jour*, 22/07/97, p.1 et 16.

<sup>16</sup> « Il y a eu aussi un groupe iranien, lequel a présenté l'offre la plus intéressante. [...] C'était le président d'Élyssar qui avec le Ministère de l'Habitat avait jeté un coup d'œil sur les offres et le Ministre de l'Habitat en ce temps-là, c'était un ministre chiite partisan ou pro-iranien, pro-Hezbollah etc. [...] Le Premier ministre Hariri n'a pas voulu octroyer le contrat au meilleur offrant pour deux raisons: d'abord il ne voulait pas que les Iraniens soient, rentrent avec force en finançant, je ne sais pas, quelques centaines de millions pour des logements dans le pays et qu'ils soient partie prenante, en quelque sorte, parce qu'ils auraient eu un double jeu entre la construction, le financement et le fait que se sont des Chiites qui allaient bénéficier, au moins pour les 2500 logements. Alors le contrat n'a plus été octroyé à qui que ce soit et le projet est mort (entretien 104).

plus claires *et le Sud n'est plus occupé*, ça va faciliter les choses, *les gens maintenant, ils peuvent prendre l'argent et construire là-bas* » (entretien avec Rafic Hariri).

## **2 Les ententes implicites, évidences non négociées du projet**

Certains choix n'ont pas fait l'objet de négociation ou très peu. Ils sont acceptés d'emblée par les différentes parties de la négociation. C'est le cas par exemple de la nécessité d'exproprier, de faire disparaître les quartiers irréguliers et de reconstruire, d'une part, ou d'autre part, de permettre l'accès à la plage, d'y développer les activités de tourisme et de loisirs, d'exclure des zones exemptées, de lotir, de laisser au CDR la réalisation des routes principales et de la définition du périmètre.

Les premiers choix sont régulièrement critiqués en dehors de ce cercle des négociateurs. Ces évidences ne le sont que pour les acteurs de la négociation. D'autres les contestent, ou auraient préféré qu'elles ne soient pas considérées comme des évidences. Des habitants, par exemple, voudraient garder leurs habitations actuelles et voir le projet de l'État se limiter à une amélioration des infrastructures et des conditions de vie (entretien 37). Autre exemple, les propriétaires adhèrent au projet de libérer la côte, mais n'acceptent pas d'être expropriés.

Les seconds choix ne sont jamais remis en cause ou critiqués par quiconque. Ce sont des évidences pour tout le monde. Certaines d'entre elles sont cependant interrogées, comme la libération de la côte. Mais d'autres ne le sont pas, comme le périmètre du projet.

Pour chacun de ces choix, les raisons exposées pour expliquer leur caractère évident combinent des convictions et des stratégies.

### **2.1 Des évidences critiquées, interrogées, contestées**

#### *2.1.1 L'expropriation, une évidence contestée*

La question du droit ou non à procéder à des expropriations pour cause d'utilité publique dans le périmètre d'un établissement public n'a pas opposé les négociateurs du projet.



Pourtant, la création d'un établissement public suppose la possibilité d'exproprier de façon temporaire, le temps de remembrer et de faire l'aménagement prévu. Il n'est pas question, dans l'article 22 de la loi de 1983 qui en définit les règles, d'expropriation définitive. Élyssar et ceux qui participaient à sa mise en œuvre estimaient que rien ne s'opposait, dans la loi sur l'établissement public, à ce que les expropriations définitives soient faites dans son périmètre. « Rien n'empêche Élyssar de recourir à l'expropriation normale, en demandant à l'État d'exproprier. Quand on a décidé Élyssar, on s'est demandé : est-ce que Élyssar ne doit recourir qu'aux certificats ou peut-il utiliser l'expropriation simple ? Certains disent qu'il faut tout faire par le biais de l'établissement public (les certificats). L'État et d'autres ont dit qu'on ne peut enlever le droit à Élyssar d'exproprier pour l'intérêt général sur tout terrain » (entretien 42).

L'expropriation pour cause d'utilité publique s'est révélée être un instrument central pour Élyssar. C'était sa seule façon d'acquérir des terrains pour, d'une part, reloger les habitants et, d'autre part, en aménager d'autres pour les vendre et réaliser des bénéfices permettant de financer l'opération. Élyssar a ainsi fait procéder à l'expropriation de tous les terrains sur lesquels étaient planifiés les logements, et des parcelles du bord de mer et des terrains *mouchaa* des municipalités.

Rares sont ceux qui se sont élevés contre la possibilité, confirmée par certains juristes, de procéder à des expropriations pour cause d'utilité publique au profit d'un établissement public d'aménagement. Sans doute s'agit-il d'une question d'interprétation du droit. Mais parmi les magistrats qui estimaient de telles expropriations non conformes au droit, il en est un qui a préféré démissionner plutôt que de rendre des jugements d'expropriation sur une base qu'il estimait illégale.

Sans doute parce qu'elle conditionnait la réalisation du projet, cette question de droit n'aurait pas fait l'objet d'un débat entre les négociateurs.

### *2.1.2 La rénovation urbaine et la destruction des quartiers illégaux, une évidence admise*

Des habitants auraient souhaité bénéficier d'une option de réhabilitation qui leur aurait permis de rester dans les quartiers où ils vivaient tout en y trouvant de meilleurs

équipements, services et infrastructures (entretien 37). Mais la réhabilitation n'est prônée par aucune des parties de la négociation. Tout le monde s'est accordé sur la nécessité de détruire les quartiers existants et de reconstruire des quartiers neufs.

Des professionnels ont proposé à plusieurs reprises la solution de la réhabilitation, notamment au tout début, au sein de l'équipe initiale d'Oger. Mais elle n'a pas été retenue. « *Une solution alternative pour les occupants des établissements serait l'option « d'acheter » légalement la terre de leurs propriétaires légaux. Cet arrangement est potentiellement celui qui marcherait le mieux, si le paiement est réalisé en plusieurs versements dans le temps et que le Gouvernement a un levier (comme les titres, les services, les infrastructures) qui peut être utilisé pour inciter au remboursement* »<sup>17</sup>. La réhabilitation des quartiers existants a également été envisagée dans une des trois solutions proposées pour la zone (certes, il fallait bien que deux solutions sur trois puissent être écartées). Elle a été imaginée par des professionnels des différents bords, mais presque toujours, les professionnels l'ont estimée impossible et les décideurs ne l'ont jamais retenue. Personne n'a donc poussé cette solution dans les négociations.

Ce n'est donc pas parce qu'elle n'a jamais été envisagée que cette solution n'a pas été retenue. Elle a été délibérément écartée. Les arguments énoncés sont multiples et, formulés tous ensemble, ils amènent les différents acteurs à penser la solution comme impossible, bien que n'ayant pas tous le même ensemble d'arguments.

Par exemple, le rapport présenté en 1993 par Dar al-Handassah pour l'équipe de M. Hariri, développe la question lors de l'évaluation d'une option C qui proposait la destruction des constructions illégales au bord de la mer sur le triangle de Jnah et le long des routes principales (avec relogement) et, ailleurs, la réhabilitation des accès, équipements et services des quartiers (voir illustration dans le chapitre 4). Les arguments présentés associent ici essentiellement des dimensions techniques, esthétiques et financières.

Aucun avantage spécifique pour cette solution n'est présenté dans le rapport. Les avantages attendus sont présentés comme l'application d'objectifs restreints, limitant le développement aux zones prioritaires qui doivent bénéficier à la ville dans son ensemble.

---

<sup>17</sup> Yahia M., *Forbidden Spaces, Invisible Barriers, Housing in Beirut*, op. cit., p.287.

Les conséquences de cette option sont exposées avant tout en fonction de critères urbanistiques. L'étude estime ainsi que, dans cette option, la zone serait développée de façon irrégulière et inégale au sens physique du terme<sup>18</sup>, les quartiers bénéficiant de différents degrés d'intervention. Il est considéré que, même réhabilités, ces quartiers resteraient hors normes (« *laisserait intactes des poches de logements ne répondant pas aux standards* »)<sup>19</sup> ; en conséquence, ces quartiers de logements, considérés comme restés hors normes, « *pourraient gâcher* »<sup>20</sup>, le caractère des zones touristiques à proximité desquelles ils se trouvent. La faisabilité du projet est présentée comme plus difficile, d'une part parce qu'elle impliquerait l'intervention de l'autorité publique, pour exproprier les terrains et distribuer des titres aux occupants, et interdirait le recours à une société foncière, d'autre part parce qu'il serait difficile de trouver des financements pour la réhabilitation en dehors d'une aide internationale. Le recours à des financements internationaux est ici présenté comme une contrainte plus que comme une aide, en particulier parce qu'il imposerait la priorité à la réalisation de la réhabilitation des quartiers illégaux sans retard possible dans les délais, alors que les bénéfices attendus (et donc les priorités annoncées) se situent dans le développement touristique, le remembrement le long des routes et le développement des activités.

Même dans cette option qui propose la réhabilitation, celle-ci n'est donc pas considérée comme un objectif, mais seulement comme une contrainte de mise en œuvre : les zones à réhabiliter ne sont pas considérées comme telles mais comme des zones qui n'auront pas l'avantage d'être rénovées.

Certains des arguments développés ci-dessus sont tombés à mesure que les négociations menaient à l'adoption d'un établissement public ou que la mise en œuvre était le lieu de décisions d'expropriations pour cause d'utilité publique. Mais l'option de la réhabilitation n'en continuera pas moins de paraître inenvisageable.

La rénovation urbaine et la destruction des quartiers illégaux est considérée comme des évidences, pour d'autres raisons, chez un acteur de la négociation appartenant au Hezbollah. La réhabilitation est estimée difficile, voire impossible. L'image de la capitale,

---

<sup>18</sup> Le terme anglais utilisé est *uneven*.

<sup>19</sup> Dar al-Handassah, *Planning and development of Beyrouth South Western Suburbs, Final Planning report, op., cit.*, p.59.

<sup>20</sup> *Ibidem*.

la régularité de son tissu, la valeur des terrains, la mixité des quartiers, la préservation des droits des propriétaires sont considérés comme un ensemble complexe de raisons qui mènent, à l'évidence, au choix de la rénovation urbaine. « Je crois que du point de vue gouvernemental, [la réhabilitation] n'est pas *rentable*. C'est hors le *contexte* général. C'est *difficile*. [...] Si la vente d'Elyssar était ailleurs que dans la capitale, la solution la meilleure, c'était comme ça. Faire une bonne infrastructure pour dégager l'accès et les services et réhabiliter le reste dans un certain compromis entre les propriétaires et les gens qui sont là. Et garder le *tissu*, qui continuera son développement d'une manière naturelle, non forcé. Mais la zone d'Elyssar, au nord, c'est la capitale, à l'est, c'est une zone dense en population... Si vous voulez exécuter les routes principales, c'est sur les routes principales où vivent les gens d'Elyssar. C'est là-bas qu'ils ont leur mini-marché, leur galerie, leur *boulot*. Alors, qu'est-ce qui reste, dans la zone d'Elyssar ? La raison de vivre là-bas, c'est leur travail, en premier lieu. Si on dégage de la zone d'Elyssar les boutiques ou les mini-marchés, ou les petites galeries, ou l'industrie légère qui existent sur les routes principales, qu'est-ce qu'ils restent faire, les gens, là-bas ? [...] Essentiellement, c'est quelque chose comme un village dans la ville. [...] Ce serait un peu hors du contexte général. [...] Oui, c'est possible... Le Hezbollah, je crois qu'il accepte[rait] ce choix [de la réhabilitation]. Même l'idée du relogement, c'était une alternative de reloger. [...] Oui, mais je crois que c'est *pas faisable*. C'est assez complexe, c'est compliqué. Si c'était des terrains publics, c'était facile. Mais il y a le problème des propriétaires. Je crois que personne n'a présenté cette idée, à cause que c'est difficile à gérer, c'est difficile à faire. Comment peut-on *sauvegarder les droits des propriétaires légaux*, qui sont les vrais propriétaires, vis-à-vis des gens qui ont bâti leur maison mais qui ne peuvent pas payer le prix du terrain ? Je crois que personne n'a présenté cette idée parce que c'est très compliqué » (entretien 12).

### 2.1.3 *La libération de la côte, une évidence interrogée*

Plusieurs personnes revendiquent l'idée de la libération de la côte, mais le fait qu'il faille supprimer l'occupation illégale des établissements balnéaires, rendre la plage à tous et y permettre seulement des activités de loisirs et de tourisme est une évidence pour tout le

monde. Le Schéma directeur de 1986 parlait déjà de la « *reconquête* » des plages entre Jnah et Ouzai qui devaient « *être rendues à leur destination* »<sup>21</sup>.

Cette évidence de la libération de la côte l'est pour deux raisons. La première est que la zone ne devrait pas avoir une vocation seulement locale, mais nationale. C'est celle qu'avancent les professionnels de l'urbanisme. « Ce qui est en front de mer, là, c'est un terrain précieux, en réalité, pour l'avenir du Liban. Et les équipements touristiques peuvent jouer un rôle économique et social très important pour le pays, les sports, les plages, le tourisme de plage étant donné la proximité de la ville de Beyrouth. C'est un terrain qui, à mon avis, doit être utilisé pour autre chose que logement social. Et c'est pourquoi, je crois, que le front de mer, ça doit être libéré et aménagé tout à fait différemment et ça doit être utilisé dans un objectif de tourisme » (entretien 60).

La seconde est liée à la faisabilité du projet. Si le projet doit s'autofinancer, ne serait-ce qu'en partie, il faut tirer parti des terrains qui ont le plus de valeur, et qui sont au bord de la mer. « Le projet, c'était vendre sur la côte à haut prix pour payer pour les citoyens et Libanais qui ont besoin d'indemnisation » (entretien 31).

Le Plan de développement et de reconstruction de 1991 insistait déjà sur la possibilité que « *les promoteurs privés [soient] encouragés à construire des logements appropriés comme localisation alternative pour les occupants actuels des zones informelles* »<sup>22</sup>. Les professionnels qui ont travaillé sur le projet l'ont tous proposé. « Je leur ai dit qu'il fallait faire du *land redistribution* : regrouper les gens dans une zone et récupérer le terrain de valeur pour payer les infrastructures » (entretien 44). « Ils ont suivi quelques unes de nos idées. Je pensais dégager le front de mer, exproprier et vendre et utiliser l'argent pour réaménager » (entretien 13). Les professionnels des partis chiites reconnaissent que, s'il y a un point sur lequel tout le monde est d'accord, c'est bien celui-là. « Leur souci est d'éloigner tous ces gens illégaux des rues principales, de libérer le littoral et de créer des centres commerciaux. Les lignes principales sur lesquelles tout le monde est d'accord, c'est qu'il faut financer pour que tout le monde reste et pour créer de nouvelles zones bien aménagées » (entretien 43). Et ceux qui critiquent le projet reconnaissent la logique

---

<sup>21</sup> République libanaise, *Schéma directeur...*, p.87.

<sup>22</sup> International Bechtel Inc. et Dar al-Handassah, *Recovery planning for the reconstruction...*, Volume 4, p.9-14.

financière viable du projet, même s'ils ne sont pas persuadés que ces plus-values serviront effectivement ce qui est annoncé. « Le fait de délimiter la zone de cette façon a évidemment orienté l'action vers une idée de troc, si vous voulez, un troc immobilier : les parties nobles, notamment le front de mer et les accès de l'aéroport, on les dégage, donc ils retrouvent une fonction économiquement plus noble, d'où une plus-value utilisable. Et avec ça, on enclenche une opération de déplacement des constructions illégales pour les mettre sur les terrains qui peuvent en principe être financés par une anticipation des plus-values en question. Vous avez raison, je suis en train de prétendre que l'ensemble de l'opération Élyssar n'aura jamais lieu. Ce qui aura lieu dans l'opération Élyssar c'est la libération du littoral pour engranger la plus value » (entretien 33). Même dans une critique du projet, la libération de la côte n'est jamais remise en cause.

Cette libération en vue du développement touristique semble toutefois n'avoir pas été une priorité pour tout le monde et certains ne l'auraient acceptée que convaincus que c'était une condition nécessaire à la viabilité financière du projet, mais étant persuadé que le développement touristique cachait d'autres ambitions. « Élyssar n'a pas pris en considération en totalité cette suggestion de reconstruire les maisons pour ces gens de la façon qu'on a demandée. Ils ont cependant donné une petite zone pour que ceux-ci puissent en bénéficier. Ils ont pris le *prétexte* qu'ils voulaient tirer bénéfice de la côte pour des raisons touristiques (silence). [...] Tout n'a pas été accepté et tout ce que le Centre [CCED] voulait faire n'a pas marché. [...] Le problème, c'est qu'Élyssar a besoin d'argent et pour avoir de l'argent, il faut qu'il vende des terrains. [...]. Les différences ont été réglées de cette manière. Ils construisent des immeubles pour les gens et le reste est vendu sur le marché pour financer les coûts du projet pour avoir une zone touristique, des écoles, des usines » (entretien 75).

La libération de la côte pour en faire une zone touristique est donc bien admise comme une évidence, mais c'est son caractère prioritaire qui est remis en cause par certains.



## 2.2 Le périmètre du projet, point de rencontre évident des orientations politiques et techniques

Le périmètre du projet est clairement décrit par tous : la mer à l'ouest, Beyrouth au nord<sup>23</sup>, le boulevard de l'Aéroport à l'est, l'Aéroport international de Beyrouth au sud. Personne ne parle d'une éventuelle remise en cause de ces limites.

Ces limites constituent une évidence, non seulement pour les acteurs de la négociation, mais également pour les observateurs. C'est d'ailleurs généralement par ces limites que la présentation du projet commence, dans les articles ou les conférences. Une unité morphologique et historique y prévaut : une zone sablonneuse, projetée de longue date pour être l'extension de Beyrouth et où se sont développées des poches de quartiers illégaux qui sont parmi les seuls quartiers d'occupant installés sur terrains d'autrui au Liban (voir la première partie). Une opération d'urbanisme de reconquête urbaine paraît justifiée à la plupart des observateurs sur cette zone spécifique.

Au commencement du processus, et jusqu'en 1993 au moins, le périmètre n'était cependant pas défini de la même façon. Le quartier de Sabra et Chatila était exclu, de même que le quartier au sud de la rue Adnan el-Hakim (au nord de la zone). En revanche l'extension sud d'Ouzai, entre l'aéroport et la mer était incluse dans le périmètre de l'opération projetée. Si l'on remonte aux projets des années 1980, le projet de Oger de 1983 incluait le quartier de Raml. La délimitation du périmètre n'était donc pas une évidence pour les professionnels qui ont monté le projet et des décisions successives l'ont modifié.

Le quartier au sud d'Ouzai, entre la mer et l'aéroport, a été sorti du périmètre du projet car il devait être presque entièrement détruit par la réalisation de la nouvelle piste en mer. Le calendrier des destructions ne devait pas dépendre du projet Élyssar mais de celui du chantier de l'aéroport. Sa sortie du périmètre du projet aurait cependant fait l'objet de discussions, mais « *l'État-Hariri [aurait] garanti au Hezbollah que les résidents d'Ouzai qui ne sont pas inclus dans le projet, car ils occupent la zone de l'aéroport, seront quand même relogés* »<sup>24</sup>. Le quartier Adnan el-Hakim, lui, a été intégré au projet, mais classé zone

<sup>23</sup> Sauf, au nord est, où un quartier de Beyrouth est inclus dans l'opération.

<sup>24</sup> Harb el-Kak M., « La reconstruction... », *op. cit.*, p.121.

exemptée, c'est-à-dire concernée seulement par la réalisation ou la réhabilitation d'infrastructures.

### 2.2.1 *Sabra et Chatila, un quartier politiquement périphérique d'Élyssar*

Au nord<sup>25</sup>, la zone de Sabra et Chatila n'était pas incluse au début du processus, sans doute pour les mêmes raisons qui avaient fait exclure ces quartiers des périmètres des projets de 1983. « Les camps palestiniens sont exclus pour des considérations politiques évidentes. Sujet épineux, on n'ose pas toucher » (entretien 33).

Suite à l'étude sur la zone de 1993, les quartiers autour du camp palestinien sont rajoutés à Élyssar. « Ils voulaient organiser cette zone et la seule façon, c'était de la rentrer dans Élyssar » (entretien 74). Mais la zone elle-même du camp est intégrée dans les zones exemptées, c'est-à-dire concernées seulement par des améliorations d'infrastructures.

Les raisons données pour l'inclusion sont techniques et concernent les quartiers qui jouxtent la Cité sportive. « La Cité sportive était faite, la route de l'Aéroport aussi. Il y avait besoin de savoir ce qui se passe sur les franges » (d'après entretien 64). L'initiative de rattacher ces quartiers serait venue des acteurs techniques des bureaux d'études. « On l'a fait inclure, parce que y'avait un problème des Palestiniens, là. On pouvait pas laisser les Palestiniens, comme ça, dans cette ville, là. Ça a été inclus dans cette zone quand on s'est aperçu que la zone de la Cité Sportive, qu'on devait faire ici, on devait la faire jusque-là. La Cité Sportive ne devait pas être enlevée. Alors on s'est aperçu qu'ici, il y n'avait pas un noyau dur pour arrêter le problème d'urbanisme. C'était B. qui a dit : mais il faut au moins avoir une route dure, un système pour l'urbanisme. C'est une question de technique. On pouvait pas arrêter là. C'était l'urbanisme. C'était venu à part, mais quand c'est venu, dans l'urbanisation, que ça devait être ensemble, on l'a inclus. C'était durant les discussions avec Dar al-Handassah. Moi-même, avec Dar al-Handassah, on les a mis ensemble et il n'y avait pas une question politique là-dedans, d'urbanisme tel quel » (entretien 79).

---

<sup>25</sup> Au nord, également, les premières études n'incluaient pas les lotissements entre Hay el-Zahra et la limite de Beyrouth. Ils ont été rajoutés et classés comme zone exemptée.

C'est la similitude des caractéristiques de l'environnement de ces quartiers avec le reste de la zone qui a incité à l'inclure dans le plan d'urbanisme. Mais nombreux sont ceux qui s'interrogent sur la façon dont Élyssar va appliquer son programme dans une zone habitée par des Palestiniens. « Sabra, c'est terrible. Sabra c'est le plus grand problème, vraiment, ce ne sont pas que des déplacés, il y a des réfugiés palestiniens, il y a des déplacés de guerre, il y a des personnes dépourvues, c'est la partie la plus difficile. Ce sont les personnes les plus démunies, l'environnement le plus insalubre et ils ne sont pas de la même ethnicité. Il y a des Palestiniens, il y a des Libanais, il y a des Syriens. Il y a de tout. C'est un mélange. C'est très difficile parce que quand on en vient à cet aspect, est-ce que, par exemple, le Gouvernement libanais va reloger les Palestiniens ? Donc quand on veut restructurer ou améliorer cette partie, on se heurte à certaines contraintes qu'on ne peut pas résoudre, de contraintes d'ordre politiques, géopolitiques » (entretien 29).

Malgré le caractère géopolitiquement sensible de la zone, personne ne semble voir d'inconvénient à ce rattachement. Il est possible que ce soit parce que les problèmes liés au relogement des Palestiniens sont en réalité relativement faibles dans la zone de Sabra et Chatila.

En effet, deux types de quartiers coexistent, dans cette zone, autour du camp exempté<sup>26</sup>. Premièrement, les deux quartiers illégaux, dans lesquels les habitants vivent sur des terrains d'autrui détenus en indivision et non lotis, ne sont pas habités par des Palestiniens. Le premier, le quartier Horch Tabet, est sociologiquement et politiquement assez proche des autres quartiers illégaux Il n'y a pas plus de Palestiniens qu'à Ouzāi (2 %) <sup>27</sup>, le quartier est principalement habité par des Libanais dont la précédente résidence était à Beyrouth ou au Sud-Liban. L'inclure dans Élyssar ne pose donc pas de problèmes aux partis chiites qui trouvent avantage à ce que ce quartier, l'un de ceux qu'ils contrôlent, soit traité de la même façon que les autres. Le deuxième quartier illégal, situé sur les pentes de la Cité sportive, n'est pas non plus habité par des Palestiniens (7 %) <sup>28</sup>. Plus du quart des habitants y est

---

<sup>26</sup> Indépendamment du projet, il semble que le Premier ministre ait cherché, pendant le temps des négociations, à trouver une solution pour reloger les Palestiniens dans la région du Kharoub, dans un projet de 1994, le *Qurai'a housing project*. Voir Refugee studies programme, University of Oxford, *Palestinians in Lebanon, Documentation list*, Oxford, Centre for Lebanese Studies, 1997, p.40-45.

<sup>27</sup> Dar al-Handassah, *Planning and development of Beirut south western suburbs, Survey report, Volume 1, Main report, op.cit.* table A-25.

<sup>28</sup> *Ibidem*.

syrien<sup>29</sup>. Les problèmes de relogement invoqués ne se posent donc pas plus qu'ailleurs à Élyssar, les quartiers illégaux étant faiblement habités par les Palestiniens.

Les quartiers dans lesquels les Palestiniens sont les plus nombreux (entre 20 et 50 % de la population) ne sont pas des quartiers illégaux. Il s'agit des quartiers qu'Élyssar qualifie de « *lotis et partiellement occupés* » ou de « *mixte de développement légal et illégal* »<sup>30</sup>, qui ne doivent faire l'objet que de remboursements fonciers, d'ajustement cadastral, parfois d'expropriation pour l'ouverture de routes et d'amélioration des infrastructures<sup>31</sup>. Le traitement de ces zones est le même, par exemple, que celui de la partie d'Ouzai située autour du sanctuaire. La question du relogement, au cœur des négociations entre Hariri et les partis chiites, ne s'y pose donc pas avec la même acuité que pour les quartiers illégaux.

Des stratégies politiques ou confessionnelles sont parfois dénoncées. L'intégration de cette zone au projet serait liée à la proximité dépréciative et potentiellement explosive de ces quartiers qu'il faudrait transformer. « Là, au nord, c'est sunnite, il faut les protéger » (d'après entretien 64). Tout se passe comme si, peut-être également pour des raisons confessionnelles, aucune partie présente dans les négociations n'avait vraiment besoin de remettre en cause l'inclusion de ces quartiers dans le projet, chacun y trouvant un avantage<sup>32</sup>.

### 2.2.2 *La non-intégration du quartier Raml, laissé à la banlieue sud-est*

L'exclusion d'emblée du quartier de Raml est plus complexe. Son histoire et sa situation auraient pu lui valoir, comme son voisin Ouzai, d'être inclus dans Élyssar. Cela n'a pas été le cas. Cette non-intégration semble une évidence pour beaucoup. C'est à la fois le fruit d'une connaissance partielle du terrain, une facilité, un arbitraire, une volonté d'éviter les malentendus et, dans une certaine mesure, un abandon du Gouvernement aux partis chiites et une concession sans réticence de Hezbollah au Gouvernement.

---

<sup>29</sup> *Ibidem*.

<sup>30</sup> Dar al-Handassah, *Planning and development of Beyrouth South Western Suburbs, Final Planning report, op., cit.*, p.13.

<sup>31</sup> *Op., cit.*, p.98.

<sup>32</sup> Certains journalistes, en revanche, orientent quasiment toutes leurs questions sur Élyssar autour de la question palestinienne, très soucieux du devenir des camps et de ses habitants dans ce projet. Cf. interview enregistrée de Joseph Hérou par une journaliste allemande, le 31 juillet 1996.

Tous les acteurs ne présentent pas les mêmes arguments pour rejeter l'idée d'inclure Raml à Élyssar. Cette non-intégration est parfois jugée arbitraire, ou une idée manquante : « On ne pouvait pas tout faire. Je devais mettre des frontières pour pouvoir négocier avec les gens. Tout le monde me posait : Bah ; pas là, pas là, pas là. Il faut qu'on commence avec quelque chose. [...] Je n'y ai jamais pensé » (entretien 79).

Mais surtout, c'est une évidence pour beaucoup : dans tous les discours, le boulevard sépare les banlieues sud-est et sud-ouest. Certains l'argumentent par des différences entre les quartiers, liées à leur formation : ils voient dans la route une limite entre des types différents d'illégalité sur le terrain. « J'ai fait l'identification des parcelles sur la zone étendue jusqu'à la route de l'Aéroport. Parce que là, de l'autre côté, *en principe*, il y a pas d'illégaux, c'est rare l'illégal » (entretien 13). D'autres distinguent des catégories de population différentes : « On l'a enlevé [Raml], parce ce que les gens qui vivaient [là] sont différents que les gens qui vivent ici. Ça, c'est des gens, qui venaient du Sud » (entretien 79).

En réalité, personne n'arrive vraiment à expliquer pourquoi les deux quartiers de Raml et d'Ouzai, situés des deux côtés de la route de l'Aéroport, sont si différents au point de se voir réserver des traitements différents.

La limite de la route de l'Aéroport s'est également imposée comme naturelle et évidente dans la loi pour le Programme de développement des banlieues. « L'avant-projet de loi, qui a été préparé par le Gouvernement et soumis au Parlement, retiré plusieurs fois et amendé, qui s'appelait Programme de développement des banlieues, cet avant-projet, tout le long des discussions au Parlement, a toujours limité la zone traitée par le Programme de développement des banlieues par la route de l'Aéroport. Je suis sûr que pendant les discussions, certains ont mentionné : mais il faut ajouter cet endroit qui a le même problème que *Action Area 2*. Mais la ligne était dessinée là. Ça s'est passé simplement comme ça. La loi 246 en juillet 1993 a mis fin à : ça fait partie, ça fait pas partie, vous incluez, vous excluez... » (entretien 4).

Une des raisons pour que cette coupure paraisse évidente dans les esprits est sans doute liée au fait que le quartier de Raml s'est développé, de l'est vers l'ouest, à partir du village de Bourj Brajneh (de même qu'Ouzai s'était développé, d'ouest en est, à partir du noyau

existant du bord de la mer, voir chapitre 3). Raml est donc considéré comme l'extension de Bourj Brajneh, même s'il est morphologiquement différent, et donc comme dépendant de la banlieue sud-est dont ce village fait partie.

Plus encore, cette évidence est à relier directement à la création même du boulevard de l'Aéroport. La réalisation de la route a dessiné une frontière entre la partie ancienne et anciennement rurale de la banlieue sud et sa partie inhabitée et sablonneuse. La limite géographique entre sable et culture ne suit pas ce tracé, mais la route devient frontière dans les esprits. Les parties sablonneuses, et notamment celles qui avaient fait partie du procès des sables dans les années 1950, situées de l'autre côté de la route ne sont plus visibles, de même que les cultures de l'ouest. Dans les esprits, les sables et la banlieue sud-ouest sont situés à l'ouest du boulevard de l'Aéroport, les cultures et la banlieue sud-est à l'est de cette route.

Dès leur création, les plans d'urbanisme ont pris cette route pour limite<sup>33</sup>. Puis cette route séparative a des répercussions fréquentes sur les interventions urbaines, à mesure que les limites naturelles s'effacent<sup>34</sup> et que des périmètres sont définis non plus en fonction de ce qui existe, mais en fonction de la destination finale des espaces. « Lorsque, dans les années 1980, on s'était occupé de ce problème à l'Urbanisme, on l'avait divisé en deux [la banlieue sud]. Sur la partie qui est à l'est du boulevard de l'Aéroport, on avait recommandé l'assainissement des quartiers, c'est-à-dire ne pas les déplacer, essayer de voir comment on peut régulariser la situation, comment on peut assainir ces quartiers en faisant le minimum d'égouts, d'eau potable... Mais, ce qui est en front de mer, là, c'est un terrain précieux » (entretien 60).

Lorsqu'il a fallu déterminer les limites entre les *Action areas*, à l'origine du processus de décision d'Élyssar, le boulevard s'est « naturellement » imposé. Puis plus tard, quand il a été question de mettre la banlieue sud sous études, des professionnels, pour qui cette limite avait une histoire, ont suggéré que, pour des questions pratiques, on n'y mette « que la partie sud-ouest » (entretien 13), reprenant arbitrairement cette limite « naturelle ».

---

<sup>33</sup> Voir les plans d'urbanisme de 1953 et de 1964 par exemple, qui concernent, pour l'un, l'ouest de la route de l'Aéroport, et pour l'autre, l'ensemble des banlieues jusqu'à cette route (sauf la zone G). En revanche, les plans (non réalisés) de villes nouvelles qu'avait dessinées Écochard pour la banlieue sud, dans les années 1960, intégraient tous la zone qui allait devenir le quartier de Raml.

<sup>34</sup> Dans les années 1950, des remembrements sont encore situés simultanément des deux côtés de la route, sur la même zone sablonneuse.



Le périmètre d'Élyssar a donc été défini à partir d'une histoire urbanistique délimitant une zone côtière, davantage qu'en fonction de l'emplacement des quartiers occupés illégalement. Ainsi se sont trouvés alimentés les soupçons des détracteurs du projet, pour lesquels cette limite est la preuve que seule l'entrée de la ville et la côte intéressent Hariri. « La définition du périmètre d'intervention n'est jamais neutre. Le périmètre incluant Raml, c'était plus dans une logique de restructuration de quartier, de réhabilitation. Tout ce qu'il s'agit de faire en pratique c'est libérer le littoral. Le reste, c'est pour faire bien. Parce que s'il était dans l'intention de quelqu'un de faire autre chose que la partie noble [dégagement de la partie noble et de l'accès à l'aéroport de Beyrouth, voilà les deux axes qui sont intéressants], s'il était dans l'intention des promoteurs de cette opération de faire autre chose, pourquoi définir le périmètre strictement dans cette zone ? » (entretien 33).

Si cette limite est celle qui définit, effectivement, la zone côtière, ce n'est pas uniquement pour cette raison qu'elle a été adoptée.

Certains ont imaginé rattacher Raml au projet. D'autres raisons, pratiques et symboliques cette fois, ont été opposées. Premièrement, les irrégularités y seraient moins grandes (les occupants auraient plus souvent qu'à Ouzāï acheté des parts des terrains en indivision qu'ils ont occupés). Ensuite, puisque le problème de Raml pouvait être réglé par une amélioration des infrastructures, comme le reste de la banlieue sud, ce n'était pas la peine de l'inclure dans Élyssar. « Ces quartiers-là devaient avoir une réhabilitation d'infrastructures qui pouvait les régler » (entretien 79).

Le quartier est de surcroît une zone sensible dans l'histoire politique et stratégique de l'urbanisme, qui a eu ses violences. « Premièrement, si vous entrez là, c'est comme si vous disiez à ces gens qu'ils étaient des squatters, ou irréguliers ou contre la loi, illégaux. Ici, il y a un mixte, et l'ancienne route de l'aéroport constitue comme une barrière naturelle, une rupture naturelle et quand vous traversez la rue, premièrement, vous ne savez pas où vous arrêter. [Et puis], ici, c'était une zone différente pour le Gouvernement. Vous vous souvenez quand je vous ai parlé d'Amine Gemayel et son approche de détruire les bâtiments ? Donc si vous approchez cette zone, vous pourriez revenir à 1984 avec une

méfiance. Alors aller sur cette zone est très critique parce que les gens interpréteront mal les objectifs du Gouvernement et, pendant tout ce temps, M. Hariri ne voulait pas approcher ça » (entretien 44).

Le Hezbollah, enfin, a également tenté d'introduire dans la négociation<sup>35</sup> la question du rattachement de Raml, mais vraisemblablement davantage pour des raisons stratégiques que parce qu'il était vraiment convaincu du bien fondé de la demande. Le Hezbollah serait en réalité satisfait de la réhabilitation des infrastructures que le Gouvernement effectue en banlieue sud-est, réhabilitation réalisée y compris dans les quartiers irréguliers. S'il n'était pas, pour lui, parfaitement évident d'exclure cette zone, le parti reconnaissait les difficultés techniques que posait son inclusion. N'y trouvant pas non plus grand intérêt, il n'a pas insisté. « Ah oui ! (rire) on a négocié ceci avec M. Hariri. On lui a dit que la situation qui existe à l'ouest de l'aéroport, c'est la même que celle de Raml el-Aali. Même, celle de Raml el-Aali, c'est pire. Au niveau de l'infrastructure et des VRD, c'est pire. Au niveau social, c'est la même chose. "M. Hariri, si vous êtes intéressé au bien-être de la population de la banlieue sud, pourquoi ne pas continuer votre bien et faire passer cette zone ?" En fait, il n'y avait pas une réponse bien coûteuse, bien fondée. Mais c'était clair que cette région n'intéresse pas la capitale, l'entrée de la capitale. Et puis, il y a une seconde raison, objective, disons. M. Hariri n'est pas le diable incarné. Cette région, elle est extra dense et les propriétaires sont des propriétaires légitimes. Les bâtiments sont illégaux, mais les territoires sont des réelles propriétés. Pas toute la région, [mais] il y a des régions qui se vendent légalement. Et puis, ici, c'est un problème de 30.000, 40.000 habitants, c'est plus difficile à traiter. La population est plus dense, il n'y a pas de zone où reloger quelqu'un, c'est pas intéressant. Il y a des terrains en actions, mais pas d'un million de mètres carrés. C'est dans l'intérêt de personne d'ouvrir, d'inclure cette zone. Il n'y a pas d'intérêt du Gouvernement. Si le Gouvernement ne propose pas de société foncière, Hezbollah, ce n'est pas son rôle de régler les problèmes du Gouvernement. Raml el-Aali n'est pas un problème pour le Hezbollah. Hezbollah demande des services et des VRD, le Gouvernement les fait, et la Municipalité agit. Le projet de M. Hariri en banlieue sud-est est acceptable, il est bien dans le contexte général du Liban. À l'est, on n'aurait pas pu arriver à un compromis, il n'y a pas de vide à l'est. C'est plus compliqué que le fait qu'il n'y a pas d'intérêts. Si on a un

---

<sup>35</sup> Cet épisode est rappelé par le Hezbollah dans la presse à l'issue des négociations quand il « souligne qu'il aurait souhaité qu'un projet similaire soit appliqué à l'est de la route de l'Aéroport ». *L'Orient-Le Jour*, 24/06/95.

nid d'abeille à côté de soi, il ne faut pas aller l'agiter. C'est mon avis personnel. Au niveau du Hezbollah, il n'y a pas d'intérêt d'ouvrir ce problème *a priori*. Hezbollah est un parti, son rôle n'est pas de gouverner, mais d'assurer en priorité le Sud surtout. C'est une cause primordiale *you must focus on*, converger tous les efforts vers cette cause. Donc il n'a pas résisté beaucoup pour cette zone dans ce temps là » (entretien 12).

Si la proximité de la mer a joué en partie, c'était donc loin d'être la seule raison de la non-intégration du quartier de Raml. Aucun acteur n'était en réalité intéressé ou convaincu de la nécessité d'intégrer ce quartier à Élyssar : le lien entre Raml et Elyssar n'apparaissait pas clairement sur le terrain, la plupart y voyaient une juxtaposition de problèmes techniques différents (propriété, occupation spatiale...) et, politiquement, aucune partie n'y avait particulièrement intérêt. Le Gouvernement a laissé le quartier bénéficier de la réhabilitation des infrastructures engagées en banlieue sud-est, tandis que Hezbollah admettait sans peine sa non-intégration.

### **3 Les arrangements interprétables, conditions tacites de l'accord**

Le contenu d'un certain nombre de décisions n'a pas été complètement défini. La période de mise en œuvre et les plans de détail devaient préciser les choses. Qu'il ait été ou non intentionnel, le flou entourant certains choix a permis diverses interprétations en attendant un accord définitif.

L'analyse des organisations<sup>36</sup> montre qu'une certaine ambiguïté dans les choix et le caractère flou, peu cohérent et instable des stratégies menées par les décideurs « *s'avère nécessaire lorsque les choix résultent de négociations impliquant plusieurs partenaires. Plus une stratégie est floue et ambiguë, plus elle a de chance de rassembler un grand nombre de personnes ou de groupes qui pourront ainsi soutenir un même projet pour des raisons très différentes. À l'inverse, la réduction de l'incertitude et de l'imprécision, en*

---

<sup>36</sup> Par exemple, Baier V., March J. et Saetren J., « Décisions et mise en œuvre : une série d'ambiguïtés » in March J.-G., dir., *Décisions et organisations*, Paris, Les éditions d'organisation, 1991.

*faisant apparaître les désaccords, risque de conduire à l'abandon du projet discuté ou de la stratégie menée »<sup>37</sup>.*

Pour arriver à un compromis sur Élyssar qui convienne à toutes les parties, il a fallu laisser ouvertes un certain nombre de questions.

C'est le cas du nombre de logements exacts qui sera mis à disposition pour la relocalisation des habitants, par exemple, et son pendant, les possibilités d'avoir recours à l'indemnisation. C'est le cas également des modalités d'accès aux logements pour le relogement qui a des implications, d'une part, sur la capacité (financière) des habitants à rester dans la zone et, d'autre part, sur le financement de l'ensemble du projet.

Les négociations ont permis de déterminer *qui* a droit, mais les interprétations varient beaucoup quant à savoir exactement *à quoi* ceux-ci ont droit. Les parties sont d'accord pour dire que tout habitant doit se voir proposer un logement — un logement pour un logement —, s'il doit quitter celui qu'il habite, à condition qu'il soit de nationalité libanaise (82 % de la population des quartiers illégaux). Ils sont également d'accord pour dire que les constructeurs de bâtiments se verront indemnisés au prix de la construction. Élyssar a déterminé des grilles pour estimer la valeur du bâti en fonction de la qualité de la construction et, pour les habitants, un barème a été fixé par mètre carré habité. Mais les interprétations divergent sur la question de savoir dans quelles conditions les occupants pourront obtenir un logement et, en conséquence, combien sont ceux qui auront droit à quelque chose.

Face à ces « *problèmes non résolus du projet* »<sup>38</sup>, relevés dans la presse de l'époque, les acteurs politiques (observateurs ou parties prenantes de la négociation) ont donc, très justement, accueilli le projet avec une attitude modérée et attentiste mais en attendant l'élaboration des détails du projet, en donnent la version qui convient à leurs stratégies.

---

<sup>37</sup> Lafaye C., *La sociologie des organisations*, op. cit., p.66.

<sup>38</sup> *L'Orient-Le-Jour*, 24/06/95 par exemple.

### 3.1 Des options interprétables, fondées sur des incertitudes

Les seuls documents officiels de définition du projet sont les deux décrets de 1995 : celui qui présente le schéma directeur de la zone et celui qui crée l'Établissement public. La question des logements sur laquelle s'étaient focalisés les débats, n'apparaît qu'indirectement dans un article de l'un d'eux (l'article 8 du décret 6918). Les modalités d'accès au relogement n'y sont pas définies. C'est un point qui devait être précisé ultérieurement, dans la phase d'élaboration des détails. Le rapport final existe, mais n'a jamais été publié.

#### 3.1.1 *L'interprétation possible de la garantie du relogement sur place*

Les décrets de 1995 formalisent l'accord issu de la négociation. Le relogement sur place, qui aura été une des principales exigences des partis chiites acceptée par le gouvernement, y est inscrit. Or, même ce point nodal de l'accord politique, reconnu et affiché par tous, est relatif, comme le montre le texte du décret 6918 de création d'Élyssar qui ne confirme que partiellement ce compromis.

Le texte ferait l'objet d'un flou permettant une certaine souplesse d'interprétation. Certes, l'article 8 précise bien dans son alinéa d (voir encadré ci-dessous), que les habitants ne seront pas contraints de quitter leurs logements actuels avant que « *les logements* » ne soient construits. Mais il n'est pas précisé que ces logements leur seront proposés, ni que le transfert se fait dans ces logements. Ce point-là serait sous-entendu, personne apparemment ne le remet en cause.

En revanche, il n'est pas clair pour tout le monde que l'emplacement de destination se situe obligatoirement dans le périmètre d'Élyssar. Pour certain, c'est évident. « C'est clair que c'est dans Élyssar » (entretien 12). Mais pour d'autres, qui ont regardé de près le décret, c'est l'inverse qui est sûr. « Pour les sans-titres, il était prévu que Élyssar, plus l'Établissement public de l'Habitat, construisent des logements à loyers modérés sur des terrains, soit à l'intérieur du périmètre, soit à l'extérieur » (entretien 42).

Encadré 6-1

Article 8 du décret 6918 du 29 juin 1995, portant création de l'Établissement public Élyssar

L'Établissement adoptera par rapport aux propriétaires (*mâlikîn*), aux détenteurs de parts (*ashab al-asham*), aux résidents (*mouqîmîn*) et aux habitants (*qâtinîn*) dans la zone les dispositions suivantes :

- a- Seront préservés les droits des propriétaires fonciers et des détenteurs de parts dans des lots, disposant d'un permis légal ou qui ont érigé de façon légale leur construction, selon l'article 22 du code de l'Urbanisme.
- b- Les droits des locataires ou exploitants légaux seront préservés et on organisera leur dédommagement, selon l'article 22 du code de l'Urbanisme.
- c- Par rapport aux détenteurs de part dans un bien indivis, chaque propriétaire de part obtiendra un droit équivalent à la valeur de la part sous forme de parcelle comme résultat du remembrement selon le code de l'Urbanisme.
- d- Priorité sera donnée au lancement des travaux de construction et d'exécution des ensembles de logement avant l'évacuation des déplacés (*mouhajirîn*) ou des résidents (*mouqîmîn*) ou des habitants (*qâtinîn*) dans les limites des plans prévus ou sur d'autres parcelles libres dans la même circonscription foncière (*fî natâq al-moukhattatât al-malhoûdhat aoû aalâ aaqârât al-ghair oûa al-khâlîyat min al-mantaqat al-aaqâriât nafsihâ*) par le ministère de l'Habitat et des coopératives (il a été rajouté dans le décret 9043 du 30 août 1996 : « et par l'Établissement public de l'habitat ») à condition que les logements soient prêts avant le transfert des habitants.

Il n'est pas question de trancher, ici, si, dans le décret, les « *plans prévus* » inscrits à l'alinéa d (voir ci-dessus) sont ceux d'Élyssar ou ceux des logements et si la zone désignée est celle du projet ou la (les) circonscription(s) foncière(s) dont dépend le projet. La question n'est pas tant l'ampleur du déplacement que cela entraînerait. Rester dans les limites de ces circonscriptions foncières n'éloignerait que peu les habitants de la zone, ne les éloignerait pas de Beyrouth, et les laisserait en banlieue sud. Mais la possibilité d'interpréter un texte, symbole du compromis qui a permis la naissance du projet, et qui remet en cause notamment les grandes lignes considérées comme acquises par tous, pose question.

L'imprécision qui prévaut dans ce texte codé (voir plus haut les sens différents des mots synonymes) ne facilite pas non plus la compréhension du projet pour ceux qui doivent le mettre en œuvre. Le flou entoure même les catégories que le décret considère légales. « J'ai posé la question lors de la dernière réunion. Personne n'a pu me répondre. C'est ambigu, c'est *open*, je pense que ça vient de la sensibilité politique du projet. Le 6918. L'article 8 dit que la compagnie respecte les droits des propriétaires des lots ou d'autres qui ont des parts (*shares*), qui ont eu des permis légaux de construire ou d'autres qui ont investi



de façon légale suivant l'article 22 du *Tanzîm madani*. Ils disent que vous avez à protéger leurs droits, ils précisent qui sont ceux qui vont être protégés. C'est tout. C'est très ambigu, flexible. Ça permet à l'interprétation des deux côtés : ceux qui veulent compenser et ceux qui ne le veulent pas. C'est très bien rédigé, légalement parlant. Je pense que c'est un produit de négociations intenses, pour arriver à ce texte flexible » (entretien 21).

### *3.1.2 Relogement et indemnisation : jeux d'interprétations autour d'un compromis*

D'après le rapport du projet et les discours de ses responsables, certains habitants devraient être relogés et d'autres indemnisés. Ceux qui ont potentiellement droit à un logement (les 82 % de Libanais) auraient le choix entre ces deux options. Tous les habitants ne seraient donc pas relogés. Mais les discours divergent, autour de cette dernière affirmation, entre les membres de Amal, de Hezbollah et de l'équipe de Hariri.

L'interprétation diverge en premier lieu pour savoir quelles catégories pourront se voir proposer un logement. S'il a été défini des droits pour toutes les catégories d'habitants (habitants, propriétaires de bâti, propriétaires de terrain), les choses ne sont pas claires dès qu'il s'agit de mettre en relation ces catégories avec l'accès aux logements. Un urbaniste ayant participé à l'élaboration du projet précise que les logements sont proposés aux habitants et qu'une personne qui détient plusieurs logements ne peut s'en voir proposer qu'un seul en remplacement, au titre de celui qu'il habite<sup>39</sup>. En revanche, le responsable d'Amal, par exemple, affirme que ce n'est pas l'habitant qui se verra proposer un logement pour son logement mais le propriétaire, qui s'arrangera ensuite avec le locataire, le cas échéant.

#### *Les incertitudes sur le nombre de ménages relogés*

Le nombre de logement à construire n'apparaît pas dans le décret de création d'Élyssar ni dans aucun document officiel. Un accord aurait cependant été passé pour que l'Établissement public construise environ 7500 logements pour le relogement. Le chiffre de 7250 logements était annoncé dans la presse au moment de la sortie du décret, en 1995,

---

<sup>39</sup> « Seuls les habitants peuvent être relogés. Si vous vivez là-bas avec quatre logements, trois que vous louez et un où vous vivez. Les trois vous êtes compensés et le un vous relogez, alors je vous donne une compensation de 3 logements et je vous reloge pour un ou je vous donne une indemnité » (entretien 44).

par ses concepteurs du projet<sup>40</sup> ; le document non public du projet (*blue book*) de 1997 en annonce 7400, auxquels il faut rajouter 315 pour un relogement à Sabra (élargissement d'une route). Si ce n'est pour montrer l'incertitude qui a régné le temps de l'établissement des plans de détails, le chiffre exact importe peu. Ces chiffres indiquent avant tout que les parties se sont accordées sur la construction d'un nombre d'appartements pour le relogement inférieur au nombre de ménages habitant dans la zone. Cela signifie qu'une partie des habitants seront indemnisés.

Cette version des faits est récusée par des membres des parties chiites. L'un d'entre eux dit que le nombre suffisant sera construit. « Il n'y a pas de possibilité de choisir entre logement et indemnité. Ils construiront plus, pour que tout le monde soit relogé sur place » (entretien 91). Un autre estime que les 10.000 logements annoncés (en réalité 7500 pour le relogement et 2500 pour la vente libre) sont destinés au relogement et devraient suffire à offrir un logement à chacune des 11.400 familles libanaises (82 % des 13.900 familles présentes sur le site). Les chiffres, même s'ils sont incohérents avec le compromis, sont pour lui un détail, seul l'accord politique comptant à ses yeux : les chiffres seraient adaptés. « Apparemment sur le plan politique on s'est mis d'accord pour donner des logements à la place de chaque maison (silence) [...] On va donner des logements seulement. Les gens qui ont été indemnisés, ce sont par exemple ceux qui se trouvent sur le tracé d'une autoroute dont le rythme de travail va plus vite qu'Élyssar (silence). [...] Mais il y a des logements normalement pour tout le monde. Il a dit M. Hariri, il y a 10.000 unités qu'on va construire, 10.000 c'est largement suffisant. [...] Il y a des gens qui se trouvent sur les tracés des autoroutes. Et puis bon, c'est ça en principe. [...] Je sais pas comment ils font ça, mais j'ai bien lu le rapport d'études de faisabilité d'Élyssar, donc c'est bien clair, j'ai suivi dans les journaux, comment c'est un accord politique de chaque famille. Je crois que c'est une réponse assez rapide, parce que apparemment à Élyssar, ils n'ont pas fini d'étudier sur le plan pratique, pratiquement, comment on va faire. C'est pas encore terminé. C'est pour cela, moi, je ne crois qu'à l'accord politique, qui est toujours fixe, ça veut dire inviolable. C'est que pour des gens logés là, ils aient l'appartement. Puis après, une fois l'appartement, qu'est-ce qu'il va faire avec... (silence) » (entretien 86).

---

<sup>40</sup> *L'Orient Le Jour* du 24/06/95.

Comment ce chiffre de 7500 logements a-t-il été déterminé ? Les explications divergent, renforçant ces contradictions. Pour certains, il résulte d'un compromis. « Ça faisait 15.000 familles chiites. Finalement ils se sont entendus. Les Sunnites voulaient renvoyer tout le monde, les Chrétiens aussi probablement, les Chiites ne voulaient pas. Ils ont fini par diviser la poire en deux, comme d'habitude, et ils ont convenu que la moitié à peu près de cette population serait dédommée et encouragée à retourner à leurs villages et l'autre moitié, on leur construira des logements dans la zone d'Élyssar [...] Parce qu'il y a un déséquilibre démographique ici. Et ça c'est une chose dont on n'en parle pas, enfin c'est un fait, qu'on le veuille ou pas. Alors dans l'accord politique qui avait eu lieu et qui n'est *pas un accord écrit*, c'est que la moitié rentreront chez eux et l'autre moitié resteront dans la ville » (entretien 9).

Pour d'autres, ce chiffre est une estimation du nombre de ceux qui voudront rester. Un nombre similaire — 6750 à 7200, pour un périmètre moins important — était déjà prévu dans les rapports de Dar al-Handassah de 1992 <sup>41</sup>. Pour d'autres encore, on ne peut forcer tout le monde à accepter un logement, il faut en proposer un certain nombre, et les habitants pourront choisir. « C'est pour ne pas obliger quelqu'un d'aller là »<sup>42</sup>. Certains pensent que trop de logements sont prévus, et que la majorité des habitants préférera l'indemnisation (entretiens 20 et 104).

Mais Élyssar a prévu, dès 1995, le cas où il n'y aurait pas assez de logements disponibles : « *une surface permettant de construire 3000 logements supplémentaires a été réservée pour faire face à une évolution éventuelle de la demande* »<sup>43</sup>, tandis que le *Blue book* de 1997 tente d'établir des critères de priorité entre les éventuels demandeurs en surnombre<sup>44</sup>.

---

<sup>41</sup> Dar al-Handassah, *Action Area 2, Housing and Community...*, *op. cit.*, p.2.

<sup>42</sup> « Il y a beaucoup de gens qui préféreront avoir de l'argent et puis retourner dans leur village (...) Il y a beaucoup qui ne viennent pas de Beyrouth. Ceux qui viennent d'un milieu urbain vont rester dans un milieu urbain. Il y a beaucoup aussi qui viennent d'un milieu rural, qui vont pas retourner dans un milieu rural, parce que aussi ça fait longtemps, 20 ans, ils ont maintenant des relations sociales, ils ont des enfants qui travaillent, qui veulent pas quitter, c'est compliqué, c'est compliqué. Mais il y a des gens qui vont préférer dans tous les cas, si on leur donne une option de leur donner de l'argent, de prendre de l'argent, dans tous les cas, (pour retourner à la campagne) ou bien ils veulent aller avec d'autres membres de la famille prendre un logement quelque part d'autre. C'est pour ne pas obliger quelqu'un d'aller là. Parce que vous savez les politiques d'habitat, quand on dit à quelqu'un : voilà vous avez ici cet appartement est à vous, c'est le n° 5A, vous ne pouvez pas prendre ni le n° 5B ni le n°5C, il va se révolter dès le début, il n'a pas de choix. Donc il faut toujours : bon, si vous ne le voulez pas, bon, allez vous débrouiller vous même, voilà de l'argent. On ne peut pas dire que c'est un régime communiste » (entretien 29).

<sup>43</sup> Joseph Hérou, « Élyssar », Conférence le 14/05/98, in ORBR, Cermoc, *Lettre d'information n°11*, p.28.

<sup>44</sup> Dar al-Handassah, *Planning and development of Beyrouth South Western Suburbs, Final Planning report*, République libanaise, Elyssar, sd, [env. 1997], p.101.

En réalité, le flou a résulté de ce que les enquêtes n'ont été réalisées de façon plus précises que tardivement, et que les revendications initiales de relogement intégral ont été progressivement amendées, assouplies, en fonction des différents cas de figure. « Le nombre de logements, l'idée principale, c'était que chaque ménage doit pouvoir rester dans la zone. On fait une statistique. Au début, on a parlé de 7000. Après, selon la statistique, on a trouvé les 10.000. On a adopté les 10.000, parce que tout le monde n'aura pas accès à ce relogement. Il y a les locataires, je crois que dans les solutions, ils auront de l'argent. Je crois que c'est un compromis, les 10.000, en 1994-95. C'était pas au début. Mais l'idée, c'était que chaque famille qui a une maison dans la zone d'Élyssar devra avoir le droit à accéder à un appartement » (entretien 12)<sup>45</sup>.

### *Le jeu reste ouvert*

Sur la façon dont les choses vont se réaliser, les discours des acteurs et observateurs vont d'un extrême à l'autre. Interprétant les termes de l'accord, ils expriment à la fois des revendications et des souhaits (que l'accord soit respecté, ou qu'au contraire il ne le soit pas) et des anticipations sur le jeu à venir (ce qui, selon eux, se fera ou ne se fera pas).

Certains affirment que si l'accord politique est respecté, les habitants n'auront rien à payer, ou presque. Certains acteurs de la négociation, se référant à cet accord, le réclament. « S'ils ont 100m<sup>2</sup>, on leur donnera 100m<sup>2</sup>, sans qu'ils payent plus, ça, c'est décidé. C'est l'idée principale. La partie supplémentaire à payer, c'est pas le principal » (entretien 91). D'autres croient deviner que c'est ce qui se passera probablement, tout en le redoutant, car cela mettrait en péril la faisabilité financière du projet tout entier. « Les gens qui vont être déplacés de ce littoral, il est sous-entendu, assez clairement d'ailleurs, que, eux, on va jamais leur demander sérieusement quoi que ce soit comme paiement au titre des logements qu'on va leur accorder ailleurs. Des logements gratuits, disons. La solution n'est pas seulement plus difficile financièrement. Parce que tout ce que je vous raconte sous-entend que ces gens-là ne vont jamais rien payer. C'était le *deal*. Ils peuvent très bien le

---

<sup>45</sup> « Et si le montant d'argent que cette famille aura le droit de toucher n'est pas suffisant, elle paiera le reste. Au contraire, si elle aura accès à un montant d'argent plus que le prix de l'appartement, elle aura le droit à le vendre à d'autres. C'était l'idée. Si, par exemple, elle a maintenant une maison de 300 m<sup>2</sup> et ces 300 seront valorisés, disons, à 50.000\$, et l'appartement sera valorisé à, disons, 40.000\$, là, elle a le droit à un appartement à 40.000\$ et à 10.000 de plus. Ces 10.000 seront une portion d'un autre appartement qu'elle aura le droit de vendre. C'est clair » (entretien 12).

faire démarrer, le projet, mais il va capoter parce que les finances de Élyssar..., Élyssar ne va jamais récolter sérieusement de l'argent des logements qu'elle est censée construire pour les personnes déplacées. La finalité financière, personne ne s'intéresse à ça. Lever les fonds limités pour cela est tout à fait possible. Ces fonds-là sont à fonds perdus, ils seront pas retrouvés, ça fait partie du jeu » (entretien 33).

D'autres pensent, à l'opposé, que l'accord politique ne sera pas respecté, qu'il n'y aura que des indemnisations et que les logements ne seront jamais réalisés. L'un d'entre eux développe avec amertume les raisons d'une telle probable évolution, montrant les contradictions entre le contenu des accords issus de la négociation, qu'il aurait souhaité voir se réaliser, et l'absence des conditions sociales et politiques de sa faisabilité. « On s'est mis d'accord sur toutes les choses principales, essentielles, de base. Mais il y a un point que je crois que le Gouvernement a accepté de faire, mais qu'il ne fera jamais, c'est le relogement. Vous savez, la mentalité des Libanais et du gouvernement libanais est très libérale. Le Gouvernement libanais, c'est un gouvernement extra libéral, et qui n'intervient jamais dans les détails journaliers du peuple. Que le Gouvernement vient bâtir des maisons, je crois que c'est contre la nature des choses au Liban. Mais, ils ont accepté dans Élyssar, juste pour avancer. Je crois que c'est difficile pour des Libanais d'être guidés vers des logements qu'ils n'ont pas choisis eux-mêmes. Même si c'est des logements dans des conditions meilleures que les conditions initiales. Et je crois, qu'après, le Gouvernement s'arrêtera ici. Et il laissera les choses entre les mains des gens qui auront des propriétés pour vendre et les lois du marché feront le reste. C'est ce que je crois. Le Gouvernement libanais, ou bien, si il est forcé politiquement, il commence par un complexe de 1000 appartements, disons, il commence par 500, pour mettre un contre-exemple, que ça ne marche pas. Alors, ensuite, il dit "venez mes amis, pour le mètre carré, on vous paye tel, pour le bâtiment, on vous paye tel..." Ils prennent leur argent et... Je crois comme ça. Pour mille raisons » (entretien 12).

### *3.1.3 Le relogement, aux frais de l'État ou de l'occupant ?*

Les incertitudes sur la faisabilité financière du projet participe grandement à laisser la porte ouverte aux diverses interprétations sur les possibilités des habitants d'accéder au relogement.

Les ménages devraient avoir le choix entre relogement et indemnisation, mais ce choix à généralement un coût. Il dépend des conditions d'accès aux logements. Or, telles que les indemnités ont été calculées, choisir l'option du relogement suppose la plupart du temps un apport financier complémentaire de la part de l'accédant.

Les études ont montré que si les logements de la même taille que ceux qui existent actuellement étaient construits et vendus, seul 6 % de leur population pourrait y accéder<sup>46</sup>. Les premières études avaient déjà mis cela en évidence et conclu à la nécessité de construire des logements de petite taille<sup>47</sup>.

Pour qu'un nombre suffisant d'habitants puisse accéder aux logements, des formules correspondant à leurs revenus ont été imaginées. Il a été question de prévoir des logements en location, comme le montre le planning financier établi en 1997, qui intégrait des rentrées de loyers dès les premiers logements construits. Les acteurs du projet en évoquaient encore l'éventualité au moment du lancement de l'appel d'offre pour la construction des logements, en 1998, en précisant qu'il n'était pas encore décidé si ces logements seraient loués ou vendus. Aucune structure publique n'existait cependant alors pour prendre en charge la gestion éventuelle de ces logements locatifs. Il a été imaginé de vendre les logements à bas prix, avec mise en place de prêt à l'accession à la propriété avec l'indemnisation comme apport initial. Pour cela, il était prévu de faire un calcul de la surface et une estimation du coût au mètre carré du logement habité et du logement acquis et de faire payer la différence. Un système de prêt au logement subventionné a été envisagé à cet effet, associé à la création de l'Établissement public de l'habitat (EPH).

Ces montages ont un coût, pour Élyssar ou pour l'État, selon les cas. *A priori*, les indemnisations sont prises en charges par Élyssar et les prêts sont du ressort de l'EPH. Pour les prêts, les banques qui proposent, dans un montage combiné avec l'EPH, des prêts

---

<sup>46</sup> En retranchant l'apport personnel, avec un prêt sur 15 ans à 12%, Dar al-Handassah, *Planning and development.. op.cit*, p.99.

<sup>47</sup> Dar al-Handassah, *Action Area 2, Housing and Community...*, *op. cit.*, p.4.



avantageux, sont subventionnées à travers l'octroi d'une réduction du montant de leur fonds de garantie obligatoire à la Banque du Liban.

L'État veut faire réaliser l'opération, par le ministère de Habitat, en « *finance, design, build and transfer* » par des entreprises. Il n'a pas l'intention de racheter tous les logements aux constructeurs, même dans l'hypothèse de logements locatifs : confier le financement à l'entreprise de construction marque qu'il ne souhaite pas avancer de fonds. Mais dans l'hypothèse où les logements sont vendus (éventuellement en location-vente), les habitants vont payer les logements en partie au moyen des indemnisations qui leur sont attribuées.

Dans le montage imaginé par Élyssar pour que les habitants puissent financer leurs logements, ce financement dépend de celui des indemnisations. La disponibilité des fonds qui doivent servir à payer ces indemnisations, et donc, au bout de la chaîne, à financer les logements, dépend d'Élyssar, même si ni la construction des logements ni l'attribution de prêts ne sont de son ressort. Que l'habitant choisisse l'indemnisation ou que cette indemnisation constitue son apport financier pour le logement, le coût pour Élyssar est le même.

Mais à Élyssar, les modalités de financement du projet n'ont pas été trouvées. Élyssar coûte 1,8 milliard de dollars, ses recettes attendues n'en couvrent que la moitié et l'État n'envisage aucune subvention.

Le tableau financier du projet<sup>48</sup> considéré poste par poste montre des équivalences. En ordre de grandeur, la vente des terrains sur la plage permettrait de financer les acquisitions foncières (450 millions de dollars), c'est-à-dire pour moitié les mêmes terrains qui vont être aménagés et revendus et pour l'autre, ceux nécessaires au relogement. Les ventes et les locations des logements permettraient de financer la construction de ces mêmes logements, sans les infrastructures attenantes (380 millions de dollars). À peu de choses près, aucune autre rentrée n'est prévue. Les dépenses pour les indemnisations, par ailleurs, sont estimées approximativement à la somme du coût de la construction des logements et de celui des terrains qui leur sont nécessaires (560 millions de dollars), c'est-à-dire près du tiers des dépenses totales, selon l'estimation de 1997.

---

<sup>48</sup> Dar al-Handassah, *Planning and development of Beyrouth South Western Suburbs, Final Planning report, op.cit.*, p128.

Dans l'esprit de beaucoup, c'est l'État qui paiera les indemnités, comme il l'a fait jusqu'à présent pour les déplacés (sauf au centre-ville où la tâche incombait à la société foncière Solidere), et bien qu'il ne soit pas prévu dans le tableau financier de contribution du Gouvernement<sup>49</sup>. C'est de surcroît ce qui se passe dans les faits depuis le début de la mise en œuvre du projet. N'ayant pas encore exproprié, loti et vendu les terrains dont il espère des revenus, Élyssar n'a pas encore de rentrées financières. En revanche, il a déjà procédé à de nombreuses indemnités, pour l'éviction des habitants et la destruction des constructions situées sur l'emprise des routes percées et de l'Hôpital gouvernemental construit depuis. Les indemnités ont été financées par l'État, à travers le budget d'Élyssar, par les avances du Trésor qui lui permettent de fonctionner depuis 1995.

Les logements neufs sont annoncés à des prix variant entre 24.000 et 30.000\$ pour 100m<sup>2</sup>. Les estimations d'Élyssar, en 1997, pour les indemnités des constructions existantes varient en fonction de la qualité des bâtiments, mais sont en moyenne de 100\$ au m<sup>2</sup>. Pour les occupants, il est prévu une indemnité fixée entre 150 et 200\$ le m<sup>2</sup>. Mais, dans les faits, suite à des pressions essentiellement politiques, les indemnités réalisées jusqu'à présent ont atteint au moins 250\$ le mètre carré (fluctuant selon les habitants, les indemnités auraient, dans la réalité, été beaucoup plus importantes, atteignant 400\$ le mètre carré dès l'époque de la construction de la route traversant Jnah et auraient dépassé encore largement cette somme à la fin des années 1990). Ces indemnités pour les constructions existantes ou pour les occupants atteignent donc (voire dépassent largement) le prix du logement neuf. Si les indemnités devaient continuer sur cette base, l'État, qui n'aura pas payé la construction des logements, payerait ainsi, à travers les indemnités, le prix de chaque appartement, un par un.

Mais ni l'État ni Élyssar n'ont les moyens d'indemniser l'ensemble des habitants sur ces barèmes. « Pour Élyssar, il faut de grandes sommes d'argent. Ça a été résolu au centre-ville avec l'argent des investisseurs, mais là... » (d'après entretien 14). La mise en place d'Élyssar devait justement permettre de trouver un montage qui rende possible l'autofinancement, mais qu'il n'a pas encore trouvé.

---

<sup>49</sup> Malgré une ligne attribuée à ce poste. Dans les lignes *cash inflow*, il est également prévu des contributions des propriétaires pour le dégagement de leurs terrains, mais cela représente moins de 20 millions de dollars. *Ibidem*.

Ces incertitudes sur le financement des logements permettent aussi bien d'imaginer que l'accord politique pourra être mis en œuvre, si les efforts en cours pour établir un montage financier astucieux aboutissaient, que de penser que le projet n'est pas réalisable, au vu du montage non abouti et des coûts sans cesse plus importants des indemnisations à prévoir, et qu'il faudra en redéfinir le contenu des choix. Ces indéterminations entretiennent ainsi l'imprécision sur les modalités du relogement et laisse libre cours aux interprétations.

Les recherches de solutions pour le financement d'Élyssar se seraient cependant révélées particulièrement ardues. En mai 1998, avant les élections législatives qui l'ont écarté du pouvoir, le Premier ministre aurait même demandé à la Banque mondiale, mais sans succès, au moment où était lancé l'appel d'offre pour la réalisation des logements, d'examiner la possibilité d'une contribution au projet alors que la possibilité d'un recours à des financements internationaux avait été délibérément écarté au début du processus (voir point 2.1.2) en raison des contraintes imposées par ce bailleur. « C'est une demande [...] qui a été faite par le Premier ministre. [...] C'est le Gouvernement libanais qui a demandé. [...] Ils ont dit : on aimerait financer tout. Si on peut, tout est à financer<sup>50</sup>. [...] Mais la dernière institution financière à qui il faut demander de l'argent, c'est la Banque mondiale, parce que, vraiment, ils ont des conditions d'examens qui font que c'est embêtant. Je pense qu'ils étaient coincés financièrement pour ..., ils étaient vraiment à la limite, pour demander à la Banque de voir s'ils peuvent financer. Parce que si la Banque va dire oui, tu vas voir, tout ce projet va être réévalué, beaucoup de changements dans le plan directeur... Donc c'est un indicateur que vraiment le montage financier n'est pas assez développé (silence). [...] Vraiment ce sera un projet très lourd pour Élyssar, [...] avec des conditions assez sévères. [...] Mais, sincèrement je pense qu'ils sont pas très intéressés, ils iront pas dépenser pour Élyssar. Ils étaient au courant de ce projet. Ils ne voulaient rien de ce projet-là (silence) » (entretien 95).

Aujourd'hui, face à cette impasse, Rafic Hariri, revenu au pouvoir en 2000, s'oriente différemment. Il semble chercher à mettre en place une solution financièrement faisable,

---

<sup>50</sup> La personne interrogée développe notamment sur les choix des volets finançables : « Donc la Banque mondiale a dit : "OK, moi, ça m'intéresse les infrastructures." [...] Les indemnisations, [...] le système de compensation [...] les expropriations, la Banque touche pas à ça. [...] Je pense les bailleurs de fonds arabes vont s'intéresser à ça, je crois c'est les seuls qui n'ont pas des critères assez... [...] Donc la Banque [...] a un problème de timing, parce qu'ils aimeraient bien arriver une fois que tout ça a été réglé. Sinon, l'argent qu'ils vont prêter va attendre ».

dans laquelle le Gouvernement n'aurait pas à avancer de fonds, quitte à ce qu'elle ne reprenne pas l'idée du relogement contenu dans l'accord de 1995. En 2001, il estimait ainsi que le relogement, « ça ne va pas aller. Je crois qu'on va commencer par les terrains où les propriétaires sont actionnaires et on va diviser les terrains aux actionnaires actuels. On va avoir une relation étrange entre quelqu'un qui a le terrain et l'autre qui a construit dedans. Ou les propriétaires vont vendre aux occupants et l'occupant va acheter, ou les propriétaires vont payer un peu d'argent pour les faire sortir. Économiquement c'est faisable » (entretien avec Rafic Hariri).

Cette idée, affichée en 2001, existait dans l'esprit du Premier ministre depuis longtemps. Il en explorait les possibilités au moins depuis la création d'Élyssar. « Hariri pensait que les propriétaires des terrains doivent savoir qu'ils laissent tomber une partie de leur terrain, gratuitement, aux habitants illégaux. De 25 à 50 % de la valeur de cette propriété. [...] On a eu une réunion une fois avec Hérou en 1995-96. Avec lui seul, pas en même temps que d'autres propriétaires. [...] Hariri avait dans sa tête de demander aux propriétaires de céder de leurs actions pour les donner aux habitants. Mais, quand ces habitants deviennent propriétaires, on peut négocier l'achat de leur action et de leur maison. Ne pas leur dire : 'quittez' sans leur donner rien. Faire un remboursement en leur disant qu'on achète plutôt que de donner » (d'après entretien 14).

Le contexte de l'époque ne permettait pas d'afficher la recherche de telles solutions, car ce qui avait permis la mise en place du projet était l'accord autour de l'intervention de l'État à travers l'établissement public et le relogement sur place des habitants. Cet accord était la condition du projet.

### **3.2 L'existence d'Élyssar, un compromis qui suffit ?**

Les acteurs et observateurs du projet sont dans l'attente du démarrage du volet central du projet. Mais les incertitudes sur le financement et l'inconnue ou le caractère diversement interprétable du mode de cession des logements ne permettent pas d'agir.

De nombreux acteurs estiment que le projet, tel qu'il a été conçu autour du principe de relogement des habitants, ne se fera jamais. Pour beaucoup, les infrastructures et les remembrements seront les seuls résultats du projet. « Ce que je crois, c'est que le Gouvernement, pour Élyssar, fera ce qui suit. La première chose : les routes principales et les VRD principaux, car c'est une nécessité pour Beyrouth, la capitale. Il y a tout un réseau entre la capitale et l'aéroport et le sud et le Chouf. Il faut régler ce problème, primo. Secundo, je crois que Élyssar doit régler le problème des actionnaires dans les lots et les territoires de la zone. Le grand territoire, celui de un million de mètres carrés, celui 3908... Et je crois après, le Gouvernement s'arrêtera ici. Et laissera les choses entre les mains des gens qui auront des propriétés pour vendre. Et les lois du marché feront le reste. C'est ce que je crois. Maintenant, les deux premières choses sont en cours, la troisième ne l'est pas. Les routes sont en train d'être exécutées, le gouvernement est en train de continuer le projet des routes, il est en train de continuer les choses législatives pour les lots et les actionnaires » (entretien 12).

Ce sont les évolutions que l'on peut constater sur le terrain. Les grandes infrastructures, dépendantes du CDR, sont quasiment toutes réalisées, sauf le tronçon de la route d'Ouzāï, qui n'est passé qu'en 1998 sous la responsabilité du CDR et qui reste encore très lié au projet Élyssar. La procédure de remembrement de la parcelle 3908 est quasiment terminée, mais n'aboutit pas, très probablement parce que, tant que le projet n'a pas commencé, la répartition des lots ne peut avoir lieu, puisque, comme il y a des portions du terrain qui sont occupées et d'autres non, personne n'accepte de choisir les lots occupés. Les procédures d'expropriation, commencées dès 1995, sont terminées depuis longtemps, mais la propriété n'est pas passée à l'État parce qu'il n'a pas payé les indemnités dans le délai légal de deux ans.

Ceux parmi les acteurs chiites qui le constatent regrettent que le démarrage ne se fasse pas. « La position du Hezbollah, c'est pour que le Gouvernement réalise tout le programme d'Élyssar, le relogement » (entretien 12). D'autres sont moins accrochés à l'idée du relogement. Si Rafic Hariri envisageait d'autres solutions, le Hezbollah serait

vraisemblablement d'accord pour ne plus faire les logements<sup>51</sup> (entretien 104). Le relogement disparaîtrait du projet. Le lotissement le remplacerait.

### 3.2.1 *Un intérêt insuffisant de voir se réaliser le projet ?*

Tout se passe comme si Élyssar avait constitué une étape, un accord, établissant des limites sur ce qu'il est possible de faire ou ne pas faire, mais dont personne n'avait suffisamment d'intérêt à continuer le processus au-delà des études<sup>52</sup>.

Certes, il était difficile pour le Gouvernement d'enclencher un processus de mise en œuvre sans un montage financier solide. Dès le début, il était souhaité que l'État ne débourse rien. Pour la construction, « l'État comptait sur un financement des entreprises ou des banques pour construire des logements. L'idée primordiale du projet, c'est que l'État, au début, ne débourse rien. Des entreprises sont venues (notamment des entreprises françaises avec des propositions de financement), qui se seraient payées sur la vente des terrains » (d'après entretien 96). Pour l'acquisition des terrains, l'analyse du tableau financier du *blue book* (version 1997) montre qu'il était prévu que l'État n'aurait pas à payer l'expropriation au départ mais que les propriétaires recevraient, en paiement de leur terrain, des « *expropriations bounds* », sur lesquels ils recevraient chaque année, et pendant 13 ans, des intérêts. Ce désengagement de l'État posait question également aux entreprises qui ont répondu à l'appel d'offres pour la réalisation des logements en construction-financement. Elles étaient soucieuses de savoir comment elles se feraient rembourser par les habitants et quelle garantie l'État offrait, sachant que les habitants étaient soutenus par des forces politiques d'opposition et que l'expérience des indemnisations, pour dégager le terrain autour de l'Hôpital gouvernemental par exemple, montrait que le phénomène était parfois difficile à maîtriser au plan financier. Enfin, les coûts à prendre en compte pour l'indemnisation se sont révélés plus importants que prévus, au vu de ce qui avait été donné pour la réalisation des routes autour de l'Hôpital gouvernemental, comparés aux revenus qui devaient être tirés de la vente des terrains. « On a rencontré plusieurs points difficiles à

---

<sup>51</sup> Cette position n'est pas affichée, peut-être par soucis de ne pas adopter la même position que l'autre, dans une attitude de distinction nécessaire au jeu politique. « *La négociation peut être considérée comme une pratique visant à réduire un écart ou renforcer un accord tout en travaillant à préserver une différence mutuellement acceptée. Le plus souvent, cette différence s'exprime en termes de rapport de force, donc de pouvoir ou d'intérêt* » Bellenger L., *La négociation*, Paris, PUF, p.5.

<sup>52</sup> Suivant, en cela, le paradoxe d'Olson selon lequel même si des personnes ont toutes un intérêt pour qu'une chose se réalise, si cet intérêt est faible, personne ne se mobilisera pour la faire advenir Olson M., *La logique de l'action collective*, Paris, PUF, 1965.



résoudre. Le projet, c'était de vendre sur la côte à haut prix pour payer les citoyens et Libanais qui ont besoin d'indemnisation. La plupart demandaient trop d'argent. Ils ont fait une comparaison avec les paiements de Solidere » (entretien 31).

Or, le projet ne semble pas réalisable sans au moins une avance de l'État et, de surcroît, la conjoncture économique a modifié la donne. La crise a définitivement éliminé l'éventualité d'une subvention de l'État, ce qui implique un montage financier plus difficile que prévu pour la mise en œuvre. Cependant, la question financière est importante, mais sans doute secondaire. L'État a réalisé des travaux, pendant cette période, à Beyrouth, d'une valeur bien supérieure à celle d'une première tranche de logements (que personne n'a d'ailleurs proposé de revoir à la baisse) et si le projet avait été considéré comme une priorité nationale, peut-être aurait-il vu le jour.

Peut-être l'idée du relogement n'était-elle pas insuffisamment convaincante aux yeux du protagoniste principal du projet, pour que des fonds soient mobilisés sous son impulsion, voire peut-être pour qu'il laisse se construire des logements dont il n'approuve pas la destination ? « Hariri est bien intéressé [par Élyssar]. Mais le relogement, ça ne l'intéresse pas. Je crois, moi-même que, dans cette zone d'Élyssar, [il y a] beaucoup de gens qui accepte[ra]ient de vendre leur propriété à des prix acceptables et d'aller ailleurs. Parmi les habitants. Alors si vous laissez les gens faire des actions libres de vente, vous pouvez avoir une autre forme de la zone d'Élyssar, autre que le projet essentiel » (entretien 12).

De leur côté, les partis chiïtes ne pouvaient faire avancer, seuls, le projet. « Hezbollah a intérêt à régler ce problème pour que les gens qui sont là-bas ne restent pas des gens contre le Gouvernement et que le Gouvernement revienne pour les mettre à la porte. Hezbollah demande officiellement que le projet soit exécuté comme approuvé. Mais il ne peut pas l'imposer. S'il voit que le gouvernement va agir contre les gens, Hezbollah réagit politiquement dans les médias, pour l'intervention contre un acte nocif contre le peuple. Mais Hezbollah ne peut pas obliger à faire un acte positif [la mise en œuvre du projet] si le Gouvernement dit non » (d'après entretien 12). Mais l'intérêt des parties chiïtes de la

négociation n'était peut-être pas suffisant et/ou le jeu stratégique insuffisamment en leur faveur pour qu'ils obtiennent de faire aboutir ce projet.

De surcroît, avec le temps, l'intérêt que ce projet présente pour les parties de la négociation a changé en même temps que leurs priorités.

Pour Rafic Hariri, les priorités à son retour à la tête du Gouvernement en 2000 diffèrent de celles qui prévalaient avant 1998. Beyrouth n'est plus que l'une des régions dont il souhaite assurer le développement, dans un souci de développement équilibré à l'échelle du pays (entretien 31).

Pour les partis chiïtes, la libération du Sud en mai 2000 a modifié la donne. Jusqu'à aujourd'hui encore, la priorité de Hezbollah serait le Sud-Liban. « Si le Hezbollah avait un agenda de demandes concernant quel arrangement, au niveau social, pas politique, ce serait, dans l'ordre : les zones détériorées du Sud et de la Beqaa-Ouest ; les zones sous-développées aigües de la Beqaa et du Hermel ; ensuite le problème de réorganisation d'Elyssar. Ce n'est pas très logique que Hezbollah pousse dans le problème d'Elyssar. C'est ça, la logique qui règne. Maintenant, il y a des villages qui ont été mis à terre par les Israéliens. Il y a des dizaines de villages qui manquent d'eau, d'électricité, de routes, d'écoles, des milliers de gens qui veulent rejoindre leur village et avoir une infrastructure minimale pour vivre, sans parler des familles des martyrs, des prisonniers, des blessés de guerre. Ce sont des problèmes qui attirent plus l'attention. Hezbollah doit pousser dans ce sens maintenant. C'est la même chose pour Amal. Les gens d'Elyssar habitent dans leur maison. C'est un *cas froid* en comparaison d'un village détruit. Pendant la pluie, cette famille peut vivre » (entretien 12).

### 3.2.2 *L'existence même du projet comble des attentes*

Si l'intérêt des trois parties de la négociation à voir le projet être mis en œuvre est peut-être insuffisant, c'est sans doute, en partie, parce que l'existence même du projet, formalisé par l'accord et les textes officiels, comblait une partie de leurs attentes.

Avant même que la mise en œuvre du projet ait commencé, cet accord permettait au Gouvernement d'intervenir dans la zone et d'y réaliser des infrastructures. Par l'existence

du projet, le Gouvernement est autorisé, par les pouvoirs locaux, à intervenir sur ce territoire dont la maîtrise lui échappait au début des années 1990. Les indemnités versées sont importantes, mais il ne rencontre pas de résistance insurmontable pour réaliser les routes planifiées dont la réalisation requiert des évictions.

Avec l'accord sur le projet, la population locale s'est vue reconnaître des droits qui se traduisent financièrement par un droit à une indemnité ou à un relogement. Ces droits à l'indemnité ne s'appliquent pas seulement aux réfugiés, ni seulement à ceux qui ont investi dans les immeubles irréguliers, mais à l'ensemble des habitants et sont fonction du type de présence ou d'investissement dans le périmètre. Ils sont assortis d'un droit à rester dans le périmètre s'ils le souhaitent. De surcroît, en attendant la mise en œuvre, les habitants restent dans une situation que certains ne voudraient pas quitter. Pour ceux-là, la non-mise en œuvre du projet n'est pas dommageable. Les partis qui, en tant que représentants, ont négocié cela pour la population, tirent le bénéfice politique de cette situation.

Une des conséquences importantes de la mise en place du projet Élyssar, que peu de personnes mettent en avant, est l'arrêt du développement des quartiers illégaux dans son périmètre. Ce qu'un des premiers bureaux d'études préconisait comme une action à mener préalablement à la mise en œuvre (arrêter le développement de l'illégalité) se révèle être une conséquence de l'existence du projet. Deux raisons se combinent pour expliquer cet arrêt : d'une part, l'accord entre les parties stipule que seuls seront pris en compte les bâtiments déjà construits en 1995. Comme le confirme un membre du Hezbollah, « nous ne reconnaissons aucun bâtiment érigé après 1995. » D'autre part, l'accord rétablit la possibilité, désormais autorisée par les partis chiites, pour la gendarmerie et l'État, de contrôler les activités dans ces quartiers. « On a eu un impact là-dessus. Les forces internes les empêchent de construire. Oui, ils empêchent la construction illégale » (entretien 45). Certains observateurs sur le terrain disent qu'il y a encore régulièrement, à Horch al-Qatil par exemple, des surélévations d'immeubles (entretien 15). Le Hezbollah, dont la parole est remise en cause dans des telles assertions, défend la thèse inverse. « C'est très interdit, très interdit. (...) Il y a là-bas une gendarmerie qui vieille bien à interdire tout bâtiment. Elle a même détruit quelques constructions que quelqu'un essayait de faire passer pendant la nuit. Ils sont venus détruire, pour ne pas aggraver la situation. (...) Il y a un problème ancien, c'est vrai. Mais, durant les dernières années, c'est bien réglé » (entretien 12).

Enfin, l'existence d'Élyssar permet l'indemnisation des habitants du périmètre délogés pour la réalisation des grandes infrastructures par le CDR. Ils sont payés, à travers Élyssar, à partir des avances du Trésor pour le fonctionnement de l'Établissement public, sans que ces attributions de fonds n'aient à passer devant le Parlement, ni même n'apparaissent dans le budget de l'État, évitant tout débat public sur la question. « L'avance du Trésor, ce n'est pas dans le budget. Lors d'imprévus, la loi autorise le Gouvernement à faire des avances de Trésor à qui de droit à condition que le remboursement soit prévu dès le départ et dans une période de moins d'un an. Si le remboursement n'est pas prévu ou si cela n'a pas été remboursé, c'est intégré au budget l'année suivante, qui l'entérine comme une dépense définitive. C'est alors payé du budget qui rembourse l'avance du Trésor. Au Liban, contrairement à la loi, ces avances du Trésor ne sont pas remboursées et ne sont jamais inscrites au budget. C'est quelques milliards de dollars sur toute la période Hariri. Personne ne le remarque, cela n'apparaît que dans la dette publique. Les avances du Trésor ne nécessitent pas de débats parlementaires. Comme ça, personne n'entend parler d'Élyssar » (entretien 33).

L'existence même du projet, avant que sa mise en œuvre ne démarre, a donc fait baisser l'intérêt des parties qui l'ont négociée, une partie du gain étant déjà acquis. Tout se passe comme si l'accord, obtenu autour de l'intervention en banlieue sud-ouest par la création d'Élyssar, était au moins aussi important que le contenu du projet et la perspective de sa réalisation. Cette importance de l'existence du projet en soi est liée au fait qu'une partie du bénéfice du projet existe dès son démarrage, mais peut-être également, dans un contexte de reconstruction et de réconciliation, au fait qu'il formalise un accord entre des parties adverses. Dans ces conditions, la faible visibilité à la fois du processus et du contenu des décisions du projet devient plus compréhensible, seul comptant l'accord formel, affiché officiellement et bien plus clairement exposé que le contenu détaillé du projet ou que le processus qui y a mené.



## **Conclusion de la deuxième partie :**

### **Les logiques mêlées des acteurs politiques et techniques**

Les négociations du projet ont déterminés les choix (chapitre 5). Des choix, pourtant clairement identifiés par tous comme le résultat des négociations, ne sont pas issus du seul jeu stratégique qui les a établis (chapitre 6). Beaucoup d'options étaient déjà arrêtées au moment des premières études du projet, entre M. Hariri et les bureaux d'études qu'il avait missionnés (chapitre 4).

Le contenu du projet est donc fait de compromis et d'évidences, mais aucune décision ne peut être définie seulement comme un compromis ou seulement comme une évidence. Par ailleurs, certaines options ont été d'emblée écartées par les acteurs techniques et n'ont jamais été revendiquées par les parties chiites de la négociation (la réhabilitation, par exemple). Les acteurs politiques et techniques, d'une part, et les acteurs des différentes parties de la négociation, d'autre part, se sont retrouvés sur certains évidences ou certains compromis plutôt que sur d'autres. Tout se passe comme s'il existait des anticipations importantes dans les options techniques et de fortes déterminations préalables dans les revendications politiques.

Les décisions ont été établies lors d'allers-retours entre les bureaux d'études et M. Rafic Hariri, entre les partis chiites et leurs structures d'études et, pour la plupart, entre tous ces derniers et les tables des négociations, mais les influences respectives des acteurs techniques et politiques ne sont pas toujours identifiables et ne le sont, en tout cas, jamais avec certitude. Même si le plus souvent une équipe a proposé et l'autre a réagi, on n'est pas dans un schéma simple, de type « le technique propose, le politique dispose », ou bien « la sphère institutionnelle propose et les habitants (par le biais de ceux qui agissent comme leurs représentants) réagissent ».



Tout se passe comme si on ne pouvait pas faire apparaître des décisions qui seraient qualifiées de techniques et d'autres qui seraient qualifiées de politiques, pour lesquelles les rôles respectifs des acteurs techniques et politiques seraient clairement établis.

### **Les rôles des acteurs politiques et techniques**

La distinction entre acteurs techniques et acteurs politiques est pourtant invoquée de façon récurrente à propos d'Élyssar. Les acteurs techniques proposeraient des solutions techniques et les acteurs politiques choisiraient parmi elles en fonction de leur jeu politique stratégique. Cette structure du processus de décision est clairement présente au tout début du processus, avant négociation, lorsque Rafic Hariri prend l'initiative du projet et commande des études aux bureaux d'études (voir chapitre 4). Cela se traduit dans le discours des acteurs techniques de la partie gouvernementale. « C'est eux qui décident, ils peuvent changer de politique au milieu. Nous, nous avons dit : voilà vous avez plusieurs options » (entretien 29).

Cette structure est également présente dans la sphère des partis chiites. « Hezbollah et Amal étaient les partis politiques qui négociaient avec le Gouvernement sur cette affaire. Mais ces gens sont des équipes politiques, ce ne sont pas des équipes techniques. Et les équipes techniques, nous, les ingénieurs, on était environ dix ou quinze ingénieurs dans cette zone, qui sommes relativement connus dans la zone et qui sommes concernés aussi. Donc les équipes politiques dans cette zone ont demandé l'opinion de ces ingénieurs pour étudier et commenter ces plans »<sup>53</sup> (entretien 24).

Trois personnes proches du CCED, centre d'études proche du Hezbollah, ont ainsi ce même souci de souligner le rôle uniquement technique du Centre, tandis que c'est le parti qui assumerait le rôle politique et prendrait les décisions à partir de leurs recommandations. « Le Centre est quelqu'un qui fait la communication entre le Hezbollah et ce qui se passe sur le terrain. Il fait beaucoup de remarques contre et pour. Et finalement, c'est le parti qui prend les décisions » (entretien 75) « Généralement, nous parlons comme

---

<sup>53</sup> Ces ingénieurs-là n'ont pas été impliqués très longtemps dans le processus, comme le dit cette même personne qui poursuit ainsi : « ...mais il n'y avait pas assez de temps, et ils n'ont en réalité pas sérieusement permis de s'impliquer non plus. Donc, probablement, on nous a demandé d'aller à deux ou trois réunions, mais on n'a pas suivi le projet jusqu'à la fin parce que, vous savez, ... pour beaucoup de raisons que je ne veux pas commenter pour le moment. »

des scientifiques, comme des professionnels, ici. Nous ne parlons pas de politique. Nous donnons le pour et le contre, pour des raisons scientifiques » (entretien 43). « Le Centre pense seulement en termes théoriques et nullement en termes pratiques » (entretien 104).

La dimension politique est souvent considérée comme totalement indépendante de la réflexion technique. Il y aurait des raisons politiques et des raisons techniques de prendre des décisions. « Les 2300 logements, ici, devaient être étendus à 10.000, pour raison de politique » (entretien 29). La politique rajouterait donc des contraintes à une logique technique cohérente. « Quand on veut restructurer cette partie ou bien améliorer cette partie, on se heurte à certaines contraintes qu'on ne peut pas résoudre, des contraintes d'ordre politique. [...] Ici le problème, ce n'est pas un problème technique, le problème technique, le problème de compensation, tout ça, de comment on va faire, tout ça a été résolu. C'est un problème politique » (entretien 29).

Cette distinction entre politique et technique n'est cependant que partiellement pertinente pour la compréhension du processus de détermination du contenu du projet. Il n'est pas possible de dire que les acteurs techniques déterminent des choix en fonction de critères uniquement techniques tandis que les acteurs politiques ne prendraient leurs décisions qu'en fonction du jeu politique. La pensée de ces acteurs n'est pas seulement fonction de la catégorie d'acteurs à laquelle ils appartiennent. Les acteurs techniques appartiennent au système d'acteurs et, plus encore, intègrent dans leurs raisonnements les contraintes liées au jeu politique, même s'ils n'y participent pas. Les acteurs politiques intègrent des dimensions techniques issues de leurs convictions dans les raisonnements qui les conduisent à faire des choix.

### **Positions intermédiaires et registres de raisonnement enchevêtrés**

Certains acteurs ont un objectif technique et un rôle technique, d'autres un objectif politique et un rôle politique. C'est ce qu'on pourrait appeler *a priori* des acteurs techniques et des acteurs politiques. Cette distinction entre acteur politique et acteur technique ne permet ni de prendre en considération un certain nombre d'acteurs dont la situation vis-à-vis de ces caractéristiques est ambiguë, ni de considérer ce qui chez les

acteurs relève de la caractéristique opposée à celle à laquelle ils sont formellement attachés. On peut ainsi constater deux limites principales à cette distinction.

Une première raison à ces logiques de pensées mêlées tient à la position parfois intermédiaire, entre ces deux dimensions, des acteurs dans le système.

Un certain nombre d'acteurs de formation technique, missionnés en raison de cette formation, sont placés dans une position intermédiaire et ne peuvent être considérés comme des acteurs techniques. Par exemple, les nombreux conseillers techniques des acteurs politiques orientent leur savoir-faire technique en fonction des objectifs politiques de ceux qu'ils conseillent. Ils participent au groupe des acteurs politiques tout en y développant, et parce qu'ils y développent des compétences techniques. Ailleurs, des ingénieurs-urbanistes sont mis en situation de participer à, voire de mener, des négociations à caractère politique, même si c'est en raison de leurs compétences techniques sur la ville qu'ils sont missionnés pour cela. Leurs compétences doivent leur permettre de mieux comprendre les objectifs et stratégies urbanistiques des parties avec lesquelles ils négocient, de voir sur le champ l'impact des propositions émises, mais ils sont tenus de prendre des positions qui obéissent aux objectifs politiques de ceux qu'ils représentent. Il faut aussi prendre en compte l'ensemble des acteurs techniques des administrations qui ont une mission technique, mais sont souvent supposés suivre les directives politiques des dirigeants des ministères dont ils dépendent. La dimension politique n'est plus ici seulement une contrainte à intégrer par l'acteur technique. C'est le rôle de l'acteur lui-même, ses objectifs, les enjeux dont il est porteur et ses stratégies qui sont à l'intersection de ces deux dimensions.

Une deuxième limite de cette distinction entre acteurs politiques et acteurs techniques se situe dans les modes de raisonnement. Les acteurs n'agissent pas uniquement en fonction de la dimension qui les caractérise principalement, car ils intègrent à leur raisonnement d'autres registres que celui qui correspond aux stratégies de leurs catégories.

### *L'intégration de la dimension politique chez les acteurs techniques*

Ne sachant que trop le rôle de cette composante dans toute opération urbaine, généralement, les acteurs techniques intègrent complètement et de façon spontanée la dimension politique dans leurs raisonnements sur les projets, même lorsque leur objectif n'est que technique.

Le rôle du politique dans l'urbanisme est reconnu comme majeur par tous les acteurs techniques. « La politique joue pour 99 % » (entretien 74). Ce serait avant tout le décideur politique qui orienterait les idées et définirait les choix d'un projet, dans une configuration qui donne au décideur politique un rôle qui va au-delà de la simple décision à partir de différents scénarios techniques. « C'étaient les idées du Premier ministre Hariri en personne. Il a Oger à côté de lui, il consulte, il demande à Dar al-Handassah de faire des études. Mais, je ne sais pas si je devrais le dire, les techniciens suivent les idées du Premier ministre effectivement. Donc le rôle du politique est vraiment prépondérant (silence) » (entretien 60).

Des acteurs techniques disent n'avoir en conséquence aucune marge de manœuvre dans l'établissement du projet. En premier lieu, la demande politique serait précise et imposée, en dépit des optima techniques, et les transformations introduites par les acteurs politiques altéreraient leurs propositions « Si ça avait été mis en œuvre comme on a dit... Mais les gouvernements prennent et font autre chose. Ils nous utilisent pour faire autre chose. Si on dit trois étages, dix écoles, soudain, il y a dix étages et deux écoles. Ils abâtardissent. Ça ressemble à l'original, mais ça ne l'est pas. S'ils suivent 30 % [de nos recommandations], je suis content » (entretien 74).

Par ailleurs, le caractère politiquement sensible du projet incite les acteurs techniques à montrer qu'ils restent dans leur rôle technique et ne sortent pas de ces lignes imposées. « On n'aime pas rentrer dans ces détails, parce que ça devient très vite politique (silence) » (entretien 29). Quelques acteurs techniques ont refusé de me recevoir, arguant de cette trop brûlante composante politique. « Si je vous reçois, je ne pourrais pas ne pas vous parler de certaines choses dont je ne peux pas parler. Si c'est pour parler du contenu du projet, vous le connaissez déjà. Alors, ce n'est pas la peine » (entretien 104).

Parfois même, la dimension politique serait *la* dimension qui gouverne l'urbanisme, « c'est vraiment le problème politique plutôt que le problème urbain » (entretien 16). La dimension politique du projet serait déterminante au point que même les structures de décisions mises en place pour le projet dépendraient des acteurs politiques au sommet. « Toutes les décisions doivent passer par lui ou suivre ses instructions. C'est-à-dire qu'on peut décider dans la mesure où l'on sait qu'il va être d'accord. Toutes les lettres doivent être signées par lui, même si c'est un fax, il doit être signé par lui. C'est comme un directeur général qui déciderait de tout. Il est à la fois le directeur général d'Élyssar et le président du Conseil d'administration. Toutes les décisions principales doivent passer par le Conseil d'administration. Toutes les décisions majeures doivent passer par eux. Mais leurs décisions passeront à travers M. H., bien sûr » (entretien 20).

Cette dimension n'est parfois considérée que comme une influence néfaste du politique sur des choix techniques, suivant une opinion fréquemment exprimée au Liban, selon laquelle l'urbanisme serait « *un art volontariste d'aménagement et de composition, et préoccupé d'esthétique, d'hygiène et de circulation,* » qui « *d'édilitaire, devient politicien* »<sup>54</sup>. Cette influence est alors parfois dénoncée, voire combattue, par certains urbanistes qui auraient souhaité pouvoir participer à la mise en place de solutions urbaines idéales, établies à partir de critères techniques : « Je défends un truc auquel je crois, quel que soit l'origine du débat » (entretien 56).

D'autres encore la vivent comme un poids et la dénoncent comme le revers d'une situation, caché comme est tue une stratégie inavouable : « cette solution cache beaucoup de sous-entendus socio-politiques d'une importance majeure... » (entretien 102).

Les attitudes des acteurs techniques sont variées et intègrent diversement la dimension politique. Certains établissent des stratégies pour minimiser les conséquences des influences politiques. « Il avait l'art de retarder indéfiniment les projets soumis à des pressions politiques, jusqu'à ce que les auteurs des pressions changent d'avis. Il était un excellent directeur de l'urbanisme » (entretien 34)<sup>55</sup>.

---

<sup>54</sup> Davie M., *Beyrouth...*, p.95.

<sup>55</sup> Des chercheurs sur la question des quartiers irréguliers dans les pays en développement ont cherché à théoriser cette nécessité de concevoir des projets dans une stratégie vis-à-vis de leurs ressortissants. « Le système officieux de distribution de terres et de logement dans les villes du Tiers-monde est d'un vaste réseau d'intérêts politiques et économiques acquis, qui joue un rôle majeur dans le statut quo. [...] [Il ne faut pas chercher à régler le problème des quartiers irrégulier] comme une *confrontation* entre ceux qui

Parfois, il est considéré que faire de l'urbanisme en intégrant la dimension politique serait possible, mais que peu se donneraient les moyens d'anticiper l'influence du politique sur les questions techniques : « Élyssar a été faite loi et malheureusement, c'est devenu un fait. Et parce qu'un projet comme ça aurait dû être étudié mieux que la façon dont il a été étudié, [les partis chiïtes] auraient dû passer plus de temps à essayer de faire des observations, c'est venu dans la précipitation. Et on n'a pas le choix, c'est l'avenir de la zone » (entretien 24).

D'autres au contraire pensent que c'est possible de ne pas faire que suivre les directives politiques « Il y a un schéma directeur des *grands projets* et nous réalisons chacun une partie. [...] Donc il y a une coordination et la conception de ces projets c'est vraiment *le résultat des besoins*, ce n'est pas ... seulement une décision politique. Et même les parties où il y a une décision politique nous ne sommes pas en train de les réaliser parce que [...] nous avons bloqué depuis un certain temps, nous avons de l'argent, nous avons dit au Gouvernement : nous ne faisons pas ce travail, nous trouvons qu'on n'a pas besoin .... » (entretien 60).

Le plus souvent, l'intervention de la dimension politique est vécue par les professionnels comme une contrainte contre laquelle on ne peut rien, comme une fatalité. « Le problème, comme tout est mélangé, il y a toujours la politique qui intervient. J'ai essayé de faire de l'urbanisme, il y a longtemps, c'est impossible, j'ai abandonné, il y a trop de pressions... » (entretien 56). La pression politique est vécue par la plus grande partie de la profession comme un asservissement inéluctable de la pensée rationnelle aux ambitions politiciennes. « Une fois encore, les procédures rationnelles de planification ont été radicalement modifiées en fonction d'une division communautaire dominante. Les architectes ont été contraints de maintenir le projet... »<sup>56</sup>.

---

régulariseraient et ceux qui ont des intérêts acquis dans le système préexistant irrégulier et informel. [...] Mais d'utiliser la philosophie du *jiu-jitsu* et du *karaté*, c'est-à-dire le retournement des forces de l'opposant à notre avantage [...] [et notamment] de créer des avantages financiers, afin que les personnes impliquées dans les systèmes de distribution informels et illégaux aient envie de se joindre aux nouveaux efforts plutôt que de s'y opposer. [...] Nous avons besoin d'une meilleure compréhension de l'ennemi, c'est-à-dire des relations de pouvoir et d'intérêt acquis dans l'irrégularité qui existent entre les institutions que nous nous proposons de réformer » Doebele W., « Le retournement des situations de pouvoir et d'intérêts » in Groupement de recherche Interurba et Association internationale des techniciens, experts et chercheurs (Aitec), *Villes en développement, Intégration des quartiers irréguliers, un état du débat en Asie et en Amérique latine*, Pratiques Urbaines n°12, Paris, Interurba, 1995, p.53 et 55.

<sup>56</sup> Yahia M., *Forbidden spaces...*, op. cit., p.229 et 230.



Cette dimension du politique est cependant généralement intégrée d'office, de façon quasi « naturelle » dans le raisonnement des acteurs techniques. Cela fait même l'objet de recommandations de la part des urbanistes, dans leurs analyses sur les quartiers illégaux de la banlieue sud : « *Remédier à cette illégalité exige une perspective à la fois politique et urbanistique. Toute solution du problème de l'illégalité doit obligatoirement prendre en considération le point de vue des formations politiques locales qui contrôlent ces quartiers* »<sup>57</sup>.

L'intégration de cette dimension peut être dominante. Les exigences supposées des acteurs extérieurs à l'institution de conception sont alors intégrées *a priori*, sans qu'elles soient exprimées explicitement, par une anticipation de leur éventuelle réaction future, qui se traduit par ce qui est conçu comme la prise en compte de ce qui est socialement ou politiquement possible de faire. Ainsi, un urbaniste d'un bureau d'études étranger, consulté au tout début du processus sur la faisabilité de l'éventuelle mise en place d'un projet de grand ensemble sur la plaine de la banlieue sud, a argumenté principalement dans le registre politique : « les Druzes n'accepteront sans doute jamais... » (entretien 104). Réponse sur le seul registre stratégique politique d'un acteur technique à une question technique.

Les professionnels de l'équipe de M. Hariri et de Dar al-Handassah auraient ainsi anticipé sur les demandes politiques en prenant au sérieux les contraintes sociales et en les intégrant d'office dans le projet. « [L'input social du projet], honnêtement, ça vient d'Hariri et des consultants. Parce que ce n'est pas simplement un plan pour faire de l'argent. La dimension sociale est si grande, que ça n'aurait pas été accepté. Quel que soit le plan, il faut voir si c'est faisable, socialement, économiquement, s'il peut être mis en œuvre, physiquement, et s'il peut passer au Parlement. On est des purs techniciens, mais on ne peut pas esquiver le politique et le social » (entretien 74).

Les acteurs techniques ayant été mis en situation de jouer un rôle politique, auquel ils sont tenus de se plier, sont tout à fait lucides sur les antagonismes que leur position comporte. « Vous me posez la question du point de vue du Hezbollah ou du point de vue ingénieur... ? » me demandait l'un d'eux avec humour, ayant visiblement deux réponses en

---

<sup>57</sup> Charafeddine W., *La banlieue sud*, op. cit., p.306.

tête. Ces acteurs pèsent particulièrement bien les poids relatifs des dimensions techniques et politiques dans l'élaboration d'un projet et se trouvent généralement devoir adopter une position, qui ne correspond plus à leur profession, dans laquelle la recherche d'une solution technique rationnelle et efficace disparaît au profit de la négociation d'un compromis, certes technique, mais fortement déterminé par les stratégies politiques ou économiques.

Des contradictions internes sont particulièrement visibles toutes les fois que des ingénieurs ont été mis dans des positions d'acteurs politiques ou que des acteurs politiques ont une formation d'ingénieur ou d'urbaniste. « Cette affaire est menée politiquement. En tant qu'ingénieur, j'ai des vues différentes, mais ne l'écrivez pas ! En tant qu'ingénieur, je suis catégoriquement contre ce projet, complètement » (entretien 104).

Élyssar est, pour cela un cas très particulier. Son caractère de projet de la reconstruction a cristallisé en négociations politiques, autour du devenir d'un espace urbain, des enjeux territoriaux hérités de la guerre sur un espace disputé entre ses anciens adversaires. Ceux qui ont participé aux négociations, « *confrontation pacifique mais étroitement liée à l'exercice de la violence* »<sup>58</sup>, se sont trouvés dans une situation extrême, où la dimension politique du projet aurait été non seulement prépondérante, mais aurait réduit à néant les possibilités de considérer la question d'un optimum technique. Cette forte dimension stratégique est exprimée par exemple par un des ingénieurs du Hezbollah chargés des premières négociations, qui aurait souhaité un débat intégrant de façon plus « équilibrée » les dimensions politique et technique. « Si on reconstitue le contexte général, *l'ambiance générale des négociations n'était pas qu'il y a une équipe homogène qui discute la meilleure solution pour la zone d'Élyssar*. Il y avait une ambiance, dans les années 1993, assez négative. C'était un des dossiers d'un porte-folio de dossiers politiques et militaires. Je crois que Hezbollah essayait de confronter les propositions, disons entre guillemets, agressives de M. Hariri et son équipe pour pouvoir assurer un minimum de dégâts et un maximum de profit. C'était ça l'ambiance, c'était ça l'ambiance. Ainsi, je comprends bien que les résultats ne soient pas l'optimum. Le Centre de chez M.Fayyad a fait un débat, un petit séminaire, il y a trois ans, à l'Ordre des ingénieurs. C'était la première fois qu'on ouvrait ce dossier pour un débat technique d'urbanisme. Mais les conditions et les circonstances de la formation d'Élyssar n'étaient pas comme ça. Si on peut reconstruire les

---

<sup>58</sup> Bellenger L., *La négociation, op.cit.*, p.3.

choses, je crois que ce qui est naturel — le Gouvernement, cette chose, il ne le fera jamais —, c'est qu'on ouvre un débat national, même international, pour cette région et qu'on permette à tous les partis concernés, des ingénieurs, des urbanistes, même des pays qui ont eu des expériences, de présenter des solutions plus rationnelles, plus convenables. L'ambiance n'était pas telle. Ainsi, Hezbollah a essayé d'assurer le maximum de profit pour sauvegarder le bien des gens. *C'était pas un dossier urbanisme* » (entretien 12).

Même lorsque la politique est considérée orienter toute décision, elle reste souvent considérée comme une contrainte à côté de laquelle il faut rester professionnel : les dimensions politiques et techniques devraient être conciliées. « Notre problème comme consultants, pas seulement dans les PED, mais dans les situations complexes et sensibles, c'est que la politique joue à 99 %. La position du consultant est très critique. On doit faire pour celui qui nous paye, on doit faire ce que veulent les usagers, on doit faire ce qu'on pense qui est bien. Il y a du bon et du mauvais, il faut contrebalancer » (entretien 74).

L'exemple du traitement du camp de Sabra par les acteurs techniques illustre l'adaptation des logiques techniques à un contexte politique sensible, dans une logique spatialiste professionnelle. Lorsque Élyssar a commencé à être négocié, les accords de Madrid avaient été signés, MM. Yasser Arafat et Itzak Rabin s'étaient serrés la main, on croyait à une issue proche pour le conflit au Proche-Orient. À Élyssar, le quartier de Sabra et Chatila venait d'être rattaché au périmètre de l'opération. Deux options avaient donc été imaginées pour le camp de Sabra : une réhabilitation à court terme — « Ils ont besoin de réhabilitation, parce que les conditions de vie, c'est hallucinant » (d'après entretien 64) — et une intégration urbaine dans un plan d'ensemble pour un long terme qui était devenu envisageable (bien que l'espérance en un accord ait été bien amoindrie entre 1993 et 2000). Mais, en raison de l'importance symbolique et politique de ce quartier, cette intervention urbanistique ne mobilise pas seulement les dimensions techniques, mais aussi politiques, sociales et symboliques : « Attaquer le problème de Sabra. Sabra et Chatila dans la mémoire collective, c'est tout cela. Autant l'assainir, l'aménager, aborder le problème quoi. On l'a abordée de façon simple : d'abord garder la trace, démarche humble, assainir, planter, cadre de vie agréable, sachant que le problème sera réglé dans le cadre d'une solution politique. C'est pour garder en mémoire le fait que c'est ça qui existe. Au lieu de l'oublier, réhabiliter les infrastructures, faire des voies piétonnes, utiliser le caractère pour faire quelque chose d'acceptable pour les quinze ou vingt ans à venir, parce que c'est le

temps qu'il faudra. Intégrer le quartier une fois pour toutes, qu'on cesse de tourner autour de Sabra comme si c'était une forteresse, ceux à cause de qui ont fait la guerre, ceux à cause de qui on s'est tué. La mémoire collective sur Sabra est très chargée... » (d'après entretien 64).



### **6-1. Deux options urbanistiques pour le camp de Sabra et Chatila selon la situation politique**

La maquette du projet conçu par Lacey pour le quartier de Sabra et Chatila prévoit deux solutions pour le camp palestinien. La première, à court et moyen terme, envisage des actions d'amélioration des conditions de vie dans le quartier existant. La seconde, à long terme et dans l'hypothèse d'un règlement régional de la question des réfugiés palestiniens, prévoit sa disparition. Le projet technique intègre les forts aléas politiques et un morceau de la maquette, posé à côté de celle-ci, est pour cela interchangeable : on peut remplacer les immeubles par le camp et inversement selon l'objectif.

Photo V.Clerc  
Illustration 6-1.

#### *La vision prospective des acteurs politiques sur la ville*

De leur côté, les acteurs politiques, porteurs d'objectifs politiques par leur fonction même, ont toujours en tête une image de la ville telle qu'elle devrait être, aussi sommaire soit-elle.

Pour la question des quartiers illégaux, elle se traduit au minimum par la volonté de remédier à l'anarchie spatiale ou aux mauvaises conditions sanitaires qui y règnent. « Tout est mauvais, il n'y a pas d'infrastructure dans cette zone. [...] Les constructions sont construites de manière très désordonnée, alors que les nouvelles constructions seront construites dans les normes » (entretien 45).

Nombreux sont les hommes politiques au Liban qui sont ingénieurs de formation<sup>59</sup>, en particulier ceux qui sont en charge de l'urbanisme ou impliqués dans les projets urbains. Le fait de ne pas l'être est immédiatement annoncé « Comme vous savez, je ne suis pas ingénieur » (entretien 19). Les acteurs politiques, ingénieurs ou urbanistes de formation utilisent leurs connaissances pour argumenter leurs discours. Mais ceux qui ne le sont pas établissent également un diagnostic personnel sur la ville, parfois horrifié ou scandalisé — « il y a des gens, des enfants qui habitent là » (entretien 48) — et des orientations sur les projets qui devraient y être mis en place, qui associent généralement amélioration des conditions sociales et une certaine image de la ville, ordonnée, propre, neuve, chic, opposée à la saleté, à l'insalubrité, au désordre et au chaos. « La région où il y a cet urbanisme de champignons, c'est une question d'aménagement de région qui donnera non seulement une valeur à la ville de Beyrouth et ses habitants mais une vie saine aux habitants de ces régions » (entretien 22). « On doit refuser de vivre dans des conditions si misérables, on doit refuser de vivre dans des conditions si indisciplinées » (entretien 19).

Quand ils ne sont pas ingénieurs de formation, c'est souvent la connaissance du terrain qui leur permet de faire un diagnostic technique sur la situation. « Connaissant la région, c'est pas le mot, mais j'habite la région ou tout près de la région et en même temps, j'ai travaillé dans cette région... » (entretien 22). « Au début, je voyais les choses d'un point de vue politique. Après avoir travaillé à Ghobeiry, il a beaucoup de connaissances maintenant sur la communauté, les rues, les bâtiments. On n'a pas changé le point de vue de la stratégie politique, mais par rapport aux détails, on a une meilleure vision. Comme le dit le proverbe arabe : « les gens de la maison savent mieux ce qui se passe » (entretien 48).

La formation, quelle qu'elle soit, joue assurément un rôle important dans la façon dont sont considérés les problèmes. Des acteurs politiques qui ne sont pas ingénieurs utilisent

---

<sup>59</sup> Ingénieurs, médecins et avocats sont les trois formations principales des élus locaux au Liban en 1998. Voir les résultats de l'enquête sur les municipalités au Liban publiée dans Favier A [dir.], *Municipalités et pouvoirs locaux au Liban*, Beyrouth, Cermoc, 2000, 438p.

d'autres grilles de lectures, mais établissent, à travers leurs connaissances, un diagnostic sur la ville. « Il y a une défiguration du pays depuis trente ou quarante ans, et surtout pendant la guerre, ce qui détruit notre capital. C'est le travail de base. Je suis économiste. Il faut garder le capital et le faire fructifier » (entretien 92). « Dans cette étude, le point principal était l'attention donnée à la situation sociale. Puisqu'il est sociologue... » (entretien 75).

Certains acteurs politiques critiquent le manque de réflexion théorique dans la mise en place de politiques publiques. Ils manifestent par là qu'il leur paraît nécessaire de pouvoir intégrer la dimension technique dans leur raisonnement. « Nous manquons de culture sur l'aménagement du territoire<sup>60</sup>. Pendant la reconstruction, il y a eu une priorité donnée à l'exécution plutôt qu'à la réflexion. Nous n'avons que des idées générales. Au Liban, il y a un dédain pour la théorisation : vous êtes théoricien ! Comme si on peut faire quelque chose sans la théorie. Un dédain général » (entretien 92). D'autres insistent sur le fait que l'absence de compétences est un handicap pour la prise de décisions. « Ils n'étaient pas capables de faire des recommandations, ils n'étaient pas si bons pour recommander, ils n'avaient pas l'expertise, comme la plupart des municipalités. Les membres de l'ancienne municipalité étaient "handicapés", ils n'avaient pas des idées intelligentes » (entretien 61).

Enfin, certains de ces acteurs, passés au cours de leur carrière, voire au cours même du projet, de l'une à l'autre des positions techniques et politiques, gardent parfois des logiques de réflexion, si ce n'est d'action, de leurs activités antérieures.

C'est le cas en particulier du principal promoteur du projet, le Premier ministre Rafic Hariri. Le Liban offre ici un cas exceptionnel : son Premier ministre, principal responsable politique du pays, est en même temps un bâtisseur qui a les moyens de ses ambitions (une des soixante premières fortunes mondiales) et est placé en situation de reconstruire une capitale et d'y mener des projets d'envergure exceptionnelle, sur le centre-ville et sur des centaines d'hectares alentours.

La dimension politique de son action est incontestable. Certains en montrent le caractère exacerbé par les termes qu'ils emploient pour le désigner : « le Prince » (entretien 64), « un roi » (entretien 97).

---

<sup>60</sup> Au Liban, aménagement du territoire et urbanisme sont souvent assimilés l'un à l'autre, voire confondus.



Mais la question spatiale revêt pour cet acteur politique par excellence une importance majeure. C'est un homme du bâtiment, un investisseur foncier et immobilier, un homme de chantier, un constructeur. « Hariri s'est investi dans les choix urbanistiques. Je sais qu'à chaque fois qu'on lui proposait le plan-masse, des modifications, ça, il adore. C'est son "pain quotidien." Il jubilait, quand il voyait des plans » (entretien 96).

C'est également un homme qui se veut bâtisseur et a de grandes ambitions urbaines. Lorsqu'il raconte lui-même les grands projets de la reconstruction, Rafic Hariri en parle moins comme d'une politique publique de reconstruction, répondant à l'attente d'un électorat, que comme des projets d'urbanisme, correspondant à une vision urbaine personnelle, pour lesquels il faut se battre politiquement. Dans l'entretien cité ci-dessous, la dimension politique est sans doute très amoindrie (les acteurs politiques sont peu enclins à parler de leurs intérêts et stratégies), les événements sont reconstruits *a posteriori* et les paroles ne révèlent que quelques unes des facettes de l'attitude du Premier ministre, mais le discours est explicite. Lorsqu'on lui demande quelles sont ses ambitions, l'homme se considère avant tout comme un bâtisseur et un urbaniste.

« Je croyais que cette guerre allait s'arrêter un jour, et qu'il fallait qu'on pense à l'après-guerre. C'est pour cela que j'ai créé la société, la fondation Hariri, qui va envoyer les élèves, les jeunes pour étudier en France, aux États-Unis, partout. Et, pour cela, j'ai commencé à penser à comment on peut reconstruire le pays, mais surtout le centre-ville. Et comment ? J'ai commencé à poser la question. Et j'ai passé pas mal de temps pour créer des nouvelles lois, qui permettent au gouvernement de construire. Parce qu'il n'y a pas de loi. Nous avons créé la loi. Je n'étais pas dans le Gouvernement, à ce moment-là. La loi est sortie en 1990. J'étais totalement en dehors du Gouvernement. Je n'ai pas pensé, pour un moment, que je deviendrais un jour Premier ministre. Et le travail a commencé, comme vous savez, qui était de reconstruire et faire la réhabilitation du centre-ville, essayer de garder la mémoire du centre et moderniser les nouveaux bâtiments et garder l'ancien. J'ai eu pratiquement la guerre contre moi, quoi. Tout le monde. Et une fois que j'étais pratiquement désespéré, j'ai pris le téléphone et j'ai téléphoné à mon bureau à Paris. J'ai dit au directeur là-bas, je veux que vous m'envoyiez tout ce qui a été écrit contre, pendant la construction de Paris, contre ... comment il s'appelle...Haussmann. Il m'a envoyé des papiers comme ça [il fait le geste montrant une pile de papiers de 50cm] : il y a des caricatures, il y a des articles, il y a des histoires, il était attaqué de partout. Alors, je me

suis dit, bon, je ne suis pas arrivé à ça, je suis bien. Et, j'ai continué, ça m'a donné du courage, incroyable ! Et j'ai fait un peu de recherche, j'ai trouvé que partout, dans le monde entier, quand il y a de nouvelles idées, un nouvel urbanisme, il y a toujours des conflits d'intérêts, des conflits d'idées, des attaques, des critiques, et tout ça. Le plus important, c'est de croire en ce que vous faites et pourquoi le faire. Il n'y a pas d'intérêt personnel, il y a seulement la reconstruction de la ville. Et nous avons eu énormément de problèmes juridiques, économiques, politiques...des gens déplacés, des ... pressions politiques énormes, même de sécurité, tout genre de problèmes. Mais maintenant, je suis satisfait, je suis même fier du travail qui a été fait » (entretien avec Rafic Hariri).

### **Raisons politiques et techniques d'agir, des référentiels de l'urbanisme**

Pour extrême qu'elle soit, cette situation n'est cependant pas singulière. Elle rend particulièrement visible une situation commune. D'une part, les hommes politiques portent en eux des projets, et en particulier des projets spatiaux sur la ville. Le cas du Premier ministre libanais pousse cette dimension quasiment jusqu'à la caricature. Analyser un projet qu'il porte rend donc bien plus lisible qu'ailleurs l'existence de représentations urbaines motrices chez les hommes politiques. D'autre part, les acteurs techniques intègrent toujours, de façon plus ou moins explicite, la dimension politique dans leurs raisonnements et leurs propositions. Ils le font de manière particulièrement poussée au Liban où, au sortir d'une guerre civile, autour d'espaces éclatés et dominés<sup>61</sup>, les urbanistes ont une perception aiguë et exacerbée de la dimension territoriale, et donc politiquement très sensible, de l'urbanisme (comme de toute politique d'intervention spatiale) et l'incorporent dans leurs projections, tout en cherchant à s'afficher en retrait de ce jeu qui les dépasse, dans une posture technique.

Dans ce contexte où les acteurs techniques se cantonnent dans leur rôle institutionnel de producteur de rapports et d'élaborateurs d'options et où les acteurs politiques se focalisent sur les marges de manœuvre et les rapports de pouvoir qui leur permettent de négocier des termes du projet qu'ils souhaitent, l'enchevêtrement des positions des acteurs et des mobiles de leur action manifeste le caractère souvent malavisé de dissocier, dans les choix d'un projet, les propositions techniques des professionnels de l'urbain des choix politiques

---

<sup>61</sup> Beyhum N., *Espaces éclatés, espaces dominés, Étude de la recomposition des espaces publics centraux de Beyrouth de 1975 à 1990*, thèse de doctorat en sociologie sous la direction de I. Joseph, Lyon, Université de Lyon 2 Lumière, 1991, 750p.

imposés par le jeu stratégique. Les raisons politiques et stratégiques des compromis ne sont pas dissociables des représentations et convictions de ceux qui les ont établis. Les évidences sur lesquelles acteurs politiques et techniques se rejoignent viennent autant des représentations du jeu stratégique que des projections idéales. Les idées mobilisées par les acteurs du projet ne correspondent pas à la catégorie d'acteurs à laquelle ils appartiennent. Tant les logiques de la négociation politique que les images de la reconstruction physique de la ville imprègnent les projections des acteurs, politiques comme techniques, du système d'action du projet. Chacun a en même temps des raisons politiques et des raisons techniques de penser et d'agir.

Dans les raisonnements, dans les référentiels mobilisés, dans les principes auxquels se rattachent les acteurs, théories et stratégies semblent étroitement interconnectés. Tout se passe donc comme si les dimensions techniques et politiques portées par les acteurs étaient mêlées, non pas dans les actes, mais dans les pensées qui conduisent ces actes, c'est-à-dire dans les référentiels de l'action.

Cette constatation mène à explorer les référentiels de l'urbanisme de façon globale. Cela signifie l'élaboration d'une grille d'analyse des référentiels orientant les choix du projet qui inclut à la fois les principes d'action destinés à l'action politique et les systèmes de références conditionnant les choix techniques. Cela signifie également une analyse de ces référentiels, chez les acteurs, indépendante d'un pré-découpage par catégorie d'acteurs. Ce sera l'objet de la troisième partie.

## **TROISIÈME PARTIE**

### **LOGIQUES D'ACTEURS, PRINCIPES D'ACTION**



À l'origine du questionnement sur les logiques d'acteurs, il y a une simple observation de terrain. Même si elle y est intimement liée, au bout du compte, la question des référentiels portés par les acteurs d'Élyssar n'est pas née des conclusions énoncées à la fin de la partie précédente. Le questionnement était parallèle et ne les a rejointes qu'ultérieurement.

Lorsque j'ai commencé mes entretiens avec des acteurs et des observateurs du projet, une de mes préoccupations principales a été de trouver les personnes capables de m'expliquer comment les choix d'Élyssar avaient été faits et comment le processus de décision avait mené aux solutions préconisées par le projet. Or, après un certain nombre de rencontres, une observation s'est imposée, au départ considérée comme un frein à ma recherche, puis progressivement comprise comme un éclairage et une piste stimulante : chacun avait sa propre lecture, généralement convaincante, de l'histoire du projet et de son contexte.

Cette observation a suscité de nouveaux questionnements : le fait que les acteurs du projet avaient des lectures différentes de ce qui se passait ne pouvait-il pas suggérer que plusieurs façons de problématiser existaient simultanément dans l'élaboration du projet ? Dans ce cas, quelles étaient-elles ? Par ailleurs, des réflexions revenaient de façon récurrente dans l'analyse faite par les personnes interrogées, constituant comme des éléments épars qui, combinés différemment, formaient l'opinion de l'observateur. Or, ces éléments ne semblaient pas tous relever du même mode de raisonnement sur le projet. Pouvait-on trouver des critères par lesquels on pouvait les distinguer les uns des autres ? Enfin, chaque personne ayant une lecture personnelle spécifique, on pouvait mettre en évidence des profils d'attitudes d'acteurs ? Les choix du projet étaient-ils alors le reflet des problématisations des acteurs dominants du projet ? Les options étaient-elles issues d'un parcours de ces représentations dans l'histoire du projet, se combinant et se déformant dans le jeu stratégique ? Le développement de cette dernière question permettait de retrouver, par un autre chemin, la question initiale concernant ce qui, dans processus de décision, avait mené aux choix du projet. « *Parlant entre elles, les différentes rationalités des actants d'une décision ne se contentent pas de juxtaposer leurs dialectes, elles n'échangent pas seulement des informations sous forme de messages, elles se livrent à une*



*activité de traduction qui est torsion, trahison, véritable opération de transformation : la décision finale sera la résultante d'un travail de falsification dont le simple enregistrement additif de messages ne peut pas rendre compte »<sup>1</sup>.*

Le statut des discours recueillis dans les entretiens s'en est trouvé transformé. Il ne s'agissait plus seulement de chercher dans chaque discours des indications sur le système d'acteurs et le processus de décision, mais de voir s'y révéler des attitudes particulières face au projet et son contexte, à partir des thèmes abordés, éventuellement susceptibles de représenter, voire d'influencer, en tant que telles, les problématisations actives dans l'élaboration des options du projet. Même pré-construits ou fortement déterminés par un discours politique préétabli, il n'y a pas d'entretien qui ne donne une lecture particulière de la situation. Le travail d'analyse des entretiens n'avait donc plus pour objectif d'établir une lecture du processus, la mienne, construite à partir des entretiens, mais de mettre en évidence, par ces entretiens, les lectures en présence dans le processus.

Le principal chantier induit par ces questions a concerné le statut des éléments du discours. Ceux-là mêmes semblaient relever de modes de raisonnement différents. Les thèmes identifiés n'étaient pas tous de même nature et n'abordaient pas les questions suivant les mêmes logiques. Aux regroupements par thème des idées des acteurs a succédé l'établissement progressif de critères — comme ceux de la présence ou non, dans les éléments du discours, de projections, de désirs, de diagnostics, d'analyse stratégique, de jugements, de justifications, de critiques — permettant de distinguer plusieurs catégories parmi les éléments du raisonnement, voire d'en établir l'esquisse d'une typologie. Trois registres de raisonnement ont ainsi été distingués, regroupant les idées autour desquelles sont construites ces variations orales sur Élyssar et la banlieue sud.

Ces registres ont été conçus de façon progressive, par tentatives successives, avancées et retraits, accumulation, dans des allers et retours entre l'observation empirique et des réflexions théoriques issues de plusieurs disciplines abordant la question des référentiels de l'action. La présentation qui en est faite dans cette troisième partie ne retrace pas l'ensemble du cheminement. Elle en resitue cependant les résultats en relation avec les champs scientifiques abordés au cours de l'investigation. Cela ne signifie pas qu'ait été

---

<sup>1</sup> Sfez L., *La décision, op. cit.*, p.112.

élaborée, à partir de la seule constatation de la multiplicité des lectures du projet et de façon préalable, une typologie des principes sur lesquels sont fondées la réflexion et l'action, pour ensuite essayer de trouver dans les discours les éléments les illustrant. Au contraire, l'investigation des champs théoriques abordant la question des référentiels a progressivement alimenté le travail, avant tout focalisé sur les discours fournis dans les entretiens, d'organisation des idées émises par les acteurs et d'identification des logiques de leurs articulations.

La recherche s'est donc focalisée sur les logiques des acteurs, c'est-à-dire sur leur manière de raisonner telle qu'elle s'exerce de fait (conformément ou non aux règles de la logique formelle), logiques étudiées à travers les diverses façons dont les acteurs ont pensé ce projet. Ces lectures personnelles, attachées aux individus, acteurs ou observateurs du projet, sont fortement reliées au contexte du projet. Les acteurs n'utilisent ni des modèles, ni des règles préétablies, même si les uns comme les autres peuvent avoir une influence dans le raisonnement. Par ailleurs, ces lectures ne sont pas indépendantes de l'existence du système d'acteurs et en intègrent diversement les données stratégiques. Les trois registres identifiés sont attachés à ce contexte.

## CHAPITRE 7

### Penser Élyssar : deux registres de raisonnement en projection

#### 1 Des lectures et des logiques de pensées

Élyssar suscite des analyses diverses. Les personnes interrogées dans le cadre de l'enquête n'abordent pas toutes le projet de la même manière. Elles font appel à diverses lectures du projet et de son contexte. De la grande complexité de la question, certaines ont une vision assez complète, mais la plupart n'en lisent qu'un nombre limité d'aspects.

##### 1.1 Des lectures variées d'un même projet

Certains voient la question sociale, humaine, ou sanitaire (conditions de vie, réfugiés de la guerre, pauvreté, modes de vie...), d'autres privilégient la dimension foncière, parfois dans une perspective historique (accès à la terre, squat, terres *mouchaa*, terrains communaux ou publics, grands propriétaires, cadastre), d'autres considèrent les questions spatiales (morphologie, tissus et tracés urbains) ou l'image de la ville, d'autres se focalisent sur les questions légales (justice, droit, ordre urbain), d'autres examinent les questions urbanistiques (lotissement, indivision, remembrements, zoning) ou fonctionnelles (voiries et réseaux divers, infrastructures, accès, normes d'équipement, fonctionnement de l'agglomération, efficacité de la ville), souvent associées à une notion de temps (modernité), d'autres encore analysent le potentiel économique et les stratégies d'investissement (construction, logements, tourisme...), d'autres enfin sont très préoccupés par la dimension politique (électorale, politicienne, politiques publiques urbaines, reconstruction), par les stratégies territoriales ou par la dimension confessionnelle...

Regroupant tout à la fois des techniques, des procédures, des champs d'applications, des approches idéologiques ou philosophiques et des raisonnements professionnels, tous ces « thèmes » font référence à une réalité sur le terrain, mais sont différemment pris en compte — plusieurs dimensions sont généralement combinées dans un même discours — par les acteurs qui les conjuguent pour donner diverses lectures personnelles.

Des lectures différentes d'Élyssar ont par exemple été données dans la presse au moment de sa création en 1995 par des acteurs interrogés ultérieurement dans le cadre de cette étude. L'une d'entre elles par exemple, insiste sur la dimension sociale, économique et légale du projet. « *Créé pour résoudre un problème social, le programme est d'autant plus important qu'il va intégrer toute une économie informelle dans un circuit économique formel où la loi pourra s'appliquer à tout le monde. [...] On ne peut pas construire un aéroport moderne, un centre-ville moderne et laisser entre les deux une ceinture de pauvreté, des habitations insalubres, illégales* »<sup>2</sup>. Une autre met au contraire l'accent sur la dimension humaine du projet et son importante composante foncière et urbanistique. « *Cet établissement a été mis sur pied pour résoudre un problème à la fois humain et foncier. Le problème humain réside dans les conditions de vie « inacceptables » des habitants de cette région ; le problème foncier réside dans le fait que cette région est constituée à 70% de terrain non lotis et de terrains communaux et à 30% de terrains lotis* »<sup>3</sup>.

Parfois, ces lectures sont associées à des espaces différents. « Ici, on doit trouver une solution pour les infrastructures, là on doit trouver plusieurs solutions, une solution sociale, une solution pour les infrastructures, une solution politique, une solution matérielle » (entretien 19).

La désignation des problèmes peut aussi combiner plusieurs dimensions dans une même formulation, qui contient alors un premier diagnostic : la concentration de pauvres sur des terrains de valeur, l'occupation de terrains d'autrui provoquant l'impossible accès à la plage pour les loisirs, les mauvaises conditions de vie des habitants dans un environnement dégradé et anarchique, la concentration d'une population mono-confessionnelle comme danger social ou politique, ou comme contrôle territorial, des déplacés de la guerre s'opposant aux squatters bailleurs...

---

<sup>2</sup> L'Orient-Le jour du 9/10/95, citant Riad Mneimné. Je souligne.

<sup>3</sup> L'Orient-Le-Jour du 24/06/95, citant Fadi Fawaz. Je souligne.

### 1.1.1 Problématisations

À ces dominantes, que l'on peut mettre en évidence dans chaque entretien, sont associées le plus souvent une ou plusieurs idées directrices, qui ne sont pas toujours articulées entre elles, voire en contradiction l'une avec l'autre, et qui forment l'opinion de la personne sur les quartiers irréguliers en banlieue sud, ses causes et les manières de remédier aux problèmes qu'ils posent. Cette opinion est généralement elle-même inscrite par la personne interrogée dans une vision personnelle plus large des questions politiques, économiques, sociales et/ou urbaines du pays.

Chacune de ces lectures interprétatives est en général pertinente et convaincante et, bien que — tout autant que parce que — souvent en contradiction les unes avec les autres, elle offre à chaque fois une clef de compréhension supplémentaire d'une réalité complexe, laquelle se trouve au demeurant mieux décrite par la diversité de ces analyses parallèles ou opposées que par n'importe laquelle des lectures proposées, fut-elle d'une grande intelligence<sup>4</sup>. Par exemple, pour ce qui concerne la lecture des stratégies d'autrui, l'ensemble d'une série d'assertions interprétatives qui se voudraient résumer la situation — par exemple, pour l'acteur moteur du projet : « Hariri cherche à habiller socialement un projet immobilier » ; « Hariri cherche à tirer les avantages politiques d'une intervention sociale » ; « les logements ne sont accordés que dans le cadre d'un échange politique avec les partis représentant la population » ; « Hariri cherche la reconnaissance politique de citoyens qui ne sont pas ses clients », « Hariri cherche à soulager la misère sociale de cette région de Beyrouth » — donne sans doute une image plus juste de la réalité que n'importe laquelle d'entre elles et reflète la multirationalité des acteurs et le fait qu'aucun d'eux n'a de stratégie univoque. Que les lectures de chacun donnent ensemble une vision plus réaliste que chacune d'entre elles séparément explique sans doute de surcroît le sentiment de justesse éprouvé dans les enquêtes à l'écoute de chacune des opinions, en dépit de leur variété.

---

<sup>4</sup> Certains ne concluent pas simplement, comme ici, à la complexité de la réalité décrite par cette diversité de lectures singulières irréductibles les unes aux autres, mais que « *au bout du compte, il n'existerait même plus de réalité globale résultante de l'addition des visions individuelles, mais un agrégat informe et impensable de représentations personnelles incomparables, chaque sujet étant ainsi maître absolu d'un monde propre.* » Lussault M., *L'espace en actions, de la dimension spatiale des politiques urbaines*, op. cit., p38.

De telles lectures, partielles ou orientées à partir d'un point de vue plus ou moins élaboré, sont banales, naturelles. C'est la façon courante d'appréhender des situations et d'énoncer diagnostics, analyses, objectifs, justifications, critiques, thèses... C'est le propre du discours qui cherche à exprimer le sens d'une situation ou d'une action. Ces lectures constituent des façons différentes de problématiser les questions urbaines, et ici en particulier la question de ses quartiers irréguliers, et une diversité d'attitudes, face au projet d'intégrer ces quartiers à la ville, qu'il convient de considérer dans leurs imperfections, leurs contradictions éventuelles en ce qu'elles constituent (pour ce que les acteurs en révèlent) une clef de lecture des actions ou réactions des acteurs.

Les ouvrages concernant les politiques urbaines, l'urbanisme ou les quartiers irréguliers dans les pays en développement procèdent le plus souvent de la même façon, par lectures, plus ou moins complexes, mêlant différentes dimensions. Mis à part les monographies, qui cherchent à faire un point complet pour un terrain particulier, et les ouvrages de synthèse — les uns comme les autres souvent écrits par des spatialistes, géographes, architectes ou urbanistes, qui intègrent en les listant pratiquement toutes les dimensions auxquelles font référence ces problématisations —, les ouvrages abordent généralement ce sujet par une ou plusieurs dimensions principales, qu'elles soient tenues pour orienter ou dominer les autres (l'illégalité, le foncier, le politique...) ou qu'elles forment l'objet d'une étude spécifique à l'intérieur de la question (les femmes, l'eau, les pratiques innovantes...)<sup>5</sup>.

Toutes les entrées de lectures ne sont pas présentes à Beyrouth et les catégories recensées pour le Liban ne valent pas sur tous les terrains (la question confessionnelle, par exemple, est loin d'être partout si prégnante), ni à toutes les époques (la question environnementale, évoquée au Liban, n'aurait sans doute pas été formulée dans les mêmes termes quelques années auparavant). L'objectif ici est de ne privilégier aucune de ces entrées de lecture pour se focaliser sur l'ensemble qu'elles forment, sur la façon dont elles sont articulées en différentes représentations et problématisations, et mettre en évidence les hybridations, superpositions et contradictions auxquelles leur co-présence donnent lieu chez les acteurs et les actes qu'elles entraînent éventuellement dans le cadre de la mise en place d'un projet d'urbanisme.

---

<sup>5</sup> Cf. Clerc V., *Restructuration de quartiers dans les pays en développement*, *op. cit.*, le commentaire de la bibliographie dont les entrées sont organisées par thèmes d'entrée.



Il a été vu plus haut qu'il n'était pas pertinent de séparer les acteurs techniques des acteurs politiques pour établir une géographie des représentations. De fait, les différentes lectures mises en évidence ne dépendent pas de la catégorie à laquelle appartient l'acteur (Gouvernement, propriétaires, ONG, bureaux d'études, partis politiques, habitants, administrations, investisseurs, conseillers techniques, fonctionnaires, administrateur de l'Établissement public, députés, entreprises, banques...). Il y a des approches souvent très différentes à l'intérieur d'une même catégorie d'acteurs et des approches semblables chez des acteurs issus de catégories différentes.

De même, on ne peut regrouper les lectures en fonction de l'appartenance confessionnelle ou politique : deux membres d'une même confession peuvent avoir des approches tout à fait différentes, deux membres de confessions distinctes peuvent avoir des positions communes. Les représentations n'appartiennent pas à une communauté ou une classe, et ne recouvrent pas, en particulier, l'opposition entre partie gouvernementale et partis chiites utilisée antérieurement.

Cette troisième partie s'affranchit donc de toute distinction en termes de catégorie d'acteurs et se focalise sur des catégories de raisonnement<sup>6</sup>.

Un point seulement distingue les urbanistes de formation des autres acteurs. Quelle que soit leur place dans le système, la catégorie d'acteurs à laquelle ils appartiennent ou quelle que soit leur position face au projet dans les négociations, ils ont une vision généralement plus complète des différents aspects à prendre en compte dans un tel projet. C'est leur métier de les articuler dans une démarche globale<sup>7</sup>. La plupart des acteurs non-urbanistes, que leur rôle soit technique ou politique, ont une vision plus orientée des problèmes et ne recensent pas toutes les dimensions qu'identifient les professionnels. Ils privilégient une ou quelques entrées sur lesquelles ils construisent leurs représentations, leur analyse et leur jugement.

---

<sup>6</sup> Des éléments informatifs sur les acteurs auteurs des paroles reportées sont cependant parfois donnés pour la compréhension du discours.

<sup>7</sup> Cette démarche a pu ainsi être théorisée comme un système, à l'intérieur duquel sont articulées les dimensions juridiques, techniques, urbanistiques ou financières, dans les sous-systèmes, plus ou moins maîtrisable par la puissance publique, du foncier, des équipements, du bâti, des activités, de la population et du droit des sols. Vilmin, T., *L'aménagement urbain en France, Une approche systémique*, Paris, ministère de l'Équipement, des transports et du logement, Certu, 1999, p194.

### 1.1.2 Construction sociales, attitudes et situations

La problématisation par les acteurs est abordée de différentes façons par la recherche.

Elle peut-être considérée comme une « construction sociale », imposée aux acteurs par une société. Celle-ci est particulièrement rendue visible lorsqu'un phénomène urbain similaire est traité par les politiques publiques de façon radicalement différente des deux cotés d'une même frontière. *« La façon dont la société "construit" la réalité détermine la façon dont chacun tend à analyser ses segments et la façon dont on cherche à organiser le progrès et le développement à travers la loi et les politiques publiques. [...] Même si la possibilité de révision de la loi montre que des changements majeurs sont toujours possibles, en général la construction de la société sous-tendante est très lente à changer. [...] On trouve ainsi un lien étroit entre le paradigme ou le cadre utilisé pour analyser le logement et les processus de développement foncier et les prescriptions des politiques publiques qui sont proposées. Ce lien est clair [...] entre les façons dont les colonias [mexicaines et texanes] sont perçues et socialement "construites" de chaque côté de la frontière. [...] Un problème majeur avec toute "construction" sociale est qu'elle invoque un paradigme de politique publique particulier : le diagnostic et le traitement dépendront lourdement de la façon dont on conceptualise le problème que le patient présente »*<sup>8</sup>.

Ces problématizations sont aussi analysées à l'échelle de l'individu. Ces approches révèlent les attitudes des acteurs face à l'action. Les attitudes sont analysées de façon différente dans les deux disciplines de la psychologie sociale et de la sociologie croziérienne des organisations. En psychologie sociale, le terme « attitude » désigne des orientations normatives relativement permanentes des individus par rapport à certains objets sociaux privilégiés. L'attitude constitue l'élément stable, la structure psychologique qui fonde la suite des opinions et leur donne sens et cohérence. *« En psychologie sociale, ce qui est explicatif des attitudes et ce qu'on cherche à saisir à travers elles, ce sont les dispositions permanentes d'agir, les valeurs propres des individus, bref, tout ce qui définit et différencie les individus »*<sup>9</sup>. Dans l'analyse stratégique au contraire, ce qui est explicatif

---

<sup>8</sup> Ward P., *Colonias and public policy in Texas and Mexico, Urbanization by stealth*, op. cit., p.247-248 et 249-250.

<sup>9</sup> Crozier M. et Friedberg E., *L'acteur et le système*, op.cit., p.471.

des attitudes et ce que l'on cherche à saisir à travers elles, c'est l'état d'un système d'action. « *Pour la démarche stratégique, les attitudes ne renvoient pas aux caractéristiques ou à la personnalité des individus en tant que déterminant de leurs comportements, mais à la relation subjective qu'étant donné leurs ressources et leurs capacités propres les individus établissent entre leur situation et le jeu, bref, aux stratégies possibles et à travers lesquelles le système d'action est maintenu en opération* »<sup>10</sup>.

Les discours qu'ont produits les acteurs et observateurs interrogés relèvent à la fois de ces deux logiques. Ils renvoient à la fois à la dimension individuelle de l'attitude, à ce qui est considéré comme un *attribut de l'individu* (trait de personnalité, opinion, système de valeur...) et à sa dimension « situationnelle », à ce qui est lié à la *situation de l'acteur* dans le système dans lequel il se trouve au moment où il formule son discours. Ces discours mêlent donc à la fois un discours d'opinion et un discours stratégique.

Ces deux définitions de la notion d'attitude ont contribué à établir une première distinction parmi les éléments contenus dans les entretiens avec les acteurs. Il y avait bien un discours stratégique et un discours d'opinion.

Dans la mesure où le rôle des personnes change souvent et dans un système qui se transforme sans cesse, les attitudes de chaque acteur évoluent. Les discours réunis dans les entretiens sur Élyssar ne forment donc que le cliché d'un instant donné pour chacun. Ces instantanés n'en sont pas moins révélateurs du système d'acteurs à ce moment tout autant que des attitudes fondamentales des individus interrogés, dans la mesure où « *la cohérence des attitudes et des comportements est une exigence fondamentale de la structure de la personnalité. Tout changement de rôle entraîne un changement d'attitudes, lesquelles doivent respecter le système de valeur fondamental de l'individu* »<sup>11</sup>.

Mais la distinction n'était pas suffisante pour saisir, dans son ensemble, l'appréhension du projet et de son histoire par ces acteurs ou observateurs. L'objectif n'était pas seulement de mettre en évidence l'attitude constante caractérisée par le système de valeurs des individus, ni les états changeants de leurs attitudes stratégiques. D'un côté, l'attitude constante de

---

<sup>10</sup> *Idem*, p.470.

<sup>11</sup> Mendras H. et Forsé M., *Le changement social, Tendances et paradigmes*, Paris, Armand Colin, 1983, p.267.

l'individu nous semblait, dans le projet, si ce n'est contrainte par la situation, en tout cas définie à travers le contexte. Par ailleurs, les valeurs utilisées dans les jugements portés sur la situation ne paraissaient pas toujours cohérentes. D'un autre côté, les discours révélaient bien les attitudes stratégiques de la personne interrogée, mais comportaient également une analyse et un jugement des stratégies en présence qui était plus large que ce qui renvoyait à cette attitude. Ces deux volets de la notion d'attitude permettaient donc une première différenciation fondamentale des éléments du discours, mais leur somme ne suffisait pas à couvrir la diversité des lectures présentées par les acteurs pour présenter le projet et son processus de décision, si tant est que cette diversité puisse être couverte.

L'approche du courant boltanskien de la sociologie m'a incitée à poursuivre l'idée d'intégrer dans un même ensemble les différentes lectures d'une réalité par des personnes. Sa réflexion centrale s'attache en effet à clarifier les logiques d'action qui travaillent les univers organisationnels, mais au lieu de partir des individus comme acteurs dont les logiques d'actions sont fortement contraintes par les notions d'intérêt et de stratégie, ou d'un découpage en dimensions techniques, économiques, sociales, culturelles, etc., sa réflexion s'attache à analyser les individus en situation, c'est-à-dire les relations « *entre des états-personnes et des états-choses* »<sup>12</sup>. La perspective s'est alors ouverte d'examiner non plus les logiques d'action dans et en vue du projet, mais la logique inhérente aux relations qu'entretiennent les acteurs *avec* le projet. « *Les formes de généralité et de grandeurs dont cet ouvrage déploie l'économie, ne sont pas attachées, en effet, à des collectifs, mais à des situations, ce qui nous amène à rompre avec l'ensemble des outils scientifiques solidement installés dans les notions de culture et de groupe social. Les personnes que nous suivons dans leurs épreuves sont obligées de glisser d'un mode d'ajustement à un autre, d'une grandeur à une autre, en fonction de la situation dans laquelle elles s'engagent. Cette plasticité fait partie de la définition de la normalité, comme en témoignent nombre d'accusations de pathologie et particulièrement de paranoïa, qui stigmatisent les résistances aux ajustements exigées par le passage entre des situations différentes* »<sup>13</sup>. Les relations entre les acteurs et le projet Élyssar ont semblé suffisamment stables, dans le temps au cours duquel ont eu lieu les entretiens, pour qu'elles puissent être considérées, pour chaque acteur, comme des situations.

---

<sup>12</sup> Boltanski L. et Thévenot L., *De la justification*, op. cit, p11.

<sup>13</sup> Boltanski L. et Thévenot L., *De la justification*, op. cit, p.30.

### 1.1.3 Matrices cognitives et normatives

Ce qui est nommé ci-dessus lectures, représentations ou problématisations est l'expression de ce que les tenants de l'approche cognitive de l'analyse des politiques publiques étudient comme des « *matrices cognitives et normatives constituant des systèmes d'interprétation du réel, au sein desquels les différents acteurs publics et privés pourront inscrire leur action* »<sup>14</sup>. Cet ensemble de matrices est conçu comme un système de représentations, d'interprétations et de définitions de la réalité sociale, mobilisant, pour sa construction, savoirs (informations et savoir-faire) et normes sociales (symboles et valeurs). Mettant en œuvre un certain nombre d'hypothèses causales, formé de « *principes généraux* », de « *principes spécifiques* » et de « *spécifications instrumentales* », il « *dresse des cartes mentales particulières* »<sup>15</sup> constitutives de l'acteur social et qui prédéterminent largement sa ligne de conduite.

L'une de ces approches cognitives — qui désigne par le terme de « référentiel » cet ensemble de croyances, de valeurs et de principes structurant la scène des politiques publiques — lui donne trois dimensions. « *Une dimension cognitive ; les référentiels donnent des éléments d'interprétation causale des problèmes à résoudre ; une dimension normative ; ils définissent les valeurs dont il faudrait assurer le respect pour le traitement de ces problèmes ; une dimension instrumentale ; les référentiels définissent les principes d'action qui doivent orienter l'action en fonction de ce savoir et de ces valeurs* »<sup>16</sup>. Or, ces trois mêmes dimensions étaient également présentes dans le discours des acteurs et des observateurs d'Élyssar.

Par ailleurs, au commencement de ce chapitre, l'accent a été mis sur la diversité et la différence de nature des lectures et des représentations caractérisant les entretiens menés. Cette caractéristique est également celle des référentiels : « *Les référentiels de politiques publiques ont un caractère particulièrement composite. Agglomérant dans des ensembles incertains des images et des représentations appartenant à des ordres de pensées*

---

<sup>14</sup> Muller P. et Surel Y., *L'analyse des politiques publiques*, Paris, Montchrétien, 1998, p.47.

<sup>15</sup> *Idem* p.48-50.

<sup>16</sup> Jobert B. « Représentations sociales, controverses et débats dans la conduite des politiques publiques », *Revue française de science politique*, volume 42, n°1, février 1992, p.220-221.

*différents et émis par des acteurs multiples... »*<sup>17</sup>. L'analyse cognitive des politiques publiques voit dans ce caractère composite le fait que la construction d'un référentiel ne peut faire abstraction de son histoire et fédère des représentations complexes. Elle y voit des possibilités d'apprentissage et d'évolution.

Mais Élyssar n'est pas une politique publique et aucun référentiel n'a été officiellement construit spécifiquement pour lui. L'utilisation directe de la notion de référentiel pour Élyssar serait en ce sens contestable. Élyssar n'est que l'un des projets qui participe à la mise en œuvre d'au moins une politique publique qui le dépasse, la politique de reconstruction du pays par le Gouvernement. Nous avons vu plus haut les liens qu'Élyssar entretient avec d'autres projets de cette politique de reconstruction, en particulier celui du centre-ville. Le référentiel de « référence » d'Élyssar serait donc celui de cette politique publique dont il dépend. Et de fait, certaines représentations ou valeurs que les acteurs d'Élyssar expriment sont issues des discours du Gouvernement sur la politique de reconstruction ou de ses analyses spécifiques pour la ville et la banlieue sud.

Mais, sans entrer ici dans une analyse poussée de ce référentiel de la politique gouvernementale de la reconstruction, il est possible de dire qu'il n'exprime que partiellement les principes qui ont guidé le projet Élyssar. Certes, les représentations et valeurs qui fondent Élyssar participent de la complexité du référentiel de la politique de reconstruction mais, plus que cela, fonctionnent sur des logiques qui en diffèrent en plusieurs points, Élyssar forme parmi les projets de la reconstruction un cas à part. Dans le sens où une politique publique constitue un ordre local, c'est-à-dire « *un construit politique relativement autonome qui opère à son niveau la régulation des conflits entre les intéressés, et qui assure l'articulation et l'ajustement de leurs intérêts et de leurs buts individuels entre eux ainsi qu'à des intérêts et à des buts collectifs* »<sup>18</sup>, Élyssar peut constituer un ordre local indépendant spécifique à l'intérieur de la politique de reconstruction, et il est possible de lui appliquer certains des outils définis pour les politiques publiques.

Mais peut-être n'est-il pas besoin qu'Élyssar soit considéré, dans une telle analyse, comme faisant l'objet d'une politique à part. La différence des principes appliqués entre Élyssar et

---

<sup>17</sup> *Ibidem* p.224.

<sup>18</sup> Friedberg E., *Le pouvoir et la règle, op.cit.*



les autres projets de la reconstruction ne nécessite pas forcément de parler d'un référentiel qui lui est particulier. Il est possible, dans le cadre de l'analyse des politiques publiques, et cela semble plus pertinent, de parler d'Élyssar comme du lieu d'une expression transformée de ce référentiel.

En effet, pour certains des analystes cognitifs, il faut faire la distinction, dans les référentiels des politiques publiques, entre deux éléments différenciés : d'une part « *le noyau dur, (qui) comprend, premièrement, l'ensemble des croyances, des principes et des normes qui ne pourront être modifiés qu'à l'occasion de difficultés sévères et, deuxièmement, une approche stratégique (« les heuristiques positives et négatives») définissant le champs des actions acceptables et inacceptables ; (et, d'autre part,) la ceinture protectrice du référentiel, formée par l'ensemble des plans, programmes et actions censés mettre en œuvre les principes centraux du noyau dur* »<sup>19</sup>. Si l'on parle du référentiel de la politique publique de reconstruction, Élyssar ferait alors partie de cette ceinture protectrice, terrain pionnier de transformation à la marge, ou sinon d'hybridation, de la matrice cognitive gouvernementale, « *instillant peu à peu une logique d'action différente aux programmes et aux plans d'actions de la ceinture protectrice, sans qu'il y ait pour autant mise en cause frontale des principes et des stratégies qui constitue son noyau central* »<sup>20</sup>.

La « *modification du climat* », qui s'est progressivement mis en place au cours des négociations, et qui a favorisé le caractère composite dont nous avons fait état plus haut, n'est pas le fruit d'un compromis entre valeurs et projets de société radicalement différents, issu d'un débat politique de fond entre parties négociatrices (ne serait-ce que dans la façon dont les négociations se sont déroulées, sur le modèle proposition / réaction vu dans la partie précédente). Aucune partie n'a fait accepter à l'autre son référentiel, ni ne lui a fait modifier ou infléchir le « noyau dur » de ses modèles de référence en politique publique. En revanche, le Gouvernement articule, dans le projet, ses représentations et valeurs avec celles des acteurs avec lesquels il l'a négocié, les partis chiïtes, qui se réfèrent à d'autres matrices cognitives et normatives, en l'occurrence ici d'autres visions du monde, de la

---

<sup>19</sup> Jobert B. « Représentations sociales, controverses et débats dans la conduite des politiques publiques », *op.cit.*, p.222, citant Majone G., « *Research programmes and action programmes, or can policy research learn of philosophy of sciences* » in Wagner P., Weiss C.H., Wittock B., Wollman. H. *Social sciences and modern states. National experiences and theoretical crossroads*, Cambridge University press, 1991.

<sup>20</sup> *Ibidem* p.222.

société libanaise et de la banlieue sud. Ce n'est donc pas le seul référentiel de la politique publique gouvernementale qui permet de comprendre les décisions d'Élyssar, mais les lieux où celui-ci est croisé ou superposé avec les représentations et les valeurs des forces politiques chiites avec lesquelles le projet a été négocié.

La difficulté, sans doute rencontrée par les négociateurs, à réunir en un seul projet des matrices cognitives et normatives radicalement différentes se traduit par une quasi-absence de texte officiel qui permettrait d'en exprimer une synthèse. Les textes produits pour définir et présenter le projet ont été réduits au strict minimum : les seuls textes officiels (exprimant un consensus officiellement reconnu) sont les décrets d'Élyssar. Des articles de journaux émanant d'acteurs autorisés sont plus explicites, mais restent des lectures qui peuvent être considérées comme personnelles. Le rapport de présentation principal (le « *blue book* ») qui, lui, expose les objectifs et les principes qui sous-tendent l'action, n'a jamais été publié officiellement, peut-être en partie pour cette raison. Il n'est pas sans signification que ces textes soient rares et ne présentent ni mise en perspective, ni construction de la problématique, ni objectifs généraux explicites. La « *conciliation entre impératifs contradictoires relève plus souvent d'un ensemble complexe de tâtonnements et d'actions symboliques que d'une procédure intellectuelle rigoureuse et transparente* »<sup>21</sup>. Les textes restent ainsi suffisamment flous pour ne pas exprimer formellement un accord entre les acteurs sur une lecture commune de la situation et des principes d'actions : « *un référentiel pourra être d'autant plus aisément accepté que chacune des parties prenantes occupant des positions adverses dans la société pourra l'interpréter dans ses propres termes* »<sup>22</sup>.

## **1.2 Trois registres de pensées sont mobilisés à Élyssar**

L'absence d'une lecture officielle consensuelle ou d'un discours qui rende compte de l'ensemble des logiques du projet conduit chacun, acteur comme observateur, à élaborer sa propre lecture du projet et des raisons pour lesquelles il a été conçu ainsi, mettant en œuvre ces dimensions cognitives, normatives et instrumentales identifiées dans l'analyse des référentiels.

---

<sup>21</sup> *Ibidem* p.224.

<sup>22</sup> *Ibidem* p.224.

Dans les réflexions que suscite le projet et son terrain d'action, ces dimensions sont perçues, combinées et décrites dans ce que nous avons finalement construit comme trois registres de raisonnement. Ces registres, construits par regroupement à partir des idées émises par les personnes interrogées, reprennent certaines des grandes lignes déterminées par la recherche, comme la séparation entre un registre qui s'attache aux stratégies et un autre qui exprime des valeurs, ou une séparation entre des dimensions normatives et d'autres cognitives ou instrumentales. Elles s'en distinguent cependant en intégrant des dimensions spécifiques à la ville et au projet la concernant, comme les critères à prendre en compte pour projeter un espace et une société dans l'avenir, la prise en compte des évolutions et enjeux sociaux liés au développement urbain, ou le positionnement face au système d'acteurs urbain, plus large que celui du projet, mais dont ce dernier fait partie.

Deux de ces registres, nommés le *registre de l'idéal* et le *registre des stratégies*, sont liés à la projection dans l'avenir qu'implique la réalisation d'un projet et mettent en œuvre des rationalités en finalité. Le raisonnement de la personne interrogée se fait au regard de buts poursuivis, explicites ou non, que ceux-ci soient des projets stratégiques, personnels ou collectifs, ou des projets urbains ou sociaux, imaginés pour un espace ou une société dans son ensemble. Le raisonnement se fait alors sur les moyens de servir des intérêts, qu'ils soient publics ou privés, individuels ou collectifs. Le registre de l'idéal voit le projet comme transformation d'une situation vers une autre à venir, établit un diagnostic en fonction de critères souhaitables et vise un résultat. Le registre des stratégies voit, lui, le projet comme dynamique et considère, les enjeux, les forces en présence et les stratégies dont le projet n'est parfois qu'un instrument dans des manœuvres plus large.

Cette séparation ne recouvre qu'en partie la distinction habituellement faite entre intérêts particuliers (de personnes ou de groupes), visés souvent par les stratégies, et intérêt général, sur lequel les théories de l'urbanisme sont habituellement instituées. Les acteurs opposent souvent ces deux registres, tout en réduisant souvent le second à la dimension politique « Si vous voulez parler, on peut parler de la philosophie d'Élyssar et du côté politique d'Élyssar » (entretien 19).

Le troisième registre de raisonnement, le *registre du jugement*, met en œuvre une rationalité en valeur. Les personnes interrogées portent alors des jugements de valeurs, souvent formulés en termes de justice ou d'injustice, autant sur la situation existante que

sur la fin projetée ou les moyens employés ou projetés pour y parvenir, considérés comme plus ou moins dignes d'estime. Ce troisième registre juge, critique ou justifie les pensées supposées, les paroles, les actes et les omissions identifiés dans les deux registres précédents. Ce troisième registre sera développé dans le chapitre suivant.

Il faut noter d'emblée une superposition partielle entre le registre de l'idéal et celui du jugement. Raisonner dans le registre de l'idéal est fortement tributaire de systèmes de valeur par lesquels des diagnostics de la situation sont réalisés et des orientations vers l'avenir choisies, au point qu'il aurait pu être possible de n'établir que deux registres, l'un qui permette à la personne de penser, d'analyser le système d'acteur auquel il appartient, et l'autre qui introduise des jugements et des systèmes de valeurs, et par-là des diagnostics, des objectifs et, en outre, l'imagination des projets et situations souhaitables à atteindre. Une telle séparation entre analyse et diagnostic est fréquente<sup>23</sup>. Mais, d'une part, le registre de l'idéal ne comporte pas uniquement des jugements de valeur et d'autre part, les théories de l'urbanisme ou du changement social qu'il contient ont souvent été passés au crible des systèmes de valeur. Le mettre en parallèle du registre des stratégies permettait de le passer à nouveau par le filtre des jugements de valeur, mais avec l'autre filtre commun utilisé sur le registre des stratégies.

### **1.3 Des lectures stratégiques et des lectures idéales**

#### *1.3.1 Registre des stratégies et registre de l'idéal, deux hémisphères*

Les deux premiers registres forment deux ensembles de raisonnements dans lesquels tous les acteurs puisent comme dans deux hémisphères de pensée. Certains ont une lecture en termes pratiquement exclusivement stratégiques du projet, d'autre une lecture extrêmement

---

<sup>23</sup> E.Friedberg, par exemple, utilise ces deux pôles dans son travail (sans faire le lien explicite avec des registres de pensée). Il distingue l'observation de l'action et du système d'une part, et des jugements de valeurs, d'autre part, lesquels permettent d'établir des impératifs d'action. « *À partir du moment où ils existent, ces jeux « fonctionnent » en quelques sortes par définition. L'analyse peut certes faire ressortir la dynamique qu'ils induisent et par là faire apparaître la nécessité d'une correction de trajectoire. Mais, en elle-même et sans apport supplémentaire, elle n'est pas une évaluation, elle ne permet pas de juger, et ne contient donc aucun impératif d'action. (...) On peut même dire qu'au fond, l'analyse sociologique des organisations est incapable de fonder un diagnostic. Celui-ci est instruit soit par des analyses économique-stratégiques (le positionnement de l'organisation dans un marché, vis-à-vis de ses concurrents et de ses clients), soit par des jugements de valeur, c'est-à-dire par une éthique, soit, le plus souvent, par les deux à la fois.* » *Le Pouvoir et la règle, op. cit.* p.323-324.

marquée par une ou plusieurs situations théoriques, désirables, imaginées, à atteindre. Nombreux sont ceux qui sont plus marqués par un type de lecture qu'un autre, mais tous ont une lecture de la situation qui mobilise à la fois certaines dimensions du registre des stratégies et certaines autres du registre de l'idéal.

Ces deux registres mobilisent des raisonnements en *finalité* — projets politiques, modèles urbains, améliorations techniques pour le registre de l'idéal, « victoires » politiques ou bénéfiques économiques pour les manœuvres stratégiques — mais ils s'expriment quasi exclusivement dans le cadre d'un discours sur la situation *présente*. Il est peu fréquent, pour le registre idéal, que la fin souhaitée soit clairement exprimée, sauf pour ce qui concerne les améliorations à court terme. Il est bien davantage question, dans les entretiens, de l'anarchie présente que de l'ordre désiré, de l'insalubrité présente que des conditions de vie souhaitées, c'est-à-dire d'un diagnostic de la situation présente mesuré à l'aune d'une situation future ou qui devrait être. Les stratégies des uns et des autres sont, elles, exprimées à travers une mise en relation des enjeux présents (une population communautairement homogène, des terrains à haute valeur potentielle...) avec des acteurs en présence (les partis politiques, les grands propriétaires...). La perspective d'une visée des seconds sur les premiers (conserver, déplacer, récupérer, mettre la main sur...) est beaucoup plus souvent décrite comme une manœuvre que comme un but futur auquel ces manœuvres sont supposées aboutir, même si une même formulation exprime les deux à la fois. Une phrase comme « ils veulent récupérer la côte », par exemple, ne désigne pas toujours autant le but futur des personnes auxquelles on prête la stratégie que la manœuvre présente pour y parvenir. En outre (anticipation sur le troisième registre), le jugement ne s'exerce pas de la même façon sur le but poursuivi et sur les moyens employés. Cette expression de l'avenir à travers l'observation du présent est liée au fait que les stratégies sont formulées par d'autres que les stratèges supposés.

Ces registres sont donc deux façons de mettre en relation le présent et l'avenir, c'est-à-dire à la fois d'imaginer l'avenir à partir d'une lecture du présent et d'appréhender le présent en fonction d'une représentation de l'avenir. Dans le registre de l'idéal, le projet futur est lié au temps présent par le diagnostic, tandis que, dans le registre des stratégies, le projet futur est lié au temps présent par l'énoncé d'une manœuvre.

Le registre idéal — le terme idéal est compris à la fois dans son sens adjectival premier, synonyme d'idéal (de l'idée, conçu et représenté dans l'esprit), et dans son sens nominal : ce qu'on se représente ou propose comme type parfait ou modèle absolu, dans l'ordre pratique, esthétique ou intellectuel — mobilise des projets théoriques conçus par la pensée. Il comprend à la fois les projections constituées à atteindre (utopies, modèles urbains et sociaux, projets, application effective des règles déjà existantes...) et la façon dont on pense pouvoir faire changer les choses (théories partielles sur le changement social, connaissance des possibilités d'évolution, hypothèses causales). Exprimé à travers un diagnostic, ce registre mobilise à la fois des perceptions cognitives et normatives de la situation. À partir d'une connaissance, d'une perception personnelle de la situation et d'hypothèses causales, ce diagnostic est l'appréciation d'une situation en fonction d'une autre avec laquelle elle est comparée, que celle-ci soit théorique, existe en un autre lieu ou ait existé en un autre temps, qu'elle soit une situation particulière souhaitée et/ou qu'elle constitue un modèle général à suivre. Le diagnostic préfigure le projet : il met en relation une situation et ce qui est considéré qu'elle devrait être, donne les éléments pour établir ce qui est souhaitable et induit la conception de la transformation projetée. Cette référence idéale du diagnostic est articulée autour de *principes idéals*, au sens de ce qu'on se représente en esprit ou que l'on propose comme type parfait ou modèle absolu, dans l'ordre pratique, esthétique ou intellectuel. Cette référence peut être sociale ou urbaine : la projection d'un optimum social et spatial, le changement social et/ou urbain à promouvoir, les règles et modèles urbains, les doctrines et théories urbanistiques ou architecturales... Ce diagnostic peut être également fait sur le projet lui-même : c'est alors une évaluation du projet au regard de ce que, selon la personne interrogée, il aurait mieux valu faire, selon son idéal de référence.

Les lectures en termes de stratégies est appelé registre des stratégies, et non registre stratégique, pour ne pas le confondre avec le régime tactique - stratégique, analysé par la sociologie des organisations, qui est le régime d'action dont il est le reflet dans le raisonnement, et non, comme ici, une lecture des stratégies à l'œuvre. Ces lectures sont, elles aussi, assises sur une perception personnelle de la situation et, en particulier, des forces en présence sur le terrain. Ces lectures sont celles des actions identifiées et des intentions supposées des acteurs.



Ces lectures sont également associées à la lecture des normes et valeurs, en ce que les logiques de pouvoir sont intimement liées aux processus d'élaboration des référentiels. « *Le processus de construction de la matrice cognitive est un processus de pouvoir par lequel un acteur fait valoir et affirme ses intérêts propres. Une relation circulaire existe en effet entre logiques de sens et logiques de pouvoir, au travers de laquelle c'est l'acteur qui construit du sens qui prend le leadership [...] en affirmant son hégémonie, le référentiel ou le paradigme devenant légitime par l'effet de cette stabilisation des rapports de force. La production d'une matrice cognitive n'est donc pas un simple processus discursif, mais une dynamique intimement liée aux interactions et aux rapports de forces qui se cristallisent peu à peu dans un secteur et / ou un sous-système donné. Elle alimente tout à la fois un processus de prise de parole (production de sens) et un processus de prise de pouvoir (structuration d'un champ de force) »<sup>24</sup>.*

Cette dimension stratégique est très présente dans les discours sur le projet. D'une part, Élyssar est un projet d'urbanisme et nombre de ses acteurs sont conscients de ses dimensions stratégiques, politiques et économiques (voir plus haut l'interaction dans l'urbanisme entre les dimensions politiques et professionnelles). D'autre part, Élyssar est un grand projet de la reconstruction, lieu par excellence des stratégies politiques substitués des stratégies de guerre auxquelles elles succèdent.

Bien que liées aux normes et valeurs, les lectures des stratégies sont cependant, avant tout, celles qui prennent en compte les forces en présence sur le terrain et analysent leurs manœuvres. Le projet est alors considéré comme le lieu de la transformation, de la réorientation ou de la gestion de ces forces : donner aux acteurs économiques la possibilité de développer les possibilités offertes par les enjeux économiques, négocier avec les forces politiques en présence, compter avec les forces sociales sur le terrain.

L'opposition de ces deux projections idéale et stratégique est fréquente, bien que rarement détaillée. C'est en opposition aux « *affaires communes* » qu'est posé « *l'imaginaire* » dans les approches critiques de la notion d'utopie<sup>25</sup>. Elle est posée comme un écheveau à dénouer par des géographes. « *Comment les idées actuelles sur la ville se sont construites*

---

<sup>24</sup> Muller P., Surel Y., *L'analyse des politiques publiques*, op. cit., p.52.

<sup>25</sup> Pessin A. « Approche critique de la notion d'utopie », *Économie et humanisme*, « L'utopie d'une économie de changement social », n°354, octobre 2000, p.17.

et installées dans les têtes ? Plusieurs systèmes explicatifs sont possibles : « chef d'orchestre » politique, idéologies produites par une classe dominante, emballage idéalisé de sordides intérêts financiers, production spontanée par les acteurs »<sup>26</sup>. De même que par les urbanistes : « La première difficulté de compréhension de l'urbanisme tient au fait que les décisions qui ont des répercussions d'ordre spatial n'appartiennent pas toujours à l'ordre urbanistique ou architectural, mais ont souvent une origine politique et morale. La deuxième difficulté provient du rôle de la subjectivité dans la façon de percevoir la ville »<sup>27</sup>. C'est également posé comme une difficulté à résoudre dans le cadre des politiques publiques territoriales en France, par exemple la politique de la ville. « L'une des interrogations majeures qui résulte de la loi d'orientation pour la ville porte ainsi sur la synthèse recherchée entre un droit de l'urbanisme fondé essentiellement sur des critères réels, le sol, etc., et un droit de l'habitat mû par des considérations sociologiques et économiques et, donc, des critères personnels »<sup>28</sup>. Les politiques urbaines dans les pays en développement, et en particulier les projets de régularisation de quartiers irréguliers, sont également analysées à l'articulation de ces deux raisonnements<sup>29</sup>, qu'ils soient opposés — « En ce sens, d'un point de vue urbanistique, une dynamique hautement perverse est perpétuée. Mais, en dépit de son apparente irrationalité urbaine, cette dynamique est politiquement très payante »<sup>30</sup> — ou mêlés, quand les choix sont considérés comme contraints d'un côté par « la force relative des acteurs, de l'organisation et de la politique et, de l'autre, par la façon dont le problème de la régularisation est conçu (« construit ») par les autorités locales et fédérales »<sup>31</sup>.

Ces deux registres sont liés lorsqu'un objectif est exprimé dans le registre de l'idéal et que sa mise en œuvre est lue comme une stratégie. Il peut alors y avoir un rapport hiérarchique entre les deux faits appartenant à des registres différents, l'un étant au service de l'autre. La limite entre ces deux registres n'est pas toujours claire, quand, occasionnellement, un

<sup>26</sup> Lévy J., *L'espace légitime, Sur la dimension géographique de la fonction politique*, op. cit., p.344.

<sup>27</sup> Bayle C., « Un ou plusieurs urbanismes ? » in Paquot T., dir., *Le monde des villes, panorama urbain de la planète*, Editions Complexe, 1996, p.612.

<sup>28</sup> Jégouzo Y., « La ville et le droit », *Le Courrier du CNRS*, n°82, « Cities, Ciudades, Villes », mai 1996, p.184.

<sup>29</sup> Naciri M. « Les politiques urbaines : instruments de pouvoir ou outils de développement ? » in Métral J. et Mutin G., *Politiques urbaines dans le monde arabe*, Lyon, Maison de l'Orient, Collection Études sur le monde arabe, n°1, 1984, p13.

<sup>30</sup> Instituto Polis, *The statute of the City, New tools for assuring the right to the city in Brasil*, UN-Habitat, Caixa economica federal, version informatique, 2002, p.22.

<sup>31</sup> Ward P., « International Forum on regularization and Land Markets », *Landlines*, Newsletter of the Lincoln Institute of Land Policy, vol. 10, n°4, juillet 1998, p.1.

même fait appartient aux deux registres, lorsque par exemple un but poursuivi constitue l'étape d'une stratégie ou lorsqu'un même fait peut-être lu de deux façons différentes.

Ces deux registres ne correspondent pas à l'opposition entre *acteurs* techniques et politiques développés plus haut, ni ne sont reliés à des registres de raisonnement associés à des acteurs. La partie précédente a montré qu'il était tout à fait réducteur d'imaginer que les acteurs politiques penseraient uniquement dans le registre stratégique et les professionnels de l'urbanisme dans celui de l'idéal, bien que l'un et l'autre soient souvent critiqués pour cette supposée mono-rationalité trop importante : la critique d'un manque de pragmatisme ou du caractère irréaliste des normes est généralement faite aux professionnels de l'urbanisme, que l'on tient pour responsables, et les critiques portant sur les logiques politiciennes sont généralement proférées à l'encontre des acteurs politiques. Plus encore, il est possible de dire que les acteurs politiques et acteurs techniques expriment respectivement davantage leur pensées dans les registres opposés à celui auquel on les associe. Les acteurs politiques expriment généralement volontiers les projets politiques qu'ils portent pour l'avenir (du registre de l'idéal), tandis que les acteurs techniques imaginent des stratégies pour gérer les stratégies identifiées dans l'espace du projet et pour mettre en place ou mettre en œuvre les projets qu'ils souhaitent voir aboutir.

La distinction entre registre des stratégies et celui de l'idéal ne correspond pas non plus totalement à la séparation entre les *dimensions* politiques et théoriques ou idéologiques d'un projet. Si la description des actes politiques appartient le plus souvent au registre des stratégies, la dimension du politique qu'ils comportent est du registre des idéals. On peut séparer de la même façon des raisonnements en termes stratégiques et idéals dans les domaines économiques, sociaux, foncier...

### 1.3.2 *Le droit, une tension entre ces deux registres*

Le droit est à l'une des intersections de ces deux registres. La création d'une règle de droit, qui doit réunir morale et efficacité, est en tension permanente entre ces deux pôles. « *La solution juridique injuste correspond à une insuffisante moralisation du droit [...] Une loi qui, dans son principe, sacrifierait la justice à l'efficacité, n'exprimerait rien de plus qu'une politique, d'ailleurs inefficace à long terme si les sujets se rebellent contre son*

*caractère injuste. À l'opposé, la pure règle morale, si on prétend l'insérer telle quelle dans l'ordre juridique, s'y révèle inefficace par candeur. Il y a moralisation excessive du droit lorsqu'une solution dictée par la morale ne donne pas de bons résultats pratiques »<sup>32</sup>.*

Il faut noter qu'en cette période de reconstruction, les acteurs s'attachent justement à se référer au droit, dont l'existence est ressentie comme particulièrement nécessaire à la sortie d'une guerre où la violence l'avait remplacé. *« L'Etat de droit dans un certain groupe social implique que les membres de ce groupe renoncent à la force pour régler leurs différends. En d'autres termes, ils acceptent dans son principe l'application du droit, ce qui ne veut pas dire qu'ils en tiennent toutes les règles pour justes ni qu'ils renoncent à changer le système. [...] L'absence de recours à la force sauvage a pour conséquence que les sujets de droit se battent avec des mots, au sein d'une instance officielle et au nom de la justice. [...] On pourrait définir le droit comme une forme de pouvoir social érigé en système, qui répudie la force pure et la remplace, au sein d'une instance officielle, par le discours au sens linguistique du terme ainsi que par la référence à l'idée de justice »<sup>33</sup>.*

Il est notable dans cette perspective que la mise en place du projet Élyssar repose sur la création de règles et de décrets. Il apparaît, dans les entretiens, un grand respect du droit en tant que tel — non son contenu, mais son existence même —, dont l'importance et la nécessité sont admises par tous et constituent une référence incontestée et acceptée, même si d'aucun n'apprécie pas certains aspects de son contenu. La justice, bien que critiquée, est respectée et utilisée (les propriétaires font appel des jugements d'expropriation par exemple) ; malgré de nombreuses infractions, régulièrement régularisées, le droit de l'urbanisme est globalement respecté<sup>34</sup> ; dans son ensemble, le droit foncier fonctionne, le cadastre est efficace. La question de la loi et du droit, notamment le droit foncier et de l'urbanisme, n'est pas en cause dans le projet Élyssar, comme il peut l'être dans de nombreux pays confrontés à la question des quartiers irréguliers<sup>35</sup>. Cela ne signifie pas que nombreux sont ceux qui en réclament une meilleure application ; que la corruption, régulièrement dénoncée par la presse, et les pressions politiques sur le cours de la justice

---

<sup>32</sup> Jestaz, P., *Le droit, op. cit.*, p.32.

<sup>33</sup> Jestaz P., *Le droit, op. cit.*, p.9-10 et 22.

<sup>34</sup> Voir El-Achkar E., *Réglementation et formes urbaines*, Beyrouth, Cermoc, 1998, 180p.

<sup>35</sup> Fernandes E. & Varley A., *Law and urban change in developing countries*, op. cit., p.4.

n'ont pas lieu<sup>36</sup>; ni que l'utilisation du droit, les jugements rendus ou les procédés d'expropriation ne soient pas contestés, y compris par les magistrats, comme en témoigne la démission, en 1997, d'un juge, président de la commission d'expropriation d'appel d'Élyssar. Il estimait ne pouvoir exercer son métier en rendant des jugements lui paraissant contraires au droit, au sein d'une instance dont la légalité même pouvait être remise en cause, en raison de l'ambiguïté de droit sur la possibilité d'utiliser l'expropriation définitive au sein d'un projet régi par un établissement public, lequel est défini par un article de loi qui pose comme règle l'utilisation de l'expropriation provisoire.

Les règles définies pour Élyssar et l'application du droit à son propos dépendent, elles aussi, de cet équilibre entre efficacité et moralité idéale. Conçu par les parties en présence, l'équilibre retenu, à l'issue des négociations, est un compromis entre des principes de l'idéal et de la moralité et des principes d'efficacité et des stratégies. Cet équilibre est perceptible dans les discours sur le projet, par exemple dans les propos qui accusent une trop faible moralité du projet (dans l'exemple ci-dessous, le caractère bien trop privé de ce projet public) mais qui reconnaissent à la dimension qu'ils accusent une certaine efficacité. « Sous Hoss, personne n'a parlé d'Élyssar parce que c'est pas un projet public, du Gouvernement, c'est un projet de Hariri. On met le doigt sur le rôle de Hariri, c'est un *projet privé*. Pour cela, ceux qui travaillent dans cette région, ceux qui mettent de l'argent, c'est avec Hariri qu'ils le font, pas avec Hoss. Hariri joue le *rôle de garantie* pour les habitants et pour les investisseurs. Pour les habitants, car il a beaucoup d'argent et on peut aller lui en demander, il peut payer de sa poche pour *résoudre les problèmes*. C'est comme pour Wadi Abou Jmil, il a mis de son argent pour acheter les gens, la terre » (d'après entretien 97).

Autre exemple, celui qui accepte que l'État soit spolié, si c'est nécessaire, mais pas les individus. Au Liban, comme en France, le squat en soit n'est pas une infraction<sup>37</sup>, seules le

<sup>36</sup> « *Le Liban se distingue, depuis la fin de la guerre, par (...) l'intervention directe et continue du pouvoir politique dans l'administration de la justice, (...) malgré les protestations de principe qui ne sont guère suivies d'effets. (...) Un routier de la politique libanaise, Walid Joumblat, a reconnu franchement ces accusations en les justifiant : « Je suis un politicien et je fais pression sur la justice ; tout politicien qui affirmerait le contraire serait un menteur » (dans un entretien au quotidien Al-Nahar, le 3/07/95).* » Moukheiber G. « La justice, instrument du pouvoir politique », in Rougier B. et Picard É., dir., « Le Liban dix ans après la guerre », *Monde arabe Maghreb - Machrek*, numéro spécial, n°189, Paris, La documentation française, juillet septembre 2000, p.80 et 85.

<sup>37</sup> C'est à dire une action ou une omission allant contre la loi, définie par la loi pénale et punie de certaines peines également fixées strictement par celle-ci. « *Toute définition a un aspect de convention (...) il ne s'agit pas de répertorier les choses de façon scientifiques et d'après ce qu'elles sont mais de façon pratique et en vue d'obtenir un certain résultat social. Ainsi la distinction des meubles et des immeubles (...) tend*

sont les infractions aux règlements consécutives au fait d'occuper ou d'avoir construit sur le terrain d'autrui : le fait de ne pas payer de taxe d'habitation (ou de taxe foncière pour le propriétaire), de ne pas avoir de permis d'habiter, lequel doit être obtenu par le propriétaire du bâtiment, sachant qu'il ne peut pas en faire la demande s'il n'a pas l'accord du propriétaire du terrain, le fait d'avoir construit sans permis de construire, infraction à la loi pénale passible de démolition. Les infractions aux règlements, relevant du droit pénal, sont cependant considérées comme bien moins importantes que le fait d'avoir pris possession du terrain d'autrui, parce que ce n'est pas l'État ou la collectivité qui est atteinte mais le droit d'un tiers, et que les fondements de la justice dont l'État doit être garant est atteint. Une situation particulièrement bien exprimée par un observateur pour qui les infractions ou l'utilisation contestable des fonds publics n'ont pas de commune mesure avec le squat. « Les gens ne sont pas d'accord qu'on donne à des usurpateurs de droits. Les réfugiés, c'est une idéologie pour sortir des sous du contribuable. Mais symboliquement, ils doivent quitter les terrains qu'ils ont occupé, il faut ramener les gens dans leur droit. Qu'ils se servent dans le Trésor, mais qu'ils rendent les terrains » (d'après entretien 76).

## 2 Stratégies et idéals perçus à Élyssar

Les paragraphes qui suivent exposent comment les personnes interrogées pensent Élyssar dans le registre des stratégies et dans celui de l'idéal. Il n'y a pratiquement pas de thèmes abordés par les personnes interrogées qui ne soient lus dans les deux registres. Quelques-uns cependant sont abordés essentiellement dans le registre stratégique, tandis que d'autres se réfèrent majoritairement à des lectures idéales.

Les lectures des personnes interrogées sont organisées ci-dessous autour d'espaces : celui de la banlieue sud et celui d'Élyssar. Établis pour comprendre les principes d'action de

---

*seulement à établir une différence de régime juridique — de réglementation — fondée sur la mobilité ou l'immobilité. (...) À combiner ces notions avec celle de vol, qu'une solide tradition définit comme la soustraction d'une chose, il se révèle que le vol, impliquant un déplacement matériel, ne peut donc porter que sur un meuble. En conséquence le squatter commet certes une faute civile, mais non l'infraction pénale de vol : de sorte que si nous voulons l'envoyer en prison (...) nous devons créer une infraction légale. » Jestaz P., *Le droit, op.cit.*, p.79. Même si on définit le squatter non comme un détenteur (la détention est provisoire), mais comme un possesseur (celui qui a volonté de se comporter comme un propriétaire) de mauvaise foi, le squat de terrain en tant que tel va seulement à l'encontre des obligations émises dans le code de la propriété, qui appartient au droit civil. Le risque qu'il encourt n'est pas la prison mais l'expulsion ou le versement d'indemnités. Le bâtiment qu'il a construit revient au propriétaire (article 217 de l'arrêté 3339).*



l'urbanisme, le registre de l'idéal et le registre des stratégies font cependant appel à toutes les dimensions de la société, autour de la dimension spatiale au cœur de l'urbanisme. « *Toute société s'organise dans l'articulation de dimensions, à savoir : l'économique, la sociologique, la politique, la spatiale, la temporelle, l'individuelle ; chaque dimension traverse la société de part en part, et leur association n'est pas hiérarchique, aucune ne domine. Ainsi l'espace est-il sociétal de part en part [...] tout comme la société est spatiale de bout en bout. [...] La dimension spatiale, objet de la géographie, contient toutes les autres, de même que l'espace s'inscrit dans toutes les autres. (..) Parler d'espace, c'est évoquer le régime de visibilité des substances sociales* »<sup>38</sup>. L'urbanisme peut avoir un objectif spatial, de forme urbaine, comme être un instrument au service d'autres objectifs, économiques, politiques, sociaux... Ces interactions sont manifestes dans le registre de l'idéal, par exemple lorsque des théories supposent que la forme induira des comportements sociaux. Elles sont rendues peut-être encore plus visibles dans une lecture des stratégies, par exemple de régulation sociale, de relance économique, de visibilité ou de reconquête politique... L'espace sur lequel se déploient ces idéaux et ces stratégies peut alors être considéré comme un territoire, au sens large.

Les discours reportés ci-dessous sont les représentations que les personnes interrogées donnent de la réalité. Ils donnent donc de cette réalité une image partielle, interprétée, parfois déformée. Parfois, ces représentations s'éloignent des faits observables. Elles sont présentées ici en regard des faits ou du débat public auquel elles se rapportent.

## **2.1 Élyssar pensé dans le registre des stratégies : un territoire chiite**

Tous les acteurs font référence aux logiques stratégiques du projet. Ils en ont souvent une lecture très diversifiée : « C'est plus ou moins un sujet de politique, de religion, pour le changement de la face de la ville. Au niveau politique, on veut changer la face chiite de la porte de la ville. On, c'est Hariri. *American way*. Ils veulent garder les Chiites dans un ghetto, que les Chiites veulent. Garder une région au bord de la mer, s'il y a une nouvelle guerre, il faut le bord de la mer pour avoir une porte, un accès, pour que ce soit pas enfermé. C'est une question de pouvoir ... C'est une lutte confessionnelle. Hariri est supporté par les Saoudiens et les Chiites sont nombreux. Et d'autre part, c'est une cause *économique*, car c'est sur l'autoroute du sud » (d'après entretien 37).

---

<sup>38</sup> Lussault M., *L'espace en actions, op. cit.*, p.59 et 60, citant notamment Levy J., *L'espace légitime, op. cit.*

Les stratégies sur l'espace d'Élyssar présentent la banlieue sud comme un territoire : espace habité par un groupe, espace dominé par une autorité, lieu de pouvoir, espace à défendre ou à conquérir, espace marqué<sup>39</sup> mais aussi, plus largement, espace collectivement pensé, pratiqué et vécu comme spécifique, sujet de multiples représentations politiques et symboliques, représentations dont la force tient en grande partie aux souffrances et aux passions dont elle a été un des lieux emblématiques.

Le terme de « banlieue sud » n'est jamais neutre dans l'esprit de ceux qui l'utilisent ou qui l'évoquent. Ces seuls mots portent de nombreuses représentations et sous-entendent une multitude de faits sociaux, économiques, politiques, confessionnels ou techniques, historiques ou actuels. « Quand je pense à la banlieue sud, je pense politique. [...] C'est un monde à part » (entretien 104).

Même si cette représentation varie en fonction des interlocuteurs, de leur histoire et de leur proximité (physique ou sociale) avec cet espace, les représentations de cet espace sont largement partagées. Toutes les stratégies dont il est question pour Élyssar, qu'elles soient politiques, économiques, communautaires ou territoriales, au sens guerrier du terme, et tous les jugements de valeur dont elles font l'objet sont liés à ces représentations, même si elles ne correspondent parfois que partiellement à la réalité.

Les stratégies sont le plus souvent décrites comme menées au bénéfice d'individus ou de groupes. Ceux-ci sont très souvent les communautés, d'où la grande importance de la question confessionnelle dans ce chapitre, mais cela peut-être aussi des groupes sociaux, des acteurs économiques, des lobbies, des partis politiques...

Les lectures des stratégies sont regroupées dans ce chapitre autour des différentes facettes de l'espace de la banlieue sud au regard des stratégies qui s'y inscrivent. Les lectures stratégiques recouvrent des enjeux, intérêts et stratégies, politiques, économiques, communautaires et territoriales au sens strict, très nombreux, tous reliés entre eux et largement décrits par la recherche. Seules les principales y sont rapportées.

---

<sup>39</sup> Voir Harb el-Kak M., *Politiques urbaines dans la banlieue-sud de Beyrouth*, op. cit., p.35 et ss.

Les paragraphes suivants montrent une des perceptions lues le plus complètement dans le registre des stratégies, celles qui lisent la banlieue sud avant tout comme un territoire chiite.

### *2.1.1 Un territoire conquis à conserver*

La guerre reste très présente dans les esprits. « Aujourd'hui tout le monde n'est pas convaincu que la guerre est finie. Chaque partie cherche à garder sa souveraineté, sur des morceaux de pays. Les chefs de guerre sont toujours là » (entretien 20). Les lieux symboles de la guerre en banlieue sud sont toujours mentionnés : les chalets des plages occupés en une nuit après la chute de la Quarantaine, la route de l'aéroport et ses barrages, la Cité sportive bombardée, Sabra et Chatila... « C'est important, ce n'est pas un lieu léger, c'est très sensible. Au début, quand j'ai démarré le travail, un ami m'a envoyé un petit mot, accompagné d'un texte de Jean Genet sur Sabra après les massacres en 1982, me disant : attention où tu mets les pieds, cette terre est pétrie de chair et de sang. [...] Sur la partie des sables, on peut parler de stratégie de guerre d'Élyssar. Sur Sabra et Chatila, ce n'est pas seulement de la guerre. Un lieu aussi explosif que Sabra et Chatila... » (d'après entretien 64).

Le projet Élyssar même est considéré comme un champ de bataille « Il faut faire part de la petite histoire. Dar n'est pas un outil innocent. Comment se fait la décision à Élyssar ? Qui dessine à Dar ? N. ? Le trait est-il l'expression d'une stratégie machiavélique sur la ville ou non ? C'est ça qui est intéressant à Élyssar, c'est une grande partie du secret d'Élyssar. Il y a une stratégie de guerre. C'est l'idée de base. [...] Il y a une partie historique passionnante à Élyssar : l'historique sur la pénétrante, la déviation, comment contourner le problème, les contre-pouvoirs... » (d'après entretien 64).

### *Logiques stratégiques territoriales*

Les lectures selon les logiques stratégiques territoriales (ici considérées au sens strict), telles qu'elles prévalaient pendant la guerre, sont plus fréquentes encore. Les territoires restent identifiés à chaque communauté : « Cette banlieue sud de Beyrouth est constituée d'un tissu excessivement hétérogène. Il y a des lignes de fracture et de tension qui continuent d'exister jusqu'à aujourd'hui. Vous avez un paquet de Palestiniens, qui sont les

deux camps, une zone à dominante chiite, une zone à dominante chrétienne et une zone à dominante druze. Sur une photo aérienne, c'est on ne peut plus évident, vous avez des zones non-construites qui fonctionnent comme un *no man's land* effectif sur lesquels le registre de la propriété foncière exprime le conflit sous-jacent » (entretien 33).

Cette question territoriale resterait une composante essentielle des choix d'urbanisme d'Élyssar, de la même manière qu'elle avait été une contrainte majeure dans les choix d'aménagement pendant la guerre, en particulier lors de la réalisation du schéma directeur de la RMB, et par exemple pour la détermination de l'affectation à l'industrie de la plaine de Choueifate, située justement en bordure de la banlieue sud<sup>40</sup>. De nombreux acteurs considèrent la banlieue sud non seulement comme une zone habitée majoritairement par des Chiïtes, qui sont politiquement représentés par le parti politique Hezbollah et le mouvement Amal, mais encore comme un territoire conquis, que ces partis, en tant qu'héritiers des milices de la guerre, chercheraient à conserver. « L'option de base qui a toujours guidé cette histoire-là, c'est que la communauté chiite n'a pas voulu être délogée, disons stratégique, dans le Grand Beyrouth. [...] Ils n'ont pas voulu être délogés d'une zone qu'ils ont acquise, comme territoire à eux, pendant quinze ans de guerre civile. Ils ont acquis la zone de la banlieue sud. [...] Leur intérêt, c'est de garder la population chiite sur place » (entretien 16). De son côté, la communauté sunnite chercherait à les défaire de ce territoire par l'intermédiaire du projet d'urbanisme impulsé par le Premier ministre de cette confession<sup>41</sup>. « Petit exposé politique sur la nature du projet : [...] Une partie a dit que ce projet avait des buts politiques, pour morceler la région où il y a une proportion massive chiite. D'autres ont souligné que les plans d'urbanisme général du projet visent aussi ce point. [...] Sabra et Chatila est majorité sunnite, c'est la seule région. Le reste est majorité chiite. En d'autres termes, Hezbollah et Amal ont accusé Hariri de morceler la région pour réduire le potentiel de cette masse » (entretien 94).

La conviction que de telles stratégies territoriales peuvent être sous-jacentes, voire la principale ambition, du projet d'urbanisme est renforcée par le souvenir que, surtout pour

---

<sup>40</sup> Voir Awada F., *Incertitude, rigueur et arbitraire dans la planification spatiale des grandes régions urbaines, Deux études de cas : la reconstruction du Grand -Beyrouth et l'aménagement de la région Île-de-France*, Paris, École nationale des Ponts et Chaussées, Université de Paris VIII, Institut Français d'urbanisme, Thèse de doctorat, sous la direction de Pierre Merlin, janvier 1991, p.195-199.

<sup>41</sup> La presse reprend exactement les mêmes thèmes : « *Ces partis n'avaient pas caché leur méfiance à l'encontre des projets antérieurs, soupçonnés de chercher à transformer, à « placer sous contrôle » d'une tierce partie, la banlieue sud.* » *Magazine*, 23 juin 1995, p.24

la banlieue sud, après les événements de 1984, l'installation des populations dans des logements ou sur des terrains n'était plus seulement une nécessité consécutive aux déplacements liés à la guerre mais également un instrument stratégique de contrôle de pans entiers de la ville. Cette conviction est confirmée par l'attitude, pendant la période de reconstruction, des anciennes milices de la guerre qui continuent, comme Amal en 1995, à fonctionner dans cette logique, en conseillant aux investisseurs immobiliers émigrés chiites « *d'acheter dans nos régions ainsi nous pourrions leur garantir notre protection* »<sup>42</sup>.

Le projet est lu aujourd'hui dans cette logique de conquête ou de défense territoriale : « La logique chiite, c'est l'entrée dans la ville par la banlieue sud et se rapprocher le plus possible de la ville. [...] La logique sunnite, c'est comment préserver la ville de *l'assaut* chiite en faisant un tampon le long de la route de l'aéroport [...] Pourquoi cette reconquête de la ville ? C'est une façon de limiter *l'invasion* chiite [...] C'est encore ce souci de partage de l'espace, détruire pour restructurer et réaffecter différemment » (d'après entretien 52).

La question du contrôle d'un territoire est intrinsèquement liée à la question stratégique de ses accès, en référence à ce qui s'est passé dans les années 1980 : « Qui va contrôler l'entrée de Beyrouth ? Parce que quand Amal et Hezbollah se déclenchaient de petites guerres entre eux, tout Beyrouth, en particulier le ghetto et le Sud, étaient bloqués (silence) » (entretien 44). Car pour tous les anciens habitants de Beyrouth-Ouest, Ouzāï est synonyme de lien entre Beyrouth et l'extérieur, d'entrée, de sortie, de sécurité « En divisant Beyrouth en deux, Beyrouth-Ouest avait une sortie, c'était à Ouzāï. C'était la seule, c'était l'entrée et la sortie de Beyrouth, plus les zones de démarcation qui étaient fermées ou ouvertes ça dépend, mais la porte de Beyrouth qui était sans danger, *safe*, c'était Ouzāï » (entretien 44).

Cette nécessité de conserver un accès sûr, de contrôler la situation, se traduit différemment dans les discours. Pour certains, il s'agit de chasser les Chiites. Pour d'autres, le but est d'établir un passage vers la ville sunnite de Saïda. « Hariri est de Saïda ; il ne faut pas trop de Chiites entre Beyrouth et Saïda » (entretien 104). Pour d'autres encore, il s'agit de

---

<sup>42</sup> Un responsable des relations extérieures d'Amal, cité par Souaid M.-C., « Réseaux d'investissements fonciers et immobiliers à Beyrouth, une filière chiite », in Arnaud J.-L., dir., *Beyrouth, Grand - Beyrouth*, Beyrouth, Cermoc, 1997, p.106.

contrôler l'accès à Beyrouth. « [Les Chiïtes] sont venus du Sud, et ils ont pris la porte sud de Beyrouth » (entretien 96). La stratégie de reconquête du territoire peut également consister à repousser les Chiïtes à l'intérieur des terres, à « tenir » la route de l'aéroport ou à établir une continuité sunnite le long de la côte.

Certains évoquent cependant la possibilité de raisons plus complexes, dans une lecture introduisant d'autres facteurs (ici économiques). « Hariri voulait dégager la route vers le Sud. C'était le seul moyen d'y accéder, [...] car toutes les autres routes vers le Sud sont contrôlées par les Chiïtes. [...] La logique de l'aménagement du territoire, c'est que les gens vivent sur la côte. Où peuvent aller les Sunnites, pas au Nord, car c'est chrétien. Au Sud, la seule chose qui bloque avant Saïda et Khaldé (qui est sunnite), c'est la banlieue sud. [...] Damour n'est pas un problème, car les Maronites et les Sunnites ont les mêmes intérêts économiques » (entretien 74).

### 2.1.2 *Le contrôle de la ville*

Lorsque le projet n'est pas érigé en instrument stratégique de belligérance, le discours avancé est le risque qu'un tel projet fait prendre dans le cas d'un nouveau conflit. « Le problème craint, c'est les barrages, le fait que cela étrangle Beyrouth. Ce sont des raisons géopolitiques » (entretien 74). En ces cas-là le discours est atténué par des références à des conflits possibles en temps de paix. Elle rejoint alors la question de la nécessité de garantir la sécurité à tous, objectif indépendant de toute stratégie particulière. « Il se trouve que la très forte majorité de ces gens-là sont d'une confession déterminée, qui par la guerre ont pris une importance politique, et étant démographiquement majoritaires, ont pris politiquement une importance, et que donc on peut pas aller contre. On reloge ces gens-là dans une zone extrêmement sensible, une zone d'infrastructure civile essentielle pour le pays, l'aéroport. D'autant plus que, de l'autre côté de la route, c'est déjà le ghetto de la même confession, qui s'est imposé au fur et à mesure des vingt années de guerre, et que donc finalement le *cordon ombilical* qui relie la ville à l'aéroport, qui est carrément *essentiel*, est *pris en tenaille* entre des gens, un *double ghetto*, de la *même confession*. Donc, quelle que soit cette confession, on ne met pas un équipement *vital* d'un pays à la *merci* de la volonté d'une *minorité* quelconque. Ce n'est pas parce que c'étaient des Musulmans, ça aurait été des Maronites chrétiens, c'était exactement la même chose. À n'importe quel moment, soit pour les salaires, soit pour les écoles, on brûle des pneus et on

se met dans la rue et on peut couper l'aéroport. [...] C'est des choses qui doivent être dites. Ce sont des choses qui n'ont rien à voir ni avec la confession, ni avec les gens, c'est un principe. On ne met pas un équipement civil vital, ou un pays, à la merci des humeurs de qui se soit. D'autant plus que le projet Élyssar s'étend jusqu'à la clôture de l'aéroport. S'ils installent une zone artisanale avec des garages de réparation, si vous montez sur le toit de ce garage, vous surplombez toutes les pistes. Donc l'aéroport est à la merci de cette nouvelle cité. Je trouve tout ça quand même un peu gros. Donc ça, c'est sur le plan du choix politique, où, à mon sens, il y a eu une erreur. L'aéroport reste à la merci d'un chantage quelconque » (entretien 56).

Le thème de l'encerclement et de l'isolement de Beyrouth, particulièrement récurrent parmi ceux qui dénoncent les stratégies d'autrui dans le projet — ceux qui s'y opposent utilisent, pour réfuter cette image d'encerclement, l'image également guerrière d'une banlieue sud « *bouclier de protection* » de Beyrouth lors de l'invasion israélienne <sup>43</sup>—, est clairement lié à la question urbaine et aux autorisations de construire pour habiter. « Il y a peut-être une ceinture stratégique qui encercle la ville de Beyrouth. Dans le cas d'un conflit futur, les accès à Beyrouth peuvent être, à n'importe quel moment, bloqués par les Chiites. C'est là que ça crée aussi des peurs et des inquiétudes de la population sunnite. Durant ces années de guerre, les Sunnites étaient isolés du sud libanais. Ce qui a empêché le blocage de Beyrouth par les Chiites, c'est l'intervention de Walid Joumblatt entre Khaldé et dans la région du Chouf. [...] Il y a eu des zones qui ont été complètement « bulldozerisées » par Walid Joumblatt [...] pour empêcher le relogement des Chiites sur la côte, qui aurait pu créer un lien entre les Chiites au sud et les Chiites à Beyrouth, bloquant totalement l'accès à Beyrouth. Ceci n'a rien à faire avec Élyssar, mais le problème d'Élyssar, c'est là où le problème politique de l'existence de cette communauté chiite est intervenu dans l'exécution de ce projet-là » (entretien 16).

L'urbanisme est aujourd'hui encore érigé en instrument stratégique de contrôle d'une communauté sur un territoire. Quelques-uns expriment la nécessité pour cela de regrouper les habitants dans des ensembles, même grands, mais contrôlables. « Cette zone, c'était des gens Hezbollah, Amal, dispersés comme ça. On voulait que ces gens soient tous groupés ici [dans les logements], parce que leurs querelles politiques et tribales vont être pris d'ici

---

<sup>43</sup> *L'Orient-Le Jour*, 10/02/95.



[les quartiers irréguliers] et concentré ici [les grands ensembles de logements], et ça c'est une chose qu'on voulait » (entretien 44). L'objectif est de pouvoir dénombrer et situer les forces de l'adversaire. Une personne interrogée a clairement exprimé la différence et l'avantage de contrôler des appartements plutôt que des quartiers. « Vous allez prendre des factions qui existent, qui sont dispersées aujourd'hui dans les terrains multiples, les prendre et les mettre dans des immeubles. Ce qui va diminuer l'effet des factions sur le terrain, ils vont avoir des effets dans les immeubles. Ça, c'est mon analyse de ce qu'il auront fait en négociant Élyssar. Ils ont très bien compris l'enjeu que ce qu'on fait maintenant. C'est que ici, cette zone, c'est Hezbollah, cette zone, c'est Amal. Mais, au moment où ces zones vont être réunies dans des immeubles, c'est plus des zones qu'on contrôle. Aujourd'hui vous pouvez dire : moi je contrôle tout Ouzaï, c'est combien Ouzaï, c'est 30.000 familles, 10.000 familles ? On savait pas, avant Élyssar. Et l'autre vient dire, moi je contrôle Hay el-Zahra, c'est quoi, c'est 10.000, 20.000 familles ? On connaît pas. Ils peuvent parler Ouzaï, Zahra,... nous on connaît pas l'enjeu, le nombre de familles, le nombre des forces sur la terre ; et quand il y avait des déclenchements de petites batailles, dans les rues, on connaît pas la force, parce que les gens d'Amal venaient de tous les côtés. Mais du moment où vous mettez 20.000 habitants dans des appartements, alors je connais qui est avec eux. Ils savent très bien que du moment que vous allez négocier Élyssar, ça va être un changement géopolitique dans leurs intérêts sur la terre » (entretien 44).

Cette nécessité de contrôler les habitants d'une région, de savoir qui ils sont, combien ils sont, afin de contrôler la situation, n'est pas uniquement une contrainte sécuritaire destinée à mieux contrôler les éventuels débordements ou offensives sur le terrain contre le Gouvernement. C'est une nécessité partagée par toutes les parties, indépendamment de leur position dans le jeu politique et stratégique libanais. Le même discours est ainsi tenu dans les municipalités acquises, depuis 1998, par le Hezbollah. « On ne sait pas qui vit là, on ne sait pas, les données sur le terrain sont encore très mal connus. On ne sait rien sur cette zone » (entretien 24). Leur stratégie sur ce point rejoint celle du Gouvernement. « Maintenant, c'est très difficile de les contrôler, parce que personne ne connaît ses limites. C'est comme un système de l'âge de pierre qui fonctionne entre les gens. Maintenant, quand vous relogez dans la nouvelle zone, vous ressentez que tout le monde a eu un appartement, vous savez exactement où il vit, vous connaissez ses limites et vous pouvez le contrôler. [...] Tout le monde dit : ce sont mes limites. Donc tout est en fouillis. C'est un très bon plan. C'est un des points sur lesquels nous sommes d'accord qu'ils doivent

reloger, parce qu'ils les organiseront et ils les auront sous leur contrôle. [...] Maintenant, quand vous avez des appartements dans des lots séparés, vous savez exactement qui vit dans ce lot, vous en avez un enregistrement, vous avez un dossier, vous avez une histoire et tout sera organisé » (entretien 7).

### 2.1.3 Les stratégies confessionnelles

La lecture confessionnelle de l'espace et de la société est omniprésente au Liban. Elle correspond certes à une réalité. Simplement pour Élyssar, la nécessité d'un constant équilibre communautaire serait particulièrement prégnante. Par exemple, ce serait « *la composition [confessionnelle] du Conseil qui a retardé la mise en place d'Élyssar* »<sup>44</sup>. Cette représentation s'exprime indifféremment en faveur de l'une ou l'autre des communautés à l'occasion de la réalisation des projets d'urbanisme. « *Si le projet Hariri est conforme à l'image fantasmée que l'idéologie chrétienne aimait à donner du Liban avant-guerre, avec son insistance sur l'économie de service, l'ouverture à l'Occident, le drainage du tourisme arabe, son ampleur inquiète les plus frileux, prompts à se saisir du spectre d'une « islamisation de la terre », thème fantaisiste quand on sait que l'église maronite est un des premiers propriétaires fonciers du pays* »<sup>45</sup>.

Le caractère chiite de la zone donne ainsi lieu à une multitude de lectures des stratégies, petites et grandes, qui mobilisent la confession de ceux à qui sont attribuées les stratégies ou sur lesquelles elles portent. Il s'agit essentiellement de discours sur les Chiites<sup>46</sup>.

---

<sup>44</sup> Harb el-Kak M., *Politiques publiques en banlieue-sud de Beyrouth*, op. cit., p.74.

<sup>45</sup> Kassir S., « Dix ans après, comment ne pas réconcilier une société divisée ? » in Rougier B. et Picard É., dir., « Le Liban dix ans après la guerre », *Monde arabe Maghreb - Machrek*, numéro spécial, n°189, Paris, La documentation française, juillet septembre 2000, p.17.

<sup>46</sup> Rares sont ceux qui insistent longuement sur le rôle d'autre confession. Ici l'État chrétien avant et au début de la guerre. « Au Liban, l'évolution des choses qui se sont passées depuis 1948 jusqu'en 1978 prouve qu'on ne peut pas changer les choses à cause de l'existence des Palestiniens. Les Chrétiens sont avec le Gouvernement et les Musulmans sont avec la cause arabe, comme si le Gouvernement et la cause arabe étaient deux choses différentes, vous voyez ? [...] Et beaucoup d'entre [les Chrétiens] cherchent à s'appuyer sur la France, parce que se dissoudre dans un environnement arabe signifierait se dissoudre dans un environnement musulman plutôt que dans un environnement arabe. Entre ces dialogues parfois utopiques, parfois philosophiques, le Gouvernement n'a jamais eu la force d'installer ailleurs les Palestiniens ou les établissements de squatters. Donc, c'est pour ça. Si le Gouvernement devait résoudre des problèmes avec les Musulmans, qu'ils soient druzes, chiites ou sunnites, c'était mis dans des conditions que le Gouvernement est contre. C'est pour ça, ça a toujours été des solutions pour apaiser les conditions ou pour stopper l'évolution » (entretien 44).

La décision en faveur de l'établissement public aurait ainsi favorisé la communauté chiite. « L'établissement public, d'une part, c'est pour que l'État crache ses sous et que ça ne soit pas seulement la plus-value foncière. D'autre part, c'est pour que les Chiites aient le pouvoir. Car la société foncière aurait été entre les mains des Chrétiens, majoritaires chez les propriétaires, et les Sunnites, y compris Hariri » (d'après entretien 76).

Plus simplement, pour certains, la confession aurait gouverné, à Élyssar, le choix des professionnels. « Le CDR a donné l'étude à M. F. car Hariri n'a pas trop voulu antagoniser les Chiites. Il a donné à un bureau chiite, puis, ensuite, à un autre » (d'après entretien 76). Les commanditaires le confirment : « On a donné ça à ce bureau-là, parce que c'est la zone de Hezbollah, c'est un bureau qui est affilié à eux » (entretien 29).

D'autres analysent l'ensemble du projet sous cet angle et ont une lecture stratégique de l'urbanisme comme moyen dans une lutte de pouvoir communautaire. « On peut pas dire que le Liban est laïcisé. Ce sont des paroles que tous les leaders politiques prononcent que nous sommes un pays égal à tout le monde. Mais on sait très bien que les négociations sur la table se passent tout le temps pour redistribuer le pouvoir et prendre les demandes des communautés en considération. Ils ont le pouvoir de se protéger physiquement et vous ne pouvez pas diriger par force cette population illégale chiite. [...] Alors, il faut toujours essayer d'opérer. C'est là où ils ont dit "voilà, il y a une grande majorité de population chiite qui est illégale, alors, on va construire ici " » (entretien 16).

Seules quelques rares personnes refusent cette lecture de l'espace en termes confessionnels et l'expression « territoire chiite ». « On ne peut pas dire que cette région est chiite parce que la majorité des gens sont des Chiites. [...] Le Liban est un pays à tout le monde, tous ses citoyens. Tout le monde a le droit d'habiter, de s'installer où il veut. C'était Chiite ou non-Chiite, c'était *Muslim* ou non *Muslim*, ça ne donne pas une importance sectaire, ou bien confessionnelle ou bien religieuse à la région. Les gens sont chiites, les gens sont juifs, mais ce n'est pas contagieux dans le sens que la terre ne devient pas chiite (silence) » (entretien 25)<sup>47</sup>.

---

<sup>47</sup> Cette même personne tient des propos qui expliquent bien cette notion territoriale qu'il réfute pour Beyrouth. « Il n'y a pas de territoires à Beyrouth qui doit être ou qui est associé à une communauté spécifique. Mais dans les régions on peut parler de ça. (...) Un exemple, Kesrouane et Sud-Liban. C'est différent, c'est exemplaire, Kesrouane est une région chrétienne, l'impression quand on dit Kesrouane on pense directement région chrétienne. Quand on dit Sud-Liban, on pense directement que c'est une région islamique chiite, même s'il y a des Chrétiens et des Sunnites au Sud-Liban et même s'il y a des Musulmans à

#### 2.1.4 Sabra, l'exception qui confirme la règle

Les choix d'intervention urbanistique sur et autour du camp de Sabra, dans le périmètre d'Élyssar sont sujets à des lectures en terme de stratégies. Que l'option consiste à réhabiliter le quartier, dans l'hypothèse où il est maintenu, ou qu'elle ait consisté à l'intégrer à l'opération de rénovation (option que le projet a écarté en situant le camp dans les zones exemptées), la question n'a de sens que prise dans la perspective d'une éventuelle intégration des réfugiés palestiniens à la société libanaise, option à l'encontre de laquelle va la politique du gouvernement depuis la fin de la guerre. « *Une intégration réussie à la société libanaise viderait de son contenu la revendication du droit au retour, ce qui priverait le négociateur syrien de l'usage d'une menace qui possède une forte valeur symbolique, puisqu'elle concerne, in fine, la légitimité de l'établissement d'un État juif en Palestine* »<sup>48</sup>.

Quelques acteurs ou observateurs voient des stratégies dans les choix urbanistiques d'Élyssar sur ces quartiers. La zone d'atelier et de petite industrie, créée au sud du camp, est perçue par certains comme une « barrière » (entretien 6), manifestant un rejet de la population qui y vit, la matérialisation d'un espace honteux que l'on chercherait à cacher. D'autres voient dans la réalisation des grandes infrastructures la volonté d'isoler, voire d'encercler cet espace. « L'entente nationale va mettre de nouvelles barrières, des lignes rouges, qui repassent par les camps palestiniens. C'est une région de grandes infrastructures qui vont séparer, le Bois des pins, le cimetière, la Cité sportive, de façon qu'ils ne soient pas occupés. C'est créer des barrières fortes, réelles » (entretien 52). Certains voient même dans la couleur blanche, adoptée par les dessinateurs pour indiquer que la zone du camp fait partie des terrains exemptés, la négation de cet espace et du problème politique qu'il pose.

Le sujet est sensible et les observateurs sont enclins à suspecter d'éventuelles stratégies sous-jacentes. Aussi les professionnels usent d'infinies précautions oratoires quand ils

---

Kesrouane. La majorité de la population est chrétienne ou bien musulmane. Donc l'impression que c'est une terre ou région chiite ou maronite ou sunnite » (entretien 25).

<sup>48</sup> Rougier B., « Le « destin mêlé » des Palestiniens et des Libanais au Liban », in Rougier B. et Picard É., dir., « Le Liban dix ans après la guerre », *Monde arabe Maghreb - Machrek*, numéro spécial, n°189, Paris, La documentation française, juillet septembre 2000, p.48.

parlent des options urbanistiques envisagées pour ce quartier, afin d'éviter toute interprétation stratégique hasardeuse. Mais, paradoxalement, malgré son caractère politiquement très sensible, les lectures stratégiques identifiées concernent assez peu la région de Sabra et Chatila. Peut-être parce que ses habitants y sont moins souvent chiites et que les lectures stratégiques sont très liées à l'espace de la banlieue sud comme territoire chiite. Sans doute aussi parce qu'aucune force politique locale ne représente cette population sur le terrain et que pour lire des stratégies, il faut identifier au moins deux adversaires ayant les moyens d'agir l'un sur l'autre.

### *2.1.5 La politique, relais des stratégies territoriales*

Les représentations des stratégies de nature politique des partis chiites Amal et Hezbollah, sur cet espace, se font sur un registre similaire. « Mais, toujours il y a un problème politique. L'origine du problème est politique. Hariri, Hezbollah et les habitants pensent comme ça » (d'après entretien 97). Pour certains, c'est la seule dimension qui déterminerait la possibilité de mettre en œuvre le projet. « Si Élyssar ne démarre pas, c'est parce qu'il n'y a pas la volonté pour démarrer. Pas du gouvernement, celui-ci a tout fait pour que ça marche, il a mis en place un établissement public. [...] Ils ont voulu du logement sur place, on leur a fait du logement sur place, ils ont voulu des commerces, on leur a fait des centres commerciaux, ils ont voulu des ateliers, on a fait des zones d'activité.... Ça démarre quand ils veulent ! C'est que, politiquement, il n'y a pas d'accord pour que ça démarre » (entretien 104).

En raison du caractère emblématique de la banlieue sud, territoire chiite de la guerre, les stratégies politiques autour de cet espace sont également liées intrinsèquement à la confession. « Des partis politiques ont insisté et dit que c'est une région chiite, elle doit rester chiite. [...] Notre présence politique est dans cette région chiite. Si les gens déménagent, on n'aura pas de présence politique forte dans cette région » (entretien 25).

Les partis agiraient dans l'objectif de servir leurs électeurs et leur clientèle locale. Leur présence et leur action sur le terrain sont visibles<sup>49</sup>, comme en témoigne au plan institutionnel l'élection en 1998 du parti Hezbollah à la tête des deux principales municipalités de la banlieue sud, Ghobeiry et Bourj Brajneh, qui couvrent l'intégralité du périmètre d'Élyssar. « Je parlais de Hezbollah et de leur force, leur enjeu avec Israël. Hezbollah voulait faire savoir aux autres que c'est pas seulement qu'il prenait soin des gens dans le Sud, mais aussi dans la banlieue sud et de l'est, et dans Élyssar. Et prendre soin d'eux, c'est négocier en leur faveur dans tous les aspects de Élyssar, afin qu'ils soient tous fidèles à Hezbollah, et ceci est de même pour Amal » (entretien 44).

Pour certains, la dimension politique gouverne les autres. Elle aurait été déterminante, transformant radicalement, par les négociations, le contenu du projet. « Je pense que c'est le seul projet où Hariri a accepté quelque chose qui va à l'encontre de sa volonté, ici à Élyssar, à cause de l'opposition faite par deux partis très puissants dans cette zone qui sont Amal et Hezbollah » (entretien 24). Non seulement le contenu du projet, mais l'existence même du projet serait un instrument créé dans le cadre d'un marchandage politique. « Il n'est évidemment pas insensé de relier les deux opérations Solidere et Élyssar, aussi bien en termes de modalités d'approche qu'en termes [...] de *marchandage politique*, qui a fait passer l'une avec l'autre plutôt que l'une sans l'autre. [...] L'un est passé pour aider le passage de l'autre. [...] Faire passer Solidere n'était pas une évidence du tout. Alors pour le *faire passer*, il fallait trouver des *alliances politiques*. Une des alliances politiques qui a pu être trouvée pour faire passer l'opération centre Solidere, ça a été l'opération Élyssar. Ça a été, si vous voulez, pour la population qui vit dans des situations problématiques dans la banlieue sud, monter en leur faveur l'opération Élyssar pour obtenir de leurs représentants l'appui ou l'acquiescement ou le *silence approbateur* au minimum pour passer l'opération centre-ville qui était l'objet du désir. Voilà comment c'est arrivé. Mais les deux approches, si vous voulez, techniquement ou économiquement sous-jacentes sont les mêmes parce que c'est le même esprit qui les a fait éclore. (silence) [...]. C'était un *deal politique* : l'un passe avec l'autre donc le *deal* est exécuté [...] Je ne veux pas diminuer les choses à l'aspect politique uniquement, soyons plus précis. Les représentants politiques [chiites], [...] socialement et confessionnellement, ce sont des gens qui ne sont pas spécialement impliqués dans le centre-ville, ni en tant que propriétaires, ni en tant qu'activité

---

<sup>49</sup> Voir Harb el-Kak M., *Politiques urbaines, dans la banlieue-sud de Beyrouth*, op.cit, et Fawaz M., *Islam, Resistance and Community Development, The Case of the Southern Suburb of Beirut City*, op. cit.



**7-1. Marquage politique de l'espace dans les quartiers irréguliers**

L'image qu'ont les acteurs d'un espace contrôlé politiquement correspond à plusieurs manifestations d'une réalité. On trouve par exemple en banlieue sud de nombreuses affiches d'Imam ou de martyrs tombé au Sud-Liban, ainsi que des panneaux et des placards peints sur les murs représentant les logos des partis Amal (inscription du nom du mouvement dans un cercle) et de Hezbollah (calligraphie du nom du parti brandissant une arme). On voit ici respectivement trois de ces affiches et un placard peint à l'entrée des quartiers de Jnah (en haut) et de Horch al-Qatil (en bas)

Photo V.Clerc 1999  
Illustration 7-1.



économique, ni rien, parce qu'à l'époque ils étaient dans les zones rurales. Quand le centre-ville était vraiment le centre-ville, cette population était rurale et donc ils ont leurs problèmes. Mais en termes politiques, Parlement, partis, etc., pour que le vote puisse passer, il fallait que ces représentants acquiescent et il fallait les satisfaire quelque part vis-à-vis de leur population. D'où Élyssar » (entretien 33).

Ces lectures s'inscrivent dans une problématisation en termes souvent exclusivement politiques, où l'intérêt public ne serait *que* le paravent d'un intérêt privé et où les logiques stratégiques confessionnelles (forcément illégitimes dans ces lectures) seraient les *seules* explications des politiques publiques. « *La présence au Gouvernement et dans les hautes sphères de la fonction publique de personnalités représentant explicitement une communauté ou un segment communautaire, et tout aussi explicitement en compétition avec d'autres représentants d'autres segments communautaires, transforme inévitablement la recherche du bien public en défense des intérêts privés. Que ce soit la construction d'un hôpital dans la banlieue sud déshéritée de Beyrouth, la réunification de l'Université libanaise sur un vaste campus moderne, ou la récupération par la marine nationale du port militaire de Jounieh, l'intérêt « national » n'est que le paravent d'un enjeu implicite qui se situe, lui, au niveau communautaire. Les solutions retenues, indemnités exorbitantes des squatters dans le premier cas, facultés dispersées que les étudiants mettront plusieurs heures à rejoindre dans le second, exceptionnalité de la mise en œuvre d'un règlement qui épargne d'autres ports dans le troisième, sont les fruits du rapport de forces communautaire [...] Ce sont d'abord une structure communautaire et un leader politique qui en tirent les bénéfices financiers et symboliques* »<sup>50</sup>.

Des lectures des stratégies des, et vis-à-vis des, acteurs régionaux dans Élyssar ont été données plus haut (au cours de la description des négociations du projet, pour Israël et la Syrie, ou dans le chapitre précédent, pour l'Iran). La lecture des stratégies se fait également à propos d'échanges politiques à l'échelle du pays. « Hariri se méfie d'Élyssar, car c'est un gouffre financier. Il le négocie avec les Chiïtes. C'est par ailleurs un moyen de pression par rapport à ailleurs, à Saïda par exemple, qui est sunnite mais dans laquelle il y a de plus en plus de Chiïtes. Donc Hariri avance, mais il est méfiant. C'est ça pour l'instant,

---

<sup>50</sup> Picard É., « Les habits neufs du communautarisme libanais », *Cultures et conflits*, n°15-16, « État et communautarisme », Paris, L'Harmattan, automne-hiver 1994, p.67-68.

essentiellement, des négociations avec les Chiites, parce que les choses sont très coûteuses » (d'après entretien 88).

On peut noter aussi, ici, une façon dont les stratégies territoriales politiques et confessionnelles sont considérées avoir été déplacées du territoire aux institutions qui doivent en contrôler l'aménagement. Élyssar est un établissement public, il dépend des institutions législatives et gouvernementales, et plus particulièrement de la personne du Premier ministre qui en a la tutelle, selon le décret 6918 de 1995. Ce même décret attribue au ministère de l'Habitat, au « détour » de l'article 8, la responsabilité de la construction de logements dans le périmètre d'Élyssar. « Le ministère de l'Habitat relevait politiquement d'Amal. C'est une manœuvre politique [...] C'était un moyen de maîtriser la situation. Élyssar dépendait du Premier ministre, donc il fallait absolument qu'Amal ait son mot à dire, d'une façon, indirecte, dans Élyssar, dans la construction, dans le relogement des gens » (entretien 96). Enfin, pour quelques tenants de cette vision, si l'Établissement public de l'Habitat a été créé, (en remplacement de la Caisse de l'Habitat qui lui a transféré ses prérogatives pour trouver une solution au financement des logements à Élyssar, ça aurait été « pour des raisons politiques. Parce que cinq ou six personnes ont été nommées dans cet établissement public, choisies par leurs parrains. Pour que les décisions ne se fassent pas sans passer par les patrons. Élyssar dépend du Premier ministre, Le ministère de l'Habitat a été chargé d'exécuter, puis c'est passé à l'EPH » (entretien 11).

## **2.2 Élyssar conçu dans le registre de l'idéal : un projet d'ordre et de progrès**

Certains situent explicitement leur discours dans le registre de l'idéal : « M.Hariri fait de nombreux rêves sur le nouveau Beyrouth et, aussi, il fait de nombreux rêves sur la nouvelle *dahieh* » (entretien 19).

D'autres dénoncent la prééminence des lectures stratégiques qui dissimulent les vrais enjeux. « La route d'Ouzai doit être libérée. Hariri est sunnite et il ne voulait pas que les Chiites contrôlent cette zone car [...] il fallait traverser une zone chiite pour aller en zone sunnite, à Saïda. [...] Donc ils ont dit : il faut ouvrir la zone côtière, l'autoroute côtière et

en éloigner les Chiïtes. [...] C'est la *théorie* à laquelle les gens croient. Mais ce n'est pas vraiment le sujet. *Le sujet, c'est que deviendra cette zone et ses habitants ?* » (entretien 74).

Le thème des conditions de vies rencontrées par les habitants des quartiers irréguliers, de l'esthétique future et des questions de la forme urbaine et l'ascension sociale (quand les personnes interrogées les affranchissent des références au caractère villageois de l'espace et aux migrations) sont essentiellement lues dans ce registre.

Dans le registre de l'idéal, les acteurs font souvent référence au droit qui, s'il était respecté, aurait induit des formes spatiales plus adéquates. Mais plus que tout, ils mobilisent un très grand nombre de thèmes issus des théories de l'urbanisme. Ils n'expriment jamais en cohérence un ensemble de règles, ni n'évoquent explicitement de modèle à suivre, mais utilisent des préceptes et des images issues de ces théories pour exprimer leurs visions idéales, reprenant l'aspiration séculaire d'un lieu où « *tout n'est qu'ordre et beauté, luxe, calme et volupté* »<sup>51</sup>. Ces situations souhaitées font références aux théories de l'urbanisme tout autant qu'elles sont présentées en opposition à la description de la situation existante.

L'histoire de l'urbanisme de Beyrouth inscrit la banlieue sud comme une de ses principales zones d'extension planifiée. Les professionnels de l'urbanisme ont toujours cette image en tête, malgré son évolution dans un sens opposé à celui qui était prévu. « La banlieue sud s'est développée à partir d'une vision de Beyrouth — qui n'est pas du tout celle qui a été générée par la vie pratique, par la réalité, — qui est que la banlieue sud a été conçue comme un développement à faible densité, confère le Plan Écochard, etc. Et la densification s'est faite, donc, à l'intérieur de l'ancien tissu réglementaire mais par excroissance absolument incontrôlée » (entretien 33).

### 2.2.1 *L'objectif de modernité et d'amélioration des conditions de vie*

Certains acteurs se posent exclusivement dans le registre de l'idéal et ils sont rares : « Élyssar est une réhabilitation de la zone, une réorganisation de la zone du point de vue

---

<sup>51</sup> Baudelaire, *Les Fleurs du mal*.

urbanisme, densité, population, environnement. Ça, c'est un projet, dans un but ; il ne faut pas le mélanger avec autre chose » (entretien 11)<sup>52</sup>.

Le modèle auquel il est le plus fréquemment fait référence à Élyssar est le modèle progressiste, « *pensée optimiste, orientée vers l'avenir, dominée par l'idée de progrès* »<sup>53</sup> et sous-tendue par l'idée clef de *modernité*. Une personne interrogée se place de façon radicale dans cette nécessité de la modernité, sans lésiner sur les images destinées à soutenir les arguments de son diagnostic « Le but principal c'est de nettoyer cette façade de Beyrouth. Vous êtes urbaniste et vous savez de quoi on parle, du côté urbanisme, c'est zéro, même pas zéro, c'est négatif. [...] Ça n'existe plus ça. On peut peut-être encore trouver dans les forêts africaines, mais dans les villes, on peut en trouver encore dans des bidonvilles en Afrique, mais pas dans un pays qui a le but de reconstruire le pays, de faire face à *l'avenir*, au *futur* » (entretien 99).

Ce modèle analyse les besoins humains universels pour déterminer le type idéal de l'établissement humain, qui répond « à *l'intégralité des besoins et des désirs des hommes* »<sup>54</sup>. Il est guidé par l'exigence de *l'hygiène*, fondé au départ sur la nécessité d'atteindre le plus faible coefficient de mortalité possible, et qui nécessite une égale répartition de la verdure, de l'air, de la lumière et de l'eau. Cet hygiénisme est repris avec force par la plupart des acteurs. « Les gens ont des conditions de vie impossibles » (entretien 104). « C'est une zone insalubre, c'est une zone vraiment décrépitée. C'est une zone où le standing, elle est mal équipée du point de vue infrastructures » (entretien 16).

La dédensification, prônée par le modèle, est prévue à Élyssar, même s'il s'agit avant tout d'une plus faible occupation au sol et d'un plus grand nombre d'étages. L'image d'une surdensité actuelle est construite sur la vitesse de l'urbanisation, dont le résultat forme un fort contraste avec l'environnement de dunes qui prévalait avant-guerre « Entre 50 % et 60 % des buildings que vous voyez dans la *dahieh*, la banlieue, maintenant a été construite dans les derniers quinze, vingt ans. Il n'y a pas de parcelle maintenant où nous pouvons

---

<sup>52</sup> On peut noter que la personne interrogée ne prononce même pas les mots *banlieue sud*, si chargés de symboles et de représentations stratégiques, qui pouvaient faire supposer qu'il y avait autre chose que de l'urbanisme (tel qu'elle le définit) dans le projet.

<sup>53</sup> Choay F., *L'urbanisme, Utopies et réalités, une anthologie*, Paris, Seuil, 1965, p.16.

<sup>54</sup> Considérant, Victor, *Description du phalanstère*, 2<sup>e</sup> édition, Paris 1848, cité par Choay F., *L'urbanisme, Utopies et réalités, une anthologie, op.cit* p.17.

créer des parcs, on n'a pas assez d'espace pour développer des jardins et autres. Donc les gens qui vivent ici ont besoin de place » (entretien 24).

C'est aussi l'espace qui détermine sa destination. Ses potentiels dirigent la transformation de l'espace. « C'est une zone qui a un potentiel énorme, du point de vue d'autres destinations pour la capitale. Elle a cet aspect spécial qui nécessite peut être une action différente » (entretien 16). « Pour une partie de la ville qui a un potentiel très bon, ce potentiel n'est pas réalisé » (entretien 29).

Ce modèle est porteur d'une logique *fonctionnelle* que les concepteurs d'Élyssar ont exprimée à travers le plan : l'espace est découpé conformément à une analyse des fonctions humaines et l'habitat, le travail, la culture et les loisirs sont installés en des lieux distincts. Le plan est organisé par un zoning, qui paraît naturel et logique à un grand nombre d'acteurs interrogés. Pour certains il ne peut y avoir de mixité fonctionnelle dans les quartiers aisés. « Bir Hassan, c'était une région qui était fait spécialement pour les gens un peu aisé de Beyrouth. [...] c'était la région la plus classe à Beyrouth, si on ne veut pas parler la côte de Ramlet el-Baida et Raouché. [...] C'est aussi un quartier spécialement résidentiel ici, les commerçants sont interdits » (entretien 99).

L'esthétique joue un rôle important dans les discours des personnes interrogées, reprenant la conception de l'ordre progressiste qui accorde une grande importance à l'impression visuelle. L'objectif est de retrouver un espace de qualité pour un emplacement de qualité, en bord de mer, le long d'une des plages les plus importantes de la péninsule beyrouthine. La géométrie est la base, et constitue avec le purisme et le cubisme le critère du beau et du bien. La magnificence des lieux doit être retrouvée et organisée en vue d'un ordonnancement et d'une régularité qui manquent au tissu urbain actuel. « Nous voulons raser, parce que c'est très mal construit, parce que si on leur permettait, ils vont rafistoler, ce sont les plus beaux terrains de la ville qui restent, enfin il faut vraiment nettoyer » (entretien 9). Le tissu urbain irrégulier est rejeté comme sans valeur. « Ici, il n'y a pas de patrimoine, les bâtiments sont de mauvaise qualité. Le tissu urbain aussi. Ce n'est pas pour la *middle class*. Je ne paierai pas pour aller là » (entretien 74). Le désordre est systématiquement critiqué. « On met tout cet argent et puis, autour de ça, il y a toute cette..., tout ce désordre? » (entretien 29). Le projet refait l'espace par des réseaux, un

parcellaire et des règles. « Les propriétés ne sont pas dessinées, [...] ils ont construit partout, comme ça. Il n'y a pas d'infrastructure, il y a rien » (entretien avec Rafic Hariri).

La dimension de projection dans l'avenir inhérente au projet est forte. Elle trouve dans les discours une place essentielle, comme symbole d'une modernité qui a échappé au pays pendant la guerre et d'un futur affranchi des affres du passé.

Cette adoption inconditionnelle de la modernité est jugée excessive par certains. Qu'elle soit critiquée ou justifiée, à Élyssar comme au centre-ville, le modèle progressiste est promu : « *la rupture avec le passé est assumée de façon agressive, provocante, les nouvelles valeurs affirmées dans un style d'avant-garde, en quelque sorte exposées au public dont il s'agit de conquérir l'adhésion par une impression de futurisme* »<sup>55</sup>. Ce modèle rejoint sur ce point ce que certains appellent le « *modèle du Golfe* », « *marquant le Beyrouth de l'après-guerre à travers le Premier ministre promoteur des projets de reconstruction, en prolongeant les tendances lourdes de la guerre, en particulier en cassant le patrimoine et en niant la mémoire [...] en proclamant venu « l'ère de la modernité* »<sup>56</sup> et de la séparation d'avec le vieux monde pour se reconquérir comme des hommes neufs. Elle est parfois simplement considérée comme la nécessité d'aller vers une inéluctable modernité, la fatale transformation d'un tissu urbain qui ne peut conserver son caractère d'exception. Ce tissu urbain, « c'est quelque chose comme un [tissu] villageois dans la ville, dans la cité. Toute cette zone [la ville de Beyrouth] est urbanisée d'une certaine manière, qui est la capitale. Cette zone encore [la banlieue sud-est] est urbanisée d'une manière, disons, proche des immeubles de Beyrouth. Ce serait un peu hors du contexte général. Est-ce qu'elle peut durer ? » (entretien 12).

### 2.2.2 *L'opportunité d'une ascension sociale et d'une civilisation*

Le logement standard, comme celui prévu pour le relogement des habitants délogés, occupe une place importante et privilégiée dans certains discours, suivant là encore la vision progressiste qui considère l'habitation comme d'un « palais où l'homme doit

---

<sup>55</sup> Choay F., *L'urbanisme, utopies et réalités*, op. cit., p.40.

<sup>56</sup> Beyhum N., « De la ville ottomane chargée d'histoire à une ville du golfe partagée entre tribalisme et modernité, l'économie politique du changement à Beyrouth », in Naciri M. et Raymond A., dir., *Sciences sociales et phénomènes urbains dans le monde arabe*, Casablanca, Fondation du roi Abdul-Aziz al-Saoud pour les études islamiques, 1997, p.234.



### 7-2. Les conditions de vie des habitants à Jnah illustrent les discours

De nombreuses situations illustrent le diagnostic que portent les acteurs sur les conditions de vie des habitants des quartiers illégaux, ici sur la plage Saint-Simon à Jnah. « Il n'y a pas d'eau » (entretien 31). « Les bâtiments sont de mauvaise qualité » (entretien 74). « Les maisons sont très surpeuplées » (entretien 7).  
Photos V.Clerc 1999.

Illustration 7-2.



loger ». Pour certains acteurs, les logements revendiqués pour les habitants sont d'une très grande qualité, comparés aux « taudis actuels » dans lesquels ils vivent, et constituent le signe d'une ascension sociale. « Sur le type d'habitat, ils disent que n'importe quoi est mieux que les conditions dans lesquelles les habitants habitent. Ils trouvent que les HLM, la solution des appartements, est une progression vers la classe moyenne, une amélioration des conditions de vie. [...] C'est très difficile de communiquer avec eux sur ça. Ils croyaient qu'en défendant un peu la façon rurale dont ils vivent, c'est un peu une agression sociale » (entretien 16).

Dans ces visions, l'espace est lié à la société. Le *Leitmotiv* de tous les acteurs, 'améliorer les conditions de vie et mettre de l'ordre', veut être à la fois une intervention spatiale et une intervention sociale, soigner à la fois l'environnement et les maux provoqués par sa dégradation. Il faut « des maisons plus humaines, plus civilisées, plus convenables pour ce peuple. C'est l'anarchie. [...] Des quartiers et des immeubles humains pour ce pauvre peuple, notre peuple, et donnés de façon légale. La plupart des maisons doivent changer de place, c'est l'anarchie. Il n'y a pas d'électricité, pas d'eau. Il faut *civiliser* » (entretien 31).

Cette association faite entre civiliser et améliorer les conditions de vie des habitants a un double sens. Dans un sens, les conditions de vie qui ne sont pas dignes de l'homme, qui ne peut donc vivre dans ces espaces comme un humain. L'amélioration de l'espace créera donc de conditions de vie dignes, voire civilisera les habitants. C'est ce qu'exprimait par exemple une étude de 1983 sur la banlieue sud. « *Nous souhaitons, toutefois que le relogement des familles se traduira par des résidences et non pas par des dortoirs publics, et il est vrai que le premier problème reste de retransformer ces individus en citoyens libanais* »<sup>57</sup>. Cette affirmation en sous-tend une seconde, selon laquelle les habitants seraient incompetents pour réaliser un cadre de vie qui leur convienne<sup>58</sup>. « Avez-vous visité ces zones là-bas ? Avez-vous vu ces rues étroites, là, avez-vous vu la façon très incivilisée dont ils construisent leur appartement ? De toute apparence, c'est très cher à réhabiliter, pour arriver à ce dont on a besoin. Et aussi, on pense que toutes ces zones de plage, toutes ces constructions qui sont déjà là, sur la plage, notre opinion, c'est qu'elles ne devraient pas être là, c'est supposé être juste des plages et, comme vous voyez, les gens vivent à dix

---

<sup>57</sup> Haddad E., Inventaire des terrains propriétés de l'État et des municipalités du Grand Beyrouth, Étude du relogement des familles résidentes près de l'A.I.B., DGU, avril 1983, p.66

<sup>58</sup> Voir Berry-Chikhaoui I. et Deboulet A., *Les compétences des citadins dans le monde arabe, Penser, faire et transformer la ville*, Paris, Karthala-Urbama, 2000.

mètres du bord de l'eau et c'est une manière très *incivilisée* [...] et les maisons sont très surpeuplées, elles sont entassées les unes sur les autres » (entretien 7). Ce serait donc une nécessité d'agir pour eux et sans eux pour décider et réaliser leur habitat.

Cet objectif social d'ascension sociale est parfois détourné un objectif d'attribution de l'espace directement à la classe moyenne, par une assimilation qui renverse les priorités. « Il fallait réaménager, réétudier comment, donner la possibilité que ces zones soit accessible aux gens, je ne dirais pas très pauvre mais aux gens moyens et aux gens qui ne sont pas, enfin aux gens moyens surtout » (entretien 98).

De nombreux auteurs mettent en avant ce doublon spatial et social en parlant non seulement de l'ordre spatial que recherche l'urbanisme, mais également de l'ordre urbain, dans un sens plus général, mis en œuvre par une autorité régulatrice pour (r)établir cet ordre. L'aménagement s'oppose au désordre spatial et à la spontanéité des comportements individuels qui lui est relié, dont le bidonville est communément le symbole. « *L'absence de régulation produit l'anarchie urbaine, le bidonville avec son cortège de maux divers : insalubrité, insécurité, misère physique et morale* »<sup>59</sup>. Créer un ordre spatial est généralement associé, consciemment ou non, au moyen d'établir un ordre urbain et un ordre social.

Certains professionnels libanais cherchent à en promouvoir l'idée depuis longtemps, l'espace lui-même serait supposé améliorer les conditions de vie, et l'urbaniste avoir une mission sociale. Les objectifs d'aujourd'hui ne s'éloignent pas énormément des discours d'il y a cinquante ans. « *L'urbanisme doit se préoccuper du logement sain et économique des classes pauvres ou modestes. [...] L'État se doit donc de leur venir en aide [...] et mettre à leur disposition des maisons à bon marché. Une telle réalisation sera une manifestation de l'aspect social de l'urbanisme, aspect sur lequel on n'insistera jamais trop. Elle permettra de faire disparaître ces quartiers insalubres et misérables où règnent le taudis* »<sup>60</sup>.

---

<sup>59</sup> Vilmin T., *L'aménagement urbain, op. cit.*, p.9.

<sup>60</sup> Naggear J., *Équipement économique national et programme de grands travaux, extrait du Plan de reconstruction de l'économie libanaise et de réforme de l'état, imprimé par la société libanaise d'économie politique en 1948*, Beyrouth, Ordre des ingénieurs et architectes, n°9, 1998, p.302.

Plusieurs acteurs considèrent que l'intervention urbaine non plus seulement comme une action sur un espace et des habitants, mais comme l'occasion d'induire un changement social, c'est-à-dire une « *transformation observable dans le temps, qui affecte d'une manière qui ne soit pas que provisoire ou éphémère, la structure ou le fonctionnement de l'organisation sociale d'une collectivité donnée et modifie le cours de son histoire* »<sup>61</sup>. Les enjeux sont plus larges : rendre "urbains" des villageois, certes, mais aussi rendre le progrès accessible à tous par les équipements et les services, susciter le changement des pratiques sociales caractéristiques des formes de regroupement traditionnelles que présentent ces quartiers informels, changements pour lesquels une « *politique interventionniste d'intégration nationale* »<sup>62</sup> était déjà souhaitée avant-guerre.

Une analyse de l'habitat dans les quartiers illégaux montre une situation plus diverse que celle généralement perçue. Beaucoup considèrent les quartiers illégaux comme un marché du logement alternatif, ou nombre d'infortunés ont pu trouver un logement à la mesure de leurs moyens. Ces quartiers sont en effet loin d'être habités exclusivement par des squatters. Ainsi, le tiers au moins des habitants est locataire<sup>63</sup>. Et, parmi les propriétaires occupants, ceux qui ont occupé le terrain et y ont construit ne sont plus majoritaires (20 % du total des habitants). Au moins la moitié des appartements des quartiers illégaux sont détenus par des personnes qui ont acheté aux constructeurs initiaux et ont donc investi pour racheter un bien construit de façon illégale. Les appartements appartenant à ceux qui ont occupé le terrain (qu'ils soient donnés en location ou occupés par eux-mêmes) ne seraient plus qu'un tiers. Et environ 10 % des appartements seraient détenus par des constructeurs illégaux qui ont racheté des parts de copropriété dans le terrain<sup>64</sup>.

---

<sup>61</sup> Rocher G., *Introduction à la sociologie générale, 3. Le changement social*, Paris, HMH, 1968, p.22.

<sup>62</sup> Nasr S., « Les formes de regroupement traditionnel dans la société de Beyrouth », *op. cit.*, p.192.

<sup>63</sup> La location dans les quartiers irréguliers aurait pris une importance importante à partir du début de la guerre. En 1987, il représentativité 50 à 60 % sur l'ensemble des quartiers irréguliers de la banlieue sud. Charafeddine W., *La banlieue sud de Beyrouth : structure urbaine et économique, op. cit.*, p.131.

<sup>64</sup> Dar al-Handassah, *Planning and development of Beirut south western suburbs, Survey report*, janvier 1996, table A.18. L'enquête auprès 13 % des habitants distingue principalement entre les « propriétaires d'appartements » (*dwelling owners*), qui ont acheté celui-ci ; les « détenteurs d'actions » (*share holders*) qui ont construit et acheté des parts de copropriété dans le terrain ; les « propriétaires de buildings » (*own buildings, no share*), qui ont construit et n'ont pas acheté de parts de terrain ; et les locataires de ces différentes catégories.

Il est bien perçu que la modification de ce « mécanisme » du changement social dépend de facteurs nombreux, dont les politiques publiques ne sont qu'une composante. Le changement social ne peut être décrété par la seule action publique, comme le fait remarquer ce même observateur qui voudrait interdire au Premier ministre d'imaginer qu'il a la capacité d'aller contre la citadinisation en cours de la communauté chiite. « Hariri pense les Chiites [...] comme des citoyens de second degré. [...] Il faut que tout le monde quitte, pas à 2 ou 3 km, mais à 50 ou 100 km. [...]. Je lui ai dit : tu penses comme un roi qui peut prendre une décision » (d'après entretien 97).

En revanche, il est possible de dire qu'un projet exprime la théorie du changement social<sup>65</sup> que « toute politique publique recouvre »<sup>66</sup> et dont elle témoigne à travers sa mise en œuvre. Certains ont identifié cette possibilité d'accélération du changement social en cours que le projet fait peser sur les populations concernées. Ils restent prudents, pressentant peut-être « qu'il est des changements locaux et segmentaires [des changements dans la société, microsociologiques] qui s'agrègent [...] et entraînent un changement global [changement de la société, macrosociologique] »<sup>67</sup> Tout en adhérant au discours sur la nécessité d'un changement, ils incitent à la prudence : « On bouge, parce que les gens ne veulent pas changer leur style de vie, leur lieu d'habitat, il ne veulent pas que soit changée la vie des gens. Dans ce style de vie [prévu] le changement est soudain. [...] On a besoin de plus que de la réhabilitation, regardez comment ils vivent maintenant, mais pas bouger d'un coup. [...] La région n'a pas l'essentiel, elle doit changer. Ça les pousse à accepter, mais il ne faut pas accepter n'importe quoi » (d'après entretien 35).

Certains, dans leurs mises en garde, font explicitement référence aux conséquences du changement. Certains le font en donnant des exemples à très petite échelle. « Ils ne se

---

<sup>65</sup> L'utilisation du terme « théorie du changement social » peut prêter à confusion. Il ne s'agit pas de théories générales sur le changement social, évolution observable de la société telle qu'elle s'opère « d'elle-même », suivant une multitude de facteurs, y compris l'action publique, et selon des mécanismes qui sont l'objet de recherche de sociologues dont très peu ont entrepris l'élaboration d'une théorie générale du changement social. Il s'agit plutôt ici de postulats partiels, ceux qui concernent le problème identifié, et des mécanismes particuliers de changement qui lui sont associés, et en particulier ici de ceux qui sont supposés pouvoir provoquer un changement à travers une politique publique, c'est-à-dire des mécanismes qui peuvent être actionnés (comme des leviers) par une action publique. Théorie dans cette acception « signifie qu'une relation de cause à effet est contenue dans les dispositions qui régissent et fondent l'action publique considérée. Cette causalité est normative. (...) Le décideur gouvernemental se comporte comme un opérateur qui parie qu'une conséquence se produira lorsqu'il sera intervenu. Il est porteur d'une représentation des raisons pour lesquelles cette conséquence sera générée. » Meny Y. et Thoenig J.-C., *Politiques publiques*, op.cit, p 140.

<sup>66</sup> Meny Y. et Thoenig J.-C., *Politiques publiques*, op.cit., p.141.

<sup>67</sup> Mendras H. et Forsé M., *Le changement social*, op. cit., p.9.

rendent pas compte du déracinement, du *back ground* social, que ça peut avoir des effets désastreux sur la psychologie. Un type qui vient d'un logement en pleine terre obligé de monter cinq étages... » (entretien 16). « Dans le logement par étages, beaucoup de choses vont changer : ils vont devoir utiliser l'eau en commun, il y aura un concierge, les enfants seront les uns sur les autres... Ça va poser des problèmes. Le vrai problème est dans le domaine sociologique. Ce sont les questions que l'on pose à l'École des lettres, comment retrouver un nouveau mode de vie » (entretien 43). D'autres font référence de façon générale aux conséquences sociales des opérations de rénovation urbaine françaises après guerre<sup>68</sup> : « C'était vraiment un échec total en tout point de vue non seulement architectural et urbanistique mais aussi social. Ce qui était le plus grave. Cette conception de l'urbanisme, des villes nouvelles totalement détachées d'un environnement » (entretien 56). Enfin, certains refusent tout changement : « on ne veut pas qu'arrive un nouveau système » (entretien 7).

Et d'autres ne voient pas l'ombre d'une ascension sociale possible (reliée ici à la question de la mixité confessionnelle) dans un tel projet, qui au contraire, en créant des logements, cherche à renforcer et renforcera la situation existante « La mixité devient possible à un certain niveau social, mais pas à ce stade-là [...] C'est pourquoi ils ont créé des zones, justement, ils ont créé des zones à des niveaux sociaux différents. C'est sûr que des régions qui sont là vont être des régions touristiques, où il y aura un niveau social élevé, on aura de la mixité. Quand vous parlez de reloger 10.000 familles chiites, là, vous n'aurez pas de mixité. C'est évident. Faut être réaliste. Je vois pas, dans un truc collectif dans lequel il y a 300 familles chiites, vous ne verrez aucune famille sunnite, ni chrétienne. Là, le niveau social est très important » (entretien 96).

### 2.2.3 *Le rejet du passé et de ses conséquences présentes*

Rares sont ceux, parmi les acteurs et observateurs interrogés qui considèrent les quartiers irréguliers comme l'expression d'une culture, d'un traditionnel savoir-faire l'espace, d'une capacité d'invention des lieux et d'adaptation dans des conditions difficiles. Seuls quelques observateurs font références à ces dimensions, issues du modèle culturaliste, qu'ils auraient voulu voir intégrer à Élyssar (il n'y a cependant pas, même chez ceux qui en évoquent une

---

<sup>68</sup> Coing H. *Rénovation urbaine et changement social*, Paris, éditions ouvrières, 1966.

dimension, de référence directe à ce modèle dans son ensemble). Au contraire, en complément du désir impétueux de modernité, tous s'opposent à ce qui peut se référer au passé récent de la zone et à ses conséquences spatiales.

Les éventuelles qualités de l'irrégularité spatiale et de l'asymétrie — « *marque d'un ordre organique, c'est-à-dire inspiré par les puissances créatrices de la vie* »<sup>69</sup> — n'ont pratiquement jamais été évoquées. Quand elles l'ont été, c'était par de jeunes architectes tout à fait extérieurs au projet. « Je ne pensais pas qu'ils feraient un projet. C'est non planifié, ça s'est fait ainsi. Pourquoi planifier à l'avance ? Comme ça, c'est authentique » (entretien 104). Dans un autre cas, ces qualités ont été citées pour leur charme et associées à la notion d'esthétique (autre valeur capitale structurant le modèle culturaliste). La fille, artiste, d'un des acteurs interrogés dit ainsi être séduite par ces espaces, qu'elle voudrait « traiter » à travers des interventions picturales *in situ* (entretien 83), projet de mise en valeur d'un espace aux qualités cachées ou détournement partiel de leur attrait propre, pour servir un projet esthétique construit sur leur valeur spatiale.

Les acteurs interrogés s'opposent explicitement à l'idée d'une culture urbaine préexistante qu'il faudrait développer. « On n'est pas dans le cas d'un centre-ville à préserver » (entretien 104). « Ce n'est pas une ancienne ville, c'est une ville qui vient de sortir » (entretien avec Rafic Hariri). Le rêve est de se dégager radicalement du type d'espace existant. Le concept culturel de cité, par opposition à la notion matérielle de ville, est quasiment absent des discours, si ce n'est en négatif lorsque les habitants sont traités de villageois.

Seul un acteur évoque la possibilité et propose de conserver trace et mémoire de l'histoire et des lieux : dans l'éventualité d'une réhabilitation du camp de Sabra, en attendant de trouver une solution politique, et en raison de l'importance de la mémoire collective sur cet espace. La dimension culturelle est alors respectée et ses avatars rejetés. « Que ceux qui ont eu un culte de la misère de gauche, genre « un camp, c'est beau »... Quand on était jeune, on faisait un documentaire sur les chemins de canalisation à Sabra, car on trouvait ça beau. Maintenant, abordons la question. On l'a abordée de façon simple : *d'abord*

---

<sup>69</sup> Choay F., *L'urbanisme, utopies et réalités, op. cit.*, p.23.

*garder la trace*, démarche humble, assainir, planter, cadre de vie agréable » (d'après entretien 64).

Quelques rares autres acteurs relient la qualité de l'espace urbain existant à la dimension culturelle du groupement humain et ses relations sociales (devant l'individu et ses besoins). « Les gens qui ont construit en banlieue sud, c'est une typologie, un *tissu* urbain très intéressant. Il reproduit, en zone suburbaine, une hiérarchie rurale avec des espaces publics, semi-publics, une *culture* qu'ils ont amenée. Donc les gens sont intimement liés à leur terre. [...] Il faudrait étudier la morphologie de ces quartiers. Et au lieu *d'apprendre de ces quartiers spontanés*, on présente une solution importée, des cages à lapins pour caser ces gens-là » (entretien 8).

Le plus souvent, ces références à la culture ne sont utilisées que pour critiquer le modèle proposé, et notamment le relogement des habitants dans des logements qui ne seraient adaptées ni à leur mode de vie et ni à leurs relations sociales. « Ces quartiers ont des particularités en termes de coutume, d'habitat, qui viennent des modes de vie d'origine de leurs habitants. Ces logements vont exister, mais les gens vont les quitter parce que les gens ont des coutumes et des particularités. Ça va pas plaire aux gens de vivre là-dedans. Certains, ça va leur plaire, parce qu'ils auront un logement légal, de bonne qualité. Mais actuellement, les gens vivent dans un ou deux étages avec un patio, ils vivent seuls, *libres*, ils font ce qu'ils veulent, ils ont leur puits d'eau, chacun son puits, son électricité et il vit *comme il veut*, les enfants sont dans le patio » (entretien 43).

On ne peut nier un certain nombre de références nostalgiques au passé de la zone (la critique nostalgique fonde le modèle culturaliste). Cependant, les discours qui y font référence ne regrettent pas une ville perdue, mais un espace perdu : ils concernent un passé antérieur à l'urbanisation de la zone. Tous ceux qui l'ont connue avant les années 1960 parlent avec nostalgie des vacances et des fins de semaines à la plage, au-delà des dunes « Lorsque nous étions jeunes, c'étaient les plus belles plages où nous allions et il faudra absolument les récupérer » (entretien 9). Mais s'ils souhaitent que ces plages soient de nouveau accessibles, aucun d'entre eux n'imagine que cela sera dans les mêmes conditions, ni avec les formes spatiales qui prévalaient alors. Quand le souhait des anciennes formes est émis, c'est plus en référence à une hygiène de vie qu'en référence aux formes urbaines, comme dans le cas suivant : « Nous, locaux, vivants dans cette zone, on



aurait dessiné notre zone pour qu'elle soit comme avant tous ces buildings. Des collines, des jardins, des plages propres. C'est ça qu'on aurait préféré avoir dans cette zone, on ne préfère pas avoir tous ces casinos et toutes ces installations à faire de l'argent » (entretien 24).

Cette aspiration à une société imaginée, à venir, essentiellement élaborée à travers la critique de la société réelle à laquelle elle s'oppose, son association avec un espace support, sur lequel la société modèle doit se réaliser, sont des traits caractéristiques de l'utopie<sup>70</sup>.

On trouve chez les acteurs d'Élyssar un certain nombre des actes mentaux fondateurs des utopies classiques<sup>71</sup>, dont font partie ces modèles urbains. Ceux-ci n'ont jamais cessé de laisser des traces dans les objectifs sur la ville, « vouée à la réalisation de la meilleure des vies possibles », mais décrite « *par défaut, en faisant l'inventaire des misères qui, en elle, auront cessé d'être* »<sup>72</sup>, que se donnent non seulement les urbanistes, mais également toujours les décideurs, contribuant fortement à construire les évidences sur lesquelles repose un bon nombre de décisions, notamment en ce qui concerne les normes d'équipement et la forme urbaine.

### **2.3 Des espaces perçus dans les deux registres : développement et manœuvres**

L'articulation entre les deux registres de pensée, le stratégique et l'idéal, est fréquente. Un même thème, des mêmes mots, font à l'un comme à l'autre.

#### *2.3.1 La ceinture de misère*

La référence à l'encerclement est parfois exprimée à travers ce qu'on appelait, dans les années 1970, la « ceinture de misère ». Évoquant en premier lieu, par son nom, la pauvreté de ses habitants, cette ceinture de misère était lue comme un collier de quartiers entourant la capitale, appelés bidonvilles avant la guerre. Ils n'étaient jamais caractérisés par leur

---

<sup>70</sup> Choay F., *La règle et le modèle, Sur la théorie de l'architecture et de l'urbanisme*, Paris, Seuil, 1980, p.46.

<sup>71</sup> Ce que certains appellent des « utopèmes : actes mentaux fondateurs de la rêverie utopique, noyaux dynamiques qui, à partir d'une image force, ont tendance à proliférer et à contaminer un paysage mental » Pessin A., « Approche critique de la notion d'utopie », *op. cit.*, p.18.

<sup>72</sup> Pessin A., « Approche critique de la notion d'utopie », *op. cit.*, p.15.

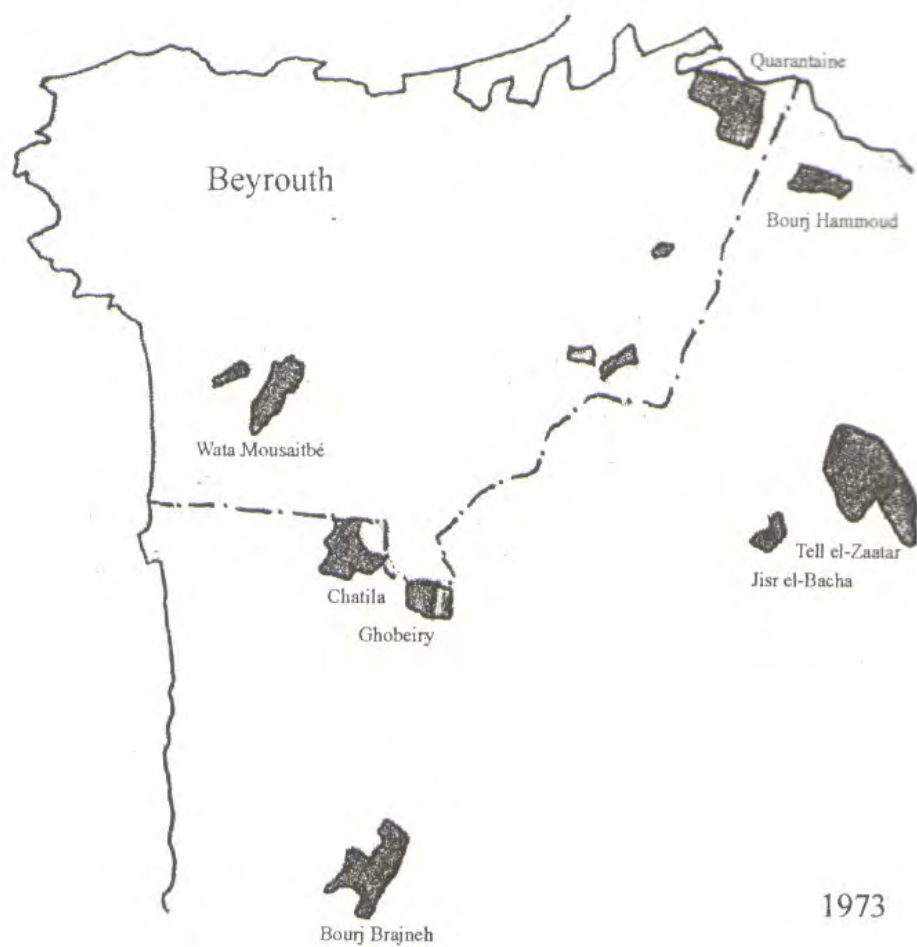
situation foncière (régulière au demeurant pour la plupart d'entre eux) mais par le type de construction qu'on y trouvait, les *tanaké-s* ou baraques, et par la provenance de leurs habitants, à 95% d'origine étrangère et migrante du Liban-Sud (respectivement 87% d'étrangers et 8 % du Liban Sud)<sup>73</sup>.

Si la définition de ces espaces tient sur un diagnostic (la misère), et appelle virtuellement une intervention sur ces espaces, la part de la représentation stratégique dans l'expression géographique « ceinture » est forte. « La partie sud de Beyrouth, ça a été *cerné* par une ceinture » (entretien 29).

Les quartiers de bidonvilles présentés avant la guerre comme ceinturant doublement Beyrouth, quoique visibles et d'une pauvreté criante, sont quantitativement peu nombreux dans la ville. Abrutant une faible proportion (5 %) de la population urbaine (soit environ 60.000 personnes sur plus d'un million d'après les chiffres présentés dans l'article de MM. A. Bourgey et J. Pharès), ils sont en réalité, avant la guerre, bien trop petits et espacés pour former une véritable ceinture physique autour de la ville (voir carte). Certes, aux dires même de ceux qui ont analysé le phénomène à l'époque, les bidonvilles étaient plus nombreux que ceux qui ont été dénombrés dans l'étude qui fait référence sur le sujet. On aurait pu rajouter les quartiers, plus éloignés de Beyrouth et sociologiquement différents des précédents, de Roueissat, et son pendant de l'autre côté du Nahr el-Mott, Zraatriyé, Nabaa ou le camp palestinien de Dbayé à l'est, Hay el-Selloum, Raml ou Ouzaï au sud (entretien 28). Mais les espaces qui n'ont pas été signalés n'ont pas un poids suffisant pour modifier vraiment l'analyse : ces quartiers sont plus nombreux se perdent dans des espaces beaucoup plus vastes.

---

<sup>73</sup> Bourgey A. et Pharès J, « Les bidonvilles de l'agglomération de Beyrouth », *Revue de géographie de Lyon*, Lyon, vol. XLVIII, n°2, 1973, p.107-139.



### 7-3. La « ceinture de misère »

Les « bidonvilles », quartiers constitutifs de ce qui était appelé, dans les années 1970, la « ceinture de misère », sont loin de former une périphérie ceinturant Beyrouth de façon continue.

Dessin réalisé à partir de Bourgey A. et Pharès J., « Les bidonvilles de l'agglomération de Beyrouth », *Revue de géographie de Lyon*, Lyon, vol. XLVIII, n°2, 1973, p.107-139.

Illustration 7.3

Au lieu de former une véritable ceinture, les bidonvilles auraient donc plutôt constitué les emblèmes et points forts d'une périphérie qui — pour autant qu'il y ait eu autour de la ville une série de quartiers de banlieue formant un tissu social relativement continu — aurait donc davantage été constituée de quartiers peuplés de pauvres, de migrants et de réfugiés, mais pas exclusivement, et construite seulement minoritairement de baraques.

Bien que la réalité soit toute autre qu'à l'époque (82 % des habitants des quartiers illégaux à Élyssar sont libanais, par exemple), l'expression imagée de la ceinture de misère, adoptée pour évoquer les banlieues des pauvres et des réfugiés, est très fréquemment utilisée jusqu'à aujourd'hui pour parler des quartiers illégaux de la banlieue sud. « Cette zone est appelée la ceinture de misère (*poverty belt*) » (entretien 74).

Dans le registre de l'idéal, l'image de la ceinture de misère sert à exprimer un diagnostic actuel, l'opposition entre riches et pauvres, dans une critique de la richesse excessive prévue pour le centre-ville. « *Un îlot à très forte densité de construction, ultra moderne et super-luxueux entouré d'une ceinture de misère, formé par les quartiers voisins en ruine* »<sup>74</sup>. Elle l'est aussi pour expliquer pourquoi le projet du centre-ville ne peut se passer d'un projet d'amélioration des banlieues, destiné à « réduire l'immense fossé entre les standards et la qualité de vie à Beyrouth, la capitale, et ceux des banlieues qui l'entourent » (entretien 4)<sup>75</sup>. Le même souci d'équilibre entre le centre ville et les banlieues aborde en même temps la question stratégique de ses accès « Si vous gardez cette ceinture de misère autour de Beyrouth, au nord à Bourj Hammoud ou en banlieue sud, vous aurez un accès limité à la capitale, à l'aéroport, au port et aux principales zones de banques et autres » (entretien 4).

L'évocation de la ceinture de misère fait cependant davantage l'objet d'une lecture dans le registre stratégique. Elle semble avoir bien souvent été, peu avant la guerre, et être encore, pour ce qui concerne la banlieue sud, davantage l'expression de « ceinture » que de « misère », le premier terme exprimant le danger social pour la ville entourée (encerclée) par de nombreux pauvres et étrangers — la continuité supposée de la ceinture

---

<sup>74</sup> Geahchan R., « Reconstruire... réconcilier », *Les Cahiers de l'Orient*, n°28, quatrième trimestre 1992, p.87.

<sup>75</sup> La pauvreté dans les quartiers illégaux est relative. L'enquête socio-économique de 1995 sur ces quartiers a montré, par exemple, que 90 % des ménages avaient réfrigérateur, télévision et machine à laver. (Dar al-Handassah, *Planning and development of Beyrouth South western suburbs, Final Planning report*). Elle est surtout considérée telle pour mettre en évidence la richesse projetée sur le centre ville. Cette pauvreté est aussi inégale dans les quartiers illégaux, dans lesquels il y a de très fortes disparité de revenus (*idem*).

suffisant généralement à la dénombrer. « Vous voulez qu'il y ait encore une ceinture de misère et *d'asphyxie* ? » (entretien 87).

La ceinture de misère représentait, avant-guerre, un espace devenu progressivement plus menaçant, non tant en raison de sa misère qu'en raison de la nationalité de ses habitants. Tel que la ceinture a été cartographiée et analysée, les camps palestiniens, ces « *chaînon essentiels de la double ceinture des bidonvilles beyrouthins* »<sup>76</sup> représentaient la moitié des bidonvilles recensés et plus de 60 % de leur population. Or, leur population occupait un espace bien plus large que celui que leurs habitations couvraient. Avant la guerre, « *dans la « ceinture de misère », les camps palestiniens, autonomes et armés, constituaient un défi constant à l'autorité morale de l'État. Le grignotage de périmètres de sécurité de plus en plus larges accentuait encore cette mise à distance de l'État. [...] Dans l'interprétation très élargie que les organisations de résistance faisaient de l'accord du Caire, l'autonomie des camps s'était peu à peu étendue à leurs résidents même quand ils en sortaient, c'est-à-dire souvent sur les lieux de travail, puis à tous ceux qui vivaient dans ces périmètres de sécurité, étrangers en règle, clandestins ou Libanais. À ce titre, elle devenait un rempart contre les manifestations trop brutales de la violence de classe. Au total, la continuité de la ceinture de misère alimentait une mobilisation politique constante et entretenait l'impression que pouvaient avoir les milieux de gauche d'une effervescence pré-révolutionnaire* »<sup>77</sup>.

Pendant la guerre, le « paysage » de ce qui s'appelle de moins en moins des bidonvilles change. Les camps palestiniens ne sont plus considérés comme peuplés de réfugiés et de pauvres, mais habités par des combattants et des résistants et, dans ce qui est devenu Beyrouth-Est, par des adversaires dont la présence n'est plus acceptée. À Beyrouth-Est, les bidonvilles sont rasés dans des épisodes particulièrement meurtriers, tandis que les survivants viennent gonfler les bidonvilles de l'Ouest, situés pour la plupart en banlieue sud, qui devient alors à elle seule ladite ceinture.

Pendant la guerre, cette ceinture garde cette double connotation. Elle évoque à la fois les habitants et les lotisseurs, les acteurs de la demande de logement et ceux de l'offre, ceux

---

<sup>76</sup> Bourgey A. et Pharès J., « Les bidonvilles de l'agglomération de Beyrouth », *op. cit.*

<sup>77</sup> Kassir S., *La guerre du Liban, De la dissension nationale au conflit régional (1975-1982)*, Paris, Karthala, 1994, p.82-83. Il donne en outre dans ce passage une des raisons de la représentation de la continuité de la ceinture de misère.

qui ont migré de la montagne à la ville et qui n'avaient d'autre choix que de s'installer, même provisoirement, dans les quartiers irréguliers, les seuls à la mesure de leurs revenus, et ceux qui, déjà sur place, utilisaient leurs ressources et leurs réseaux pour créer cette offre de logement irrégulière et qui, eux, auraient agi dans le but de regrouper des clients et coreligionnaires sur un espace, afin de créer un territoire au sens militaire du terme.

La pauvreté est alors vue non seulement comme une pathologie à corriger, mais aussi comme un danger social et politique<sup>78</sup>, renforcée par la présence de l'étranger. Aujourd'hui, c'est cette double référence, à la misère et à la guerre, qu'on retrouve dans les assertions de danger social associé à la zone : « Le problème, c'était cette bombe humaine qui existait et que ça, on savait pas quoi faire avec » (entretien 79).

### 2.3.2 Des « villages » de migrants ruraux

La banlieue sud serait peuplée en grande partie de migrants ruraux qui viendraient principalement des régions chiites et pauvres du Sud-Liban et de la Bekaa. Ils sont considérés comme des sans-terres, des déracinés. En réalité, s'ils sont originaires de ces régions, ils n'en viennent généralement pas directement, la banlieue sud n'étant généralement pas la première étape après la province dans leur parcours résidentiel. Ainsi, parmi les habitants des zones illégales du périmètre d'Élyssar, seuls 13,5 % avaient leur précédente résidence dans la région du Liban-Sud et 7,5 % dans la Bekaa<sup>79</sup>. Ils sont considérés également venir « pour moitié de la banlieue est » (entretien 76), d'où ils auraient été chassés au cours de la guerre et notamment du quartier de Nabaa. L'enquête montre en fait que la moitié de ces habitants (49 %) avait en réalité leur précédente résidence à Beyrouth même<sup>80</sup>.

Suivant cette représentation, « pauvre » signifie « chiite ». Cette équivalence se retrouve souvent dans les entretiens. « Ils ont prévu des marinas, mais il faut voir ce que donneront

---

<sup>78</sup> Pour une distinction entre différentes visions types de la pauvreté, voir par exemple Lautier B., « Les malheureux sont les puissants de la terre, (représentations et régulations étatiques de la pauvreté en Amérique latine) », *Revue Tiers - monde*, tome XXXVI, n°142, avril - juin 1995, p.385-390.

<sup>79</sup> Source, enquête socio-économique réalisée par Dar al-Handassah, *Planning and Development of Beirut South Western Suburbs*, 1996, *op. cit.*, Table A22.

<sup>80</sup> *Ibidem*.

ces marinas dans des quartiers chiïtes... » (entretien 88). Cette assimilation, antérieure à la guerre et ses exodes, se manifeste autour du Mouvement des déshérités de l'imam Moussa Sadr, qui exigeait avant-guerre une justice sociale où « *sans que cela fût dit explicitement, la notion de « déshérités » subissait un double déplacement qui en modifiait radicalement le sens : par réduction, elle ne s'appliquait qu'aux déshérités chiïtes, puis par élargissement, elle en venait à désigner l'ensemble de la communauté chiïte* »<sup>81</sup>. Cette assimilation des pauvres aux Chiïtes a des conséquences dans de nombreux domaines et en aurait en particulier sur les politiques publiques : quand serait prononcé le mot « social », la plupart des Libanais entendraient : que faire des Chiïtes, comment aider les Chiïtes ? « Ici, quand on dit social, on masque le communautaire » (entretien 104). La politique sociale serait elle-même liée à la question communautaire. Par ailleurs, la part la plus importante des effectifs du ministère des Affaires sociales, de l'Éducation nationale et plus largement des fonctionnaires seraient des Chiïtes (démographiquement nombreux, ils auraient aussi joué, plus que les autres, la carte de la fonction publique) (entretien 104).

#### *Des zones d'accueil de migrants*

Les occupations illégales en banlieue sud sont clairement reliées à l'exode rural, dès avant la guerre. « La raison de cette squattérisation, c'était le début de l'immigration des zones rurales vers la capitale. [...] Il y a toujours un phénomène dans le tiers monde, et peut être même chez vous, en Europe. Alors, là, vous savez, le Liban est indépendant, franchement indépendant, depuis 1946 - 48, disons. Et depuis 1948 à 1958, 10 ans, il y a eu une expansion très prononcée à Beyrouth. Il y a eu un manque de développement régional et surtout, ils sont déshérités. Ça a amené un certain exode, par cette population déshéritée, que ça soit de Baalbek ou du Sud. Le Sud était toujours un peu mieux que Baalbek) qui sont venus vers la capitale. Alors, *ils doivent trouver* une zone dans la capitale *où ils peuvent être logés*. [...] Ce ne sont pas des déplacés, en somme. Ils n'ont pas été délogés de leurs zones par la guerre civile. Certains disent qu'ils ont été délogés à cause des invasions israéliennes. Peut-être. Ça, ça fait une partie. Mais les autres sont venus de zones non équipées. C'est un exode de la population rurale vers la zone urbaine, plutôt qu'une action de la guerre civile qui les a délogés comme les Chrétiens du Chouf, par exemple, qui ont

---

<sup>81</sup> Kassir S., *La guerre du Liban, De la dissension nationale au conflit régional (1975-1982)*, op. cit., p.82.



été délogé par force, déplacé par force. Ceux-ci ont été délogés par des raisons sociaux-économiques, plutôt que par la force. La grande majorité » (entretien 16).

Ces migrations depuis les régions périphériques du Liban créaient aux yeux de beaucoup un problème de répartition de la population sur le territoire, à nouveau non pas tant en raison de la pauvreté des migrants qu'en raison de leur confession. « Parce que ça faisait un *déséquilibre démographique* autour de la ville de Beyrouth, qui est 15.000 familles, pas 15.000 hommes ou femmes, 15.000 familles chiites *de plus* » (entretien 9). Car l'image de la banlieue sud est chiite — « à 98 %, ils sont chiites » (entretien 104) — même si tous ses habitants ne le sont pas. Dans les quartiers illégaux, ils ne représentent en réalité pas plus des quatre cinquième (bien qu'aucune donnée ne permet d'être précis<sup>82</sup>) puisqu'il y a au moins 18 % d'étrangers dans le périmètre non exempté d'Élyssar, principalement des Palestiniens (12 %) et des Syriens (5 %), rarement de confession chiite les uns comme les autres.

L'attitude face à l'exode rural est fortement marquée par les idées développées par l'équipe de l'Irfed (Institut de recherche et d'éducation pour le développement) du début des années 1960. Cet institut, dirigé par le Père Lebret, a réalisé entre 1959 et 1963, à la demande du Président de la République de l'époque, le général Fouad Chéhab, une étude qui devait fonder la politique d'aménagement du territoire<sup>83</sup>. Constatant le déficit de développement des régions périphériques au bénéfice de la région centre et surtout de la capitale, considérée comme un monstre ou un cancer, il avait posé comme priorité de favoriser le développement des régions périphériques du Liban, les plus pauvres, — en l'occurrence les régions majoritairement chiites du Sud-Liban, de la Bekaa (à l'ouest) et du Hermel (au nord) — dans un souci d'égalité dans l'accès au développement, pour freiner l'exode rural. Cette idée s'est traduite par des projets de développement des infrastructures et des services sociaux et éducatifs. L'absence de réelle mise en œuvre de cette politique dans les décennies qui ont suivi est majoritairement considérée au Liban, jusqu'à aujourd'hui, comme la principale responsable de l'exode vers la capitale. Cette idée est accompagnée

---

<sup>82</sup> La question confessionnelle est trop sensible pour que des données chiffrées soient publiées ( pour ces mêmes raisons, il n'y a pas de recensement de la population depuis 1932 dans le pays) et l'enquête socio-économique de 1995, la seule qui ait donné des informations sur les habitants du secteur, n'aborde pas la question de la confession des habitants.

<sup>83</sup> Voir Verdeil É., « *Chehabist planners: foreign versus local experts* », intervention à l'American University of Beirut (AUB), 1-3 juillet 1999, 12p.

d'une autre selon laquelle cet exode est réversible et les migrants retourneraient dans leurs régions en cas de politique de rééquilibrage du développement des régions.

La réversibilité du phénomène d'exode rural reste une idée ancrée jusqu'à aujourd'hui dans la majeure partie des esprits, y compris chez les professionnels de haut vol qui ont parfois participé à l'élaboration des politiques de développement de l'époque. Il arrive parfois à ceux-ci de tenir dans un même discours des propos comparant l'exode rural libanais à celui, définitif, des pays d'Europe — « L'exode rural est normal. Il y a des transitions démographiques dans toutes les villes du monde, c'est normal. L'accès à la ville doit être pour tous les Libanais. Il y a de l'exode rural dans toutes les villes du monde, y compris en Europe de l'Ouest. Il y a eu bien sûr, en plus, les réfugiés de la guerre et du Sud-Liban... » (entretien 16). Ils n'en continuent pas moins de considérer, à propos de la question de la banlieue sud, lieu emblématique de l'arrivée des migrants ruraux des régions périphériques vers la capitale, à développer l'idée opposée selon laquelle ils retourneraient dans leurs régions d'origine s'il n'y avait pas de déficit de la politique de développement des régions. « Il y a des gens qui ont été déplacés par des actions militaires et qui ont le droit de retour une fois que la guerre est finie. Et ceci, pour des raisons d'intérêt national. Il y a des gens qui vont, de cet *exode* normal vers la capitale, pour trouver du travail. Et ceux-ci, ils ne peuvent être relogés que par un équipement sectoriel de développement qui les *ramène* là où ils étaient, pour réduire un peu cette *pression* sur la capitale. C'est un phénomène qui se passe dans toutes les capitales du monde, dans toutes les zones urbaines, partout. À cause du manque de projets de développement régionaux qui encouragent ces gens-là à rester chez eux et qui réduisent cette pression vers la capitale pour trouver du travail » (entretien 16).

Cette croyance en la réversibilité de l'exode rural est une lecture qui se situe dans le registre de l'idéal, dont l'histoire ne le confirme pas confirmé. D'autres font une lecture de cette croyance en la situant dans le registre des stratégies, conjecturant que l'espoir du retour ne serait que le masque d'une stratégie communautaire. « Le retour vers le Sud, c'est le discours sunnito-chrétien qui veulent se débarrasser des Chiïtes » (d'après entretien 33).

Les migrants sont également considérés comme des réfugiés de la guerre. Or, Élyssar cherche à rendre leurs biens à leurs propriétaires d'origine et à encourager les réfugiés à

retourner dans leurs villages. Mais en même temps d'autres ont comme objectif que les réfugiés soient considéré comme des habitants et qu'ils soient relogés, et non indemnisés. « C'est complètement indépendant, une institution indépendante, un projet indépendant, à réaliser en quinze ans, complètement indépendant du ministère des Affaires sociales et des Déplacés, il n'y a pas de relations » (entretien 45).

### *Des villages de ruraux*

L'image des quartiers illégaux de la banlieue sud-ouest est également villageoise. Nombreux sont ceux qui identifient les caractéristiques spatiales informelles des quartiers irréguliers à celles des villages : un lien à la terre, des habitations basses, des espaces extérieurs attachés à l'habitation (cours, jardins), un tissu non-orthogonal.

Ces images uniquement spatiales sont fondatrices d'un projet spatial, inspiré du modèle progressiste de l'urbanisme, qui serait en outre fondateur de la condition d'urbain. « *Le droit aux équipements collectifs et à un certain niveau de confort est considéré comme inhérent à la condition d'urbain par les résidents en ville* »<sup>84</sup>. Élyssar serait en ce sens un projet d'intégration à la ville de quartiers qui n'auraient pas été urbains jusqu'ici. « Près de l'aéroport, c'est un village libanais. Pareil à el-Zahra. Mais à terme il faut les remplacer pour arriver à une densité logique » (entretien 13).

La plupart des acteurs relie la forme villageoise de ces espaces avec l'origine supposée de leurs habitants, et avec la persistance de leur mentalité rurale en dépit de leur migration vers la ville. « Vous savez, ces gens-là, qui habitent maintenant là-bas, ce sont des gens qui viennent des zones rurales et qui se sont installés à la périphérie de la capitale, pour trouver du travail, mais ils ont toujours des habitudes sociales très très rurale, de la façon de vivre, de la façon d'avoir des liens avec les voisins, et tout. C'est un petit village qui s'est transporté du Sud et qui est venu s'installer à côté de la zone périphérique de la capitale » (entretien 16). En réalité, des études antérieures à la guerre montraient que déjà, en dépit

---

<sup>84</sup> Deboulet A., « Devenir citoyen... ou partir à la conquête des droits élémentaires : exemples tirés de faubourgs récents du Caire » in Lussault M. et Signoles P., dir, *La Citadinité en questions*, Tours, Urbama, 1996, p.145.







**7-4. Les quartiers irréguliers de la banlieue sud-ouest, des espaces qualifiés de villageois**  
Les caractéristiques spatiales informelles des quartiers irréguliers sont identifiées à celles des villages en raison des habitations basses, des espaces extérieurs attachés à l'habitation (cours, jardins) et du tissu non-orthogonal, ici à Ouzai et Horch al-Qatil

Photos V.Clerc 1999.

Illustration 7-4

du fort maintien, en milieu urbain beyrouthin, des formes de regroupement traditionnel, celles-ci avaient tendance à l'éclatement à mesure que s'effectuait l'ascension sociale<sup>85</sup>.

Le discours de dénigrement du caractère villageois des quartiers illégaux de la banlieue sud serait, en fait, moins une critique de l'exacte ressemblance de ces quartiers avec la morphologie des villages, et leur inadéquation en ville, que la dénonciation d'une non-citadinité supposée, reliée au mode de vie (souvent symbolisé par la présence d'animaux) et à l'incapacité présumée de ces habitants à créer un espace de qualité urbaine. « Ceux qui seront relogés de cette zone, vu le niveau de leurs revenus, le type de travail qu'ils font. [...] Ils ne sont pas capables de prendre soin de leurs espaces. Ça veut dire que si vous les mettez dans des immeubles à côté d'autres immeubles, vous nuisez aux revenus de beaucoup d'autres lots. C'est une question de perception, c'est un préjugé, c'est le caractère social » (entretien 44).

Cette citadinité déniée de façon récurrente aux nouveaux arrivants en ville l'est particulièrement dans le cas des plus pauvres, qui justement n'ont accès au logement que dans ces quartiers. « *La citadinité s'appréhende le plus souvent de façon négative, soit on stigmatise la "ruralisation des villes", la ville submergée par la campagne, soit on s'attarde sur la difficile intégration des néo-urbains à la ville. [...] L'attachement aux origines villageoises n'invalident-ils en effet que la citadinité des seules couches populaires, les autres étant lavées de tout soupçon de non-citadinité ?* »<sup>86</sup>. Le déni de cette citadinité est perceptible dans les discours. Les migrants, même habitant l'agglomération urbaine, ne seraient pas de la ville : « La moitié rentreront chez eux et l'autre moitié resteront *dans la ville, enfin, dans la banlieue* » (entretien 9).

Ces critiques sont fondatrices d'un projet social sur ces habitants, exprimées dans le registre de l'idéal. Elles participent à l'élaboration d'un diagnostic qui conduirait, en supprimant l'habitat villageois, à supprimer la mixité sociale dans la ville ou à susciter l'ascension sociale. Elles sont également liées à la question de l'accès à la ville, à la civilisation et/ou à ses richesses et avantages, objet de débat au Liban. « *Il s'agissait donc*

---

<sup>85</sup> Nasr S., « Les formes de regroupement traditionnel dans la société de Beyrouth » in Chevallier D., dir., *L'espace social de la ville arabe*, Paris, Maisonneuve et Larose, 1979, p.191.

<sup>86</sup> Deboulet A., « Devenir citadin... » in Lussault M. et Signoles P., *La Citadinité...*, pp.141 et 143

*d'une métropole dont les trois-quarts des résidents, s'ils étaient bien autour de la ville et parfois même en son centre, n'étaient pas de la ville ni socialement ni culturellement »<sup>87</sup>.*

Il s'agit pour une grande part de la question de l'accès physique à la ville pour les Chiites originaires des régions périphériques rurales du Liban, mais aussi du changement dans les modes de vie que le renforcement de cette citadinisation, en cours depuis longtemps, entraîne. Cette lecture fait à nouveau directement référence au changement induit par la migration des Chiites vers Beyrouth, autour de laquelle s'est mobilisé, au début des années 1970, le Mouvement des déshérités de l'Imam Sadr, fondateur de Amal. *« L'enjeu socio-culturel général nous semble être essentiellement le mécanisme de changement social. Le Mouvement [des déshérités] perçoit le mécanisme comme ayant historiquement fonctionné et fonctionnant toujours au détriment des Chiites comme communauté et comme individus, contribuant à leur marginalisation sociale, à l'arriération de leur région, à leur exclusion du pouvoir, à « l'inégalité des chances » entre eux et les autres. Il s'agit de modifier le mécanisme »<sup>88</sup>.*

Cette question de l'accès des Chiites à la ville reste présente dans les esprits lorsqu'il s'agit d'Élyssar.

Certains n'abordent la question que comme une lutte stratégique politique « Les politiciens — surtout les gens qui ont beaucoup d'intérêts avec les gens qui sont installés là-bas, les partis politiques du Hezbollah et de Amal — ils voulaient beaucoup plus loger les gens, leur trouver d'autres régions pour les loger. [Ils voulaient] que l'État s'en occupe ; comme cela, ils auraient beaucoup *plus d'adhérents dans leurs partis*. En même temps les partis politiques de Amal et Hezbollah ils ont refusé aussi catégoriquement pour les gens. Parce que Hariri qu'est-ce qu'il voulait ? Les partis politiques étaient prêts à accepter que ces gens soient délogés, mais qu'ils restent à Beyrouth, de leurs trouver des HLM un peu partout à Beyrouth comme ça. Ces partis, ils ont intérêt à garder ces gens-là à Beyrouth. [...] Un peu partout, mais à Beyrouth. M. Hariri, vous savez, il travaillait aussi

---

<sup>87</sup> Nasr S., « Beyrouth, remarques sur les acteurs d'un drame urbain », in Nasr S. et Hanf T., *Urban crisis and social movements, Arab and European Perspectives*, Beirut, The euro-arab social research group, 1987, p.141. Voir aussi Nars S., « Les formes de regroupement traditionnel dans la société de Beyrouth » in Chevallier D., dir., *L'espace social de la ville arabe*, Paris, Maisonneuve et Larose, 1979, p.145-199.

<sup>88</sup> Nasr S., « La transition des chiites vers Beyrouth : mutations sociales et mobilisation communautaire à la veille de 1975 » in Zakaria M. et alii, *Mouvements communautaires et espaces urbains au Machreq*, Beyrouth, CERMO, 1985, p.101.



*politique*, il voulait catégoriquement déplacer ces gens-là de Beyrouth. Il a même eu l'idée de faire des HLM du côté de Damour et déplacer ces gens-là jusqu'à Damour. C'est ce que les partis politiques ont refusé catégoriquement. Et c'est pour cela qu'il y a eu ce projet Élyssar maintenant. Ils vont être déplacés dans la même région, dans des HLM dans la même région. [...] Les partis politiques étaient *contre qu'ils soient éloignés catégoriquement de Beyrouth* » (entretien 99).

D'autres lisent cette question de l'accès à la ville par les Chiites dans les deux registres. L'accès à la ville est le motif de l'élaboration de projets d'intégration à la ville et à la société urbaine, mais dont la mise en œuvre ferait l'objet de stratégies, lesquelles seraient contrées par ceux qui n'ont pas ces projets. Certains présentent dans un même discours à la fois une situation idéale souhaitée — la possibilité de ne plus être considéré comme des ruraux en ville — et les objectifs stratégiques associés à cette condition. « Hariri pense qu'il y a une autre *guerre*. Il pense que les chiites sont fatigués, qu'ils ont besoin d'argent. Mais ce n'est pas juste. Personne ne comprend comment les Chiites pensent. Ils ne cherchent pas seulement une bonne maison, mais comment *fixer la présence chiite à Beyrouth*, politiquement, économiquement, socialement. Après la guerre de résistance contre Israël, ils sont forts. Les Chiites acceptent beaucoup de choses pour un autre niveau de présence chiite dans la vie politique au Liban. Hariri oublie que les bourgeois chiites du Golfe ont beaucoup d'argent. Il pense que ça ne va pas durer. Hariri pense les Chiites comme les Chrétiens pensaient les Musulmans entre 1948 et 1975 : comme des *citoyens de second degré*. C'est la même méthode. Il pense que ce n'est pas important. Que c'est obligatoire de négocier, mais pas important. Qu'il va attendre qu'ils aient besoin d'argent, car ils sont fatigués. [...] C'est un choix politique. Il veut donner beaucoup d'argent pour que les gens retournent chez eux. [...] Mais sa fixation est toujours la même. [...] Il faut que tout le monde quitte. [...] Les Chiites ont eu beaucoup de martyrs pour rester ici. C'est la seule *porte* pour les chiites à Beyrouth, le seul endroit où ils peuvent habiter. Les Chiites sont du Sud ou de la Bekaa. Avant 1948, ils travaillaient à Haïfa ou en Syrie. Après, il y a eu Israël et la frontière » (d'après entretien 97).

Certains acteurs considèrent que l'accès à la ville de la population chiite comme une question entièrement politique, négociable en raison de la position de force, à l'issue de la guerre, des partis les représentant. « Il a été obligé de lancer ce projet pour des raisons politiques. La force sunnite au Liban est à Beyrouth. Mettre une grande confession autour

de Beyrouth... Les Chiites n'ont jamais été dans Beyrouth. Le fait de se répartir Beyrouth entre Sunnites et d'autres forces, c'était pas évident, pas facile à gérer. Les Chiites, là, pouvaient gêner la suprématie sunnite [...] L'idée, c'était de ramener les gens au village » (d'après entretien 30).

### 2.3.3 *La riviera libanaise*

La banlieue sud-ouest est présentée comme porteuse d'importants enjeux économiques, un lieu où les plus-values foncières potentielles sont importantes. Cet enjeu est présenté parfois d'abord comme un potentiel à développer. « Maintenant, la zone d'Élyssar, c'est une mine d'or au niveau du territoire et elle présente une très bonne parcelle pour faire de l'investissement, si les circonstances politiques permettent que le Liban regagne un certain rôle dans le Moyen-Orient. C'est une belle zone, bien logée entre l'aéroport et le centre-ville, bien axée sur la façade maritime. C'est joli, là. [...] C'est une région d'investissement. Et il n'existe plus, dans la banlieue directe de Beyrouth une telle zone. Ni au nord, ni à l'est, ni au Sud. C'est fini. Alors, c'est intéressant » (entretien 12). Mais la zone des plages est aussi lue comme le terrain où se déploieraient diverses stratégies économiques. « L'enjeu étant, comme tout le monde le sait, ça [les plages], que de toute façon Élyssar n'aura jamais. C'est une telle pression ! Élyssar n'arrivera jamais à récupérer ces terrains. Les propriétaires veulent le beurre et l'argent du beurre. Pourquoi ils refusent l'approche, l'idée d'une grande opération ? Où alors ils en ont accepté les termes quand ça ne touche pas chez eux. Alors qu'il est propriétaire de rien du tout. Il préfère attendre trente ans avec rien » (d'après entretien 64).

Le projet Élyssar serait, pour la plupart des observateurs, l'instrument d'une stratégie de captation d'une plus-value foncière et économique importante au nom d'impératifs techniques et urbanistiques.

La lecture la plus partagée est celle de la reconquête de la côte, ancienne *riviera* libanaise, qui a vocation à retrouver son caractère touristique et de loisirs et dont les terrains ne sont pas exploités à leur juste valeur.



### 7-5. La reconquête de la côte

La plage occupée de la banlieue sud est l'une des plus grande de l'agglomération beyrouthine. (en haut). Ceux qui veulent reconquérir cette côte prévoient de détruire les constructions existantes (au centre) pour construire une nouvelle *riviera* libanaise, dont les terrains ne seraient pas exploités à leur juste valeur. En bas symbole de la vocation touristique et de loisirs de ces espaces, l'hôtel Summerland à la limite nord d'Élyssar.

Photo V.Clerc 1999.  
Illustration 7-6.

Certains en ont une lecture stratégique. « C'est une terre précieuse et le Gouvernement a d'autres plans, donc ils ne veulent pas de maisons là. C'est une très bonne terre pour les investisseurs. C'est pour cela que nous disons que ce projet a des objectifs commerciaux plus que des objectifs sociaux ou urbanistiques » (entretien 24). Ces stratégies économiques sont reliées précisément à des personnes ou des groupes. « Rafic Hariri a une immense zone sur la 3908. Makassed aussi et M.A, homme d'affaire chiite. Tous veulent récupérer leurs terrains et en faire quelque chose. Rafic Hariri voulait en faire des activités touristiques sur la côte ; Makassed, je ne sais pas, peut-être pour l'éducation ; l'homme d'affaire, peut-être des buildings de luxe ; Ansar, maintenant, a acheté pour faire un terrain de sport. [...] Cette autre zone n'est pas aussi chère. Hariri a pensé qu'il achèterait ces terrains maintenant à bas prix et, après avoir évacué ses habitants, leurs prix remonteraient certainement et seront donc plus avantageux » (entretien 45). La même personne pose, dans le fil du discours, le diagnostic qui induit la pertinence d'un développement de cette zone et justifie l'objectif de ces individus. « Parce qu'ici, il y a des hôtels. Cette côte convient à la construction de complexes touristiques. Et ici, vous avez la Cité sportive. Et ici le foncier est très bien organisé et le niveau de construction est très haut. Et vous avez aussi l'Hôtel Marriott. Donc, cette zone est très chère » (entretien 45).

Cette stratégie est celle prêtée aux investisseurs, qui espèreraient faire des bénéfices supposés considérables, mais plus globalement à une grande part de la société libanaise, qui adhérerait à cette ambition dans l'espoir d'un accès facile aux plages, conforme à l'intérêt public.

Cependant, certains investisseurs ne voient pas les choses aussi clairement et décrivent le projet dans le registre de l'idéal. Certes, les prix des parts de terrain auraient augmenté après l'annonce de la création d'Élyssar, comme ils l'avaient fait en centre-ville. Les offres d'achats se seraient multipliées juste avant. « En 1993-95, c'était impressionnant, les agents tournaient chez les gens pour leur acheter leurs terrains ou leurs parts, c'était même agressif » (entretien 80). Mais l'animation du marché foncier ne masque pas aux yeux de ces investisseurs l'absence de mise en œuvre du projet — « la première chose est de faire partir les squatters et après on parlera d'un projet, pour l'instant nous n'avons pas de projet » (entretien 100) — et surtout son caractère imprévisible lié à sa dimension politique, qui en fait, d'une certaine façon, une projection irréaliste. « Notre plan pour ce

projet est encore dans les limbes, parce que c'est un projet impossible à prévoir. Quand vous traitez avec le Gouvernement, vous traitez avec l'imprévisibilité, surtout avec le Gouvernement libanais. Un tel projet, au Liban, avec la paix, etc., est très imprévisible ! Ces gros projets sont des gros animaux. Des animaux politiques. Quand ils commencent à bouger, ils se font des amis et des ennemis. Mais pour qu'ils puissent bouger, il leur faut un environnement. Et cet environnement doit contribuer à faire une telle chose comme ça, qui est la paix, la stabilité, les finances et le gouvernement, et pas de ce qui est disponible actuellement. Et par dessus le marché, vous avez les squatters. Donc ce projet est un rêve » (entretien 100).

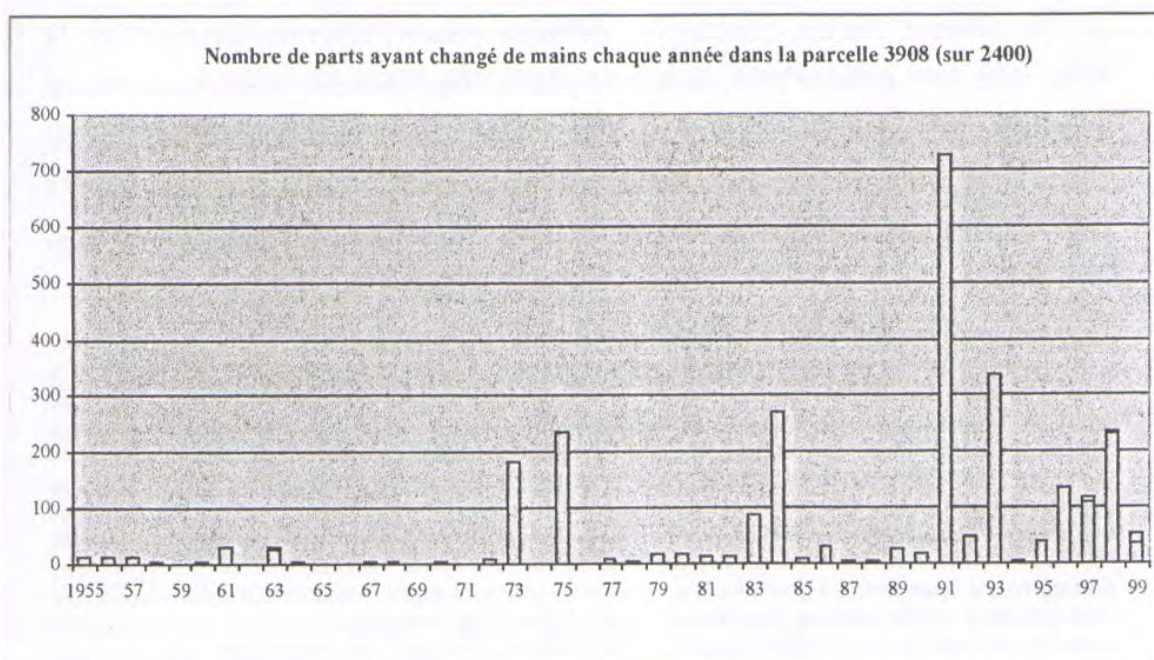
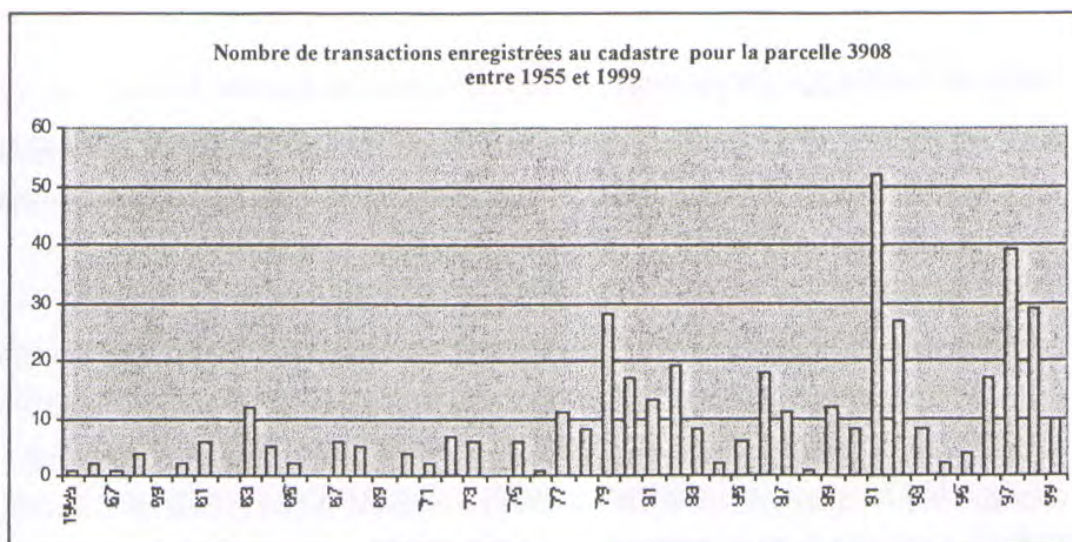
Le marché foncier est mal connu des acteurs et observateurs d'Élyssar, qui contribuent à véhiculer des représentations sur les propriétaires supposés de cette zone. Le diagnostic s'en trouve déformé.

Des « milliers de personnes » (entretien 99), « deux mille à cinq mille propriétaires » (entretien 12), par exemple, possèderaient en indivision la grande parcelle 3908 de cent hectares (pour ceux qui connaissent l'existence de ce terrain), alors que les propriétaires étaient un peu moins de 400 en 1996 <sup>89</sup>. Cette représentation est sans doute attachée à la perception du changement de la structure de la propriété depuis avant-guerre. En 1955, le terrain était détenu par une cinquantaine de propriétaires détenant presque tous un nombre moyen ou important de parts, tandis qu'aujourd'hui, il est détenu par une grande quantité de très petits propriétaires et quelques très gros.

---

<sup>89</sup> Source : cadastre de Baabda.





### 7-6. Les transactions dans la parcelle 3908 entre 1955 et 1999

Les transactions sont beaucoup plus nombreuses et importantes depuis dix ans qu'elles ne l'étaient auparavant. Le nombre de transactions a augmenté pendant la guerre. La somme du nombre des transactions pendant cette période (jusqu'en 1992, de façon à intégrer les éventuelles régularisations au Cadastre après la guerre) correspond, en ordre de grandeur au nombre d'habitants détenant des parts du terrain qu'ils occupent, ce qui ne contredit pas l'idée selon laquelle les ventes pendant cette période aurait correspondu à des achats de parts de terrains par les occupants irréguliers. Un bien plus grand nombre de parts a été cédé depuis 1991. Cela correspondrait à la reprise après-guerre et à des anticipations sur le projet Élyssar. Les pics observables, sur le graphique reportant le nombre de parts, sont dus, jusqu'en 1993, à des achats importants de parts par des propriétaires qui le sont toujours aujourd'hui : le Golf Club en 1973, le Conseil supérieur chiite en 1983, les Makassed en 1984, quatre particuliers en 1991 (il est possible que pour cette année-là, il s'agisse de l'enregistrement au cadastre d'achats réalisés antérieurement, mais les 5/6 de ces parts au moins correspondent à un achat qui n'est pas antérieur à 1989) et une société foncière appartenant à M. Hariri en 1993. Le pic de 1975 correspond à un achat par un propriétaire qui a depuis revendu ses parts. Les pics des années 1995 à 1998 sont le fait d'une somme de plusieurs ventes moyennes.

Illustration 7-6. Tableau réalisé à partir d'informations réunies au cadastre de Baabda.

Alors que selon ce qui est dit, cette parcelle serait essentiellement détenue par les héritiers des propriétaires antérieurs, les chiffres des transactions enregistrées au cadastre montrent que vraisemblablement la majorité d'entre eux n'a pas hérité mais acheté sa part<sup>90</sup>.

Les personnes supposées être renseignées, comme les propriétaires ou les urbanistes du projet ne pensent pas que le marché foncier soit très actif depuis la création d'Élyssar — « depuis l'année 1996, peut-être, je n'ai plus entendu d'affaires d'achat et de vente » (entretien 99) —, alors que, sur la parcelle 3908 par exemple, depuis la création d'Élyssar, le Cadastre a enregistré plus de ventes importantes que jamais depuis la mise au Cadastre (si l'on fait exception des quelques grosses transactions du début des années 1990<sup>91</sup>). Ainsi, entre 1995 et début 1999, on compte plus de vingt transactions concernant plus de neuf parts (une part aurait valu, alors, entre 25.000 et 40.000\$), alors que de telles ventes étaient rares auparavant, la quasi-totalité des transactions concernant en moyenne 1,7 parts<sup>92</sup>. Le marché n'est pas particulièrement inactif, dans la mesure où plus de 400 parts

---

<sup>90</sup> Source : cadastre de Baabda. Les héritages constituent même officiellement 11 % des transactions enregistrées au cadastre sur cette parcelle. En ordre de grandeur, ils en constitueraient réellement entre 30 % et environ 50 %. La différence entre ces estimations et les chiffres officiels tient au fait que très peu de transactions seraient enregistrées comme des héritages pour éviter les taxes liées à ce type de transaction. Pour établir ces estimations, nous avons considéré que toutes les transactions dont le vendeur est unique et les acheteurs sont nombreux est susceptible d'être un héritage dissimulé (60 % des transactions). Toutes ne peuvent cependant pas l'être, car les propriétaires initiaux (inscrits sur le procès verbal de délimitation de 1955) sont souvent de grands propriétaires et, puisqu'il n'y a pratiquement pas de grosses ventes enregistrées depuis cette date, il est probable que ces propriétaires ont revendu leurs biens par morceaux, à plusieurs acheteurs, sans doute parfois à l'occasion d'une même vente (nous comptons une transaction par acquiescent). Pour obtenir le chiffre inférieur, nous avons considéré, parmi les transactions, celles qui avaient la forme d'une distribution (plusieurs parts égales avec des chiffres à virgule, des répartitions avec des parts constituant la moitié d'autres, marque de certaines répartitions entre filles et garçons...). Si l'on rajoute à cette estimation basse de 30 % les transactions pour lesquelles les chiffres n'indiquent pas avec certitude une répartition (division du lot vendu en parts et demi-parts), on réduit la fourchette entre 38 et 53%. Maintenant, ce comptage ne concerne pas les propriétaires, mais les transactions, y compris les transactions anciennes. Pour ces dernières, les parts à l'époque réparties ont pu faire l'objet soit d'un nouvel héritage, auquel cas la transaction a déjà été prise en compte dans le décompte précédent, soit d'une vente, hypothèse dont la probabilité n'est pas égale à 0. Le nombre de propriétaires non-héritiers diminue donc d'autant et la fourchette vraisemblable est inférieure à celle que nous avons indiquée plus haut, sans qu'on sache de combien. Enfin, le cadastre garantissant la propriété au Liban, il est probable que la plupart des transactions ont été enregistrées au cadastre.

<sup>91</sup> Sans doute, au début des années 1990, un certain nombre de propriétaires qui ne l'avaient pas fait pendant la période des événements ont-ils été faire enregistrer leurs biens au cadastre. Certains disent également que, au début des années 1990, des institutions charitables auraient bénéficié d'informations de la part du Gouvernement sur l'intérêt qu'il pouvait y avoir à investir dans le terrain 3908, lequel allait faire l'objet d'un remembrement (entretien 44). Ce peut être également une explication aux quelques grosses transactions du début des années 1990.

<sup>92</sup> Sur les 422 transactions enregistrées au cadastre pour la parcelle 3908 entre 1955 et 1999 (moins de 10 par an en moyenne), 2738 parts ont été cédées, ce qui représente une moyenne de 6,5 parts par transaction. Ce chiffre cache de fortes disparités. Si l'on met à part les 21 transactions importantes récentes, et les 10 seules transactions enregistrées qui ont concerné plus de 10 parts depuis 1955 (5 d'entre elles représentent 1540 parts), les 392 transactions restantes ont porté sur 672 parts, soit une moyenne de 1,7 part par transaction. Ces



sur 2400 auraient été vendues entre 1995 et 1999 <sup>93</sup> (entre dix et vingt millions de dollars, donc, pour ce seul terrain, et un sixième de toutes les parts vendues ou héritées depuis quarante ans) et est, en tout cas, plus actif qu'il ne l'était avant la mise en place d'Élyssar.

Le marché semble moins tendu vers l'an 2000 : « aujourd'hui, il y a des gens qui veulent vendre et il n'y a pas d'acheteurs » (entretien 99, confirmé par entretien 52). Cependant, si Élyssar concrétise une perspective de bénéfices fonciers pour ceux qui investissent dans son périmètre, cela n'est pas à court terme et pour les vendeurs actuels, qui investissent pour le long terme — « c'est pour nos enfants » (entretien 104) — ou qui ne bénéficient que du pari sur cet espace que font les acheteurs. « Je préfère avoir mon argent maintenant et le réinvestir au lieu d'attendre quelques années. À combien ça va être les prix, après ? [...] Alors que si j'ai mon argent maintenant, je vends, je peux réinvestir et récupérer, faire des bénéfices en calcul, les bénéfices sur le capital, j'aurai beaucoup plus que le prix que je vais avoir dans deux ou trois ans, ça c'est une question d'investissement-calcul » (entretien 99). À nouveau ici, les stratégies sont reliées par les observateurs à la question communautaire. Élyssar est parfois vu comme la convergence d'intérêts économiques « entre Hariri, qui voulait faire l'aménagement, le développement de la région de Ouzaï et les Chiites qui voulaient bouger, créer de la richesse » (entretien 88). Mais plus fréquemment, le projet est vu comme l'un des multiples terrains d'une lutte entre les communautés. Les propriétaires sont définis par leur religion « Si vous regardez les noms et les propriétaires actuels, un gros morceau est détenu par des Chrétiens et des Sunnites » (entretien 40).

Tout le monde s'accorde à dire que les Chiites seraient nombreux à investir dans le périmètre du projet. Ce mouvement se serait traduit pendant la guerre par le rachat de biens fonciers et immobiliers à des membres des autres communautés, en particulier chrétiennes, qui n'avaient plus accès, ou qu'un accès réduit, à cause de la guerre, à leurs biens. Ils étaient généralement squattés et/ou contrôlés par ladite communauté. « Il y avait un moment où on voyait tellement sombre, que moi à cette époque là, je croyais qu'il n'y avait aucune chance que ce pays peut être récupéré. Et que c'est bête de ne pas vendre ces

---

chiffres intègrent les ventes et les héritages. On peut noter qu'il aura fallu à peu près quarante ans pour que 2400 parts soient vendues, c'est-à-dire pour que la totalité des parts ait changé de main une fois, en moyenne.

<sup>93</sup> Cette estimation ne tient pas compte des parts qui pourraient faire l'objet de successions dissimulées

terrains-là, parce qu'ils seront occupés dans tous les cas. Peut-être que je n'ai pas tort, parce que c'est toujours un *imbroglio* » (entretien 16).

Les achats de terrains seraient d'une part le fait de la bourgeoisie commerçante d'affaires chiite ayant fait fortune en Afrique, habitants souvent la banlieue sud quand ils sont au Liban, mais généralement pas dans les zones squattées. Ou bien les acheteurs sont des gens, à la fortune plus modeste, habitant généralement les zones illégales, qui auraient racheté des parts ou fractions de parts des terrains qu'ils occupent pour acquérir une portion de légalité. « Moi, j'ai vendu mes actions aussi. Mais je les ai vendues à qui ? Oui, à des Chiïtes. Les Chiïtes ont voulu acheter les actions pour légaliser leur droit sur ces terrains-là. [...] Les gens qui achetaient en grande majorité, c'était des Chiïtes » (entretien 16).

Les Chiïtes sont ainsi aujourd'hui tenus pour être les plus nombreux parmi les propriétaires. Ceux qui appartiennent à d'autres communautés voient là un signe supplémentaire de la mainmise territoriale de la communauté chiite dans cette région. La réalité n'est cependant pas aussi tranchée sur l'ensemble des terrains squattés. Parmi les institutions propriétaires, il y a des institutions chiïtes (par exemple, le Conseil supérieur chiïte, depuis 1983, pour la parcelle 3908) ou non (par exemple, la fondation Makassed, depuis 1984). Si l'on considère la parcelle 190 occupée irrégulièrement, en 1996, les deux-tiers environ des propriétaires seraient musulmans, mais des Chrétiens détiendraient au moins la moitié des parts<sup>94</sup>. Par ailleurs, les Musulmans (qu'ils soient chiïtes ou sunnites) ne sont pas moins gros propriétaires que les Chrétiens. Nous avons vu que, sur la parcelle 3908, les six plus gros propriétaires sont musulmans. Sur la parcelle 190, sur les douze familles qui détiennent 75 % des parts du terrain, cinq sont chrétiennes (45 %) et sept musulmanes (30 %). Toujours en une lecture stratégique, d'aucuns analysent cette réalité comme le fait qu'Élyssar participerait de la reconquête de ces terrains par les investisseurs des communautés sunnites et chrétiennes, Rafic Hariri étant présenté en symbole de cet élan par le fait qu'il a acheté des parts dans plusieurs grands terrains, dont dans les parcelles 3906, 3907 et 3908 en 1992, 1993 et 1994.

---

<sup>94</sup> Source : cadastre de Baabda. Pour établir ces chiffres, qui ne sont que des ordres de grandeur, nous avons considéré les prénoms des propriétaires. 38 % de ces propriétaires portant des prénoms indifféremment portés par les Chrétiens et les Musulmans n'ont pas été comptabilisés. Les Chiïtes parmi ces derniers n'ont pas été distingués.

Ces stratégies territoriales sont décrites seulement par des vendeurs et des observateurs. Les acheteurs n'en parlent jamais. Ils se situent dans le seul domaine économique. Pratiquement tous les gros propriétaires rencontrés, institutions comme particuliers, disent avoir saisi une opportunité, n'avoir pas cherché particulièrement à acheter, avoir été contacté par un vendeur. La stratégie d'achat semble entrer pour l'acheteur dans une stratégie d'ensemble, extérieure, beaucoup moins liée au terrain, à sa situation et à son histoire locale qu'à la personne de l'acheteur et à son histoire. Tout se passe comme si la stratégie communautaire lue par les personnes extérieures était moins liée à des volontés individuelles des acheteurs qu'à un phénomène social.

Le lieu de l'achat n'est ainsi qu'une donnée intégrée dans une stratégie d'ensemble, résidentielle, patrimoniale, d'investissement, liée à l'histoire d'un individu ou d'une famille. « Si je me rappelle bien c'était fin 1989, ou début 1990, pendant la guerre de Aoun. Mon père a acheté parce que l'ancien propriétaire connaissait mon père, et il en avait marre de vivre au Liban, parce qu'il y avait la guerre, et mon père était prêt à acheter. C'est pas parce que mon père voulait un investissement. [Le vendeur] était quelqu'un qui avait déjà vendu, avant, ses autres parts. [On] a racheté tout ce qui lui restait. C'était la pire période, où beaucoup de Libanais ont pris la décision de quitter le pays, de vendre leurs biens et quitter. Je sais une chose, ils ne sont plus au Liban. Je pense qu'ils sont en France, parce que l'affaire a été conclue dans la période où nous étions en France aussi. Il était propriétaire non seulement dans ce terrain, il était propriétaire dans d'autres terrains, aussi, et bon il avait vendu toutes ses parts, dans ses autres terrains, et il lui restait cette part dans ce terrain. Nous sommes les derniers acheteurs de ce propriétaire. Heureusement après cette guerre, c'était la fin. Ils avaient pris la mauvaise décision. C'était une bonne décision, parce que mon père a pris le risque, parce que nous n'étions pas présents au Liban, nous étions en Afrique et mon père a voulu un peu mettre le pied au Liban, pour que la famille revienne un jour. Et il nous a encouragé à faire d'autres investissements parmi lesquels cette banque, nous avons investi dans la banque ici. En 1992-93. C'est la période où la famille a vraiment voulu investir au Liban parce que nous avons débuté avec la banque, nous avons vu qu'il y a, surtout dans l'immobilier, il y a un boom qui s'est réalisé dans cette période et nous avons investi » (entretien 99).

## 2.4 Le projet urbain, reconquête de la ville

La distinction entre stratégies et idéal, dans les intentions des acteurs, est parfois difficile à distinguer. Parfois, en effet, ces registres ne se superposent pas seulement, ils sont conjoints. Le vocabulaire est échangé entre les registres, le projet est évoqué en termes stratégiques tout en exprimant des projets du registre de l'idéal. Un des acteurs interrogés exprime souvent cette façon mêlée de penser, cette façon de présenter, de façon à convaincre, ce à quoi on croit. « L'un de nos points *stratégiques* qu'on a utilisés avec les *forces*, c'est que cette région offre à Beyrouth aujourd'hui des dimensions sociales qui n'existent plus et qu'on peut pas se permettre de s'en débarrasser et que *l'on y croit* » (entretien 44). « Le Premier ministre a utilisé la même *tactique* que dans Maramel. S'ils ne veulent pas, s'ils arrêtent notre stratégie initiale... Moi et J. on a fait ça. Si ça ne marche pas, l'important, c'est de dégager cette route pour qu'elle devienne l'entrée principale de Beyrouth. À l'est de l'aéroport, on a creusé dans les lieux de l'aéroport.[...] La solution du viaduc, qu'ils ont refusé, le viaduc, c'était une manœuvre du Premier ministre quand... Bon, parce que c'était partie de notre *stratégie*, à Élyssar, si on peut pas faire ça, on fera un viaduc. Le viaduc va apaiser le trafic en venant à Beyrouth et *l'important c'est le trafic*, parce que tout le *développement* du littoral sud et du *housing* des quartiers là-bas est tributaire de l'entrée à Beyrouth » (entretien 44).

À l'inverse, des arguments issus du registre d'un idéal peuvent être compris comme l'expression d'une stratégie. Dans l'exemple suivant, l'idéal symbolique et religieux est interprété comme une opposition stratégique aux objectifs économiques touristiques. « Il y a un problème sur les mosquées. Hariri dit que Amal et Hezbollah ont utilisé 2 ou 3000m<sup>2</sup>. Le problème qu'a Hariri, c'est que là où il y a une mosquée, ça restera comme ça. Les mosquées, il y en a trois à Ouzai. Si on veut que ça devienne une zone touristique, ce n'est pas bien que ces mosquées restent là-bas, il faut les transférer. C'est pareil à Sabra Chatila. Abou Saïd a fait du terrain où ont été enterrés les morts de Sabra Chatila un lieu saint avec une inscription mémoriale pour que personne ne l'utilise. Hariri a dit que Hezbollah utilise Dieu, pour que Dieu travaille avec Hezbollah. On dit que le Hezbollah, ce sont les fous de Dieu, mais c'est Dieu qui est le fou de Hezbollah. Hezbollah utilise bien Dieu, il utilise les martyrs et Dieu. Hezbollah utilise beaucoup Dieu. Au début, Hezbollah a dit que si les

citoyens restaient là, il faudrait que toute la région pour les touristes soit sans alcool. Hariri pensait à créer quelques casinos avec alcool. Hariri a peur que le Hezbollah casse le casino. Moi, je pense que non, ils ne casseront pas un casino » (d'après entretien 97).

Le projet est conçu dans le registre de l'idéal comme un objectif à atteindre et dans le registre de l'idéal comme un paradis à conquérir. Comme tout autre grand projet urbain, Élyssar vise une reconquête d'espaces urbains pour des raisons socio-sécuritaires (une partie de la ville qui n'est plus maîtrisée, zone de non droit, politique de la ville), économiques (friches industrielles à revaloriser, ici zone à fort potentiel non valorisé), ou politique (zones d'élection des partis d'opposition). La conquête n'a de sens que reliée aux potentialités de ce territoire et aux avantages d'en détenir la maîtrise, dimensions que l'on retrouve dans tous projets urbains

Un certain nombre d'objectifs idéaux à atteindre dans le projet sont ainsi exprimés comme des stratégies de reconquête urbaine : la reconquête de la côte (d'autant qu'elle doit permettre de financer l'opération), le rattrapage dans la réalisation des infrastructures, le changement radical de l'image de l'entrée de la ville et l'élimination de l'obstruction que constitueraient ces quartiers par la réalisation de voies « pénétrantes »... Au Liban, la reconquête territoriale prend son vocabulaire et ses références dans le passé proche de la guerre, mais elle est aussi, comme ailleurs, une reconquête de la ville qui, exprimée dans un vocabulaire « civil », est un thème que l'on trouve dans tous les grands projets urbains, en particulier ceux qui traitent des quartiers illégaux, mais pas uniquement. « *L'aménagement de la ZAC de Bercy s'inscrit dans un contexte de reconquête territoriale d'une partie de Paris* »<sup>95</sup>.

Face à des espaces lus dans les registres de l'idéal et des stratégies, le projet est à la fois idéal et stratégie.

---

<sup>95</sup> Chadoin O., Godier P. & Tapie G., *Du politique à l'œuvre, op. cit.*, p.198-199.



## CHAPITRE 8

### Juger Élyssar, les principes d'un jugement multipolaire

Troisième registre de lecture, les acteurs recourent très régulièrement, explicitement ou implicitement, à la notion de justice, de justesse des valeurs de référence, de légitimité. Les acteurs analysent tant les ambitions du projet que les systèmes d'acteurs auxquels ils appartiennent en fonction d'un certain nombre de principes et de valeurs auxquelles ils se reportent.

Des jugements sont donc portés sur les actions et sur les idées incarnées dans le projet. Ils s'expriment dans des discours relevant du registre des stratégies ou du registre de l'idéal, mais ils les passent au filtre de valeurs mobilisées pour l'occasion : sont ainsi jugés la situation existante, celle que le projet créera, le diagnostic des autres participants, donc les critères que ceux-ci utilisent pour lire la situation, le projet, c'est-à-dire les principes qui lui sont sous-jacents, ou les stratégies supposées ou constatées. Ces jugements peuvent être négatifs — il prennent la forme d'une critique — ou positif — il sont alors exprimés sous forme de justification<sup>1</sup>. Ce sont des jugements de valeur par lesquels il est affirmé qu'un objet ou une personne est plus ou moins digne d'estime. Pour les personnes, le jugement se fait sur des qualités morales, intellectuelles, professionnelles. Pour les situations, le jugement se forge en fonction de ce qui est considéré personnellement comme bien, beau, vrai.

Portés sur les actions et sur les idées en cours dans le projet, ces jugements sont entièrement attachés aux caractéristiques du projet et de son contexte. Ils sont en partie fondateurs du diagnostic qui est à son origine. Ils portent sur les conditions pragmatiques de sa faisabilité. Mais les critères à partir desquels ces jugements sont portés ne sont pas

---

<sup>1</sup> Ce terme est employé dans le sens où un acte est justifiable, c'est-à-dire quand « *les personnes sont confrontées à la nécessité d'avoir à justifier leurs actions, c'est-à-dire non pas inventer, après coup, de fausses raisons pour maquiller des motifs secrets, comme on se trouve un alibi, mais à les accomplir de façon qu'elles puissent se soumettre à une épreuve de justification.* » Boltanski L. et Thévenot L., *De la justification, op.cit.*, p.54.



établis simplement à partir de l'analyse de la situation. Le diagnostic qui fonde le projet s'appuie sur des valeurs extérieures<sup>2</sup>.

## 1 Les multiples faces d'un registre de raisonnements en valeur

Cette référence à la justice et à la morale est constante dans le projet, et plus généralement dans toute action d'urbanisme, ne serait-ce que parce que « les actes d'urbanisme sont profondément inégalitaires. (...) Toute décision d'urbanisme doit trancher entre les avantages et les inconvénients à répartir entre catégories d'habitants. Or, face à ce problème, il n'existe pas de méthode rationnelle d'optimisation des choix. Les notions d'intérêt général ou d'optimum technico-économique, auxquels on a parfois recours, véhiculent plus d'idéologies implicites que de rationalités réelles »<sup>3</sup>.

La question de la justice et de la morale est étudiée depuis longtemps chez les professionnels de l'urbanisme. Plusieurs principes éthiques ont ainsi été distingués pour les *planners*, dans des études américaines à la fin des années 1970 et au début des années 1980, à un moment où la profession avait adopté officiellement un Code d'éthique et des Principes éthiques de *planning*, intégrant la nécessité de « servir l'intérêt public », de « considérer les impacts à long terme » ou de « clarifier les buts, objectifs et politiques des communautés »<sup>4</sup>. « Les questions les plus fréquemment mentionnées comme présentant des problèmes éthiques étaient les questions touchant à la loyauté, à la justice, à l'objectivité, à l'indépendance professionnelle, aux pressions politiques exercées pour modifier un

---

<sup>2</sup> En cela, certaines analyses de la sociologie des organisations n'est que partiellement applicable à Élyssar. « La nature de la solution et le contenu concret des actions vers lesquelles on s'oriente à la vue des résultats de l'analyse et du travail de diagnostic qui a suivi ne peuvent être connus a priori, mais tirent leur justification de leur ajustement aux caractéristiques particulières de l'organisation dont on cherche à modifier le fonctionnement. C'est [une] conséquence majeure de la nature humaine et contingente du construit organisationnel : le refus de tout raisonnement et de toute solution a priori, qui va de pair avec la volonté et la nécessité de bâtir des changements sur mesure, en fonction précisément des éléments d'un diagnostic, et non pas en fonction de convictions a priori, aussi généreuses soient-elles. Pas plus qu'il n'y a de déterminisme qui conditionne le construit organisationnel, il n'y a pour le changement de recette universelle ou de solution miracle qui ne serait plus « qu'à appliquer » et qui pourrait toujours garantir le succès. » (Friedberg E., *Le Pouvoir et la Règle*, op. cit., p.325). En urbanisme, point de solution universelle non plus, mais la nécessité de faire référence à des valeurs extérieures à l'analyse du projet pour établir un diagnostic.

<sup>3</sup> Lacaze J.P. *Les méthodes de l'urbanisme*, Paris, PUF, 1ère édition 1990, édition corrigée 1997, p.12.

<sup>4</sup> Marcuse P., *Policy Whistleblowing and the Ethics of the Planning Profession. Lesson from South Africa, Israel and Our Own History*, New York, University of Columbia, unpublished paper, 1979, p.1.

*jugement technique, à la manipulation des données, aux faveurs accordées et aux menaces qui pèsent sur les valeurs substantielles comme l'équité ou l'environnement »<sup>5</sup>.*

Certaines analyses ont dégagé plusieurs degrés de sensibilisation chez les professionnels, sur ce qu'il est moral, ou non, de faire. Des distinctions ont été faites entre les indifférents, seulement préoccupés par les cas les plus manifestes de conflit ou de corruption, et ceux qui sont très sensibles à la question. Des séparations ont été réalisées entre des catégories de professionnels de l'urbanisme, différenciant des hyper-éthiques, qui ont une sensibilité extrême à la dimension morale des *moyens* qu'ils emploient (déontologiques), indépendamment des conséquences de leurs actes, et des relativistes (téléologiques), davantage tournés vers les *conséquences* de leurs actes que sur l'éthique à respecter pour les moyens de les atteindre. D'autres se sont demandé si la profession devait prendre des positions publiques éthiques sur des questions de politique publique et s'il devait y avoir obligation de dénoncer les pratiques de corruption, de manque de loyauté ou de confidentialité. Les études révèlent en particulier les incohérences, les conflits intérieurs ou les contradictions des discours, entre les actes et les paroles, qui apparaissent lorsque deux principes éthiques dictent deux conduites opposées. *« D'un côté, ils font profession d'être guidés dans leur travail par de hauts principes moraux. D'un autre côté, il leur arrive d'agir d'une manière qui paraît incompatible avec les valeurs morales qu'ils professent »<sup>6</sup>.*

### **1.1 La mobilisation du sens naturel de la justice pour juger le projet**

On peut considérer que, pour critiquer le fondement d'un certain nombre de décisions (« indemniser les voleurs », « ceux qui ne le méritent pas »), et pour mettre l'accent sur un nombre important de situations jugées anormales (« les habitants n'ont pas des conditions de vie acceptables »), les acteurs font appel au sens naturel de la justice ou de l'injustice. Ils établissent aussi des jugements de valeur sur ce qui est bien ou bon. « C'est un des meilleurs projets au Liban » (entretien 19).

---

<sup>5</sup> Kaufman J.-L., « Faire ou ne pas faire, l'éthique des aménageurs », *Les Annales de la recherche urbaine*, n°44-45, Paris, Plan urbain, décembre 1989, p.28. Les résultats présentés au paragraphe suivant sont tirés du même article.

<sup>6</sup> Kaufman J.L., « Faire ou ne pas faire, l'éthique des aménageurs », *op. cit.*, p.29.

Sans rentrer dans les considérations sur l'existence ou non d'un droit naturel supérieur au droit positif<sup>7</sup>, on peut constater que très nombreuses sont les personnes interrogées qui font appel à ce « sens de la justice » immanent, qu'ils considèrent comme naturellement partagé par leurs concitoyens et comme une rationalisation de leurs convictions. Leurs paroles essaient d'exprimer des critères de légitimité pour critiquer l'application d'une loi ou juger qu'elle est injuste. Mais ils ne la définissent jamais clairement. Car la notion de justice est difficile à définir. « *L'expérience de l'injustice s'impose clairement à notre conscience, mais la justice reste difficile, sinon impossible à cerner. [...] Tout ce qu'on peut déduire de la diversité des tentatives de justifier des systèmes moraux et des systèmes judiciaires, c'est la diversité des valeurs, et la futilité de tenter d'établir un modèle de comportement humain comme juste. La justice absolue n'est qu'une illusion* »<sup>8</sup>.

Les acteurs ne font pas non plus explicitement appel à des théories de la justice. Ils font généralement appel au sens de la justice qui est le leur, avec toutes les contradictions éventuelles que celui-ci peut receler. Parfois, il est possible de déceler des principes émanant d'une théorie ou d'une autre, ou des priorités entre ces principes — « *l'ordre lexical des principes adoptés* »<sup>9</sup> —, mais il n'apparaît pas dans les discours de référence ni d'allusion aux théories de la justice ou de la justice sociale.

En revanche, les acteurs semblent souvent essayer de trouver une réponse acceptable, localement, à des principes qui, généralement, s'opposent, s'articulent ou se combinent dans ces théories.

---

<sup>7</sup> Le débat est récurrent chez les juristes et les sociologues du droit. « L'idée de droit naturel (...), la loi naturelle, régulatrice, expression d'un droit naturel universel, s'oppose à la loi positive, considéré comme le texte qui régit artificiellement un droit positif changeant et incertain. » (Bessone M., *La justice*, Paris, Flammarion, 2000, p.26). Comme le dit par exemple Leo Straus, « le besoin du droit naturel est aussi manifeste aujourd'hui qu'il l'a été durant les siècles et même les millénaires. Rejeter le droit naturel revient à dire que tout droit est positif, autrement dit que le droit est déterminé exclusivement pas les législateurs et les tribunaux des différents pays. Or il est évident et parfaitement sensé et parfois même nécessaire de parler de lois ou de décisions injustes. En passant de tels jugements, nous impliquons qu'il y a un étalon du juste et de l'injuste qui est indépendant du droit positif et lui est supérieur : un étalon grâce auquel nous sommes capables de juger le droit positif. » (*Droit naturel et histoire*, trad. Nathan et E. de Dampierre, Champs-Flammarion, 1986, p.14, cité par Bessone M., *La justice, op. cit.*, p.26.).

<sup>8</sup> Bessone M., *La justice, op. cit.*, p.12-13, citant Kelsen H., « Justice et droit naturel » in *Le Droit Naturel*, ouvrage collectif, trad. É. Mazingue, PUF, 1959. Ce dernier auteur précise, quelques lignes plus loin, les conséquences de ces affirmations « Que la justice absolue soit insaisissable n'invalide ni l'exigence d'universalité qui dépasse tout système juridique et moral, ni le caractère normatif qu'elle revêt à l'égard du comportement de chaque individu, le mettant au contraire à chaque instant face à la lourde responsabilité d'être juste sans y être obligé. »

<sup>9</sup> Munoz-Dardé V., *La justice sociale, Le libéralisme égalitaire de John Rawls*, Paris, Nathan, 2000, p.85.

Par exemple, ils essaient de trouver des compromis entre des principes qui font appel à la nécessité d'une liberté « négative », au sens d'absence de contraintes — les politiques protègent ma liberté si elles me préservent de l'ingérence d'autrui, par exemple le squat —, et d'autres, qui s'y opposent, se rattachant à des libertés « positives », que les politiques publiques peuvent garantir si elles établissent les conditions nécessaires à l'autonomie que requière l'exercice de la liberté, par exemple améliorer les conditions de vie qui règnent dans ces quartiers de la banlieue sud. Autre exemple, celui d'acteurs partagés entre des positions qui font appel à différentes facettes de la notion complexe d'égalité. Cette dernière est évoquée pour exprimer l'injustice ressentie pour des quartiers délaissés par l'État pendant de nombreuses années, créant ainsi des inégalités dans la ville ; le sentiment d'inégalité qui en résulte, du fait du traitement différent entre les citoyens libanais en raison de leur confession, du fait d'inégalités de l'accès aux richesses, au pouvoir, à la terre, à la ville ou au contraire du fait d'inégalité à l'avantage des plus défavorisés. Sont diversement prises en compte la nécessité attribuée à l'État de garantir l'intégrité individuelle, la paix sociale, l'intérêt de chacun ou le profit mutuel, la réciprocité — la garantie que les autres membres de la société respectent les mêmes règles —, l'impartialité de la justice comme contexte ou la justice distributive la répartition des biens publics. Autant de notions qui, différemment combinées, permettent l'élaboration des diverses théories de la justice et des règles qui fondent l'État, mais qui ne sont jamais utilisées ici dans cette intention, ni même en référence à une théorie ou une idéologie que la personne qui l'énonce chercherait à défendre.

Il n'est pas non plus question ici de revendication ou de référence à l'intuitionnisme, ou plutôt au contenu de cette doctrine « *qui dit non seulement que nous avons une pluralité de principes, mais aussi et surtout qu'il n'y a pas de règles autres que l'intuition pour juger des conflits entre principes* »<sup>10</sup>, qu'il n'y a « *aucune méthode explicite, aucune règle de priorité pour mettre en balance [des] principes les uns par rapport aux autres : nous devons simplement découvrir un équilibre par intuition, d'après ce qui nous semble le plus proche du juste* »<sup>11</sup>. Malgré l'adéquation à notre sujet d'une telle doctrine — « *nos idées quotidiennes sont de ce type* »<sup>12</sup> —, une des seules à établir des groupes de préceptes spécifiques à chaque problème de justice particulier (on pourrait imaginer que la question

---

<sup>10</sup> Munoz-Dardé V., *La justice sociale...*, *op. cit.* p.61,

<sup>11</sup> Rawls J., *Théorie de la justice*, Paris, Seuil, 1997, 1<sup>ère</sup> édition Harvard University Press, 1971, p.60.

<sup>12</sup> Rawls J., *Théorie de la justice...*, *op. cit.*, p.60.

des quartiers irréguliers en constitue un), il est difficile de penser qu'un compromis entre des principes de justice pourrait résulter d'un compromis politique, ce dernier ne pouvant garantir une cohérence théorique, mais seulement respecter un minimum « d'intuitionnisme du sens commun. »

Si les très fréquentes références aux notions de justice, d'égalité, de paix, laissent penser que l'approche d'Élyssar ne se fait pas uniquement en termes de besoins — comme l'analyse des expériences de régularisation et d'intégration des quartiers irréguliers dans le monde permet également de l'affirmer<sup>13</sup> —, l'absence de référence théorique ou idéologique de la part de ceux qui agissent indique que le projet ne se fait pas pour autant consciemment, sinon explicitement, ou alors tout à fait ponctuellement, à partir de principes ou de modèles sociaux préétablis.

## 1.2 Diversité des valeurs et des mondes de référence

Que les acteurs invoquent l'injustice de spolier des propriétaires pour financer le relogement des habitants des quartiers illégaux ou la justice du financement du logement des pauvres, qu'ils dénoncent comme une injustice le fait d'indemniser des voleurs ou qu'ils estiment juste de compenser tous ceux qui ont vécu des années dans des conditions inacceptables, il apparaît clairement que tous les acteurs n'ont pas la même hiérarchie des valeurs, ni les mêmes valeurs de référence.

On pourrait arguer de l'appartenance des acteurs à des communautés ou des confessions de tradition et de culture très différentes, ou à des univers socio-professionnels différents. « *La justice d'un homme est toujours d'abord la justice de son comportement social, conforme à une norme (constituant la valeur de justice), dite « norme de justice ». [...] La justice est une question de valeurs. [...] Les hommes attachent de la valeur à des systèmes totalement différents, chaque système de valeur étant un phénomène social, le produit d'une société* »<sup>14</sup>. Mais nous avons vu dans le chapitre précédent que la géographie des représentations ne correspondait pas uniquement à la répartition communautaire des personnes interrogées, ni à leur profession. Et, si « *ce qu'on appelle justice à un moment*

---

<sup>13</sup> Durand-Lasserve A., Clerc V., *Régularisation et intégration des quartiers irréguliers*, op. cit., p.22.

<sup>14</sup> Bessone M., *La justice*, op. cit., p.82.

*donné réside dans les valeurs du moment* »<sup>15</sup>, cela ne signifie pas que ces valeurs ne soient pas multiples et parfois incompatibles entre elles.

La recherche sur la question de la légitimité en science politique insiste aussi sur cette « *fragilité et subjectivité des critères et des définitions de la légitimité* »<sup>16</sup>, qui est relative et évolue avec le temps. Ceux qui font de la recherche en urbanisme, par les mêmes arguments qui démontrent qu'il n'est pas une science, soulignent la variété des points de vue et des valeurs qui interviennent dans l'action sur la ville. « *La conception et l'organisation de l'espace habité, à quelque échelle que ce soit, imposent des choix de valeurs, elles-mêmes dépendantes de contextes culturels et de conditions politiques et économiques complexes. [...] Ces choix axiologiques et normatifs ne sont pas du ressort de la science et ne peuvent être définis en termes d'énoncés véridiques* »<sup>17</sup>.

Les acteurs interrogés eux-mêmes s'attachent, dans la construction de leur discours, à des principes issus de différents domaines et de différents registres, lesquels permettent alternativement de critiquer et justifier une même situation. Cette imbrication des registres utilisés pour penser une situation est complexe et très personnelle, provoquant tiraillements ou conflits de pensées à l'intérieur d'un même raisonnement, mêlant projets légitimes, stratégies légitimes ou illégitimes, situation injuste... Citons en exemple une situation à laquelle a été confrontée Élyssar entre 1995 et 2000, telle que l'évoque un acteur qui se trouvait au cœur du système formel de décision d'Élyssar. S'y mêle le registre des stratégies, surtout politique, celui de l'idéal et celui du jugement, lequel fait référence à plusieurs systèmes de valeurs.

« Il y a eu quelques squatters qu'on a dédommagé pour les faire sortir sans leur donner d'habitation, mais ça a été une grande bagarre avec les chefs des milices ou les représentants de Hezbollah et du Amal. Mais ils ont fini par accepter, parce que c'était un nombre relativement faible par rapport aux 15.000 : il y en avait quelques centaines. Mais c'était des familles qui squattaient des lieux très importants : il y avait des autoroutes, des tracés d'autoroutes ou de routes qui passaient par là. Alors il fallait vraiment les sortir pour faire passer la route. Et puis, il y a eu, tout récemment, depuis quelques semaines, l'Hôpital

---

<sup>15</sup> Jestaz P., *Le droit*, op. cit., p.13.

<sup>16</sup> Lagroye J., « La légitimation », in Grawitz M. et Leca J., *Traité de sciences politiques*, op. cit., p.397.

<sup>17</sup> Merlin P. & Choay F., *Dictionnaire de l'urbanisme et de l'aménagement*, p.687.

gouvernemental autour duquel il y avait aussi des squatters. Alors, et l'entreprise et l'État, tout ça, n'avaient pas accès à l'hôpital. Bon, il y avait un accès mais ce n'était pas un bel accès. Il a fallu les dédommager et ils l'ont été. Il y a un troisième site où il y a eu un dédommagement, c'est celui où nous devons construire le premier lot de logements. Alors il y a eu des estimations faites par Élyssar, les techniciens d'Élyssar, des ingénieurs (je crois qu'il y avait un démographe, etc.). Et naturellement les Chiites à qui on devait payer un dédommagement n'étaient pas contents, alors que [la compensation] était, je trouve, relativement, je ne dirais pas très généreuse, mais généreuse. Et finalement, avec les tiraillements politiques, ce n'est plus le Conseil d'administration qui a décidé quoi que ce soit, ça a été décidé par le Gouvernement. De toute façon ça doit passer par le gouvernement, pour accord. Et ils ont augmenté les estimations faites par Élyssar de 50%. Donc, ces gens, ces ayant droits, qui pour la plupart sont des squatters venus habiter sur des terrains qui ne leur appartenaient pas, ont fini par toucher de l'argent qui était pratiquement l'équivalent du prix du terrain, ce qui est tout à fait aberrant, mais vous savez, raison d'État, politique, etc. Enfin, moi, j'étais tout à fait contre, vous devez le sentir, mais qu'est-ce que vous voulez, lorsqu'il y a une décision politique de faire quelque chose, parfois faut faire avec » (Entretien 9).

Cette prise de position personnelle — « moi, j'étais tout à fait contre » — est présentée comme une critique du caractère politique des décisions — « lorsqu'il y a une décision politique de faire quelque chose, parfois ... », parce que ce rôle du politique est impossible à maîtriser — « faut faire avec » —, parce qu'il induit une dévalorisation de la position de décideur administratif — « qu'est-ce que vous voulez... » — parce qu'il induit le non-respect des propositions techniques des ingénieurs auxquels la décision politique se substitue — « les estimations faites par les techniciens étaient [...] généreuses » — et parce qu'il réduit à peu de chose le rôle décisionnel du Conseil d'administration d'Élyssar auquel se substitue le Gouvernement — « finalement [...], ce n'est plus le Conseil d'administration qui a décidé quoi que ce soit. »

La critique se fait sur le registre de l'équité et de la légitimité, au vu des résultats de l'affaire. C'est le résultat qui est jugé anormal, « aberrant ». Cette anomalie est rendue visible par la contradiction énoncée — « des squatters ont fini par toucher pratiquement l'équivalent du prix du terrain ». Mais la sortie des normes du raisonnable, l'absence de justesse et, partant, l'injustice du résultat sont également soulignées par deux références *a*



*contrario* : la désignation de la présence de « chefs de milices » dans le jeu, qui pointe la faible légitimité des négociations tenues avec des interlocuteurs situés à la marge d'une société de droit, et la « raison d'État » dont l'invocation montre, à travers son caractère d'exception, la sortie du cours de la normalité. Cette « raison » aurait pu être la justification d'un tel compromis si l'assertion n'était implicitement — « vous devez le sentir » — mise en cause par le terme « politique » qui la corrige et laisse entendre que l'État est plutôt ici le lieu d'arrangements politiques, ne relevant pas de la même légitimité que celle que détient théoriquement l'État.

Car au travers de cette accusation du politique, dont le rôle est cependant admis — « de toute façon, ça doit passer par le Gouvernement pour accord » —, même si c'est à contre cœur, c'est plus précisément les procédés du gouvernement qui sont mis en cause : la légitimité de ses pratiques politiques et du choix de ses interlocuteurs, comme nous l'avons vu, mais aussi et plus spécifiquement ses contournements de certaines règles du jeu explicites d'Élyssar (ici la proposition d'un logement à toute personne délogée), imposés par des tractations politiques annexes, (là un arrangement pour les projets extérieurs à Élyssar, mais réalisés dans son périmètre), lui soient liés pour l'épineuse question de l'éviction des habitants. La réalisation de ces projets avant le démarrage de la mise en œuvre d'Élyssar impose donc de déroger à la règle et de « dédommager sans donner d'habitation » (puisqu'elles ne sont pas encore construites). Ces dérogations sont d'autant plus durement ressenties que la personne interrogée est garante de la règle établie pour Élyssar par sa position de membre du Conseil d'administration.

Si la dérogation à la règle est critiquée, elle peut dans certains cas être justifiée. Imposée par la mise en place forcée, par les protagonistes, d'une règle annexe avec laquelle elle n'est pas toujours compatible, cette dérogation est minimisée : sensée pouvoir largement être compensée par une indemnisation « généreuse », elle est présentée comme exceptionnelle et marginale — « il y a eu quelques squatters qui... » — et de faible ampleur — « [ils] n'étaient que quelques centaines » —, et qui est finalement admis par la partie adverse pour qui cet écart à la règle représente cependant une remise en cause des avantages acquis.

Mais la nécessité d'en venir à cette dérogation à la règle est surtout justifiée par le caractère « très important » des lieux squattés. Et cette justification-là, qui évite de remettre

en cause la règle annexe citée plus haut, se fait sur un autre registre, le registre technique et urbanistique, aux principes et valeurs desquels il est fait référence : l'importance des infrastructures et des accès — « les tracés d'autoroute », « l'accès à l'hôpital » — qui justifient délogement et expropriation — « il fallait vraiment les sortir pour faire passer la route », les questions d'esthétique et d'image — « bon, il y avait un accès, mais ce n'était pas un bel accès » — et la logique technique de réalisation par phase du projet — « le site où nous devons construire le premier lot de logements ».

Et pourtant, quels qu'en soient les registres de justification, les partenaires du gouvernement lisent assurément cette sortie des règles du jeu comme telle, c'est-à-dire comme un écart de type politique stratégique, — « naturellement, [ils] n'étaient pas contents ». Cela a provoqué des « tiraillements politiques », et a donc entraîné un retour aux logiques du système d'action qui précédait la mise en place de l'Établissement public, à savoir des négociations conflictuelles — « ça a été une grande bagarre » — et l'implication des acteurs au sommet — « ça a été décidé en Gouvernement ». En cela, ce type d'écart par rapport aux règles pourrait remettre en cause Élyssar et les règles dont il est le garant, malgré la fidélité de l'Établissement public à ses engagements — « il a fallu les dédommager et ils ont été dédommagés. » Le rôle de référence qu'Élyssar a acquis par sa seule existence, malgré son effacement derrière le pouvoir, n'est cependant pas remis en cause dans le cas présent.

### **1.3 Le régime de la justification à Élyssar**

Vu la faiblesse des références théoriques dans les discours des acteurs, qui ont des approches complexes et composites, et au vu de la diversité des combinaisons pragmatiques que les personnes interrogées donnent à voir, il ne semble pas adéquat de tenter une distinction entre les nombreuses et diverses valeurs auxquelles ils font référence, en fonction de modèles et théories déjà constitués.

#### *1.3.1 Une grille commune aux jugements des stratégies et des idéals*

La diversité des domaines dont sont issus les arguments et références utilisés par les personnes interrogées pour critiquer ou justifier le projet, d'une part, l'exigence de prendre

en compte les différents registres de raisonnement qu'ils emploient, d'autre part, a amené à chercher un cadre d'analyse permettant d'examiner des principes de jugements et pouvant s'appliquer à la fois à des actions, des idées, des stratégies, des projets. Le travail de Luc Boltanski et Laurent Thévenot sur la justification et les économies de la grandeur offrait une telle grille commune. *« Chercher à confronter des principes de jugement aussi divers ne manquera pas de paraître incongru, tant ils semblent incommensurables et incompatibles, ce que rend manifeste la pluralité des oppositions qui les traverse : du matériel au symbolique, du positif au normatif, de la réalité aux valeurs, du subjectif à l'objectif, du singulier au collectif, etc. C'est pourtant bien à traiter dans un même cadre d'analyse ces différentes modalités d'identification (« contrainte technique », « argument d'ordre esthétique » ou « point de vue moral ») qu'aspire notre entreprise. [...] Nous avancerons que les modalités précédentes renvoient à des principes de justice (ou de justesse, terme moins incongru lorsqu'il s'agit d'une forme technique de justification) convoquant les autres [...] Dans cette perspective, nous chercherons à rapporter à des exigences communes les rapprochements qui sont d'ordinaires distingués, selon qu'ils prennent racine dans des singularités psychiques de la personne traitée par la psychologie, qu'ils engagent des intérêts collectifs étudiés par la sociologie, qu'ils trouvent leur pertinence dans un ordre économique ou politique, ou encore qu'ils relèvent d'un jugement technique fondé sur une science de la nature »<sup>18</sup>.*

Par ailleurs, nous cherchions une grille d'acteurs indépendante des catégories sociales, culturelles ou professionnelles. Or, ce travail faisait l'hypothèse que *« des mêmes personnes pouvaient se référer à toutes les grandeurs, à la différence de l'hypothèse qui attache des systèmes de valeurs ou des cultures à des membres d'un même groupe social ou d'une même institution, valeurs intériorisées sous forme de préceptes éthiques ou de dispositions auxquels une personne particulière pourrait obéir en toutes circonstances de la vie »<sup>19</sup>.*

Cette grille s'est révélée pertinente pour analyser les principes d'Élyssar et, plus généralement, les principes de l'urbanisme. En effet elle permettait de prendre en compte l'urbanisme comme une pratique cherchant à établir des lignes d'action compatibles à la fois avec des stratégies et des projections idéales, en des volets aussi variés que le

---

<sup>18</sup> Boltanski L. et Thévenot L., *De la justification, op. cit.*, p.49-50.

<sup>19</sup> Boltanski L. et Thévenot L., *De la justification, op. cit.*, p.189.

politique, l'économie, le technique, le culturel ou le social, et à les réunir en des projets pour lesquels la multiplicité des domaines impliqués pose la question de savoir « *à quelles conditions un principe d'accord est tenu pour légitime* »<sup>20</sup>.

L'analyse du registre du jugement, le troisième registre qui se distingue de ceux de l'idéal et des stratégies, s'est donc appuyée sur la distinction en systèmes de valeurs établis dans l'étude du régime de justification.

Ce dernier introduit en outre une façon différente de penser les organisations. Il ne remplace pas l'analyse classique des organisations, mais devient l'un des différents régimes d'action (mis en parallèle et articulés les uns aux autres) propres à les analyser, le régime tactique - stratégique crozerien en étant un autre.

Ce cadre d'analyse « *permet d'appréhender les organisations comme des lieux de passages, de tension et d'articulation entre des logiques et des régimes d'action de nature différente. La notion de système fait alors place à celle de montage composite. [...] L'approche proposée met l'accent sur des situations, au sein des univers organisationnels et plus généralement du monde social, dans lesquelles les acteurs sont contraints de faire la preuve du bien fondé de ce qu'ils disent et font, des décisions qu'ils prennent et des actions qu'ils mènent. [Les auteurs] font l'hypothèse que les acteurs sont conduits à prendre appui sur un nombre restreint de référents généraux qui sont des principes de justification et de jugement ; ceux-ci peuvent être mobilisés aussi bien pour justifier une action entreprise que pour la critiquer ou en dénoncer l'injustice. La légitimité de ces référents tient à leur généralité, à leur visée d'universalité, mais aussi au fait qu'ils doivent être ajustés aux dispositifs concrets des situations dans lesquelles ils sont mobilisés sous peine d'être disqualifiés* »<sup>21</sup>. Élyssar est un projet public d'urbanisme devant lequel peu d'observateurs ne réagissent pas, par la critique ou la justification. Les discours formulés à son sujet sont donc particulièrement adaptés au régime de justification, visant des logiques d'action à forte légitimité et cherchant à être publiquement justifiable.

Dans le régime de la justification, les principes de jugement sont répartis en des systèmes de références et de valeurs disponibles sur les marchés des idées, ou « mondes », auxquels

---

<sup>20</sup> Boltanski L. & Thévenot L., *De la justification, op. cit.*, p.55.

<sup>21</sup> Lafaye C., *La sociologie des organisations, op. cit.*, p.89-90.

chacun peut se rattacher en fonction de la situation dans laquelle il se trouve. Ces systèmes servent à justifier des appréciations sur le caractère juste ou injuste d'une situation. L'auteur en a défini six : les mondes de l'inspiration, domestique, de l'opinion, civique, marchand, industriel<sup>22</sup>. Ces mondes ont été mis en évidence à partir des expressions systématiques du bien commun coexistantes dans notre société, auxquelles il est couramment fait référence aujourd'hui (l'auteur les analyse à partir de manuels ayant pour point d'application un même espace, l'entreprise) et sur lesquelles des œuvres classiques de la philosophie politique sont bâties. Malgré la différence culturelle, leur utilisation au Liban ne semble pas déplacée, en tout cas pour ce qui concerne la réflexion sur le projet Élyssar : les « mondes » s'appuient sur des principes supérieurs communs très généraux et l'analyse des entretiens montre la pertinence de ces mondes chez les acteurs interrogés<sup>23</sup>. Il semble plutôt que, si différence il y avait, ce serait plutôt dans la construction historique de chaque monde, ou plus encore, sur l'agencement des mondes entre eux en des compromis locaux.

Est centrale la notion de situation dans laquelle la personne est considérée car c'est en fonction de la situation dans laquelle elle se trouve que la personne fera appel aux valeurs d'un (ou plusieurs) monde(s) plutôt que celles d'un (ou plusieurs) autre(s).

Chacun de ces registres se réfère à une « cité » idéal-type, appartenant à la philosophie politique, qui expose les valeurs et ce qui est juste, à la fois au sens de la justice et de la justesse et qui a sa cohérence propre. La distinction entre ces cités, qui suppose la pluralité des principes d'accord disponibles, « *exclut l'utopie d'un éden* »<sup>24</sup> commun à tous les mondes. La référence de chacun à différents mondes, et donc à des cohérences différentes, permet d'approcher la complexité et les contradictions émises et de comprendre en outre certains malaises, hésitations, confusions exprimés dans les discours.

Chaque monde rassemble un ensemble de principes cohérents réunis autour d'un principe supérieur commun (ce qui constitue l'équivalence entre les êtres) de la définition de ce qui,

---

<sup>22</sup> D'autres principes de justification ont été définis par la suite par d'autres auteurs, mais la remise en cause du cadre d'analyse initial que cette mise en évidence a impliqué ne permet pas de les rajouter simplement aux mondes utilisés ici. Cf. Lafaye C. et Thévenot L., « Une justification écologique ? Conflits dans l'aménagement de la nature », *Revue française de sociologie*, XXXIV, 1993, p.495-524, cité dans Lafaye C. *La sociologie des organisations, op. cit.*, p.91.

<sup>23</sup> Sans doute n'y est pas étranger le fait que l'enquête ait été menée auprès de personnes maîtrisant parfaitement, pour la très grande majorité, le français ou l'anglais.

<sup>24</sup> Boltanski L. et Thévenot L., *De la justification, op. cit.*, p.101.

dans ce monde, fait l'état de grandeur ou de petitesse, de ce qui fait la grandeur ou la dignité des personnes, des objets et des sujets qui en sont représentatifs, etc.

Très brièvement (ces principes seront développés plus avant dans le texte), le principe de l'inspiration repose sur l'inventivité, l'imagination, la spontanéité ; le principe domestique prend appui sur la tradition, la confiance dans les relations, qui sont interpersonnelles ; le principe de l'opinion est fondé sur la reconnaissance du plus grand nombre et le crédit apporté par l'opinion ; le principe civique est incarné par la volonté générale et implique l'engagement d'actions collectives orientées vers l'intérêt général et la solidarité ; le principe marchand repose sur la concurrence, l'égal désir de posséder et l'harmonie de l'offre et de la demande telles qu'elles prévalent sur un marché ; enfin le principe industriel est fondé sur l'efficacité, la productivité, la prévisibilité. À chaque monde correspondent des critères qui permettent de dire que quelque chose est bon ou juste, ou ne l'est pas (dans les extraits d'entretien, les références à un monde et l'utilisation de ces critères seront soulignés en italique).

Une personne porte généralement un jugement d'un monde vers un autre, mais peut également porter un jugement à partir de plusieurs mondes différents, comme dans l'exemple suivant. « Je crains fort que l'opération ne puisse pas aboutir aux *résultats escomptés* pour ces bonnes raisons : un, la délimitation de la zone, non pas parce qu'on a défini le problème à traiter, mais parce qu'on pensait pouvoir intervenir à travers des *logiques de promotion*, et deuxièmement *l'opacité* des transferts de richesses et de subventions entre les intervenants : qui a *droit* ? qui doit supporter ? qui doit profiter ? (silence) » (entretien 33). On a ici une critique du fait que le projet s'est trop focalisé sur des principes du monde marchand (« intervenir à travers des logiques de promotions »), avec des arguments issus du monde industriel caractérisé par le fonctionnement et l'efficacité (sous-entendu, « ça ne marche pas comme on pensait que ça marcherait »), monde dans lequel la personne se situe d'emblée (« aboutir à ses résultats escomptés »), et, dans le même phrase, on a une critique du monde domestique (« opacité » cachant un favoritisme vis-à-vis de personnes ou de groupes particuliers dans le cadre de relations interpersonnelles) depuis et avec des arguments du monde civique (nécessité de transparence et d'égalité au sein de la société : « qui a droit ? »).

La pertinence de la référence à un découpage par monde, dans un cas complexe comme celui-ci, repose sur la possibilité d'analyser les discours de plusieurs points de vue, c'est-à-dire au regard des critères de différents mondes. La référence à de tels mondes qui comportent chacun une économie de la grandeur, permet d'analyser la justification, d'une part, en considérant qu'elle est la revendication d'une grandeur dans le monde où elle est située (qui ou qu'est-ce qui est grand dans ce système de valeur) et, d'autre part, d'analyser la critique, en considérant qu'elle est la dénonciation d'une petitesse (l'état de petit) selon les principes de grandeur d'un autre monde. Elle permet en particulier de prendre en compte les cas où la petitesse dénoncée est une grandeur dans un autre monde.

Faire référence dans un même travail à la fois aux travaux de E. Friedberg et de L. Boltanski et L. Thévenot peut poser question. Chacun de ces auteurs est publiquement critiqué par l'autre, les uns pour évincer la dimension stratégique et l'autre pour la survaloriser<sup>25</sup>. Nous avons vu en introduction que les travaux de E. Friedberg étaient utilisés dans cette étude pour comprendre les interactions entre acteurs, mais que l'objectif n'était pas de faire des systèmes d'acteurs successifs une analyse destinée à dénouer les stratégies ou les rapports de pouvoir dans le projet, dans la perspective de faire avancer la connaissance sur le fonctionnement des systèmes d'acteurs. L'objectif est de comprendre ce qui, dans le système d'acteurs, a favorisé l'apparition de certains choix plutôt que d'autres. Il en va de même pour les travaux de L. Boltanski et L. Thévenot, utilisés pour éclairer les références des acteurs du projet dans leurs choix, et non pour faire avancer la recherche sur les systèmes de valeur. Ces références ne correspondent donc pas à une inscription dans un champs de la recherche en sociologie ni à l'adoption sans réserve de leurs théories. Dans cette perspective, la prise en compte du régime de justification pour l'analyse n'est pas incompatible avec la mobilisation du régime stratégique, lequel est articulé sur celui de la justification dans la mesure où l'horizon visé est publiquement justifiable. Ces régimes se croisent en particulier dans le registre des stratégies définies dans le chapitre précédent. Ces régimes semblent pouvoir se compléter quand ils participent ensemble à l'analyse d'un processus de décision.

---

<sup>25</sup> Voir par exemple la critique que E. Friedberg fait de L. Boltanski et L. Thévenot dans *Le pouvoir et la règle*, op. cit., p.259-267.



Le régime de la justification ne reprend pas les catégories d'acteurs telles qu'elles sont habituellement délimitées. Ces catégories conviennent particulièrement au régime stratégique en ce que les acteurs d'une même catégorie ont généralement des mêmes types d'intérêts. Mais, à l'intérieur d'une même catégorie, une analyse référée à la justice montre diverses attitudes.

Enfin, les notions de « monde », de « cité », de « grandeurs » ou de « principe supérieur commun », de même que les qualificatifs « civique », « industriel », « marchand », « domestique », « de l'inspiration » ou « de l'opinion » sont empruntés aux auteurs de *De la Justification*, tout au long de l'analyse qui va suivre. Ils sont utilisés dans le sens où ces auteurs les emploient. Mais pour ne pas alourdir le texte, ces termes sont utilisés sans guillemets, sauf dans les cas où l'expression peut prêter à confusion.

### 1.3.2 *La référence par les acteurs d'Élyssar à des principes supérieurs communs.*

Les acteurs interviewés font souvent référence à des principes supérieurs communs en vue de justifier ou critiquer idéaux et stratégies. Ils font référence à certains mondes plutôt qu'à d'autres. Le monde civique, le monde domestique, le monde marchand et le monde industriel, notamment, sont particulièrement mobilisés dans les entretiens sur Élyssar.

Les principes du monde civique, monde du collectif, de l'intérêt général, de la solidarité et de la légalité, sont très souvent utilisés. Certains en réaffirment le principe commun « On part dans un objectif qui est principal, c'est l'être humain. Si on peut résoudre ça, les autres problèmes, c'est rien » (entretien 79). À travers le droit et la légalité, caractéristiques du monde civique dans lequel l'important est que toutes les personnes relèvent d'une même justice — « *La légalité définit une forme de grandeur particulièrement appréciée dans ce monde* »<sup>26</sup> —, les valeurs du monde civique sont utilisées de façon récurrente (le juge qui a démissionné a agi exclusivement selon un principe issu de ce monde).

Dans l'exemple suivant, l'interlocuteur combine les principes civiques (humanité, droits de l'homme, population, pays) avec les principes des mondes de l'inspiration (liberté, se

---

<sup>26</sup> Boltanski L. & Thévenot L., *De la justification*, p.232

consacrer à sa vocation, affectivité, foi) et domestique (relations de confiance interpersonnelles) et rejette le monde marchand (argent) : « *J'aime* travailler sur ce sujet. Sur tout ce qui concerne la *population, la lutte pour l'humanité*, pour les *droits de l'homme*, les besoins humains, *l'être humain*. Ça me rend plus *heureux* que l'argent ou les bonnes situations. *L'humanité* est la meilleure chose, c'est ce qui me fait partager avec les gens. [...] Les gens *croient* en notre *lutte* au Sud, *pour notre pays*, pour être fort, *libre*. Quand les gens regardent cela, ils *croient* que cette organisation fera le mieux pour eux. Ceux qui *donnent leur sang* ne prendront pas leur argent, ils ne font pas cela pour un siège au Gouvernement. Les gens ont *confiance* en celui qui donne son sang ; ils prennent en considération ce que l'on pense » (d'après entretien 35).

Nombreux sont ceux, enfin, pour qui les deux mondes de référence sont le monde industriel et le monde civique. Une même phrase réunit ici par exemple des principes issus de ces deux mondes, pour justifier le projet dans son ensemble. « Mais, comme je vous ai dit, c'est un concept *réalisable* et qui fera *le bien pour tout le monde*, et surtout pour la ville de Beyrouth et c'est évident » (entretien 22).

Si on analyse les jugements sur le projet à travers la grille des principes de justice, on n'est plus ici, comme on l'avait suggéré plus haut, dans une opposition entre morale et efficacité, la seconde n'étant qu'un moyen de faire appliquer la première, mais entre deux jugements, faisant appel à deux grandeurs issues de deux mondes différents, l'intérêt public, issu du monde civique, et l'efficacité (principe supérieur commun du monde industriel), entre lesquels la hiérarchie n'est que celle que leur donnent les acteurs qui font acte de jugement. Ces acteurs suivent généralement, mais pas toujours, le système de valeur dominant, qui évolue dans le temps, de la société ou du groupe auxquels ils appartiennent.

En mobilisant des principes de justice et des valeurs de différents mondes dans des mêmes problématisations, cette théorisation du sens de la justice permettrait donc de démêler certaines lectures ou situations contradictoires et d'éclairer par conséquent ce qui a amené à prendre des décisions plutôt que d'autres. Pour cela, il faut identifier la façon dont les acteurs font référence aux principes des différents mondes dans les deux registres de l'idéal et des stratégies distingués plus haut.

## 2 Les projections idéales et stratégiques aux filtres du jugement

Les diagnostics que posent les acteurs sur la situation présente sont composites et font appel à des principes de jugement de tous les mondes, comme celui qui suit, qui exprime cette multiplicité des entrées d'analyse (en l'occurrence ici, essentiellement des principes industriel, civique et de l'opinion) : « Cette région, elle est terrible... *De tous les points de vue*, pauvreté, pas d'infrastructures, ils occupent le terrain d'autrui, ils construisent n'importe quoi, ils ont un commerce en bas et habitent à l'étage, un peu comme en Chine... » (entretien 98).

Les jugements des stratégies et ceux des idéaux se font à partir d'un même filtre. On retrouve la mobilisation des mêmes principes que celui de l'idéal dans les jugements attachés au registre des stratégies.

### 2.1 Multirationalité des jugements sur les projections idéales d'Élyssar

#### 2.1.1 *Des idéaux organisés autour des principes industriels du fonctionnement*

Les principes utilisés dans le registre de l'idéal, en particulier ceux qui relèvent des théories progressistes de l'urbanisme, recourent étonnamment ceux du monde industriel, qui prône le progrès, l'efficacité, la fonctionnalité, l'organisation et dans lequel la qualité est de répondre utilement aux besoins, d'assurer un fonctionnement normal et de bien déterminer le futur pour bien le maîtriser. C'est le propre de l'urbanisme dont la définition est *l'organisation* de l'espace des établissements humains.

L'ordre et la norme sont considérés comme primordiaux. « Il faut changer, reconstruire toute la zone, reconstruire. Ces régions ne sont pas *organisées*. Elles ont besoin d'être reconstruites, les zones ne sont pas bien organisées. [...] Tout est mauvais, il n'y a pas *d'infrastructure* dans cette zone [...] Maintenant, les bâtiments sont construits de manière *désordonnées*, les nouveaux bâtiments seront construits de façon *standard* » (entretien 45). L'organisation prônée est aussi celle du territoire, dont les espaces doivent être réglés,

fonctionnels et ordonnés : « La banlieue sud, c'est autre chose. Là-bas, il y a des terrains qu'il est ..., il y a des gens qui ont construit sur des terrains où les propriétés ne sont pas *dessinées*, c'est-à-dire qu'ils ont des actions, mais ils n'ont pas de lot propre : ils sont actionnaires du terrain en général. Enfin, ils ont construit *partout, comme ça*. Il n'y a pas *d'infrastructure*, il n'y a rien » (entretien avec Rafic Hariri). L'efficacité est le principe commun, y compris l'efficacité économique. « Économiquement, c'est *faisable* » (entretien avec Rafic Hariri).

Le chaos, notion subjective qui dépend du référent ordonné auquel il se rapporte, est rejeté. « Il y avait beaucoup de chaos. [...] Ces régions étaient occupées de façon chaotique » (entretien 19). La critique de la sinuosité des rues, de la mauvaise qualité des constructions, de la juxtaposition apparemment hasardeuse des immeubles, de l'absence d'orthogonalité et de régularité des formes est utilisée de façon récurrente pour exprimer la dégradation des espaces existant, en même temps que l'absence de compréhension de la logique spatiale qui prévaut dans ces quartiers et le sentiment de non-maîtrise de l'espace perçu.

Les visions issues de ce monde rejettent la vétusté, les pratiques informelles, les territoires domestiques (les poules dans la rue), les espaces réservés (le ghetto chiite), les privilèges locaux (les profiteurs qui ont bénéficié de réseaux locaux mafieux), lesquels appartiennent au monde domestique défini par les relations interpersonnelles et ses espaces (villages, communautés, privilèges).

Les principes industriels sont aussi utilisés pour critiquer des ambitions relevant des principes civiques. C'est le cas de la critique du coût d'un tel projet social pour la l'État et la société — « *Tout le monde est relogé. Payant mes impôts, je trouve ça quand même un peu gros* » (entretien 56).

Ils sont utilisés également pour critiquer les principes du monde de l'inspiration s'ils ne sont pas coordonnés avec ceux du monde industriel : « L'axe, c'est un objet de discussion sans fin. Celui qui est maintenant dessiné, *ça ne correspond à rien*. C'est un truc de mec, un problème d'*ego* de bureau d'études d'archi » (d'après entretien 64).

Les principes industriels sont d'autant plus ceux des théories de l'urbanisme et des projections dans l'avenir émanant des professionnels que c'est un monde qui privilégie le

professionalisme et la prévision — « *demain est ce qui importe* »<sup>27</sup> — et qui définit des problèmes, hypothèses et solutions, et que la petitesse dans ce monde, c'est ce qui reste peu évolué et inadapté ; les signes en sont les nuisances, les détériorations, le mauvais fonctionnement et plus encore l'inadaptation au futur de l'organisation actuelle, qu'il faut donc transformer. « Pour être franc, en tant qu'ingénieur, si vous voulez mon opinion, il faut démolir cette zone » (entretien 24).

La transformation souhaitée de la ville, pour la rendre conforme à ce qu'on attend d'elle d'un point de vue industriel, peut être considérée d'une façon uniquement spatiale. « Si cette zone-là n'est pas traitée du point de vue de l'urbain, et *réaménagée*, l'extension de Beyrouth est totalement *bloquée*. Elle est bloquée tout d'abord par l'aéroport, elle est bloquée ici par les zones insalubres, elle ne peut plus s'étendre » (entretien 16). Mais elle peut-être exprimée de façon plus générale : « Premièrement, *on ne peut pas laisser les choses comme ça*. C'est très important. Deuxièmement, il faut faire *l'infrastructure* pour que les gens vivent *normal* » (entretien avec Rafic Hariri).

Qu'il soit juste que tout le monde soit dans la norme est une assertion fréquente dans les discours, qui mène à l'affirmation d'un droit (principe civique) à une vie normale (principe industriel) ou, exprimé un peu différemment : « ils ont besoin de maisons *normales* et ils ont *droit* à avoir des nouvelles maisons. Élyssar est une double solution » (entretien 19). Les procédés, enfin, sont souvent justifiés à partir du principe de l'efficacité propre au monde de l'industrie. « Pour Hariri, c'est plus *facile* de payer, c'est plus *rapide* » (entretien 25).

Il peut également être fait appel aux principes industriels pour justifier la nécessité de faire le projet d'un point de vue économique. La valeur des terrains n'est pas une valeur abolie, mais celle que devrait avoir le terrain pour qu'il soit à son juste prix. « Si vous construisez, vous trouverez tout de suite des *acheteurs*, alors qu'ici, derrière, il y a toute la région de Zahra. Et si on veut parler *urbanisme*, [...] ce n'est pas vraiment *propre*, la région derrière. Ici les constructions ont une belle vue sur la mer, il y a des jardins et tout. Alors que là, nous sommes plus proches de la partie qui n'est pas propre. [...] L'appartement qui est ici est beaucoup plus *cher* que là. Il y a une différence de 200\$ le mètre » (entretien 99).

---

<sup>27</sup> Boltanski L. & Thévenot L., *De la justification*, p.254

L'extrait de discours ci-dessous aborde un nombre de domaines importants (infrastructure, foncier, valeur, social, histoire, légalité, accès, infrastructures...), tout en étant entièrement organisé suivant des principes industriels. Il n'est pas seulement question d'organisation et de normalité spatiale : la valeur des biens fonciers est considérée du point de vue de son adaptation au contexte, la question sociale et légale n'est lue que comme une nécessité de la bonne marche et du réalisme du projet et même la question de l'image vis-à-vis des étrangers, reposant de fait sur des principes du monde de l'opinion, est ici dominée par les principes industriels, comme si l'opinion publique devait forcément adhérer à ces principes. « On ne peut pas faire une autoroute d'une façon *moderne*, sans s'opposer à ce qui existe, c'est-à-dire les constructions qui ont été construites dans la région d'Ouzāï d'une façon qui n'obéit pas aux *procédures* d'urbanisme. La région n'était pas développée d'une façon *organisée*. C'est une raison *mécanique* ou bien *technique*. L'autre chose c'est que cette région a une *valeur* qui est plus grande, beaucoup *plus grande que la façon dont elle est utilisée* maintenant. C'est une région côtière qui peut être développée d'une façon totalement différente, il y a des investissements ici, il y a le prix de la terre qui peut être développé. On peut faire des projets touristiques, etc. Donc du point de vue développement territorial, c'est *normal* de penser de cette façon. Mais, il faut *développer une solution* pour les gens qui habitent ici. *On ne peut pas* les déménager, même si leur existence n'est pas totalement légale. On ne peut pas dire, votre présence n'est pas légale donc allez, quittez, vous n'avez pas le droit d'être ici. On détruit et donc ça va. Ce qui a été essayé en 1983, durant le mandat du président Gemayel. Et naturellement, il n'a *pas réussi* à faire ça. Donc il faut présenter une *autre solution*, une solution qui est *acceptée* par les gens et qui est *logique* en même temps. [...] Ce n'était pas *normal* de développer la région de Solidere et de laisser la banlieue sud telle qu'elle est maintenant. Ce serait très *bizarre*. Beyrouth ou le centre-ville sera comme un bijou. Et si les banlieues restent comme elles sont, ce bijou sera comme un ghetto qui est entouré par des régions *sous-développées*. Les *normes* et les *conditions de vie* sociales, économiques, les *services* de base n'existent pas. Géographiquement, on ne peut pas arriver au centre-ville sans passer par les banlieues. *Pour tout le monde*, les Libanais et les non-Libanais, pour arriver au centre-ville, au bijou, la région extrêmement bien *développée*, qui a des *services*, on doit passer par toutes les banlieues et voir la misère, le sous-développement, la situation des gens. Ça sera un contraste choquant, ça crée beaucoup d'impressions négatives chez les gens. Dans toutes les capitales du monde, il y a un ghetto toujours. À Paris, Londres, New York. Les ghettos

sont les régions *médiocres*, moins développées. Mais pour les touristes, on ne passe pas par là-bas, jamais. C'est une région cachée qui existe mais on ne la montre pas. Ici, à Beyrouth, ça sera totalement le contraire » (d'après entretien 25).

### 2.1.2 La référence à la culture appelle des principes domestiques et de l'inspiration

Les motivations et les justifications pour promouvoir ces idéaux urbains sont le plus souvent des principes tirés du monde de l'industrie, mais ils sont par ailleurs aussi puisés dans tous les autres mondes.

Certains mobilisent par exemple le monde de l'opinion, où la grandeur de chacun dépend de l'opinion des autres, ou le rapport de grandeur est une relation d'identification et dont les principes mobilisent l'amour-propre : « L'idée maîtresse était de *nettoyer* cette banlieue. Par nettoyer je ne parle pas d'épuration, de "*ethnic cleansing*" comme on dit. C'est quand même le *premier visage de la ville de Beyrouth* lorsque les *étrangers* arrivent, lorsque les *touristes* arrivent, de venir de l'aéroport et de *voir* ces taudis, tous ces gens-là qui habitent dans des bidonvilles, bon certains habitent un peu mieux que d'autres... » (entretien 9).

D'autres associent les principes marchands et ceux de l'inspiration : « C'est une *belle zone*, c'est le prolongement de Ramlet el-Beïda. C'est là-bas où il y a dix ou douze étages en façade vers la mer, ce qui est très *beau*. Et très *cher* » (entretien 12).

La mobilisation des principes des mondes autres que celui de l'industrie est souvent attachée aux éléments de la théorie culturaliste présents à Élyssar.

C'est essentiellement le cas des principes issus du monde de l'inspiration qui s'appuie dans son argumentation essentiellement sur l'esthétique ou sur la qualité de la spontanéité. « Il faudrait étudier la *morphologie* de ces quartiers, [...] *apprendre* de ces quartiers *spontanés* » (entretien 8).

C'est également le cas des principes du monde domestique (la mémoire, la tradition, la valeur intrinsèque), « Ils viennent de province, ils ont toujours *leur rythme* de vie qui est *spécial à eux*, leur manière de vivre. [...] Ce n'est *pas facile de transformer rapidement la*



vie. [...] La différence, ici à Élyssar, on construit pour *des gens qu'on connaît*. [...] C'est vrai qu'ils habitaient [...] dans des grandes chambres toute la famille ensemble. On les met dans des petits logements, on croit qu'on leur améliore la vie et *peut-être c'est pas vrai* » (entretien 86).

Les principes du monde domestique sont ici associés aux principes industriels de la nécessité de remise dans la normalité : « Ce sont des terrains de *grande valeur*, des terrains qu'ils peuvent vraiment... Et toute la zone côtière, c'est la zone la plus *noble* au sud de Beyrouth, qui doit être *à tout prix*...[...] Cette zone-là a toujours été l'extension la plus *normale* de la capitale [...] Cette côte-là était la côte noble, balnéaire de la capitale. [...] C'était la zone noble de l'extension de Beyrouth. [...] Cette zone *était* une zone très très noble, qui a été squattérée, *négligée* » (entretien 16).

Un acteur fait appel, pour juger les quartiers existants, à la fois à des critiques à partir de principes industriels (les quartiers ne sont pas aux normes), de justification à partir de principes du monde de l'inspiration (les quartiers sont pittoresques, pourraient être beaux) et à une justification du projet sur des principes industriels. « Il n'y a pas *d'infrastructure* établie, il n'y a pas de *normes standard* pour les ruelles et les rues. Alors que c'est *pittoresque*. [...] La première fois, j'ai été visiter une zone près du Summerland, à côté de l'hôpital, c'était très plaisant. C'est comme un *village*, mais le problème c'est que ce n'est pas *organisé*.[...] Ça ne m'a pas choqué. Mais, maintenant ce n'est pas *beau*. Mais *organisé*, ça peut l'être. Mais le problème reste le *prix* du terrain. Les constructions actuelles de deux ou trois étages ne prennent pas en compte le prix de l'achat de terrain, qui reste très cher à Beyrouth. De ce fait, la *justification* de bouger ces gens autre part, dans des constructions plus denses en hauteur, est *justifiée par les prix* du terrain. [...] J'étais derrière l'hôpital, c'était pas mal, je n'étais pas choqué. C'est un petit village » (entretien 21).

La critique d'Élyssar se fait aussi à partir d'un monde domestique qui privilégie les relations interpersonnelles, familiales ou de voisinage. La dénonciation est ici celle du type d'espace projeté et du rejet implicite, par Élyssar, d'une qualité de vie existante, privilégiant la proximité contre l'anonymat. « Pour ceux qui vivent à Ouzai, maintenant, il n'y a pas d'ascenseur. Ils vivent sur la terre, avec un *jardin* de deux ou trois mètres carrés, les *enfants* jouent ensemble, avec le ciel et les avions. Tout le monde vit la *relation* avec la terre et le ciel. J'ai un ami qui vivait à Ouzai. Il avait un commerce, il est resté deux ans,

puis a gagné assez d'argent pour acheter un appartement, ici [à Verdun], à 200.000\$. Puis il a déprimé d'être dans un immeuble, avec les *relations officielles dures*, avec *les gens* autour. Maintenant il est à Horch al-Qatil, il a laissé Verdun, il est *relax* » (d'après entretien 97).

La qualité de vie traditionnelle, la culture sociale, autant que la forme villageoise, sont souvent érigées en principes de bonheur domestique. « Déloger ces gens-là, de leurs *habitudes*, de leur *environnement qu'ils ont créés*... Ils sont très *heureux là où ils sont*. Bien que ça donne l'impression d'être totalement malsain. Ils sont mal équipés du point de vue de l'infrastructure, mais c'est une *casbah* qu'ils se sont créée. Ils ont le petit jardin, leur culture *privée*, et tout. De les déloger et les mettre dans un HLM à cinq étages, avec un petit balcon et des petits escaliers étroits et les cours intérieures et je ne sais quoi, ça ne peut pas leur *convenir*. [...] Ce choix, ce type de construction ne peut pas être *adapté* à la *nature* des gens qui vont l'occuper. C'est un problème très bien connu dans la solution des logements populaires. On ne peut pas *déraciner* ces gens-là et les mettre dans des cellules, ça peut créer des *crises sociales* terribles, ça peut créer des *crises psychologiques*. [...] *La forme architecturale* [...] doit refléter la vie et le train de vie et le *mode de vie* des gens qui vont l'habiter. [...] Les immeubles en hauteur, ça leur convient pas, ça. *Ils peuvent pas être heureux* » (entretien 16).

On peut noter un exemple tout à fait atypique de justification de la non-mise en œuvre du projet (écarté de l'agenda sous le gouvernement du Premier ministre Sélim Hoss). Ici, les principes souvent domestiques issus du modèle culturaliste sont utilisés pour montrer que les principes industriels issus du modèle progressiste (la densité, les espaces verts) ne sont pas valides en banlieue sud-ouest. Ces principes sont donc mobilisés pour remettre en cause le diagnostic même : le projet n'aurait pas lieu d'être, car une partie de ce qui le justifie est incorrecte. Certaines conditions de vie dites inhumaines, au regard de ces critères de densité et de verdure, ne le seraient pas. La présence d'un espace campagnard prouverait l'inanité d'un pan entier du diagnostic. Si le principe civique du droit est évoqué (ils sont sur le terrain des autres) ce n'est que très accessoirement. C'est le rejet des principes industriels et la référence à la culture d'un groupe particulier qui gouverne l'attitude dans ce discours. « Laissez-les tranquilles, ils sont très contents comme ils sont, ils sont très heureux dans un habitat semi-rural semi-urbain. Le seul problème, c'est qu'ils sont sur la propriété des autres. Ils ont créé *leur propre tissu*, ils ont une *qualité de vie* que

je leur envie. J'ai survolé Beyrouth dans un petit avion, on a tourné au-dessus de Beyrouth et sa banlieue pendant une demi-heure en attendant de pouvoir se poser à l'aéroport. Les deux seules taches vertes de Beyrouth, c'était l'université américaine et la banlieue sud. *Ces quartiers sont très verts, pleins de verdure.* Et il y avait du béton entre les deux. Quand on passe à Ouzāï, on ne voit que du vert. Ils ont amené leur *culture* » (d'après entretien 8).

Les principes industriels marquant l'urbanisme sont régulièrement combattus par des principes issus des mondes domestique et de l'inspiration, il n'y a pratiquement jamais, dans les discours, de remise en cause de la nécessité, dans un projet sur la ville, de faire appel à l'urbanisme et à la production institutionnelle de la ville. Seuls quelques discours très ponctuels, et non représentatifs au Liban, interrogent les modèles, les raisonnements, l'adéquation des critères de l'urbanisme et de son droit, induisant un intérêt pour l'analyse de la production non-institutionnelle de la ville et des façons de composer avec elle<sup>28</sup>. On en trouve la trace dans l'affirmation de la nécessité de régulariser les quartiers irréguliers que l'on trouve dans les notes préparatoires au SDRMB, dans le SDRMB lui-même et dans quelques thèses de l'époque — « *un ordre urbain 'authentique' ?* »<sup>29</sup> —, mais il s'agit plus, dans ces documents, d'affirmer la nécessité d'agir et de revendiquer un droit que de remettre en cause des façons institutionnelles de 'produire' la ville. Au sein de la première équipe de professionnels ayant travaillé sur Élyssar, certains acteurs auraient eu cette attitude, mais leurs suggestions n'ont pas eu d'écho (entretien 2). La critique faite par des ingénieurs du CCED sur ces types de logements produits par Élyssar, qui estiment que ces logements ne conviennent pas à la culture des habitants pour lesquels ils sont construits, ne constitue pas non plus une remise en cause de la sphère institutionnelle.

En fait, la remise en cause de la sphère institutionnelle est une position difficile à tenir, car l'urbanisme au Liban est un des espaces où l'on peut tenir un raisonnement et agir sur le principe (civique) de l'intérêt public, dont les tenants ont parfois beaucoup de mal à faire respecter la valeur dans leurs pratiques quotidiennes. L'évocation de la remise en cause des pratiques institutionnelles, auprès des professionnels comme des politiques, par exemple au nom du principe (industriel) de l'efficacité, pourtant dominant chez eux, est totalement associée à la remise en cause de la référence à l'intérêt public et provoque donc des réactions de surprise, de désespoir, voire d'opposition violente.

---

<sup>28</sup> Cf. Souami T. *L'institutionnel face à l'espace autoproduit*, op. cit.

<sup>29</sup> Charafeddine W., Formation des secteurs « illégaux » op. cit.

### 2.1.3 La mobilisation du principe civique de l'intérêt public

A Élyssar, les principes civiques sont constamment utilisés dans le registre de l'idéal. Parfois les acteurs et observateurs le font à travers la nécessité de la référence à la cité et la civilisation . « Les maisons ont été construites de façon très incivilisée » (entretien 24).

Très régulièrement, les acteurs et les observateurs du projet mobilisent ce système de valeur à travers la référence à l'intérêt public que suppose toute théorie de l'urbanisme, principe civique auquel la profession est d'autant plus attachée, au Liban, qu'il est régulièrement contré par les logiques communautaires. Ainsi fait-il l'objet d'une défense ardente de la part des professionnels de l'urbain depuis l'indépendance du pays. « *L'urbanisme est la manifestation d'une volonté d'ordre et de discipline ; c'est la matérialisation, sur le sol de la cité, de l'indispensable subordination des intérêts privés à l'intérêt général, du sacrifice nécessaire de chacun à l'existence de la nation* »<sup>30</sup>.

Une des personnes interrogées a clairement fait ce lien entre le projet Élyssar et l'intérêt de la nation : « Mais, pour moi, le mieux, je pense que c'est un projet très *important pour notre pays*. Contribuer au projet et lui donner beaucoup de temps et d'attention, *c'est quelque chose que vous faites pour votre pays* » (entretien 55).

Ce sont également des principes civiques qui sont invoqués par une personne interrogée pour justifier le fait de ne pas consulter la population sur ses besoins et désirs. Pour la plupart des observateurs, l'absence de participation de la population est plutôt le résultat de stratégies politiques des partis Amal et Hezbollah qui se considèrent comme leurs représentants. Pour cet acteur, il ne faut pas interroger les habitants qui n'auraient que des stratégies individuelles et ne sauraient penser, et *a fortiori* influencer sur le processus du projet, dans le sens d'un plus grand intérêt public. « Dans de telles situations où les gens attendent d'être payés pour se déplacer... [...] J'étais dès le début contre. [...] Parce qu'on a demandé, pourquoi vous n'allez pas organiser une enquête pour demander à ces gens-là ce qu'ils veulent. À mon avis, si on pose la question, les réponses ne donnent rien de

---

<sup>30</sup> Naggear J., *Équipement économique national, op. cit.*, 1948, p.290.

nouveau. Peut-être il y a des gens qui pensent qu'en disant non, on va gagner plus d'argent. [...] De toute façon pour nous, l'avis dans ce genre de situation ne compte pas beaucoup, pour moi, parce qu'ils ne perçoivent pas *la vraie dimension*. Ils peuvent comprendre pourquoi c'est *bien pour la capitale*, c'est plus joli comme ça, mais plus loin, est-ce que c'est vraiment primordial pour Beyrouth, à n'importe quel prix, je crois pas (silence). Surtout qu'on a parlé pas mal avec les gens. Je connais des gens lorsqu'ils étaient pauvres, ils n'avaient qu'à construire des petits logements. [...] Puis une fois que ça a fait 1000 m<sup>2</sup>, s'ils ont touché entre 100 et 200 par m<sup>2</sup>, alors ce pauvre-là a touché, pour sortir, 150 000 \$. [...] Il a sauté des couches socio-économiques » (entretien 86).

C'est souvent à partir du monde civique que le projet est critiqué.

Une des critiques récurrentes concerne la différence faite entre les habitants de la banlieue sud et les autres, créant donc une différence entre les citoyens d'un même pays, qu'il faut porter à la connaissance de tous, différence qui *met en danger l'entité générale en la morcelant*, et qui est d'autant plus critiquable qu'elle utilise la loi pour le faire, *détournant une valeur d'un monde pour aller contre son principe supérieur commun*. « Il faut rendre la chose *visible*. Il y a une surenchère évidente quant au volume de la population, quant à la taille de *la population concernée*. La *justification* de l'avantage accordé à ces personnes-là, du fait qu'il est fortement sous-entendu qu'elles auront accès au logement *légal* de substitution à des conditions qui ne sont *pas* celles qui prévalent pour *l'ensemble de la population* (sans que ce soit très précis non plus, mais enfin). Qu'est-ce qui *justifie* en termes sociaux, politiques ou économiques, pas politiques non, socio-économiques, le fait de traiter *cette population* de cette façon et *pas l'ensemble* des populations relevant de cas similaires sur l'ensemble de l'agglomération ? » (entretien 33).

La critique concernant le manque d'espaces publics ouverts à tous, y compris à la classe populaire, est également régulière et souvent présentée comme un problème très important. « Donc, je pense qu'une des choses que nous n'aimons pas, c'est que nous n'avons pas de plage *publique* pour les gens de cette zone. On n'a pas d'espaces verts » (entretien 24). Tout se passe comme si le manque de plages publiques et d'espaces verts était brandi comme un étendard symbolisant la négation de l'entité générale, publique, représentée par *l'emblème de l'espace public* qui représente la société unie. « Il y a un manque de zones populaires, ouvertes au *public*, pour jouir de la plage, *comme tout le monde*. [...] Je trouve

vraiment que c'est le capitalisme non *social*, dans tout ça » (entretien 16). La question des espaces verts est d'autant plus symbolique que c'est une des seules fenêtres d'action où il y ait une marge de manœuvre, d'un point de vue civique. « Même si ce nouveau Gouvernement est contre le projet, il ne peut pas l'arrêter parce que toute loi a besoin d'une nouvelle loi pour l'arrêter, donc le Gouvernement ne peut rien arrêter. [...] Maintenant, on a fait une proposition au Gouvernement sur les espaces verts et les plages publiques » (entretien 24)... même si cela nécessite la modification du décret, comme le souligne la personne interrogée. C'est donc sur cette question que se focalisent ceux qui cherchent à défendre l'intérêt public. « La zone des plages, la partie côtière pourrait être relookée » (entretien 7).

L'échec dans le monde civique est patent dès lors que la cité est morcelée. La perspective de cet échec s'exprime à l'occasion par la crainte d'un morcellement futur, administratif et territorial, dont l'existence même du projet est l'annonce. « À ce moment, ils ont formé le Conseil d'administration du projet Élyssar, il a été formé par le Gouvernement, et ils ont dit que ce Conseil allait gérer son affaire. Comment ils vont la gérer ? C'est notre zone. Comment ? Ils vont former une municipalité *séparée* pour cette zone ? On ne sait pas. On émet des doutes à ce sujet. Probablement le Gouvernement y pense, on ne sait pas. Donc on a dit, OK. Il n'y a pas le choix, vous prenez la majeure partie de notre municipalité, vous la *sortez* et la mettez sous le contrôle de quelqu'un d'autre » (entretien 24).

La défense des principes du monde civique (dans l'exemple suivant, la défense des pauvres) est parfois confortée par des principes issus d'autres mondes. Ici, ce sont les principes de celui de l'inspiration (l'importance de la référence à la créativité) et de l'industrie (la bonne maîtrise des espaces architecturaux et urbains), à partir desquels sont dénoncées les habitudes (domestiques) et les références, dites non pertinentes, aux valeurs industrielles de l'habitat de masse et au principe marchand et industriel des contraintes de coût. « Le problème était fondamentalement à la base. C'est un peu toujours le problème des programmes H.L.M. La grosse excuse, c'est le *manque de moyens*, qui *justifie* de faire un peu n'importe quoi. Pour les *pauvres*, on fait de l'architecture pauvre, sans essayer de régler un problème par *l'imagination*, par la *bonne maîtrise*, par les espaces. C'est pas possible qu'à la fin du vingtième siècle..., ça me *rappelle* exactement les plans que nous faisons en France dans les années cinquante. La grande époque de la reconstruction, où il fallait sortir des kilomètres de bâtiments et 500.000 logements par an au moindre prix, au

moindre coût, en faisant n'importe quoi. On a fait vraiment n'importe quoi parce qu'il fallait construire des mètres carrés très rapidement, il y avait un besoin énorme. [...] C'était vraiment un *échec* total à tout point de vue, non seulement *architectural* et *urbanistique*, mais aussi *social*. Ce qui était *le plus grave*. Cette conception de l'urbanisme, des villes nouvelles totalement détachées d'un *environnement* » (entretien 56).

## 2.2 Les jugements « civico-centrés » des stratégies perçues à Élyssar

Les mondes mobilisés pour la justification ou la critique des stratégies sont les mêmes que ceux qui sont utilisés pour juger les lectures du registre de l'idéal. Les principes civiques sont cependant davantage mobilisés ici.

La description des stratégies est pratiquement toujours associée à un jugement de valeur. Le filtre du jugement est constant dans ce registre. Il serait, par exemple, légitime ou normal pour les propriétaires de manœuvrer pour recouvrer leur bien, pour le territoire de reprendre sa valeur économique, pour les investisseurs de chercher à mettre en valeur cette zone sous-exploitée, pour les Chiïtes de chercher à accéder à la ville, pour les dirigeants chiïtes d'avoir une stratégie de parti et de défendre la population qui les a élus. Par ailleurs, il serait illégitime ou anormal de la part du Premier ministre d'utiliser sa position à des fins personnelles, de la part des Chiïtes de chercher à conserver un territoire pour contrôler l'entrée de Beyrouth, de la part des investisseurs de chercher à faire des bénéfices sur le dos de habitants...

Très peu nombreuses sont les personnes interrogées qui ont parlé de leurs propres stratégies. « Ce que les politiciens disent d'eux, ce n'est pas ce qu'ils pensent, autrement, il n'y aurait pas de politique » (entretien 29). Elles ont généralement désigné les stratégies des autres et porté pratiquement toujours à cette occasion un jugement, justificatif ou critique. Les critiques des stratégies sont bien plus fréquentes que leurs justifications.

La critique des stratégies est parfois celle d'un faisceau de manœuvres, mais les lectures mono-orientées des stratégies des autres sont très fréquentes, comme si chaque acteur, et en particulier le Premier ministre, n'avait qu'une seule idée en tête, qu'un seul système de valeur et ne raisonnait que sur un seul registre, sur des principes tirés d'un seul monde.



Dans l'exemple suivant, Rafic Hariri est accusé par un observateur dont les raisonnements n'appartiennent jamais à ce monde qu'il dénonce, de ne fonctionner que selon des logiques stratégiques marchandes. « Hariri veut faire la partie sur la mer. Il se bouche les yeux et le nez pour traverser. La fixation de M. Hariri, c'est le bord de mer. Les terrains près du Summerland à Beyrouth, c'est 2000 à 4000\$ le m<sup>2</sup>. Du Summerland au sud, c'est 200\$. Les Salam, Khoury, les nouveaux riches chiites, Berry, Hariri ont acheté. Saint Simon est à Hariri; *Charikat el-Naja* est à Hariri. Il a des sociétés sous le nom de Bassem Sabeh, Bahiyé, Siniora. À Coral Beach, Bir Hassan, Mariott... » ( d'après entretien 97).

### 2.2.1 *Les stratégies injustifiables*

Le filtre de la justification n'est pas toujours adaptable. Pour qu'il y ait justification, il faut pouvoir se rattacher à un principe supérieur commun. Or, souvent, le jugement critique se fait justement sur le fait qu'il n'y a pas de justification possible, c'est-à-dire quand les stratégies ne peuvent s'appuyer sur aucun bien commun, fondateur des principes répertoriés dans les différents mondes. Cela se produit par exemple lorsque les stratégies incriminées cachent des logiques de violence qui ne sont attachées à aucun principe supérieur commun.

Il faut distinguer ici entre deux significations de l'intérêt particulier, ou du terme « privé ». Il peut être utilisé pour qualifier, et justifier, ce qui relève du monde domestique ou marchand<sup>31</sup> ou être utilisé pour exprimer « *ce qui, ignorant le bien commun pour n'impliquer que le bénéfice des parties en causes, n'a pas la visée d'une justification* »<sup>32</sup>. C'est parce que ces stratégies ne seraient pas justifiables, entre autres raisons, que les acteurs auxquels on les prête n'en parleraient pas. Nombreux sont les entretiens qui insistent ainsi sur le côté secret de ces stratégies et méprisent ceux qui les cacheraient derrière quelque discours, « *parce qu'elles justifient rationnellement leur conduite au nom de motifs apparents et fallacieux (prénotions ou idéologies) alors qu'elles sont*

---

<sup>31</sup> « On pourra rester réticent à la perspective de traiter le marché sur le même modèle que des constructions du bien commun telles que celles faisant référence à la volonté générale. [...] [Mais] le monde marchand peut-être rapporté au même modèle de grandeur. [...] Dans le monde marchand, les actions sont mues par les désirs des individus, qui les poussent à posséder les mêmes objets, des biens rares dont la propriété est aliénable. La caractérisation de ce monde par la dignité des personnes, toutes également mues par des désirs, et par l'appareillage d'objets adéquats enferme déjà le principe de coordination, la concurrence, qui peut être explicité dans les justifications auxquelles donnent lieu les épreuves. » Boltanski L. et Thévenot L., *De la justification*, op. cit., p.244.

<sup>32</sup> Boltanski L. et Thévenot L., *De la justification*, op. cit., p.409.

*déterminées en fait, par des forces cachées mais objectives* »<sup>33</sup>. En insistant sur le fait qu'il ne fallait pas dire officiellement que le Conseil d'administration d'Élyssar avait été composé sur une répartition confessionnelle des postes, certains insistaient en fait davantage sur l'impossible justification, selon eux, de cette pratique que sur le fait qui, lui, est connu de tous.

Des stratégies sont donc critiquées parce qu'elles sont inavouables et injustifiables et d'autres parce qu'elles suivent des principes, non admis, d'un autre monde.

Les stratégies inavouables, injustifiables, c'est-à-dire justifiables dans aucun des registres de justification identifiés, sont celles qui permettent la mainmise de quelques-uns ou d'un groupe sur des biens ou des espaces. « Pendant la guerre d'Élyssar, quand les habitants étaient contre, vers 1995, il y avait des articles, des annonces. On disait dans les journaux que Hariri était israélien. Et Hariri disait : ce sont des voleurs » (d'après entretien 97). Et pour d'autres, « c'est un grand voleur, Hariri » (d'après entretien 97). Ce sont les accusations de l'utilisation de moyens violents pour obtenir l'obéissance de la population. « Hezbollah joue un rôle pour arrêter les gens qui veulent bien partir contre une indemnisation. Il utilise son terrorisme » (d'après entretien 97).

La violence, la guerre et ses résultats (partition, partage de butin), sont associés à ces stratégies. « Il y a eu un partage du pouvoir et des caisses entre les trois gagnants ; les Druzes ont eu la Caisse des déplacés ; les Chiites avaient la Caisse du Sud et ils ont eu Élyssar et le CEGP ; les Sunnites ont eu Hariri, le Centre-ville, Solidere, le CDR, le CEGPVB. L'État politique et financier a été partagé entre ces trois communautés, comme des dépouilles de guerre, sous la houlette des Syriens qui voulaient mettre leurs hommes et récompenser leurs soutiens en leur donnant une part du gâteau » (d'après entretien 76). L'accusation peut être indirecte, contre un ennemi symbolisé par la ceinture de misère : « On a besoin d'une nouvelle banlieue sud. Si vous voulez protéger le nouveau Beyrouth, il faut construire une nouvelle banlieue sud, on ne peut garder Beyrouth entouré par une *ceinture* » (entretien 19). Des termes exprimant la violence sont aussi utilisés pour désigner la captation des bénéfices économiques par un groupe au détriment des autres : « Ils

---

<sup>33</sup> Boltanski L. et Thévenot L., *De la justification, op. cit.*, p.418.

voulaient *mettre la main* sur toute la partie à l'ouest de la route de l'aéroport, comme ils l'avaient fait pour Solidere » (entretien 45).

Ces stratégies injustifiables pourraient peut-être être analysées dans un « *régime de la violence* », régime différent de celui de la justification ou de celui du régime tactique - stratégique, que le prolongement des travaux sur la justification a amené à identifier. Ce régime est un de ceux qui réunissent les « *expériences limites dans la vie des organisations, dont l'une des tendances est, précisément, de contrôler les excès humains* »<sup>34</sup>. Élyssar, comme projet de la reconstruction, est précisément un des lieux qui peut conduire à transférer les conflits issus de la guerre sur le terrain et sous la régulation des institutions et du droit. Mais les dénonciations de la violence ne concernent généralement pas ici des violences de la guerre. Les luttes territoriales ont été traitées dans les négociations du projet, dans un jeu stratégique violent, empreint des menaces de retour aux logiques antérieures, mais sur un terrain civil (avec même l'éventualité de la menace d'un soulèvement populaire en banlieue sud) et avec des armes juridiques. Ce sont les luttes de pouvoir et les captations financières cachées derrière le projet qui font l'objet des révélations de procédés condamnables (« voleurs », « mettre la main », « part du gâteau »). Celles-ci ne sont pas propres à un pays en reconstruction.

### 2.2.2 *Des jugements composites autour de principes civiques*

Un certain nombre de stratégies sont justifiées par les acteurs ou les observateurs, parfois en indiquant que cette justification se fait « dans un sens » ou selon « un point de vue ». Des préoccupations et objectifs, « trouver une solution minimale acceptable pour les gens de la banlieue sud » par exemple, sont ainsi justifiés, même si les moyens employés pour y parvenir ne le sont pas. « Ce n'est pas que leurs préoccupations chez eux soient illégitimes, si vous voulez, elles sont légitimes en soi, je prétends qu'elles sont aussi légitimes chez eux que chez les autres, pas dans ce périmètre particulier, et pas nécessairement sous la modalité qui a été acceptée » (entretien 33).

Pour faciliter la justification, certains distinguent différents aspects des stratégies. Dans cet exemple, certaines facettes des stratégies urbaines sont détachées des stratégies politiques

---

<sup>34</sup> Lafaye C., *La sociologie des organisations*, op. cit., p.94.

auxquelles elles sont liées et sont justifiées en elles-mêmes. « Au départ, oui, c'est une vision à l'échelle de l'agglomération. *De quel ordre ?* Je ne sais pas, je ne fais pas de politique. Le principe d'Élyssar, je pense qu'à la base, il n'y a pas *que* de mauvaises choses : l'intention de restructurer la banlieue sud, qu'elle fasse poids avec la banlieue nord, qu'elle fasse balance, il y a un aéroport, l'Université libanaise, les infrastructures, le potentiel touristique, ça c'est bien. Parce qu'on a toujours l'impression, quand on dit « stratégie », que c'est toujours mal. C'est un mot connoté » (d'après entretien 64).

On peut noter le cas atypique d'une stratégie jugée à travers ses seuls produits ou conséquences supposées, et non sur ses motifs. Il s'agit de la critique, à partir de principes industriels (« c'est irréaliste, hors contexte »), d'un projet des années 1980 en banlieue sud. Cette critique est associée à un jugement positif porté, du point de vue du monde civique (la lutte contre la pauvreté), sur les conséquences attendues d'une stratégie géopolitique, bien que la politique n'ait pas à influencer sur le contenu des projets pour cet interlocuteur. Le jugement critique le manque de pertinence du projet, tout en appréciant par avance les retombées espérées de sa mise en œuvre, qui auraient comblé son désir de projet social. La stratégie est donc jugée ici non pas sur ses motifs, mais sur ses seules conséquences, négatives pour l'une, positives pour l'autre. « Ils s'occupaient de la banlieue sud depuis 1983. [...] Ils ont amené un expert français qui voulait travailler sur la banlieue sud. Il pensait à la banlieue sud, comme si c'était *vide*. Faire des plans, *si vous voyez le plan* de l'architecte, c'est un architecte DPLG, je crois des années 1920. Il a fait une cité *médiévale*, comme ça, avec des *ronds*. Il avait une agence sur la Côte d'Azur. Ça, c'était une idée assez *fantoche*. Les gens disaient [moi, je répète ce que les gens disaient], ils disaient qu'à l'époque, l'Arabie Saoudite voulait *combattre le communisme* au Liban. Et donc, qu'en *clôturent le dossier sur la pauvreté au Liban*, on arriverait à vaincre le communisme. Voilà, *ça aurait été bien*, parce qu'on pensait à plusieurs milliards [de dollars] de développement dans la banlieue sud. *Malheureusement*, [les plans], c'est resté les seules choses » (entretien 13).

Les stratégies sont justifiées de divers points de vue. L'exemple suivant concerne les stratégies politiques qui sont parmi les plus facilement justifiées. Il mêle des principes : civique (cause à défendre, représentation d'une population) et domestique (relations personnelles, appartenance à une 'maison'). « Vous savez, c'est quelque chose de naturel. Hezbollah est intéressé par les gens de cette région. Ces gens sont des *militants*, des chiites.

Il y a des *relations journalières* entre ces gens, la résistance et le Hezbollah. Ils soutiennent sa *cause* et Hezbollah soutient leurs causes. Mais pas pour des raisons électorales. Pour des causes de... Hezbollah *appartient* à ces gens, et ce sont ses *bases populaires*. Alors, Hezbollah a essayé de faire le mieux pour eux. C'est ce qui s'est passé. C'est un *bien mutuel*. [...] Mais ces gens appartenaient à Hezbollah avant Élyssar. Ce n'est pas la cause d'Élyssar qui a ajouté, je crois. Mais, les gens, la population de cette zone, oui, attendaient que le parti politique Hezbollah soutienne leur *cause*, et ne permettent pas au Gouvernement d'aller prendre des bulldozers comme a fait Amine Gemayel. En 1983, il a pris des bulldozers, pour détruire les quartiers dans Raml el-Aali, à côté de la mosquée el-Rassoul el-Aazam » (entretien 12).

Cette autre justification concerne la stratégie de reconquête urbaine du projet. Elle se fait principalement sur un mode industriel. La définition du projet d'aménagement contient à la fois les objectifs urbanistiques à atteindre et les moyens de sa mise en œuvre, intégrant les dimensions stratégiques et idéales en un même dessin. « Partout au Liban, tous les *master plans* ont une forme juridique plus qu'une forme *planning* et mise en œuvre. [...] Le mécanisme pour mettre en œuvre le plan n'existait pas. Leur argument était : vous faites, et après vous créez le mécanisme. J'ai dit, il faut faire *un plan qui contient le mécanisme*, c'est différent [...] Ce qu'on a fait avec Élyssar, on est reparti de zéro. On a dit, d'abord, il faut penser un *plan intégré*, qui comprend des mécanismes de mise en œuvre, qui contient ses règlements. [...] Ça doit être fait en même temps, parce que je suis sans cesse dans une *analyse coûts / bénéfices*. J'agis comme un aménageur urbain. Donc, on a pris Élyssar comme une entreprise immobilière, on n'a pas pensé Élyssar comme un projet *d'amélioration public*. Vous voyez la différence ? Quand vous allez à Neuilly-sur-Seine, le rôle du Gouvernement, c'est de préparer un plan de zoning ou un plan de parcellement ou un plan de développement. Quand vous allez à la Défense, le Gouvernement n'a pas travaillé sur la Défense comme Neuilly-sur-Seine, il a travaillé sur La Défense comme un *real estate venture*, donc je fais le *planning*, je fais le *marketing*, je veux savoir *combien le développement*, qui va attirer ici, qui va travailler ici, quel type de développement. Ce n'est pas seulement une idée de lotissement, mais c'est une idée de *développement intégré*, c'est un développement urbain. [...] Nous avons parlé aux entreprises locomotives, banques, grands magasins, grandes entreprises, gros employeurs, compagnies d'assurances, agences automobiles, avec des chaînes hôtelières qui voulaient créer leurs propres projets là-bas, on a discuté ça avec des supermarchés, des grandes chaînes. Alors, quand vous vous attaquez

à ça, vous pensez au *développement*, vous ne pensez plus seulement à faire un plan avec des règlements » (entretien 44).

Les critiques par les uns des stratégies des autres sont bien plus fréquentes que les justifications.

Lorsqu'elles ne désignent pas des stratégies injustifiables, les critiques sont faites parfois à l'intérieur d'un même monde (critique, dans un monde, de l'état de petitesse), le monde domestique (bâti sur les relations de confiance) par exemple : « M. Hariri ne tient pas bien ses paroles » (entretien 12).

Mais le plus souvent, elles sont faites depuis un monde vers un autre : les grandeurs des uns sont considérées comme des petitesse, voire le signe d'une déchéance, du point de vue des principes d'un ou plusieurs autres mondes.

C'est le cas de la critique, présentée ci-dessous, portée sur le fondement supposé de la stratégie de reconstruction menée par Rafic Hariri, à savoir sur les principes marchands et de l'opinion, et non sur les principes civiques qu'il invoque et qu'il devrait suivre selon les critères de l'auteur des paroles suivantes : « *Beaucoup se demandent si les considérations d'intérêt général invoquées par le gouvernement ne cachent pas tout simplement une opération de promotion immobilière en faveur de M. Rafic Hariri qui tient à passer aux yeux de la postérité comme l'homme qui a reconstruit Beyrouth* »<sup>35</sup>.

Les critiques des stratégies peuvent être émises en utilisant des principes industriels pour réfuter, comme dans l'exemple évoqué plus haut, l'acceptation de la création d'une concentration de population homogène (intention prêtée aux négociateurs chiites) au détriment du fonctionnement de la ville dont l'aéroport se retrouverait à la merci du groupe.

Mais des principes issus de ce monde domestique peuvent aussi être appréciés du point de vue du monde industriel, lorsque par exemple est reconnue *l'efficacité des relations personnelles*. C'est le même monde domestique qui était visé dans les propos (rapportés

---

<sup>35</sup> Geahchan R., « Reconstruire.. réconcilier », *op. cit.*, p.85. Je souligne.

plus haut) au sujet du projet privé de R. Hariri, jugé à l'aune de deux mondes différents. « Hariri joue le rôle de *garantie* pour les habitants et pour les investisseurs. [...] Il a beaucoup d'argent et on peut aller lui en *demander*, il peut payer de *sa* poche pour *résoudre* les problèmes » (d'après entretien 97).

Dans d'autres cas encore, des principes marchands et industriels sont associés pour critiquer les conséquences des logiques économiques du projet. La grandeur est alors le juste prix. « Le propriétaire de ce terrain de Jnah a reçu une contre-valeur, a été exproprié sur la base de 190\$ le mètre carré, alors que le mètre là-bas vaut, mettons, 1500\$ » (entretien 33). C'est le même registre de jugement qui est utilisé par un propriétaire pour décrire les conséquences de l'occupation de ses terrains « 30.000 mètres carrés, c'est une fortune, mais ça ne vaut rien » (entretien 53).

Le plus fréquemment, l'accusation se fait à partir de principes civiques. Dans cet exemple, l'État jouerait d'autres rôles que celui de défenseur de la collectivité. « Le problème en lui-même, qui mérite toute une étude, c'est comment le phénomène illégal se développe, il s'amplifie. C'est... un *manque d'autorité publique*, c'est un manque d'application de *lois*. On dirait que le Gouvernement *a des fonds*, dans ces histoires-là, *et il laisse faire* des gens *implicitement* » (entretien 13).

Les principes des autres mondes sont fréquemment invoqués pour renforcer ou, plus fréquemment, pour compléter un jugement complexe.

La critique ci-dessous est faite de façon croisée, à partir des mondes civique, marchand et industriel vers les mondes domestique et marchand. D'une part, une première critique oppose, dans le contenu du projet, des principes industriels qui devraient, la personne le dit explicitement, être seuls à gouverner la planification, et les principes marchands. Les principes industriels ne sont pas rejetés en tant que tels (malgré le vocabulaire intrinsèquement critique), mais du seul point de vue du monde industriel, pour leur inadéquation à cette zone d'habitat et plus généralement pour l'inadéquation à un projet dont l'ambition est de déplacer des populations entières. D'autre part, le principe marchand de la concurrence est utilisé, dans la suggestion (civique) du concours, pour contrer les relations interpersonnelles (domestiques) — qui imposent l'éclipse des principes industriels dans le projet — et s'affranchir de toutes stratégies, reconnues par ailleurs dans



l'entretien pour être déterminantes, pour resituer le projet dans le registre de l'idéal (elle termine sur un projet utopique). « Un travail comme ça, je ne pense pas qu'il aurait dû être donné à un ingénieur par négociation, en lui disant, OK, prépare un plan d'urbanisme pour cette zone. Je pense qu'ils auraient dû faire, dans un projet comme ça, parce que cela a à voir avec la *population*, et qu'il faut déplacer beaucoup de ces gens et les mettre ailleurs. Parce que c'est un nouveau projet, ils auraient dû le donner à peut-être cinq ou six bureaux d'études, ou ils auraient fait un concours entre cinq ou six bureaux d'études internationaux, et ils auraient donné des termes de référence et ils auraient demandé à chacun d'eux ce qu'ils considèrent être une zone *civilisée*, basée sur les contraintes qu'a le Gouvernement. Mais ils ne l'ont pas fait, ils l'ont donné à un bureau appelé Dar al-Handassah. Dar al-Handassah est un bureau connu, un bon bureau d'études international. Mais j'ai des doutes qu'il n'y ait pas de nombreuses *relations très proches* entre cette compagnie et les gens qui étaient à cette époque au Gouvernement. Donc ils ne proposeront jamais quelque chose de *technique*, une base purement technique et d'ingénierie. C'est la première chose. Deuxièmement, en étudiant ce plan, vous ressentiriez, comme les gens qui vivent dans cette zone, que ce projet a plus un objectif commercial, plus qu'un objectif d'*urban planning*. L'*urban planning* n'était pas une priorité dans ce dessein, l'objectif commercial était une priorité ; en d'autres termes, toutes ces plages et zones côtières sont chères, ils ont pensé qu'ils feraient des sortes de *night clubs* là, des casinos, juste pour faire de *l'argent* avec ça. Nous, locaux vivants dans cette zone, on aurait dessiné notre zone pour qu'elle soit comme avant [...] Ça, ce n'est pas de l'*urban planning* qui était dans le plan, c'était du *commerce* » (entretien 24).

Les jugements portés sur les stratégies confessionnelles sont portés du monde civique vers le monde domestique. Tous les discours sur les stratégies confessionnelles ne sont pas des critiques. Il y a deux types de critiques des logiques confessionnelles, toutes deux s'appuyant sur le monde civique. L'une la critique totalement, l'autre la justifie partiellement.

La première rejette le fait qu'un projet d'urbanisme ou une politique publique soient contraints de fonctionner selon des logiques d'équilibres communautaires. Pour beaucoup, le communautarisme reste ce qu'il était « *à la veille de la guerre du Liban, à l'époque dite « moderne », [où] la structuration communautaire de la société libanaise était souvent considérée comme un phénomène honteux, et l'organisation communautaire de l'État*

comme un regrettable vestige des époques ottomane et mandataire »<sup>36</sup>. Le communautarisme est alors mis en opposition avec la société dans son ensemble et dénoncé totalement dans un registre civique.

C'est au nom de ces principes civiques que le communautarisme est ainsi critiqué dans l'exemple qui suit. Deux principes différents du monde civique sont utilisés. Premièrement, l'interlocuteur reprend le fait que, dans ce monde, la petitesse est « *tout ce qui dilue, morcèle ou restreint* »<sup>37</sup> tandis que la grandeur est l'unité de la société. Plusieurs expressions reprennent la nécessité de la référence à l'État, à la loi, la société dans son ensemble et à la condamnation des stratégies territoriales partisans, ferment de la division refusée (et dont la guerre en a été un des paroxysmes). Une deuxième critique typique allant du monde civique vers le monde domestique est également présente dans l'extrait présenté ci-dessous. Il s'agit du refus de l'autorité domestique, celle du parti, qui subordonne le destin de tous aux décisions d'un seul. « *Le lien civique se définit précisément comme un affranchissement par rapport aux relations de dépendance personnelle* »<sup>38</sup>. « Élyssar est peuplée par des gens chiites, ça ne donne pas autorité à leurs partis politiques ou à leur *leadership* spirituel ou bien politique, cela ne leur donne pas le droit de dire : c'est ma région, donc c'est à moi à décider, c'est avec moi que les autres, l'État, le Gouvernement, le Président *doivent parler*, discuter avant de faire n'importe quelle chose. [...] Personnellement, mon opinion à moi, je ne peux pas et *je ne dois pas penser* Beyrouth comme une région ou bien un territoire où il y a des *droits confessionnels* d'habiter. [...] D'un point de vue *éthique*, ce n'est pas acceptable, du point de vue *patriotique* ça n'a pas de sens. De cette façon, on fait une *discrimination* qui est vraiment plus difficile. Ça donne des *droits de right of land*. [...] Les Libanais font partie d'une *seule société* libanaise. Mais, il y a ces différences culturelles qui existent comme partout dans le monde. Elles ne doivent pas faire pression sur *l'unité* de la société libanaise. Donc, étant Chiite, ça ne doit pas m'amener à faire des choix et choisir des cours d'action qui ne sont pas conformes au *bien général* des Libanais et du Liban. Comme Chiite, je ne dois pas avoir un *système de bénéfices propre* à moi, qui peut être en contradiction ou en opposition avec ma confession. Et pour les autres confessions ça doit être la même chose. C'est de cette façon qu'on crée une *société civile* » (entretien 25).

---

<sup>36</sup> Picard É., « Les habits neufs du communautarisme libanais », *Cultures et conflits*, n°15-16, « État et communautarisme », Paris, L'Harmattan, automne-hiver 1994, p.49-50.

<sup>37</sup> Boltanski L. et Thévenot L., *De la justification*, op. cit., p.240.

<sup>38</sup> Boltanski L. et Thévenot L., *De la justification*, op. cit., p.309.

Le deuxième type de jugement des logiques confessionnelles, à partir du monde civique, est en partie la justification, depuis le même monde, d'un déplacement de la nécessité de la justice sociale et de l'équité dans le cadre d'une société de communautés. « *Si on peut tirer une expérience de seize ans de guerre et de l'histoire de l'après-indépendance, c'est que la reconstruction économique [...] ne réussira pas si elle ne prend pas en compte les principes de justice sociale, d'équité et d'équilibre entre les différentes communautés et régions libanaise* »<sup>39</sup>.

Les acteurs font ce déplacement pour deux raisons principales. La première, parce que cette réalité confessionnelle est considérée comme une évidence par la plupart des personnes rencontrées. La seconde, parce que ces logiques communautaires, tout en étant dommageables pour l'unité nationale, seraient dans le même temps partiellement justifiables, au nom du principe civique de l'intérêt national. « *Le « confessionnalisme », la structuration de la société en communautés religieuses régies par leur droit privé spécifique, n'est plus guère contesté aujourd'hui à Beyrouth [et] le « communautarisme politique », soit l'inscription de la division communautaire dans le système constitutionnel du pays, est sorti renforcé de quinze années de guerre. [...] Dans le Liban d'après-guerre, le communautarisme va de soi ; il reflète l'état de la société ; il assure le fonctionnement de l'État. Le remettre en cause serait dangereux pour l'équilibre du pays, ou tout simplement impossible au vu du rapport des forces sociales et politiques* »<sup>40</sup>.

### 2.2.3 La dénonciation civique du scandale

Parmi les critiques menées depuis le monde civique, il est une figure qui revient de façon récurrente. Il s'agit des critiques émises à partir de principes civiques vers le monde domestique. « Les mécanismes de transferts et de subvention sont particulièrement tordus. Premièrement, les bénéficiaires. S'ils avaient été définis comme des gens qui ont subi des déplacements forcés, comme une *donnée générale*, ce serait normal et compréhensible, mais comme ils ont pris une *liste nominative*, c'est un premier biais. Les bénéficiaires ne

---

<sup>39</sup> Nasr S., « New social realities and post-war Lebanon », in Khalaf S. et Houry P.S., *Recovering Beirut, Urban Design and Post-War Reconstruction*, Leiden, New York, Köln, E.J. Brill, 1993, p. 63-80. (Je souligne).

<sup>40</sup> Picard É., « Les habits neufs du communautarisme libanais », *op. cit.*, p.51.

sont pas définis selon des critères de *responsabilité publique*, beaucoup ne le *méritent pas* » (entretien 33). C'est également le cas de la critique, vue plus haut, de l'attribution des études à un bureau particulier sans passer par un appel d'offre.

Tous les scandales dénoncés sont sur ce modèle-là, mobilisant des critiques émises vers le monde domestique à partir du monde civique, selon différents aspects du monde civique et différentes dimensions de l'utilisation des valeurs domestiques. « *La dénonciation du scandale consiste toujours à dévoiler un lien domestique sous le rapport civique, à établir et à rendre manifeste l'existence d'une association secrète fondée sur des relations singulières [...] entre des personnes que devraient seuls unir l'adhésion à une cause et le respect de la loi. [...] La dénonciation du scandale consiste à montrer la vraie nature des relations entre les gens qui, se présentant comme publiques et destinées au bien commun, servent en fait des intérêts privés. Sous l'agencement civique qui n'est qu'apparent (par exemple, un conseil municipal ou une cour de justice), on dévoile les liens domestiques réels qui unissent les personnes* »<sup>41</sup>. C'est exactement le modèle de discours que l'on trouve chez de nombreuses personnes interrogées.

De nombreuses personnes de la banlieue sud se réfèrent fréquemment à l'Affaire des sables, considérée comme le détournement d'un bien collectif (*mouchaa*) de valeur (« jolie ») au profit de ceux qu'on accuse être une clique. « Cette *jolie* région était *mouchaa* pour la municipalité. Le *complot* a commencé à l'époque de Camille Chamoun, en 1954, avec quelques-uns de ses *partisans*, qui ont transformé 90 % du *mouchaa* pour les riches de Beyrouth et du Mont-Liban. Quelques voix étaient contre, mais cela a volé avec le vent » ( d'après entretien 37). « En 1958, Camille Chamoun, le Président du Liban à cette époque, a établi le Tribunal des sables pour redistribuer la terre et la propriété de la terre. Sous la bannière de ce tribunal, il l'a utilisé en fait pour attribuer de grandes parcelles de terres à des figures politiques clef de l'époque » (entretien 45).

Mais le plus souvent, cette accusation de liens domestiques se fait dans des discours sur le projet Élyssar lui-même, lieu de scandale pour beaucoup, mais pour des raisons pas toujours similaires. « C'est très politiquement motivé pour servir les objectifs et les buts de certaines personnes au Gouvernement » (entretien 7).

---

<sup>41</sup> Boltanski L. & Thévenot L., *De la justification*, p.313.

Dans l'exemple ci-dessous, une personne dénonce à la fois le caractère caché de certaines stratégies, ici dans le domaine économique (le monde civique prône la transparence), dénonce des principes domestiques, c'est-à-dire fondés ici sur des relations personnelles (l'attribution de privilèges à des personnes connues), au moyen de principes civiques (« elle n'a pas le droit », « les propriétaires licites »), dont les accusés ne font pas de cas (« tant pis pour... »). « Ces gens-là, qui vont faire ce projet du littoral, ils vont vendre une partie pour payer ce qu'il faut payer et le reste, ils vont l'engranger. Alors voilà un peu toute l'opération. *Toutes les études, tout ça, c'est pour le public, c'est pour le show off, c'est pour l'étranger, c'est pour le Français, l'Anglais, l'Américain qui regardent. En fait ils réaliseront la première partie qui les intéresse (les fameux 2500 logements) et qui est strictement commerciale ; pour le reste, on verra bien. [...] En principe, Élyssar ne doit tirer aucun bénéfice, elle n'a pas le droit de s'approprier. Élyssar va devoir vendre [...], elle revendra le reste à des personnes bien déterminées à un prix euh...très euh, qu'elle conviendra avec eux. Tant pis pour les propriétaires licites [...]* Celui qui a acheté finalement de Élyssar, comme on a l'habitude de le voir au Liban, finira par faire fortune. Et naturellement en centaines de millions de dollars (silence). *Vaste escroquerie* » (entretien 33).

Ces critiques portées depuis le monde civique vers le monde domestique dénoncent le marchandage ou les pressions politiques. « Il me semble que le projet Élyssar est destiné à développer la zone côtière et donner tout le reste à des habitations *populaires*. C'est là que la pression politique a mené à tout ça, vous voyez, parce que [...] ces gens-là n'ont *pas le droit* d'être ici, dans tous les cas. Ils n'ont pas les *titres*, ce ne sont pas des *ayants droit*. Mais, à cause de la *pression politique*, ils ont pu *forcer* le Gouvernement à les accommoder dans cette région-là. [...] Élyssar n'a aucun rôle de reloger les illégaux. C'est une opération entre les *ayants droit* et l'État. Les illégaux sont *illégaux*. Ou bien ils sont *compensés* ou bien ils sont *mis dehors*. Ça, dans un *État normal*. Ou être logé par le ministère du Logement, mais autre part. Pas nécessairement dans cette zone-là. Vous comprenez ce que je veux dire ? À cause des pressions politiques, ils ont insisté pour être logés dans cette zone-là. C'est un *problème social* qui existe n'importe où, au Liban. Mais eux, ils ont exigé d'être relogés dans cette zone-là, à cause des problèmes *politiques stratégiques chiites* » (entretien 16). Il fallait que ce soit le ministère de l'Habitat qui traite cela comme un problème social. Les pressions politiques ont mené à une solution non civique, anormale.

L'opacité de ces tractations politiques est une cible fréquente. « À ce niveau, rien n'est vraiment secret. Peut-être les détails oui, mais enfin bon, la lecture est facile. Oui, il y a eu un marchandage politique *derrière* tout ça, bien entendu, c'est sûr, sinon comment ça aurait pu passer ? D'ailleurs il y a des *procès en invalidation* de certaines incorporations ou expropriations, vous savez » (entretien 33).

Le mystère est de mise pour dénoncer le financement des partis au détriment des habitants et le fait que ceux-ci sont dès lors davantage instrumentalisés que représentés. Cette dénonciation se présente comme la révélation d'un scandale. En m'imposant l'anonymat, l'auteur de ces paroles montre les risques qu'il prend, pour sa place dans le système, en accusant, depuis le registre civique, une stratégie dénoncée comme injustifiable, mais qui trouve une logique dans l'efficacité d'une telle attitude pour le financement des partis. « Les chefs des milices, c'est-à-dire les chefs du Hezbollah, les chefs du Amal, ne veulent pas permettre de dédommager un par un, ou par petits groupes, parce que ça les affaiblirait dans leurs négociations. C'est eux qui contrôlent leurs gens et c'est eux qui leur disent. Il y en a plusieurs qui auraient été enchantés qu'on les paye, même à côté de l'Hôpital gouvernemental, au lieu de leur payer l'estimation plus 50 %, certains étaient d'accord d'accepter l'estimation. Mais ce sont leurs chefs qui leur disaient non et je ne sais pas si tout cet argent a été à ces ayants droit ou si les chefs des milices n'ont pas pris une commission. Et là, je ne veux pas être cité, mais vous pouvez l'écrire » (entretien 104).

C'est dans ce type de critique que les personnes interrogées s'offusquent du caractère privé de ce projet, comme pour celui du centre-ville. La privatisation annoncée de la côte est d'autant plus inacceptable selon les principes de ce monde civique que le moyen employé, l'expropriation pour cause d'utilité publique, est détournée de son sens premier et utilisé à terme pour permettre le développement d'intérêts privés. De plus, pour ce qui concerne l'exemple cité ci-dessous, le scandale est rendu d'autant plus visible que les terrains expropriés appartiennent déjà légalement à la collectivité, puisque ce sont des terrains (certes occupés) appartenant à la municipalité et destinés à une utilisation collective en tant que *mouchaa*. Il est fait appel au jugement de l'auditeur : l'État est accusé de faire dévier les instruments légaux au profit d'intérêts particuliers. « Cette plage est le seul recours où aller pour ces gens pendant la saison d'été. Et certaines des parcelles sont détenues par la municipalité de Ghobeiry. Je ne sais pas si vous savez, mais il y a des parcelles, ici, qui

sont détenues par la municipalité de Ghobeiry. Donc ils vont les exproprier et ils vont mettre des structures, vous savez, hôtels, casinos et plages privées » (entretien 24).

Toujours critique d'un fonctionnement par relations personnelles plutôt que par les procédures légales, et toujours autour d'enjeux financiers, la dénonciation des passe-droits revient souvent. « Le BHV est sur une terre de Ghobeiry, mais Hariri l'a *donné* pour 99 ans à A. H. Il lui a donné l'investissement de cette région. *C'était à Ghobeiry de décider* à qui donner cette terre. Hariri a *donné son accord* pour l'investissement à A. H., qui l'a donné pour investissement au BHV et au Monoprix, qui ne donnent rien à la municipalité de Ghobeiry. *C'est le problème*. C'est A. H. qui touche l'argent » (d'après entretien 97).

Formulée à partir du monde civique, la dénonciation implicite dans l'assertion « nous sommes gouvernés par des propriétaires fonciers » (entretien 56) n'accuse pas les logiques marchandes et domestiques des hommes politiques (ils ont droit à une vie privée) mais la façon dont ces principes sont utilisés dans des situations où les logiques civiques, inhérentes à la position d'homme politique, devraient prévaloir.

Des limites sont parfois explicitement établies pour éviter ces intérêts croisés entre public et privé. Certains cherchent à faire respecter l'intérêt général en interdisant l'utilisation de relations singulières de privilèges. Bien après la création d'Élyssar, le Conseil d'administration, composé en partie d'investisseurs et d'hommes du bâtiment, semble vouloir être attentif à cette règle. « Un nouveau membre du Conseil d'administration a amené une société pour... [Je lui ai dit] : tu n'as *pas le droit*, si des gens du Conseil d'administration d'une *société étatique*... Moi, je représente les entreprises X. et Y., je ne les mets pas dans Élyssar, *c'est pas juste* » (entretien 9).

La critique de ce qui peut s'apparenter au délit d'initié est sous-entendue à propos des stratégies foncières du Premier ministre. « La zone de la banlieue sud-ouest est très chère. Les terrains de Ouzāï le sont moins. Hariri a pensé qu'il pourrait acheter des terrains, là, pas cher et après évacuation, les prix monteraient et seraient plus profitables » (entretien 45). Parfois, la pratique est considérée comme injustifiable par méconnaissance, comme dans telle critique de la mise sous étude de la banlieue sud, considérée comme un subterfuge destiné à empêcher ensuite les transactions. « Et lorsqu'il était en charge du Gouvernement, il a interdit l'achat pour garder le statut. Il a interdit que des gens achètent



là-bas. On ne peut pas enregistrer chez l'État, on doit acheter ces terrains à travers un avocat [...] La raison, c'était pour ne pas compliquer les choses » (entretien 12).

Dans un exemple caricatural de la dénonciation de la stratégie prédatrice de quelques-uns au détriment des autres, c'est la ville elle-même qui est visée. L'action y est vue comme un théâtre de marionnettes. Dans une exacerbation de la critique des stratégies communautaires (domestiques), une étude de grande envergure des années 1980, le Schéma directeur de la Région métropolitaine de Beyrouth, est lue comme mono-stratégique, exclusivement confessionnelle et entièrement dévouée à la cause des politiques qui en auraient tiré les ficelles et des ambitions supposées des professionnels qui y ont collaboré. « M.F. avait fait avec l'Iaurif un plan directeur du Grand Beyrouth tiré vers le sud. L'idée était de créer un pôle urbain chiite dans la banlieue sud. *Ce n'est pas la version officielle*. C'est dans le contexte de *l'appropriation* de la communauté chiite pour avoir un pouvoir dans l'urbanisation. Le travail a été confié aux meilleurs techniciens de la communauté. C'est un *deal* entre le Gouvernement et Amal puis Hezbollah et le Conseil supérieur chiite, dans le cadre d'un renforcement du pouvoir politique chiite et l'affirmation de sa présence géographique » (d'après entretien 76).

### **2.3 Profils topiques d'acteurs**

Les acteurs et observateurs d'Élyssar lisent de multiples façons la mise en place d'Élyssar en banlieue sud et problématisent la situation de façon complexe. Indépendamment de la catégorie d'acteurs à laquelle ils appartiennent, ils puisent aussi bien dans des registres de raisonnement des stratégies que dans celui des idéaux. Et pour juger le projet et le territoire de son application, ils mobilisent simultanément des principes issus de plusieurs systèmes de valeur, ou mondes, différents. Tous les mondes étant utilisés dans les deux registres de l'idéal et des stratégies, cette grille d'analyse du jugement dépasse la coupure, en urbanisme, entre théorie et pratique, idéaux et stratégies, pensée et action. Les acteurs analysent donc autant les ambitions du projet que les systèmes d'acteurs auxquels ils appartiennent au travers de plusieurs systèmes de valeur.

Tous les mondes de référence étant construits sur un principe supérieur commun, il n'y a pas *a priori* un monde meilleur qu'un autre.

Chacun des acteurs utilise les principes de tous les mondes, en passant sans cesse de l'un à l'autre. La plupart du temps, une même personne mobilise plusieurs registres et principes en même temps, manifestant le « *caractère très fragmenté du « sujet » moderne. [...] Il existe plusieurs instances, complémentaires et conflictuelles au sein d'un même être humain, celui-ci devant composer avec cette diversité qui informe tout expérience en même temps qu'elle résulte de l'expérience. [...] Cette fragmentation [...] conduit l'individu à deux comportements : au sein d'une même action, à adopter plusieurs registres éventuellement contradictoires — manifestation synchronique de la fragmentation [...] ; dans le cours de son existence personnelle, familiale et mondaine, à posséder plusieurs « faces » sociales différentes, engagées selon les circonstances pour satisfaire aux exigences de la situation telle qu'il les évalue — manifestation diachronique de la fragmentation* »<sup>42</sup>.

Toutes les personnes établissent des hiérarchies personnelles en fonction de la situation. Les principes auxquels ils font référence s'entrecroisent et parfois se contredisent. La combinaison de ces principes et la façon dont les individus en gèrent les contradictions éventuelles forme des éléments de leur position vis-à-vis du projet.

Ce jugement multirationnel sur le projet, porté à partir de grilles issues de plusieurs mondes qui s'entrecroisent, diffère chez chaque individu. Il est ainsi possible de déterminer pour chaque personne un profil particulier.

Ces profils sont établis à partir de la combinaison de références à des valeurs extérieures au projet, mais ces valeurs sont mobilisées dans un contexte particulier. Les profils sont donc attachés à un problème donné, en l'occurrence ici, les questions posées par la mise en place d'Élyssar. Ils sont entièrement attachés aux caractéristiques du projet et de son contexte sans en être cependant totalement dépendant puisque les valeurs auxquelles se rattache l'individu existent chez lui également en dehors du projet, même si elles n'y sont pas mobilisées de la même façon.

---

<sup>42</sup> Lussault M., *L'espace en actions*, op. cit., p.168.

Ces profils ne sont donc pas des profils d'acteurs, mais ce qu'on pourrait appeler des profils topiques d'acteurs, le qualificatif de topique reliant l'acteur à une problématisation — et les principes à partir desquels elle est élaborée — autour d'un lieu au sens large, c'est-à-dire considéré dans sa « *dimension multidimensionnelle — pour signifier que l'espace rentre en entier dans la société qui niche en entier dans l'espace* »<sup>43</sup> —, espace à la fois existant (banlieue sud-ouest) et projeté (Élyssar).

Ce profil topique n'est pas une constante de l'individu face à un projet. Il n'y a pas de raisons pour qu'il ne varie pas avec l'évolution du projet, les modifications du jeu stratégique (la perception de ce jeu participe à la détermination de la position) ou un changement, indépendant du projet, des valeurs de références chez l'individu. Des valeurs auparavant inactives peuvent être activées par de nouveaux développements dans le projet ou une nouvelle configuration du système d'acteur.

Ces profils seraient cependant relativement stables dans le temps, et ils ne varieraient, pour un même individu, pas autant que l'attitude stratégique comme le suggère l'analyse des entretiens des personnes interrogées à plusieurs reprises, parfois à deux ans d'intervalle. Cette stabilité observée a probablement été renforcée par le fait que les entretiens ont été menés dans une période assez longue du projet, mais le caractère récurrent de certains thèmes et positions, revenant comme des leitmotifs, laisse percevoir une certaine continuité dans le jugement.

La répétition de ces phénomènes laisse penser que les modifications des profils au cours du temps et de l'évolution de la situation fonctionneraient par accumulation. Les nouveaux jugements se surajouteraient à certains des précédents et rendraient complexe la position de l'acteur, contraint alors de gérer les éventuelles contradictions apparues et d'établir éventuellement une nouvelle hiérarchie, pas toujours cohérente, dans l'ensemble des jugements de valeurs auquel il fait référence.

Il est possible d'établir des correspondances entre ces profils topiques d'acteurs et les décisions successives du projet, c'est-à-dire d'une part entre les décisions et ce qui, dans les profils d'acteurs, relève des différents domaines et registres autour desquels se fait la

---

<sup>43</sup> Lussault M., *L'espace en actions, de la dimension spatiale des politiques urbaines*, op. cit., p.59.

problématisation et, d'autre part, entre les décisions et les mondes dont sont issus les principes qui règlent le jugement.

Ne serait-ce que parce que le travail d'analyse se fait *a posteriori*, il n'est pas possible d'analyser avec finesse les positions des acteurs et leurs évolutions éventuelles pour comprendre l'ensemble des attitudes qui, à un moment donné, a conduit à ce que le projet évolue dans un sens ou dans un autre. En revanche, il est possible de mettre en évidence des faisceaux de jugements qui convergent vers une même décision, des correspondances entre des jugements commandant les choix et les acteurs qui sont porteurs de jugements similaires et les contradictions que des choix peuvent résoudre. C'est dans ce sens qu'a été orientée l'analyse pour le chapitre suivant.



## CHAPITRE 9

### Élyssar, des compromis entre des principes d'action

Peu de motifs d'action sont injustifiables à Élyssar. Les stratégies comme les idéals qui motivent l'action trouvent une justification dans des mondes différents et dans différentes acceptions des principes de ces mondes.

La décision nodale d'Élyssar est celle de reloger les habitants sur place. C'est le compromis qui a permis, avec le choix de l'instrument de l'Établissement public, un accord entre les parties. Un faisceau d'attitudes fondé sur des principes de plusieurs mondes, combinant des raisonnements du registre de l'idéal et du registre des stratégies, a convergé pour ce choix plutôt qu'un autre<sup>1</sup>.

Se référant à la question du relogement des habitants, un des acteurs rencontrés a essayé d'établir les principes d'action à partir des idéologies de références. Il en a conclu que le projet est situé dans un entre-deux. « Si le consultant est orienté socialiste, le projet sera orienté vers le bien-être des gens d'abord. Par exemple, garder les gens sur place, les magasins, le cadre de vie. Ils chercheront à réhabiliter. [...] C'est l'approche réhabilitation et amélioration, gardant la structure sociale. Deuxième école, totale rénovation urbaine, soutenue par les gens qui croient à l'approche orientée par le marché ou par les promoteurs. Tout neuf. Capitaliste. Les promoteurs viennent avec l'argent et dictent la façon de faire. Par exemple, à Ouzaï, la terre est chère, donc il faut faire dix étages, donc il faut détruire. Payer les gens et qu'ils s'en aillent, comme à Beyrouth. Les gens pensaient que Hariri faisait la deuxième approche. Mais ils ont fait la *balance*. Ils ne pouvaient pas faire la première approche pour que ce soit accepté légalement, car les propriétaires voulaient récupérer leur bien, enfin, c'est ce qu'ils pensaient. Sinon, il fallait que le Gouvernement paie à ces gens-là trop cher, et c'était injuste de mettre tout l'argent là. Et comme ce n'est pas un gouvernement socialiste... Politiquement, il ne pouvait pas virer les

---

<sup>1</sup> Les raisons, stratégiques ou idéales, que les acteurs ont d'utiliser un système de valeur plutôt qu'un autre, sont peu mobilisées dans ce chapitre, de façon à mettre en évidence les convergences et oppositions entre principes d'action, indépendamment du fait qu'ils soient issus du registre des stratégies ou du registre de l'idéal.

gens. Donc, ils ont fait une solution *moitié-moitié*, prendre un peu, laisser un peu. [...] Donc ça fait comme si les gens restaient, mais que la région était améliorée. [...] Beaucoup de gens pensaient que le projet Hariri, les riches allaient gagner et les pauvres perdre, mais la réalité, c'est que beaucoup de gens auraient bénéficié. Faut voir la zone, en hiver, c'est vraiment mauvais. On ne peut pas laisser les gens comme ça, pour des raisons politiques. Ça aurait été la première fois au Liban ou presque que du logement public aurait démarré à cette échelle. Ça avait jamais été fait au Liban » (d'après entretien 74).

Le choix du relogement sur place réunit des principes qui participent pour certains à ces idéologies. Mais ces principes sont articulés de façon particulière, souvent juxtaposés, parfois contradictoires, et ne peuvent être expliqués à travers elles. Comme chaque choix, celui du relogement réunit des principes non seulement issus du registre des idéaux, mais également celui des stratégies. Les choix doivent être passés au filtre des grandeurs dans différents mondes avant de comprendre la façon dont ils sont composés et comment ils forment ensemble un projet qui peut être caractérisé plus simplement à partir de systèmes de valeurs constitués.

## **1 Nécessité et fragilité du compromis général**

Un compromis général a été mis en place pour Élyssar. Le mot compromis ne fait pas uniquement référence ici, comme dans la deuxième partie, à un accord entre plusieurs personnes. C'est la façon dont sont agencées les situations pour qu'elles ne s'affrontent pas, mais se coordonnent. Un compromis peut être porté par une seule personne, lorsqu'elle agence les différents mondes auxquels elle se réfère, ou établi entre plusieurs personnes, auquel cas le compromis peut être soit le fruit de négociations, soit le résultat d'une convergence d'idées autour desquelles ces personnes se rejoignent, pas obligatoirement pour les mêmes raisons.

Un compromis suppose forcément la mise en relation de situations. Il ne concerne pas des juxtapositions qui s'ignorent. Il signifie que les idées sont composées, en un montage



composite plus ou moins intégré, qui permet d'éviter le différend. Il n'existe pas de justification générale englobant les justifications de tous les mondes. En revanche, « *le compromis suggère l'éventualité d'un principe capable de rendre compatible des jugements s'appuyant sur des objets relevant de mondes différents* »<sup>2</sup>.

### **1.1 Le « bien des gens », compromis de principes supérieurs communs**

Les acteurs d'Élyssar ont cherché à entrer dans cette logique du compromis. N'ayant pas les mêmes façons de combiner les grandeurs des mondes auxquels ils font référence, par la négociation, ils ont mis en présence leurs logiques respectives.

Les acteurs se sont formellement accordés sur ce que certains d'entre eux appellent le « bien des gens ». Cet objectif général est l'expression d'un compromis de biens supérieurs communs à différents mondes. Tous les mondes se retrouvent plus ou moins dans cette recherche du bien et du bonheur des gens. Ce compromis est donc moins la composition de plusieurs valeurs issues de mondes différents que l'expression d'une généralité dans laquelle les grandeurs de plusieurs mondes peuvent se retrouver. En particulier, dans le monde domestique, ce terme fait référence au devoir de rejet de l'égoïsme, à celui du respect d'autrui et à celui de la responsabilité envers les plus petits, grandeurs qui font l'homme de valeur. Dans une vision civique, chercher le bien des gens est l'expression de la défense de l'intérêt général, de la volonté de prise en charge des intérêts d'un groupe, défini, sans distinction de catégories, par l'appartenance à l'humanité de ses membres, pour les libérer de leurs problèmes communs. Le bien des gens fait référence dans le monde marchand à la liberté de tous les individus d'être libres de trouver l'occasion de réaliser leurs désirs communs de posséder. Cette expression répond également à l'ambition du monde industriel de trouver les moyens de répondre aux besoins, de permettre le développement réaliste et l'évolution vers une meilleure adaptation de l'habitat de tous à la situation.

---

<sup>2</sup> Boltanski L. et Thévenot L., *De la justification, op. cit.*, p.338.

### 1.1.1 Un projet qui se construit autour du justifiable

La mise en place d'un principe supérieur commun qui soit explicitement partagé par les différentes parties indique premièrement que le projet a cherché à se construire autour du justifiable, autour d'une ébauche de compromis de projets politiques et non uniquement dans le seul affrontement entre projets politiques.

En se rejoignant sur l'affirmation de l'existence d'un objectif de bien commun, les parties de la négociation ont exprimé, sans sortir du rapport de forces, qu'elles sortaient d'une logique d'affrontement en dehors du cadre de l'État de droit.

Les références à la guerre, sous-jacentes dans la dénonciation des stratégies territoriales des uns et des autres, est dans cette logique régulièrement critiquée. Certains cherchent à en faire tomber l'argument en dénonçant sa légèreté. « Une raison idiote : on contrôle l'entrée sud. C'est *inacceptable*, stupide et bizarre. Personne n'a jamais eu la capacité de contrôler seul ce chemin, même pendant les années difficiles, car les Chiites étaient divisés » (entretien 25). Des voix autorisées des parties de la négociation réfutent la primauté de ces anciennes logiques belliqueuses, tout en supposant cependant que l'autre partie fonctionne toujours suivant ces logiques. D'une part, certains proches du Hezbollah critiquent explicitement les raisonnements s'appuyant sur les logiques de la guerre. « Ce sont des Chiites. Certains pensent qu'il faut les pousser loin des routes principales. *Ils pensent qu'on est toujours en guerre*. [...] Ce sont les mêmes soucis de 1983 qui se présentent en 1995 » (entretien 43).

Hariri, de son côté cherche à montrer la bonne volonté qu'il met, pour avancer, à sortir d'une logique de conflit et de méfiance et à trouver un terrain d'entente, qu'il situe sur ce même principe général de l'amélioration des conditions de vie des gens. « À ce moment-là, nous avons eu le problème politique. Les communautés là-bas avaient *peur* que le but du Gouvernement était de jeter *ces gens* particulièrement là-dehors. *Ça n'était pas le cas*. Moi j'ai dit : Bon, *en ce cas là*, on va les loger dans la même place. *Ils* ne peuvent pas *continuer à vivre comme ça* » (entretien avec Rafic Hariri).

Le moment de l'accord explicite autour d'un principe supérieur commun qui réunirait les deux parties se situe lors de la réunion au sommet (relatée dans la partie précédente) qui a

eu lieu au début des négociations entre le Gouvernement et Hezbollah. Elle a été construite autour de la notion de résistance, exprimant le principe très général d'une collaboration dans des luttes complémentaires en faveur des Libanais. « Nous sommes deux résistances qui se complètent, l'une contre l'occupation de l'ennemi et l'autre contre l'occupation de la pauvreté sur *les Libanais*. Sur cette *théorie*, on a fondé la relation pour Élyssar et Solidere » (entretien 31).

Quoique le « bien des gens » puisse être intégré dans plusieurs systèmes de valeurs, la référence, à ce moment, à la défense du pays et à la préoccupation sociale situe ce principe général, par son origine, dans une perspective civique.

La réalité de ce compromis a cessé de faire l'objet d'un soupçon lorsque a été abandonnée l'idée initiale de la société foncière et acceptée par le Gouvernement la mise en place d'un établissement public. Le principe supérieur commun était alors assimilé par les partis chiites à l'intérêt public et la société foncière était considérée par les opposants au projet comme le contraire, par excellence, de ce principe.

L'une et l'autre des parties semblent avoir adhéré dès le départ à ces principes, mais la reconnaissance mutuelle de l'existence d'une entente sur ces fondements de l'action semble avoir été progressive.

### *1.1.2 Objectif du bien pour tous et stratégie gagnante pour chacun*

La mise en place d'un principe supérieur commun explicitement partagé par les parties de la négociation indique, deuxièmement, que ces parties ont dû trouver un terrain pour combiner les nombreuses valeurs qui leur paraissaient contradictoires, voire incompatibles. Pour coopérer, il fallait définir un plateau commun qui permettait d'articuler les principes énoncés.

Un interlocuteur essaye ainsi de définir ce principe supérieur commun comme un bien qui en réunit plusieurs, qu'il décrit en utilisant des principes issus des mondes domestique, marchand, civique, de l'opinion et industriel. « Le Hezbollah a étudié cette proposition [de l'établissement public], et il a trouvé que c'est la première fois que le Gouvernement libanais propose une solution globale qui se base *sur le bien de tout le monde*. Pas

seulement sur le *bien des propriétaires*, pas seulement sur l'idée que ces habitants sont *illégaux* : ce sont des *occupants*. Pas seulement sur l'idée que la capitale Beyrouth doit avoir une *bonne ambiance* et une *bonne banlieue*. Mais qui se base sur *toutes ces raisons*, plus que les gens qui habitent dans cette zone, *on doit résoudre leurs problèmes*, et *transformer* leurs situations transitoires, même qui datent depuis quarante ans ou plus, en une situation *permanente, légale*, pour le *futur*. Alors, sur cette idée de base, Hezbollah a accepté de négocier l'idée de la société publique d'Élyssar » (entretien 12).

Les parties de la négociation se retrouvent également sur des raisons domestiques qui consistent à chercher le bien des gens, c'est-à-dire, en la circonstance, les « petits » dépendants de leurs supérieurs, construits ici à l'image du père (le paternalisme en ce sens serait une grandeur domestique, comme son nom le suggère). Dans ce monde, les grands ont des devoirs à l'égard de leur entourage et, plus particulièrement, à l'égard de ceux qu'ils incluent et dont ils sont, par conséquent, responsables. Le souci des habitants est compris de cette façon à l'échelle de la banlieue sud, par les partis chiites. « C'est quelque chose de *naturel*. [...] Il y a des *relations journalières* entre ces gens, la résistance et le Hezbollah. [...] Hezbollah *appartient* à ces gens. [...] Alors, Hezbollah a essayé de *faire le mieux pour eux*. [...] Ces gens *appartenait* à Hezbollah avant Élyssar. [...] Mais, les gens, la population de cette zone, oui, *attendaient* que le parti politique Hezbollah *soutienne* leur cause » (entretien 12). Le même mouvement, cherchant à prendre soin de ceux qui sont sous son autorité, est exprimé, à l'échelle du pays, par le Premier ministre : « Ils ne peuvent pas continuer à vivre comme ça. Moi, je ne peux *pas accepter* que, *dans mon Gouvernement*, il y ait des Libanais qui vivent comme ça, il faut *améliorer* la vie des gens. »

L'accord sur la nécessité d'une solution qui recherche « le bien de tout le monde » est généralement organisé autour de deux questions : la nécessité de prendre en compte le « problème des gens » et la nécessité que tout le monde soit « gagnant » dans le projet.

Image de l'accord sur ce principe supérieur, les protagonistes se focalisent tous sur le fait que la situation de ces « gens » est le principal problème à régler. « Le *hot point*, si on peut dire, c'est les *gens* qui y vivent maintenant. On doit *régler le problème* de ces *gens*, d'une manière respectueuse, d'une manière *logique*. C'étaient les idées de base du Hezbollah » (entretien 12). Pour Amal également, « le principal, c'est qu'Élyssar était *pour les gens* ; il

faut rendre la région plus acceptable socialement » (d'après entretien 91). L'équipe de Hariri, elle aussi, se focalise sur cette question : « C'était vraiment le point essentiel de Élyssar, c'était *l'être humain* » (entretien 79).

Les motivations stratégiques associées à cette adhésion formellement située dans le registre de l'idéal sont certes différentes. Pour les partis chiites, c'est plutôt une réaction à la crainte que la situation existante ne soit bouleversée au détriment de leurs intérêts ou ceux de la population qu'ils défendent. Pour les promoteurs du projet, c'est davantage le point clef de la réussite d'une opération d'urbanisme sur le secteur. « Parce qu'on ne pouvait pas régler le problème de Élyssar si on ne parlait pas des gens. Si on règle le problème des gens, ce n'est rien les autres [problèmes]. Ce projet-là, si on ne pouvait pas résoudre le problème humain, on ne pouvait pas résoudre l'urbanisme » (entretien 79).

La prise en compte du bien de la population est associée à la nécessité, également exprimée par tous, d'établir une situation dans laquelle tout le monde est gagnant, dans un jeu à somme croissante. L'idée n'est plus seulement l'idéal d'un bien pour tous, mais également une stratégie qui permette à chacun des individus de gagner. Le terme « tout le monde » n'inclut ici plus seulement la population de la banlieue sud, mais également ses représentants politiques, le Gouvernement et ses membres, l'État, le pays. « L'idée de base du Hezbollah, c'était qu'on accepte de résoudre le problème de cette manière à condition de jouer la chose de la manière que *tout le monde doit gagner* » (entretien 12). « Cela bénéficiera *et* aux deux partis de la population *et* à Élyssar. La population ne changera pas démographiquement *et* Élyssar tirera des bénéfices des projets qu'elle établira » (entretien 75). Hariri et Amal aussi expriment la situation en ces termes. « C'est-à-dire [que] tout le monde va gagner » (entretien avec Rafic Hariri). « Les gens ne vont rien perdre » (entretien 91).

S'accorder sur cette question, c'est, pour les partis d'opposition, reconnaître que le projet va dans le sens de l'amélioration de la situation qu'ils revendiquent pour la banlieue sud. La satisfaction de ce qu'il existe des raisons extérieures aux leurs pour susciter un « bien » commun, dans un projet en banlieue sud, est visible. Il est clairement affirmé par les équipes de Hariri et certains membres du Hezbollah l'expriment sans se cacher. « La *chance* de cette zone, c'est d'être *contrainte* au réaménagement en raison des grands travaux qui sont dans son périmètre. [...] Sinon Élyssar doit rester tel quel, il n'y aurait pas

eu de raison de réaménager cette zone. Par chance, par hasard, ces projets de routes passent par Élyssar » (entretien 43).

Cette position « pour le bien de tous » explique pour certains l'opposition d'habitants qui auraient des intérêts *particuliers* (« le bien de quelques-uns ») à ce qu'un projet ne se fasse pas. Ces habitants de surcroît sont *irréguliers* (les deux critiques émanent du même monde civique). « La plupart des citoyens là-bas ont refusé d'être sous influence du nouveau projet contre leurs intérêts parce qu'Élyssar est un projet *pour les Libanais* et pas pour *quelques familles, quelques personnes* qui ont déjà fondé des bâtiments de façon illégale, depuis quinze, vingt ans pendant la guerre » (entretien 31).

Surtout, ces personnes qui agiraient selon les intérêts de quelques-uns s'opposent à l'idée du bien de tous, qui structure le jeu dans le registre de l'idéal, et au jeu de la négociation qui admet le gain de chacun, principe du registre des stratégies, c'est-à-dire le gain de tous ceux qui ont des ressources suffisantes pour participer effectivement au jeu.

## 1.2 L'irréductible méfiance

L'une et l'autre parties de la négociation se sont accordées sur l'idée de la tenue de négociations informelles et interpersonnelles (et non institutionnelles). Entre Hariri et Amal, les relations personnelles directes auraient eu lieu au sommet. Entre Hariri et Hezbollah, elles ont, pour les mettre en route, fait appel à des connaissances communes, de confiance, appartenant à la fois à leurs deux univers. C'est à l'occasion de la première rencontre entre les responsables qu'aurait été établi un principe supérieur commun partagé. Tout se passe comme si la formulation de tels principes permettait de pallier la méfiance qui prévalait, c'est-à-dire le défaut de la confiance (grandeur domestique) qui est nécessaire à l'établissement de relations interpersonnelles, voire la crainte de la trahison (comble de la misère dans ce même monde).

C'est à partir du moment où un principe supérieur commun a été explicitement partagé que les relations ont pu officiellement débiter ; c'est au moment où son respect a été apparent que les négociations ont été débloquées ; mais c'est sans doute en raison du caractère nodal de cet accord de principe, remplaçant la confiance interpersonnelle dans les relations de

négociation, que la méfiance caractérisant les relations entre Hariri et les partis chiïtes s'est focalisée sur la sincérité de son adoption..

Le terme des « gens » est suffisamment large pour que les protagonistes puissent s'accorder sur cette question. Le problème est considéré comme un problème humain, sans que soit défini plus avant ce que le principe supérieur commun recouvre. Les expressions du « bien des gens », de « l'être humain », de « la vie des gens » sont très vagues et ne sont pas directement rattachées à un monde.

La méfiance sur la sincérité de l'adoption par l'autre de ces principes est donc fortement liée au fait que de multiples lectures sont possibles et qu'aucune clarification n'est faite. Et sans doute de telles clarifications ne feraient-elles qu'apparaître le désaccord au fond. *« La présupposition d'un bien commun est nécessaire pour fonder le compromis. Mais pour que ce compromis tienne, il ne faut pas chercher à avancer dans le sens d'une clarification puisqu'il n'existe pas de cité de rang supérieur en laquelle les mondes incompatibles, associés dans le compromis, pourraient converger. L'effort pour stabiliser le compromis en lui donnant une base solide exerce donc plutôt l'effet inverse. Chercher à définir de quoi pourrait bien être fait le bien commun censé soutenir le compromis risque en effet de le casser et de le faire basculer dans la discorde. Car cette exploration des bases de l'accord fait voir le compromis comme simple assemblage sans fondement, ce qui équivaut à le dénoncer. Il n'apparaît plus comme accord entre tous en vue du bien commun, mais comme un accord circonstanciel entre des gens qui s'entendent bien ensemble »<sup>3</sup>.*

Cette méfiance autour de l'adhésion réelle de l'autre au principe supérieur commun, ou sur l'interprétation divergente qu'il en fait peut-être, ne peut donc être réduite. Elle devient le centre et le moteur des critiques, et provoque des discours qui s'opposent radicalement aux paroles (citées plus haut) qui cherchent à assurer que les logiques du projet ne sont plus celles de la guerre et fait peser le soupçon sur la réalité de l'adhésion de l'autre à des principes communs.

---

<sup>3</sup> Boltanski L. et Thévenot L., *De la justification, op. cit.*, p.408. C'est ce qui fait que des observateurs du projet y dénoncent l'arrangement entre les partis chiïtes et Hariri, au détriment des autres, et la convergence de leurs intérêts particuliers. *« Dans la dénonciation du compromis, on le réduit à un arrangement au bénéfice des parties prenantes. On rapporte le bien commun non spécifié que vise le compromis à un intérêt » (op. cit., p.410).*



Cette méfiance est réciproque, mais elle est plus souvent exprimée à l'égard de Hariri, dont les mobiles de l'action sont d'autant plus soupçonnés d'être autres que ceux qui sont affichés qu'il est l'initiateur du projet.

Les membres de l'équipe de Hariri, et Hariri lui-même — « Les communautés là-bas avaient *peur* que le but du Gouvernement... [...] Moi j'ai dit : Bon, *en ce cas là, ....* » (entretien avec Rafic Hariri) — exposent cette méfiance à son égard comme une donnée irréductible. Ils en admettent l'existence et l'attachent naturellement à l'histoire de leurs relations conflictuelles. « En 1983, le Gouvernement (le chef du pays était le fils de Pierre Gemayel) voulait résoudre ces zones de la même façon qu'a fait son père. Ce qui a déclenché une nouvelle période de querelle avec tout le monde. Ce qui a laissé une *relation amère* entre ces populations et le Gouvernement. Ce qui veut dire, pour eux, *ils ne croient plus au Gouvernement qui veut résoudre*. Pour eux, il veut les chasser. Pour eux, un schéma directeur, c'est quelque chose qui va refléter l'image du Gouvernement des années 1980, qui veut totalement *tuer leur force ou leur existence*, alors dans cette situation de *méfiance* — ils ne se font *pas confiance*, il y a de la *méfiance* entre le Gouvernement et les forces politiques —, un schéma directeur qui, en plus, fait un *flashback* des années 1980, c'était le mauvais moment d'aller là-bas pour essayer d'imposer un *masterplan* » (entretien 44).

Les critiques portées par un proche du Hezbollah dans le long extrait d'entretien suivant sont toutes articulées sur la méfiance du parti et de ses membres vis-à-vis des intentions profondes prêtées à Hariri et à son équipe. Ce proche émet des doutes sur la façon dont Hariri respectera le principe supérieur commun formellement partagé, sur les principes réels qu'il met sous ce principe et, enfin, plus particulièrement, sur la possibilité d'établir des relations avec une personne jugée, dans le monde domestique, non respectable en raison de sa malhonnêteté dans les relations interpersonnelles. L'ensemble de l'extrait montre une utilisation des valeurs du monde domestique pour démontrer qu'on ne peut faire confiance à l'autre partie pour qu'elle respecte le principe supérieur commun, que cet interlocuteur situe, pour sa part, dans le monde civique. L'éventualité du manque de crédit vis-à-vis de l'autre fondait la nécessité de l'établissement d'un principe supérieur commun. La constatation d'un manque de convergence minimale rend ici d'autant plus nécessaire le respect de ce principe supérieur, mais dans le même temps renforce la méfiance sur la réalité de ce respect.

« À mon avis, il faut faire une psychanalyse de ce côté. Quels sont les *facteurs moteurs* de son action politique et sociale ? Je crois que si on dit que M. Hariri n'est pas intéressé par le *bien des gens*, c'est extrémiste. Selon mes informations et mon point de vue, M. Hariri a un *projet* au Liban. Ce projet, en anglais, on utilise le mot *core*, c'est : l'essentiel, ce n'est pas le *bien-être des gens*, chez M. Hariri. On a dit que la *cause* de M. Hariri, c'est pas les gens, c'est son *bénéfice*, c'est son *profit* personnel. Parce que c'est un *projet personnel*. Hariri, ou bien c'est quelque chose d'américain, ou saoudien ou... mais dans les deux situations, ce n'est pas un *patriotique*. C'est le principal. M. Hariri présente des *solutions* pour le *peuple* pas comme un premier choix, mais, pour accomplir *ses* objectifs, il est *obligé* de présenter quelque chose pour le peuple et il présente. Au contraire, je crois que le Hezbollah croit aux choix du peuple et défend les *biens du peuple*, de ces (ses ?) gens, comme *priorité*. C'est ce que je crois ».

« M. Hariri, dans les négociations, n'était pas *strict* avec nous. Je me souviens que, durant les négociations avec M. F.S., le ministre des Finances, [...] durant les projets de négociations de la banlieue sud, il était en train de négocier avec nous, dans le même temps qu'il a décidé, dans le Gouvernement, le projet. C'est-à-dire que je suis en train de vous présenter une proposition, à propos d'une chose, on est en train de discuter, et dans le même temps, je décide au Gouvernement. Donc, c'est quoi cette discussion entre nous ? Donc il n'est pas *honnête*. En politique, c'est pas un mot qu'on peut bien utiliser. [C'était] début 1993 sur les VRD de la banlieue sud. On était en train de discuter, on était chez M. S., dans son office, j'étais moi et M. N. et le député A. Il discutait avec nous quelque chose qui est déjà décidé. Alors, M. A., à la fin de la soirée, il avait le décret dans sa pochette, il l'a mis sur la table. Alors, M. S. était... il a interrompu le *meeting*, il a dit "je sais pas...". C'est la *mentalité* de M. Hariri. Je crois qu'il n'est pas dans ses *priorités*, *le peuple*, ce n'est pas numéro un.

« L'équipe de M. Hariri, c'est des techniciens qui jouent leurs rôles. Je crois que, eux, ils sont intéressés dans leur statut professionnel. M. Hariri est un *businessman*, dans le sens américain du mot. L'équipe de M. Hariri, ce n'est pas un parti politique, ni social, c'est une équipe de techniciens. Si Hariri dit, c'est lui qui met les *guidelines*, s'il leur dit "allez résoudre le problème d'une manière telle," ils présentent les variantes. [...] Je crois que l'équipe qui était intéressée, c'est un peu comme les sociétés internationales, qui viennent

[donner] des solutions [aux] problèmes locaux. Même s'ils ont la *bonne volonté*, rarement ils ont le *savoir* des choses telles qu'elles sont. Ce sont des gens qui ne sont *pas du même tissu social*. Tantôt je *viens* vous aider, d'une manière *cordiale, intime*, en croyant que *vous méritez l'aide*. Tantôt je *viens* vous *aider parce que je suis payé* pour vous aider. Est-ce que c'est clair ? L'équipe de M. Hariri n'est pas *intéressée* à résoudre le problème des gens, *il n'appartient pas à ces gens*. Elle est intéressée à *régler les problèmes* de M. Hariri. Peut-être c'est dur de ma part, mais... [...] C'est une équipe de *professionnels*. Ils peuvent se *maquiller* selon la nature et les circonstances de l'affaire. Je crois que la même équipe a rédigé l'affaire de Solidere. Sûrement la même équipe a rédigé l'idée de transformer la zone en société foncière. On a un proverbe, en libanais, qui dit « comme décide le potier, il peut mettre cette oreillette, il peut la mettre ici, il peut la mettre là, car c'est lui qui fabrique le pot ». Avant de le mettre dans le four, c'est malléable, c'est comme la gomme, alors, *c'est à sa guise*. Je crois que l'équipe de Hariri, c'est un potier professionnel ».

« Formellement, oui, on s'est mis *d'accord*. Qu'il faut résoudre le problème d'Élyssar sur les bases du *bien de tous* les participants, les propriétaires, le Gouvernement, les gens qui y habitent. On s'est mis d'accord que le rôle du Gouvernement, ce n'est pas de chatouiller les gens qui sont venus ici pour différentes raisons, mais le *rôle du Gouvernement*, c'est de *régler ce problème*. On s'est mis d'accord que le Gouvernement ne vient pas *pénaliser* les gens qui [ont] leur statut *anti-légal, anti-juridique*. Leur existence, ici, du point de vue *légal* n'existe pas, du point de vue des *formes* et des *lois*. Alors, on s'est mis d'accord sur ceci. Mais est-ce que cet accord, si Hezbollah n'est pas intervenu pour rédiger cet accord, est-ce que Hariri aurait pris cette décision ou bien l'autre ? Alors, la rédaction finale du rapport (je ne l'ai pas), mais on avait une rédaction [qui parlait] de transformer la zone en société foncière.

« Alors, on a eu beaucoup de *logique* et de *chaleur* dans le rapport des gens de M. Hariri. Je crois que c'est difficile de décider sur des *choses du cœur*, des *intentions*... Enfin, en politique, on décide sur ce qui est *apparent*. Si l'État, si le Gouvernement vient dire que je veux *résoudre le problème* d'Élyssar, on peut pas dire que non, ce sont des menteurs. Mais, est-ce qu'ils veulent résoudre le problème parce que c'est leurs *convictions*, c'est leurs *croyances*.. ou non, c'est leurs *biens politiques*... c'est autre chose.

« On s'est mis d'accord sur toutes les choses *principales, essentielles, de base*. Mais il y a un point que je crois que le Gouvernement a accepté de faire, mais qu'il ne fera jamais, c'est le relogement. Vous savez, la *mentalité* des Libanais et du Gouvernement libanais est très libérale. Le Gouvernement libanais, c'est un gouvernement extra libéral, et qui n'intervient jamais *dans les détails journaliers* du peuple. Que le Gouvernement vient bâtir des maisons, je crois que c'est contre la nature des choses au Liban. Mais, ils ont accepté dans Élyssar, juste *pour avancer*. Ce que je crois personnellement, la position du Hezbollah, c'est pour que le Gouvernement réalise *tout le programme d'Élyssar... le relogement, etc.* » (entretien 12).

Cet interlocuteur situe les « facteurs moteur de l'action » dans les référentiels. Il utilise de nombreuses expressions pour essayer d'en définir la nature : « psychanalyse », « mentalité », « choses du cœur », « intention », « convictions », « croyances ». Il oppose à ces motivations profondes le jeu politique visible en surface (« ils peuvent se maquiller », « en politique, on décide sur ce qui est apparent »). Les référentiels n'y sont pas apparents (« en politique, ce n'est pas un mot qu'on peut bien utiliser ») mais, à l'inverse, ils intègrent les données du jeu politique (« ou non, c'est leurs biens politiques »). Ces référentiels comme moteurs de l'action sont analysés en une confrontation entre plusieurs systèmes de valeur.

L'interlocuteur utilise un double discours pour montrer le doute qu'il émet sur la réalité d'un accord sur un principe supérieur commun et la méfiance qui en découle. D'une part, il s'appuie sur les valeurs du monde domestique pour montrer que l'autre n'est pas digne de confiance. D'autre part il met l'accent sur l'interprétation détournée de ce principe.

Premièrement, la méfiance et le doute émis par cet interlocuteur sur les principes moteurs de l'action de Rafic Hariri sont justifiés par un épisode ressenti, pour le moins, comme un manque de correction dans les relations (« pas strict », « pas honnête »). Cette critique est faite à partir du monde domestique qui régit les relations interpersonnelles et où la correction est de mise. Le désarroi du ministre présent indique d'ailleurs que celui-ci est sensible aux principes de ce monde. Ne pas considérer ses interlocuteurs à leur juste valeur, les laisser se sentir méprisés, humiliés, trahis est pour lui le signe d'une petitesse et le laisse supposer que Hariri ne tiendrait peut-être pas un discours juste sur d'autres sujets, et en particulier sur son respect de la priorité accordée au « bien des gens ». La petitesse

dénoncée suivant un principe domestique sert à étayer la dénonciation du non-respect des grandeurs civiques.

Le même schéma d'explication est fourni pour étayer le soupçon à l'égard de l'équipe de Hariri, de ne pas fonctionner, non plus, suivant les principes du monde civique (« n'est pas intéressé à résoudre le problème des gens »). S'ils suivaient les principes civiques qu'il prône, ils ne seraient pas capables de proposer des solutions adéquates, car, suivant les principes du monde domestique qu'il expose, ces professionnels n'auraient pas la grandeur nécessaire. Ils sont détachés de la banlieue sud (« pas du même tissu social », « il n'appartiennent pas à ces gens » « n'ont pas le savoir des choses telles qu'elles sont »), voire du Liban (« quelque chose d'américain, ou de saoudien ») et s'ils avaient l'attitude correcte (« cordiale, intime »), ce serait de l'extérieur, comme un étranger (« je viens vous aider ») ou comme un égoïste (« je suis payé pour »), deux caractéristiques du misérable dans ce monde domestique<sup>4</sup>. La méfiance (« ils peuvent se maquiller ») vis-à-vis des acteurs techniques (liée au fait qu'ils sont étrangers au milieu) est fondée sur des principes issus du même système de valeurs que celui qui engendre la méfiance vis-à-vis des acteurs politiques (liée à leur malhonnêteté).

Deuxièmement, la méfiance est fondée sur la possibilité de multiples interprétations du principe supérieur commun sur lequel ils s'étaient mis d'accord. Selon cet interlocuteur,, ce principe établit la *priorité* sur ce qu'il appelle « le bien des gens », « le bien-être des gens », « les biens du peuple », et qu'il situe lui, dans le monde civique (« patriotique », au sens de se sacrifier pour la collectivité, « rôle du Gouvernement », « pénaliser »,

---

<sup>4</sup> Un certain nombre d'ingénieurs rencontrés dans la sphère de la communauté chiite, et surtout parmi ceux de Hezbollah, relient la compétence à l'appartenance et expliquent leur savoir-faire en mentionnant qu'ils sont, « en plus », originaires ou habitants de la banlieue sud. L'argument peut également être lu comme un critère double, civique et domestique : d'une part, la capacité à comprendre le terrain, issue de la proximité entre semblables et, d'autre part, la légitimité à les représenter. Dans le monde civique, « le pouvoir de représentation accordé à une personne qui bénéficie d'un mandat est ce qui l'autorise à comprendre les autres, à s'exprimer en leur nom, à être leur porte-paroles. Les représentants et les délégués sont les plus grands parce qu'ils ont pour mission de traduire les aspirations des masses. Ils ont la capacité à représenter les intérêts de chacun en un intérêt collectif. » (Boltanski L. et Thévenot L., *De la justification, op. cit.*, p.238). Ce point de vue permet de comprendre en outre l'importance accordée par les partis chiites à être considérés comme représentants de la population, ce que beaucoup leur contestent, arguant de leur faible représentativité en banlieue sud (entretien 97 par exemple), mais qui est légitimé par le résultats de élections municipales de 1998. L'argument de la capacité à comprendre le terrain quand on en fait partie, principe du monde domestique, distingue l'extérieur de l'intérieur (de la « maison » ou du groupe), lieu où l'on entretient des relations avec ses semblables et où chacun peut être connu en personne : « c'est dans le contact individuel que se forme l'opinion [...] C'est dans la fréquentation que se fait le jugement sur la personne » (*op. cit.*, p.218.).

« juridique », « légal », « loi »). Il dit adhérer totalement à ce principe civique (« le Hezbollah croit », « défend les biens du peuple », « priorité », « c'est ce que je crois »).

Plusieurs expressions montrent que la personne interrogée considère que Hariri et son équipe situent ce bien commun dans d'autres mondes (« pas un parti », « ni social ») : un monde industriel (« des solutions pour le peuple », « un projet » « techniciens qui jouent leur rôle », « variantes », « régler des problèmes », « professionnels »), le monde marchand (« bénéfiques », « businessman »), le monde domestique (« cordiale », « intime », « méritez l'aide »), voire dans un registre injustifiable pour un promoteur public d'un projet public (« profit personnel », « projet personnel »). Lorsque le principe civique serait pris en compte, car il le serait (« si on dit Hariri n'est pas intéressé par le bien des gens, c'est extrémiste », « bonne volonté »), il passerait après (« l'essentiel, ce n'est pas... », « pas comme un premier choix », « pas une priorité »), des principes industriels qui considèrent les principes civiques comme une mise en œuvre nécessaire (« il est obligé de présenter quelque chose pour le peuple et il présente »), et les instrumentaliserait (« pour accomplir ses objectifs », « pour avancer »).

Le rôle des acteurs marginaux sécants évoqués plus haut (chapitre 5) correspond à ces deux motifs de méfiance. Les uns ont été mobilisés pour permettre l'établissement de relations interpersonnelles dans le cadre de règles du savoir-vivre. Les autres ont contribué à l'échange d'idées autour de la notion de bien des gens et à « convaincre » (entretien 19) que les logiques des uns ne s'opposaient pas forcément aux désirs des autres, à faire passer les idées, à les interpréter d'un monde dans un autre. Il n'est pas question ici, comme en Europe, de nouveaux métiers de médiateur en urbanisme. Ces rôles ne sont pas institutionnalisés, sont à peine définis, et seulement pour certains d'entre eux. Les personnes n'en tiennent pas moins des places nodales dans le système. En revanche, ces personnes sont elles-mêmes soupçonnées justement parce qu'elles se sont attaquées aux motifs de la méfiance qu'elles cherchent à lever. La méfiance vis-à-vis de l'autre ou vis-à-vis du respect par l'autre du compromis supérieur commun se reporte sur ceux qui s'attachent à la contrer.

## 2 Compromis impossible sur les occupants illégaux

### 2.1 L'occupation illégale à la fois critiquée et justifiée

Il n'y a pas un monde qui stigmatiserait plus qu'un autre les occupants irréguliers. Dans tous les systèmes de valeur identifiés, le squatter est considéré comme petit, misérable ou critiquable. Mais dans tous les mondes aussi, il se trouve une ou plusieurs raisons de les justifier. Les occupants irréguliers ont à des raisons d'être jugés à la fois positivement et négativement dans tous les mondes.

#### 2.1.1 *Le squatter érigé en pôle négatif*

Le squatter est érigé en pôle négatif par les principes de tous les mondes.

Dans le monde domestique, le squatter est jugé malhonnête face à son semblable et incorrect dans ses pratiques ; il n'a pas respecté l'autorité, ni son devoir vis-à-vis de son entourage et devrait avoir honte face à ses proches ; il est dans la situation instable et précaire des plus petits ; il est aussi misérable de s'être ainsi exclu, par égoïsme, de la société à laquelle il appartenait, exclusion qui le réduit à rien, si ce n'est aux mauvaises fréquentations d'individus semblables à lui.

Dans le monde de l'inspiration, le squatter est jugé non-sincère avec son être profond ; il a cédé à des tentations très terre-à-terre, à l'appât d'un gain rapide, répétant l'exemple peu original de ses voisins ; il n'a pas d'aura.

Dans le monde de l'opinion, les squatters sont petits car ils sont les oubliés de la société ; et s'ils ont une certaine notoriété, elle n'entraîne pas l'adhésion de la plupart de ceux de qui ils sont connus.

Dans le monde civique, le squatter est l'illégal ou l'illégitime<sup>5</sup> ; c'est celui qui a porté atteinte à la loi ; sa permanence sur le terrain, c'est le crime non puni, la manifestation de ce que les citoyens ne relèvent pas tous d'une même justice ; et l'acceptation de sa

---

<sup>5</sup> *Ghaîr charî.*



présence, c'est le morcellement en plusieurs entités d'une cité qui se défait de ne pas réunir ses sujets divisés.

Dans le monde marchand, les squatters sont ceux qui déprécient les biens, les rendent mal vendables et incapables d'avoir une position de force sur un marché ; leurs biens valent peu de choses au regard de ce ceux qui pourraient les remplacer ; et même si s'ils sont parfois reconnus posséder des richesses, ils sont généralement considérés comme des pauvres, des misérables dans ce monde.

Dans le monde industriel, le squatter empêche les biens individuels (terrains) et collectifs (ville, quartiers, plages) de prendre leur juste valeur et d'être utilisés à bon escient ; il empêche la ville et les marchés fonciers de fonctionner dans les normes ; il a construit sans organisation des espaces non fonctionnels, qui ne répondent pas aux besoins définis, et qui sont inadaptés, tant au présent qu'au futur souhaité ; enfin et surtout ils sortent, lui et son habitat, de la normalité.

D'autres au contraire, comme cet occupant illégal, dans cet exemple qui relate un événement situé quelques années après le jugement de 1955, font appel aux principes de tous les systèmes de valeur (au risque de ne pas convaincre sur tous) pour à la fois justifier la présence des occupants, réclamer la reconnaissance de leur situation et sortir de l'état de petit qui les caractérise dans tous ces mondes. L'interlocuteur mobilise ici le monde domestique (nous nous considérons de votre famille, vous ne pouvez pas nous exclure), le monde marchand (la légitimité à désirer posséder et sortir de la pauvreté), le monde industriel (la volonté de rendre efficace l'investissement, l'importance d'avoir organisé l'avenir), le monde civique (la revendication de la satisfaction des aspirations humaines premières, l'égalité dans la société), lui-même mélangé à des principes du monde de l'inspiration (la référence au sens moral, au sens immanent de la justice et à la révolte). « En 1959, ils ont été chez Chéhab, ils lui ont dit : “ Vous n'avez pas *d'enfant*, on se considère comme *les vôtres*. Nous sommes *pauvres*, nous mourrons de *faim*, les *autres*, qui ont eu le procès, meurent de trop manger, ce n'est *pas juste*. Votre *conscience* n'accepterait pas. Et s'il prend une pierre, on peut *prendre une tête*. On a vendu nos *vaches* pour venir ici. ” Chéhab a dit : “ au début, c'était bien, mais maintenant vous me menacez ? Pendant mon époque, il n'y aura plus d'attaque ” » (d'après entretien 37).

### *2.1.2 Des justifications diverses de l'occupation illégale*

Les occupants irréguliers des propriétés d'autrui ne sont jamais considérés comme justes (même s'ils ne sont pas dénoncés comme injustes). Les quartiers qu'ils ont créés sur les propriétés d'autrui leur font totalement l'objet des mêmes jugements. En revanche, un certain nombre de grandeurs sont associées aux occupants illégaux et à l'espace qu'ils ont créé. Parfois même, les raisons d'occuper illégalement sont justifiées.

Là encore, les raisons avancées pour exprimer une grandeur ou justifier le fait d'avoir occupé les propriétés d'autrui le sont par rapport à plusieurs mondes. Le monde domestique reconnaît la recherche de la permanence, l'attachement à des habitudes et aux règles de solidarité du milieu. Les principes du monde de l'inspiration peuvent reconnaître la qualité du sacrifice qui a fait prendre des risques pour obtenir le bien désiré, la remise en question de l'ordre établi, la grandeur de l'espace insolite créé, des chemins spontanés qui ont surgi, des détours de la ville désordonnée et bouillonnante inventée. Le monde de l'opinion reconnaît la grandeur de la célébrité acquise par l'attitude de distinction des autres et le fait d'attirer l'attention de tous, même si cette grandeur n'augmente qu'en proportion de l'adhésion du public. Les principes du monde marchand reconnaissent la grandeur d'avoir investi, d'avoir su tirer profit de l'insécurité et exploiter l'avantage, par opportunisme, de l'occasion, d'avoir réussi à posséder ce que d'autres désirent. Le monde industriel reconnaît à l'espace créé d'avoir su répondre à un besoin et une certaine efficacité dans la marche de ces quartiers.

Mais autant c'est dans le monde civique que l'occupant irrégulier est le plus fréquemment et violemment stigmatisé, comme l'indique la dénonciation contenue dans les mots illégal ou irrégulier, autant c'est à partir de ce même monde civique que les raisons d'occuper illégalement sont le plus fréquemment justifiées. La justification est souvent alors associée à une critique depuis le monde civique vers d'autres mondes.

Toutes les justifications de l'occupation illégale dans le monde civique sont déclinées à partir du thème de la défaillance de l'État, qui n'aurait pas joué son rôle vis-à-vis de certains groupes de la société, voire de la société toute entière.

Un premier type de justification de l'occupation illégale dans le monde civique concerne l'incapacité de l'État à s'occuper des pauvres. « *Ce phénomène [d'occupation illégale pendant la guerre] a donné aux pauvres une chance d'imposer leurs droits à vivre dans de meilleures conditions. [...] Que cela soit la bonne façon de le faire ou non, les pauvres ont réussi à trouver une « stratégie » pendant les périodes d'instabilité, là où l'Etat et ses institutions ont échoué pendant les périodes de prospérité* »<sup>6</sup>. Ceux qui utilisent cette justification soulignent notamment l'absence de politique de logement social dans le pays, alors qu'il en avait été régulièrement question dans les années 1960 et 1970 pour reloger les habitants des bidonvilles.

Une deuxième justification de l'occupation se trouve incluse dans la critique de la dissolution, de la partition, de la désunion de la société, manifestations de la déchéance du point de vue de la grandeur civique. L'État n'a pas agi en faveur des habitants d'un territoire, celui de la banlieue sud, comme il l'a fait pour les autres régions. « Vous avez pratiquement un ghetto actuellement » (entretien 60). Cette critique est fondatrice de la défense des occupants irréguliers chez un certain nombre des personnes interrogées. On la retrouve dans la thèse de doctorat citée par tous les acteurs comme la référence sur la banlieue sud : « *Un lecteur non averti [...] définirait ces éléments [de la problématique urbaine en banlieue sud] comme étant de purs effets de la guerre civile. [...] Il nous est impossible de parler ici de désagrégation et de faire croire, par conséquent, que la guerre a décomposé, détruit une unité, un ordre et une harmonie qui y prévalaient ! En vérité, la guerre civile a principalement démontré, brutalement il est vrai, l'iniquité socio-politique qui régnait dans le pays depuis de très longues années. L'on pourrait même ajouter que notre guerre civile elle-même est, en un sens, l'un des effets fondamentaux de cette iniquité entretenue, délibérément, si j'ose dire, par l'État et confirmé par sa politique urbaine arbitraire dans la banlieue sud de Beyrouth* »<sup>7</sup>. L'État lui-même reconnaît son déficit d'intervention et l'inégalité de traitement entre la banlieue sud et le reste de l'agglomération. Il n'aurait pas fourni à ses citoyens le minimum d'infrastructures, de services et d'équipements (routes, eau, électricité, écoles...) et serait en partie responsable des conditions de vie difficiles dans lesquelles se trouvent les habitants. Face à ce déficit, des associations sanitaires et sociales liées aux partis chiites ont développé réseaux,

---

<sup>6</sup> Halabi B., *Illegitimate Settlements in West Beirut, a Manipulation of Tenure Policies and Class Struggle over Land*, op. cit., p.64-65.

<sup>7</sup> Charafeddine W., *La banlieue sud de Beyrouth*, op. cit., p.228.

services et équipements, augmentant leur emprise sur le territoire en question et renforçant la séparation existante.

Une troisième justification civique de l'occupation assimile les occupants irréguliers aux réfugiés de la guerre. À cette époque, leurs droits et libertés n'étaient plus défendus par l'État de droit, ni ceux des propriétaires des terrains occupés. Il en découle une compréhension vis-à-vis de l'illégalité, l'excuse de certains des habitants, la dénonciation de l'injustice d'une situation malheureuse subie, l'absence d'aide de l'État, l'évocation d'un droit à réparation. « Toute la zone d'Élyssar, ce sont des déplacés (...) qui sont surtout des gens du Sud-Liban, un peu de la Békaa, mais surtout du Sud, et qui sont là depuis très longtemps. (...) L'État n'a vraiment pris aucune décision de faire arrêter ce déplacement de population, l'État a laissé faire, et puis, avec la guerre, ça a pris des proportions énormes » (entretien 96). « En 1978, on a eu le premier raid israélien, ce qui a amené des milliers de gens du Sud et a entraîné une offre de logement dans Ouzaï et dans la banlieue sud. Et cette demande intermittente de logement, parce qu'il y avait des gens qui quittent le Sud soudainement, quand la condition du Sud s'est dégradée » (entretien 44). Le projet est souvent justifié sur ce groupe social des déplacés. C'est « surtout un problème social pour les déplacés. [...] Reconstruire la zone, c'est-à-dire régler le problème social » (entretien 30).

Une quatrième justification civique de l'occupation illégale se trouve dans l'histoire politique. L'occupation illégale participe à une lutte portée principalement depuis le monde civique. Considérée comme une réaction aux agissements en faveur d'individus particuliers (critique civique du monde domestique) d'un Gouvernement jugé ni très démocratique, ni très légal (critiques civiques de petites civiques), l'occupation irrégulière est dite participante d'une révolution, justifiable sur les mondes civique (revendications) et de l'inspiration (révolte). « Ce qui a été fait sous le règne de Camille Chamoun, d'après moi, n'était pas très *démocratique*, disons, et n'avait rien à faire avec nos *lois* en vigueur jusqu'en 1970, qui disaient que la mer, le soleil et le sable ont réellement un accès libre *pour tout le monde*. [...] Cette zone est une zone balnéaire privilégiée, c'est la propriété des municipalités de Ghobeiry, Chiyah et Haret Hreik du temps de Camille Chamoun. Et en payant des loyers dérisoires, des Libanais, *individus ou sociétés*, ont exploité ces régions et ont construit à l'époque les plages les plus *in*, disons les plus avancées de la ville, et c'était presque *pour rien*. [...] Ils ont laissé des petits

débouchés sur la mer pour les *citoyens* qui vivent dans la région, dont les municipalités sont propriétaires de ces terrains. [...] Beaucoup de *réactions en profondeur* ont amené à ce que, avec nos premiers événements en 1958, il y a eu les premiers occupants qui sont venus s'installer ici, avec la *fameuse révolution* de Beyrouth, de Tripoli, de Baalbek et des autres villes du Liban, contre Camille Chamoun. C'était dans notre *histoire politique*, la *révolution* de 1958, 1957 surtout après les *fameuses élections* de 1957. Donc historiquement, c'est une période, c'est une façon d'occuper les terrains des autres qui a commencé bien avant la deuxième guerre (c'est-à-dire après 1975). Et tout ce qui a été construit en 1958 a été systématiquement suivi par d'autres constructions, qui sont venues après et personne n'a pu démolir quoi que ce soit de ce qui a été construit en 1958 sur le terrain des autres, parce que c'était la *succession* en chaîne des *protestations contre les faits politico-sociaux* existant dans le pays depuis 1958 et qui ont trouvé après leur expression tragique dans la guerre de 1975. Il y a une *continuité*, ce n'est pas un phénomène qui est né comme ça, d'un jour à l'autre, mais il y a une *continuité socio-politique* qui a régné ici depuis 1958, dans toute cette zone et dans tout ce qu'on appelle actuellement Ouzāï » (entretien 102).

D'autres ont une lecture plus partagée, moins justificative qu'explicative des comportements de ceux qui ont agi de la sorte, à l'intérieur de la logique difficilement justifiable de la guerre. « Les événements de 1958 étaient, en grande majorité, confessionnels. Camille Chamoun [contre] les oppositions islamo-progressistes. [...] Une insurrection qui a duré quatre mois, pour empêcher la réélection de Camille Chamoun. C'était une photocopie un peu réduite des *événements* de 1975-90. La capitale, ici, était immédiatement *divisée* sur la ligne de démarcation est-ouest, en 1958. Alors, il y a eu une *incursion* par des Chiites venant de Baalbek ou de je ne sais plus où. Et quelques Beyrouthins qui ont *occupé* des terrains dans ces zones-là. C'était pas énorme mais c'était déjà le début d'une *squattérisation forcée*. [...] Il y a eu les Palestiniens qui sont venus à Sabra et Chatila, il y a eu d'autres zones où les Palestiniens sont venus. Il ne faut pas oublier qu'il y avait toujours une zone chiite dans la banlieue et ils pouvaient peut-être les recevoir avec une *certaine sympathie* à cette époque » (entretien 16).

Une cinquième justification de l'occupation dans le monde civique fait référence au jugement, jugé injuste, du Procès des Sables de 1955. Cette justification est proche de la précédente car elle accuse aussi une utilisation de l'État au profit de quelques-uns, mais la

précédente fait référence à une lutte pour le même droit pour tous, tandis que celle-ci passe par la réclamation de droits pour un groupe à l'intérieur de la société. Cet épisode de l'histoire foncière est souvent utilisé aujourd'hui encore comme argument pour appuyer une éventuelle légitimité de ses habitants, et par extension de celle de l'ensemble des habitants illégaux de la région. « Les gens habitent sur place et y ont une *légitimité*, notamment à *Ouzai* » (entretien 88). En insistant, d'une part, sur l'incapacité de l'État à trancher pendant des dizaines d'années, en remettant en cause implicitement, d'autre part, la justice rendue dans ce procès et, derrière tout cela, en mettant en cause la capacité de l'État à être le garant du droit, ce qui est suggéré, sans jamais être affirmé clairement, c'est le bon droit de ceux qui en ont subi les conséquences et, par extension, des habitants de la zone qui en sont solidaires. « Le procès de 1955 a coupé l'espoir des gens, les gens ont été déçus, choqués par ce procès. Du coup, il y a eu un esprit de *vengeance*, une *volonté* d'occuper illégalement. [...] Dès que c'est devenu un terrain appartenant à des *riches*, les gens ne se sont plus gênés » (entretien 80). Cette justification utilise principalement la figure de la dénonciation du scandale (du monde civique vers le monde domestique), dans laquelle les relations privilégiées entre des membres du Gouvernement, l'entourage de la Présidence de la République, ceux qui ont été reconnus comme propriétaires et le Tribunal sont dénoncées et opposées aux droits de l'ensemble de la société.

Il est considéré comme admis dans de nombreux discours que les habitants avaient des droits sur ces terrains et qu'ils étaient soutenus par les revendications de la municipalité de récupérer ses terrains *mouchaa*<sup>8</sup>. Mais, lorsqu'il est fait référence à ce procès, personne ne va jusqu'au bout du raisonnement. Car poursuivre le raisonnement montrerait son incohérence d'un point de vue juridique pour justifier l'occupation irrégulière. En effet, si

---

<sup>8</sup> Le terme *mouchaa* est également utilisé en Jordanie pour justifier des revendications de l'accès à la terre et aux droits et pour évoquer l'injustice dont seraient victime les occupants de ces terres. « *Ces discours sur l'utilisation de la terre et des cultures dans l'histoire, sur le fait de rechercher la paix, mais de vouloir repousser les intrus et les agresseurs, sur le fait de vouloir être juste et équitable à l'intérieur de la tribu, sur le fait de garder la terminologie (mouchaa) vivante, tout cela contribue à la formulation des revendications de la tribu sur ses droits à la terre, ses relations avec les autres groupes sociaux, et sa solidarité interne. [...] Les discours des Bani Hassan sur leur système égalitaire des mouchaa, leur autosuffisance, l'inébranlable défense de leur droit, tous ces discours sur le passé ont pour but de défier la version officielle actuelle du conflit et fournissent des repères et un cadre historique de référence alternatif. [...] À travers leur redéfinition des références et des repères historiques, les revendications des Bani Hassan sur la terre peuvent être considérées comme incontestables et permet de les identifier comme les perdants défendant impitoyablement leurs droits dans un système chargé d'injustice et de cupidité.* » Razzaz O., *Law, Urban land Tenure and property disputes in contested settlements: the case of Jordan*, thèse de doctorat, Cambridge (Massachusetts), Harvard University, 1991, p.89 et 112.

à l'époque les juges avaient donné raison à la municipalité de Bourj el-Brajneh contre les propriétaires, seuls quelques cabanons auraient eu une légitimité à être bâti sur le terrain et, en aucun cas, il n'aurait pu y avoir d'autorisation de construire un quartier d'habitat sur un terrain *mouchaa* municipal (de même qu'à Hay el-Zahra). L'occupation ne serait pas justifiée.

Dans ces critiques, la revendication du terrain *mouchaa* se présente donc moins comme un argument de justification que comme un double symbole civique. Ces allusions à histoire permettent, d'une part, d'exprimer le sentiment d'injustice sur la question de l'accès à la terre et la revendication d'un droit à la terre pour les pauvres, pour les villageois, voire pour le public, face aux grands propriétaires fonciers<sup>9</sup>. D'autre part, la revendication du terrain *mouchaa* est l'emblème de la lutte pour une justice démocratique. Elle veut montrer que si la situation est telle, c'est le résultat d'une injustice. La référence au procès de Sables fait appel à une des plus puissantes grandeurs civiques, celle qui consiste à demander justice contre la justice des tribunaux, dans une mobilisation populaire contre le procès, qui s'était traduite, à l'époque, par une accélération de la construction sur les terrains en jeu. « *Ces rassemblements sont particulièrement propices au déploiement de la grandeur collective, lorsqu'ils visent à demander justice en ayant recours à la loi pour régler un litige ou, mieux encore, lorsqu'ils sont une remise en cause qui fait appel au jugement de tous contre les institutions et contre les magistrats accusés de monopoliser et de faire dévier la loi au profit des intérêts particuliers de quelques-uns* »<sup>10</sup> La référence au procès n'est donc pas une revendication d'un droit pour les habitants qui sont sur le terrain, mais une opposition à un droit qui profite à quelques-uns, un droit qui irait contre le droit de tous. L'occupation illégale n'est pas justifiée en soi par une telle référence. La justification de l'occupation irrégulière est celle de l'acte de l'occupant en tant que participation à ce mouvement de revendication d'un État de droit qui profite à tous et ne laisse pas sur la touche une partie de la société.

---

<sup>9</sup> L'argument va jusqu'à suggérer que l'illégalité aurait pu ne pas exister si le tribunal n'avait pas décidé d'octroyer les terrains *mouchaa* de la zone des Sables à des propriétaires privés. Des acteurs remontent plus loin encore et font porter le tort aux Français, qui ont cadastré cette zone comme appartenant à des propriétaires privés, alors qu'elle devait être, selon eux, définie dès l'origine comme des terrains publics; le fait même de créer la zone 11 et remettre la réalisation du cadastre de cette zone à plus tard manifestant que les terrains n'allaient pas devenir publics (entretiens 3 et 32).

<sup>10</sup> Boltanski L. et Thévenot L., *De la justification, op. cit.*, p.240.



## 2.2 Le jugement de l'occupation illégale : des formules de compromis

Une très grande variété de positions est possible à partir de ces différents principes de jugement. L'occupation illégale est en général jugée négativement d'un point de vue et positivement d'un autre. Par exemple, certains ne jugent pas l'anormalité formelle ou l'inadaptation aux besoins, mais seulement l'incivisme. « Près de l'aéroport, c'est un village libanais. Pareil à el-Zahra. Ils *vivent bien* maintenant, mais on ne peut pas le *permettre* ainsi, ils n'ont pas le *droit* de vivre de façon aussi agréable, ils ont squatté, quand même » (entretien 13). D'autres, à l'inverse, reconnaissent un droit, la qualité d'un certain opportunisme, voire l'adaptation de l'acte à un besoin, mais n'acceptent pas la sortie de la norme. « Ce sont des gens qui sont venus là, parce qu'il y avait personne et se sont installés, et maintenant ils ont des *droits*. Mais il faut faire attention, ici, ce n'est pas une situation *normale*, quand même » (entretien 29).

Dans ces deux exemples, le squatter est « petit », critiquable, dans un monde, tandis qu'il ne l'est pas, voire est grand dans un ou plusieurs autres — éventuellement dans le même, comme dans le deuxième exemple.

La réflexion peut être située dans un seul monde. Dans l'exemple suivant, le jugement se situe uniquement dans le monde civique, qui fournit à la fois la raison de la critique et la raison de la justification. Le monde civique permettant particulièrement bien d'exprimer une demande de justice ou une remise en cause qui fait appel au jugement de tous contre les institutions, il est utilisé par l'interlocuteur dans une opposition entre un droit (le droit de propriété) et ce qu'il pensait être une loi (occupation ou prescription)<sup>11</sup>, accusant

---

<sup>11</sup> Cela n'a pas de véritable incidence sur l'intérêt du raisonnement de l'interlocuteur, qui introduit une distinction pertinente sur les différentes façons de fabriquer la propriété, mais, de fait, la loi à laquelle il fait référence n'existe pas au Liban. S'il fait référence à l'acquisition d'un droit à l'inscription au registre foncier par occupation, le Code de la propriété indique que celle-ci doit être dûment autorisée par l'État (article 234) et que cela ne concerne que les terrains *amirié* qui ne sont ni *metrouké murefeké* ni *mehmié* (article 236), ce qui n'est pas le cas ici. S'il fait référence à la prescription acquisitive, celle-ci n'est également pas opposable aux droits inscrits au registre foncier (article 255). Sa remarque ne concerne donc que les occupants avant 1958, mais ne correspond à aucun cas possible en banlieue sud-ouest. Soit les occupants suivent les revendications de la municipalité, qui revendiquent le terrain comme *mouchaa*, c'est-à-dire ici comme terres municipales à usage collectif, appelé *métrouké murefeké*, mais « *la prescription ne peut faire acquérir aucun droit sur les immeubles Metrouké, Mehmiyé et Murefeké* » (article 256). Soit les occupants inscrivent leur demande dans une revendication de terre comme propriété privée non cadastrée, mais il leur faut pouvoir prouver « *une possession paisible, publique, continue à titre de propriétaire pendant cinq ans (...) pourvu que le possesseur ait un juste titre, et pendant quinze ans s'il n'a pas de juste titre* » (article 337) ; les procès montrent au contraire le caractère contesté (et donc non paisible) de l'occupation ; par ailleurs, « *le titre putatif, c'est-à-dire le fait de croire qu'on a un juste titre qui fait défaut ou de croire à la validité d'un titre qui ne l'est pas n'est pas admis* », d'après le Précis de droit civil de A. E. Issal Khoury. Enfin, les dix ans

implicitement cette dernière de ne pas être juste. « Le but c'est, oui, c'est de se débarrasser [des squatters]. Ce n'est pas joli comme mot, mais c'est de vider les lieux qui sont squattés. On ne peut les vider qu'en les indemnisant, même si ce ne sont pas leurs terrains. Si vous avez un lopin de terre et que moi je suis votre voisin et que je traverse votre terre pour arriver chez moi, après dix ans, j'ai un droit de passage chez vous, *c'est la loi qui nous le donne*. À plus forte raison, si je viens chez vous *illégalement* et je construis une bicoque et je suis resté là pendant des années, la *loi me protège* même si j'ai *volé* votre terrain. Alors qu'en principe, on devrait pouvoir les renvoyer. [...] C'est la loi d'un droit acquis après dix ans. [...] Si je cultive votre jardin et que vous êtes au Brésil et vous ne le savez même pas, après dix ans, le terrain ne m'appartient pas et vous ne pouvez pas me sortir de force, alors que c'est votre terrain. J'ai acquis un droit, *un droit de squatter* pratiquement et les squatters, c'est justement ça » (entretien 9).

Une autre opposition dans le monde civique met en regard, d'une part, la justification civique de l'intervention de l'État, appuyé sur l'idée de la défaillance de l'État avant et pendant la guerre, qui a notamment mené au morcellement de la société (la deuxième, parmi les justifications civiques décrites plus haut) et, d'autre part, la critique du morcellement que cette intervention provoque. « L'État libanais est une bête curieuse. Le Liban est un pays qui a connu régulièrement des excédents budgétaires jusqu'en 1975. [...] Une des *causes évidentes indiscutables* — pas nécessairement cause première, mais cause quand même — du déclenchement et de la perpétuation de cette guerre civile pendant quinze ou vingt ans au Liban, c'est le fait que dans Beyrouth et autour d'elle se sont constituées des zones dont *l'État s'est dégagé* avant 1970 et où la situation économique et sociale a favorisé le développement des milices et des comportements miliciens. Donc ce qui est *choquant*, c'est qu'en termes économiques, en termes de pénurie de logement, rien ne justifiait ce désintéressement de l'État libanais avant 1975, [...] l'incurie totale de l'État libanais et, notamment, pas ses problèmes financiers. Bon alors, en partant de là, le fait que l'État libanais considère qu'une de ses responsabilités majeures est de traiter le problème du logement, de la distribution, de l'activité et de la population dans le périmètre de Beyrouth, c'est tout à fait *louable*. Le problème, c'est que c'est *sélectif* » (entretien 33).

---

auxquels fait référence la personne citée ne concernent que les terrains *amirié* (cultivables, ce qui n'est pas le cas ici), qui s'acquièrent par « *dix années de possession avec ou dans titre pourvu que le possesseur cultive la terre* » (article 260).

Cette multirationalité des représentations est exprimée dans la constante référence à la complexité du problème posé. « Élyssar, c'est pas simple, c'est plus sensible, plus complexe. Solidere, c'est une thèse d'économiste. Avec un tableau, on explique tout. Élyssar, c'est plus intéressant dans ce sens » (d'après entretien 64).

### *2.2.1 La distinction entre « bons » et « mauvais » squatters*

Pour une époque donnée, le processus d'installation des occupants irréguliers dans un quartier a vraisemblablement été sensiblement le même pour tous. Cependant, les critiques et justifications dont ils font l'objet n'est pas faite par tous de façon homogène. Certains établissent plusieurs catégories entre ces occupants des quartiers illégaux.

Une distinction entre occupants irréguliers est visible dans quasiment tous les entretiens lorsqu'ils s'attachent à donner des informations sur les habitants. Les occupants irréguliers sont pratiquement toujours désignés par leur origine : ils viendraient du Sud-Liban et de la Bekaa. Toutes deux rurales, chiïtes, pauvres, ces régions d'origine des habitants donneraient à la banlieue sud son caractère villageois et de lieu d'accueil des migrations. Les habitants qui viennent de la bande frontalière du Liban-Sud se distingueraient cependant de ceux qui viennent de la Bekaa, en ce qu'ils se seraient majoritairement déplacés pour fuir les hostilités, contrairement à ceux qui viennent de la Bekaa, majoritairement des migrants ruraux.

Cette distinction en fonction de l'origine des habitants n'est pas systématiquement développée. Certains interlocuteurs ne font que mentionner l'origine des habitants, d'autres s'étendent longuement sur la question. La mention ou non de cette origine et le développement éventuel sur les motifs des migrations montre le recours à des critiques et des justifications différentes dans le monde civique.

Pratiquement tous les acteurs insistent sur l'illégitimité des personnes qui se sont accaparées les terrains d'autrui, par la force, sous le contrôle et la direction des milices ou de leurs alliés qui, pendant la guerre, dominaient ces terrains. Tous évoquent l'injustice de

ce phénomène vis-à-vis des propriétaires de terrain qui n'ont pu ou su se défendre par eux-mêmes, faute de l'être par un état de droit, et qui ont vu leurs terrains devenir inutilisable et perdre la plus grande partie de leur valeur. Tous les acteurs décrivent ces quartiers comme les lieux privilégiés d'installation des réfugiés musulmans chiites de la guerre et évoquent des raisons de ne pas accuser ces déplacés (fuite des zones de combat, des bombardements, spécialement de Beyrouth-est et du Sud-Liban, lequel est encore occupé au moment de l'enquête<sup>12</sup>). Ils leur reconnaissent un *droit* à s'installer quelque part, même si ce droit est difficile à définir « Ce sont des gens qui sont venus là parce qu'il y avait personne et ils se sont installés et, maintenant, ils ont des droits » (entretien 29). Ils invoquent la pénurie de logements, voire l'exiguïté du territoire dans lequel ils se sont réfugiés, l'ampleur des déplacements de population, l'urgence de trouver un toit et, bien souvent, la nécessité de recourir à ces procédés établis par les milices de la communauté qui les accueillait. Les réfugiés sont justifiés par tous les interlocuteurs par l'absence de l'État pour empêcher cette situation et offrir des alternatives, incapable qu'il était à l'époque de protéger et de reloger tous ses ressortissants.

Dans certains discours, cette justification est appliquée à l'ensemble des occupants irréguliers, au motif que les réfugiés formeraient la majeure partie des habitants de ces quartiers. « Toute la zone d'Élyssar, ce sont des déplacés [...] qui sont surtout des gens du Sud-Liban. Un peu de la Békaa, mais surtout du Sud, et qui sont là depuis très longtemps » (entretien 96). Même s'il est connu que, finalement, une faible proportion des habitants actuels sont des déplacés, dans tous les esprits ces quartiers sont étroitement associés aux mouvements d'exode de la guerre.

La plupart des acteurs et observateurs mentionnent que la plupart des occupants irréguliers sont des migrants ruraux. Deux attitudes gouvernent la justification de ces occupants-là. Certains les distinguent des précédents et font une opposition entre des « bons squatters », les réfugiés, dont la figure est le réfugié du Liban-Sud, et des « mauvais squatters », les migrants ruraux, dont la figure est le migrant de la région de la Bekaa<sup>13</sup>. Ces derniers sont alors accusés d'avoir profité de la situation pour trouver des terrains à bon prix en

---

<sup>12</sup> Israël a évacué le Sud-Liban en mai 2000.

<sup>13</sup> Ces régions ont une forte valeur d'image. Seuls 13,5 % des habitants des quartiers squattés ont leur résidence précédente dans la région du Sud-Liban (une partie importante d'entre eux se trouvent à Horch Tabet où cette proportion dépasse le tiers). Les migrants ruraux venant de la Bekaa, considérés comme majoritaires, n'en formeraient que 8 %. Ils viennent majoritairement de Beyrouth (49 %) et de sa banlieue (14 % avait leur précédente résidence dans la région du Mont-Liban) (voir chapitre 7).

s'installant, dans le même mouvement, sur les terrains d'autrui. Ceux qui ne distinguent pas entre les deux catégories les incluent l'une et l'autre dans une appellation qui les réunit : les habitants.

Pour bon nombre d'observateurs du phénomène de l'occupation illégale en banlieue sud, il y aurait donc parmi les habitants de ces quartiers, des « bons » et des « mauvais » squatters : des réfugiés de la guerre, des habitants dont on peut comprendre l'attitude passée et donc la situation présente, des personnes excusables, surtout si elles sont originaires du Sud-Liban encore occupé ; et des migrants ruraux venus à la ville pour des raisons économiques, profitant de ce que l'illégalité était impunie pour s'installer dans ces quartiers, utiliser des réseaux miliciens ou mafieux pour profiter d'un « butin » de guerre et participer ainsi à un vol collectif de terre, et qui seraient inexcusables, et sont bien souvent encore inexcusés, d'avoir employé de tels procédés pour se loger.

Ceux qui font cette distinction entre les occupants (par ailleurs tous critiqués pour leur illégalité) ne mobilisent qu'une seule des justifications identifiées plus haut, dans le monde civique (la troisième), celle qui reconnaît un droit aux réfugiés de la guerre. Ils ne font pas appel aux autres justifications de l'occupation illégale. La justification ne porte donc que sur une catégorie des occupants illégaux. Les autres ne sont pas justifiés.

« La plupart sont des Chiites. Une partie sont du Liban-Sud. Eux, on comprend un peu qu'ils soient venus là, parce qu'ils ont dû s'éloigner de la zone frontalière, où ils étaient harassés par les bombardements israéliens. Quant aux autres qui sont venus de la région de la Bekaa, il n'y a aucune raison pour qu'ils viennent, parce qu'il y a eu quelques bombardements autour de la Bekaa, mais ça ne les a pas vraiment délogés. Ils sont venus ici en quête, comme au début du siècle, les gens allaient à Londres pensant que les rues et pavés de Londres étaient couverts *d'or*. Ils sont venus à la ville pour trouver du travail *et aussi* sachant que petit à petit ils *seront dédommagés* lorsqu'on leur demandera de quitter. Donc il y a peut-être là une *justice* et une *injustice* dans le dédommagement. Ceux du Liban Sud, - qu'ils soient de Hezbollah ou de Amal, je ne différencie pas entre les deux,- devraient être dédommagés, alors que les autres, à mon avis, ne devraient pas l'être. Sauf

que tout le monde va être dédommagé parce qu'on ne peut pas, c'est très difficile de traiter une partie de la population qui est là d'une autre manière que les autres » (entretien 9).

Le tort (supplémentaire) des migrants non-réfugiés n'est pas de ne pas rentrer dans la catégorie des occupants justifiables (en tant que déplacés). Mais, parce qu'une telle catégorie existait, ils sont accusés d'avoir profité de la justification dont bénéficiaient les autres pour s'attribuer leurs « droits » et les avoir fait dévier au profit de leurs intérêts personnels. La critique des occupants irréguliers non-réfugiés, qui déjà ne sont pas justifiés, s'en trouve renforcée. « [Ceux de] la Békaa ne sont pas considérés comme des déplacés, parce qu'ils peuvent revenir chez eux. Ils sont venus ici pour profiter d'une situation. Ils sont venus comme dans n'importe quel pays du monde, vous avez un exode vers les capitales ou les banlieues de la capitale, comme dans tous les pays du monde. Même à la Caisse des déplacés, on considérait souvent les gens de la Bekaa, et on leur donnait des indemnités moindres que pour d'autres. Même à la Caisse on faisait ça. C'est ce qu'on disait, que ces gens sont venus profiter d'une situation qui n'a rien à voir avec la guerre. Et souvent, ce sont des gens, mais ça, on n'a jamais pu le prouver, qui sont venus à la fin de la guerre pour profiter des indemnités, en espérer. [...] Ceux de la Békaa qui sont venus profiter, c'est l'exode pour profiter des chances de pouvoir trouver du boulot, mais, il y en a une partie qui est venue pour attendre les indemnités, bien sûr » (entretien 96).

La référence à la Bekaa grossit la critique. Située au-delà de la chaîne de montagne du Mont-Liban, plaine abondante productrice de drogue pendant la guerre, la Bekaa, et la ville de Baalbeck en particulier, a pour un certain nombre de Libanais une image de région mafieuse, du crime organisé<sup>14</sup>. Désigner, voir accuser, une personne d'être originaire de la Bekaa fait peser sur elle un soupçon d'emblée. Il porte l'image du migrant rural venu à la ville, soutenu par ses coreligionnaires locaux, pour profiter d'une situation créée par d'autres migrants, venus, eux, de régions rurales touchées par la guerre. Les représentations assimilent ainsi parfois exode rural, Chiïtes de la Bekaa et bandes de malfaiteurs, portant la critique sur des liens du monde domestique, mais aussi sur des faits injustifiables. « C'étaient des zones... Il faut voir ce qu'ils faisaient ici. Je crois qu'il y avait de la *contrebande* qu'ils faisaient. Il y avait aussi de la vente de sable pour la construction, des carrières de sable. Je crois que les chefs communautaires, c'était des *gangsters* bien

---

<sup>14</sup> Comme l'image de la Sicile en Europe. Il s'agit ici de représentations et non de jugements fondés sur la réalité des chiffres du crime dans ces régions.

connus de *Baalbek*. Mais ça représente déjà le début de *l'exode vers la ville*. Et avec l'affaiblissement du rôle de l'État, ils ont occupé des zones, peut-être aussi avec les *encouragements* des municipalités de Bourj et Ghobeiry, qui sont des municipalités où il y a encore une certaine existence *chiite...* » (entretien 16).

L'opposition entre bons et mauvais squatters est donc principalement fondée dans le monde civique, dans une opposition entre une justification civique des réfugiés, victimes de l'absence de l'État pendant la guerre, une critique civique de l'illégalité et une critique civique de l'utilisation de droits, justifiés dans le registre civique, au profit d'intérêts particuliers. Mais des logiques industrielles de faisabilité se glissent parfois dans le raisonnement. « On n'est plus au stade où la situation est simple : population déplacée = habitat illégal, c'est beaucoup plus complexe que cela. Donc qui là-dedans est *justiciable* d'une *subvention publique*, à quel titre, etc. ? Ce sujet aurait mérité quand même, je pense, plus d'attention notamment au regard des *capacités financières limitées* de l'autorité politique » (entretien 33).

Cette même logique industrielle incite certains de ceux qui distinguent entre les bons et les mauvais squatters à relativiser, en montrant l'impossibilité matérielle de trier entre ceux qui ont droit et ceux qui n'ont pas droit, dès lors que ce tri ne peut pas être fait d'un point de vue civique. « Ceux du Liban-Sud, qu'ils soient de Hezbollah ou de Amal, je ne différencie pas entre les deux, devraient être dédommagés, alors que les autres, à mon avis, ne devraient pas l'être. Sauf que tout le monde va être dédommagé parce qu'on ne peut pas, c'est très difficile de traiter une partie de la population qui est là d'une autre manière que les autres » (entretien 9).

Mais certains seraient prêts, avec beaucoup d'optimisme, à établir des grilles de critères incluant les droits de chacun, non seulement en fonction de leur conformité à la loi, mais également en fonction de leur investissement et de leurs capacités financières, dans une triple logique civique qui consisterait à agir légalement pour tous, à reconnaître les droits formels de ceux qui en ont et à agir spécifiquement pour les pauvres. Des pistes de travail sont ainsi proposées pour établir des catégories entre les habitants en fonction des droits à être venus (« qui possède et pourquoi ») des investissements réalisés (« construits de sa



poche ») et de ses capacités (« catégorie sociale »), de façon à déterminer « comment les aider et dans quelles limites » (entretien 13)<sup>15</sup>.

### 2.2.2 Des habitants aux catégories d'investissement

Ceux qui ne distinguent pas entre ces deux catégories d'occupants irréguliers, les réfugiés et les migrants ruraux, ne parlent pas de l'origine des habitants ou parfois, de façon plus significative, l'évoquent, mais sans chercher à les distinguer. « Venus en majeure partie de la région de la *Beqaa et du Sud*, à cause des événements [...] Chacun qui voudrait quitter sa région *pour une raison ou pour une autre*, il vient dans la région de Ouzāï » (entretien 94).

Ne pas faire de distinction entre les habitants en fonction de leur origine ou en fonction des motifs de l'arrivée dans les quartiers irréguliers, c'est-à-dire sans distinguer une population plus justifiable qu'une autre suivant le critère de justification des migrations forcées par la guerre, c'est le parti qui a été pris par Élyssar. Le décret de formation d'Élyssar (article 8 du décret 6918/95<sup>16</sup>) mentionne des catégories d'habitants : « propriétaires », « détenteurs de parts », « habitants », « résidents », « locataires », « exploitants légaux » et « déplacés » évoquent des raisons d'obtenir des droits. Mais les droits listés dans le texte sont distingués en fonction des investissements (ceux des propriétaires, des détenteurs de part, puis des

---

<sup>15</sup> « Ce qu'ils ont fait n'était jamais sérieux. À mon avis, il fallait donner un caractère *officiel* à une enquête *judiciaire*, une *enquête* qui est révisée par un *juge* pour voir les *droits*. Pour voir d'abord. [...] Il faut faire un plan de ces *bâtis*, et connaître qui *habite* là-dedans. Et puis, en présence des gens *officiels*, préciser correctement *qui possède et pourquoi*. Ils ont dit tous les arguments. Pour que ce qu'on a fait comme enquête ne soit pas une information. Donc, il faut que ça prenne un caractère *légal*. [...] En même temps, on poursuivra avec une enquête en disant, voilà, c'est monsieur X qui a construit, 25m<sup>2</sup> de bâti, 3 chambres, il y a un plan, ce monsieur les a *construits de sa poche*. Et en plus, il y a une authenticité de l'information. Et puis, les occupants de celle-là, c'est lui qui les a consignés et qui les occupe. Ou il les *loue* ou il les *vend* à X, Y ou Z. Et c'est à ce moment-là, en faisant cet inventaire réel, que l'on pourra — l'ordinateur est simple maintenant — identifier des *catégories*. Et sur la base de ces *catégories sociales*, on peut identifier par leurs *possibilités matérielles et intellectuelles*, comment les aider et dans quelle limite. Pour sortir une réglementation et dire : voilà, nous leur laissons, par exemple ici, rester ou occuper ici pendant x années. Après x années, peut-être, on les indemnise. Après x années, peut-être qu'on leur donne un logement ailleurs, d'une surface plus petite, de 30 m<sup>2</sup>, celui qui a 50, on lui donne 30. On se débrouille. Ceux qui ont *droit*, ces messieurs qui ont *construit*, qu'ils se débrouillent. Lui, il a un héritage, n'importe, ou son héritage... Je veux dire que le problème est beaucoup plus complexe pour qu'on puisse le résoudre en deux mots. C'est pour ça que j'avais proposé qu'il y ait une équipe de *juristes*, des *sociologues*, qui interviennent dans une histoire comme ça. C'est une histoire qui tend à peu près 500 hectares et à peu près 10.000 unités d'habitation. Donc, il ne faut pas la prendre à la légère, avec un coup de crayon comme ça. Et dire on laisse les gens, qu'ils se débrouillent, on leur donne un petit peu d'argent. On est en train de créer des vagabonds. Il y a suffisamment de vagabonds dans le pays, pour venir les déloger et les jeter. Voilà » (entretien 13).

<sup>16</sup> Voir le texte au chapitre 6.

locataires et exploitants légaux) et les habitants, les déplacés et les résidents ne sont pas distingués quand il est question de leur droit à être transféré dans des logements.

L'opposition entre bon et mauvais squatters plaçait d'une certaine façon le débat dans les deux domaines différents de l'habitat et des stratégies économiques, qui sont les deux faces de la valeur du logement : la valeur d'habitation et la valeur patrimoniale. Les bons squatters auraient des problèmes d'habitat, qu'ils seraient en droit d'essayer de résoudre. Le bénéfice qu'ils sont supposés tirer de l'occupation illégale est un logement. Les mauvais squatters sont considérés comme ayant des stratégies économiques (« profiter » n'a pas qu'un sens péjoratif). Ces stratégies économiques sont celles de l'investissement « foncier » et immobilier, du lotisseur, du propriétaire (de bâtiment) bailleur ou par extension du bureau ou du lieu de travail de l'artisan ou du petit industriel.

Pour ceux qui font la distinction entre les bons et les mauvais squatters, le revenu qu'apporte cet investissement est jugé négativement, dans une critique civique du monde marchand. Il est considéré comme un gain personnel fait sur le dos (le terrain, les droits) des autres, l'intérêt particulier l'emportant sur la recherche du bien commun. « Une opération de *relogement* a été retenue. [...] Qui va bénéficier de cette aide ? Les ménages et les entreprises individuelles qui peuvent *justifier* leur déplacement pour *cause de guerre, d'occupation*, etc. D'accord. Bon, vous arrivez à une *population déterminée*. Si, par contre, c'est celui qui est venu *construire* quinze buildings sur le terrain d'un autre *pour les vendre* à quelqu'un d'autre, je ne vois pas pourquoi, *au nom de quel principe* on serait en droit de le faire bénéficier d'une *subvention* quelconque. Et ça, quelle que soit l'origine de cette subvention. [...] [Ceux-là sont des] gens éligibles en termes de critères sociaux, politiques qui eux ont *légitimement droit* à un support de *l'autorité publique* [...] [Ceux-ci] ne relèvent pas du même *critère* politique. [...] Ces gens devraient payer. Ce n'est pas qu'ils devraient bénéficier, ils devraient payer, en termes de *logique économique* et de *justice* » (entretien 33). Les premiers relèvent d'un principe supérieur commun de justice propre au monde civique, ils peuvent être justifiés selon le critère de justification civique pris en compte (les réfugiés). Or la notion de compensation est dépendante de la justification dans ce monde. Les actions des seconds relèvent du monde marchand et leurs actes ne permettent pas d'envisager une compensation, ils ne relèvent pas d'une justification dans le monde civique. Les observateurs du projet y voient une incohérence, voire une injustice.

Faisant l'impasse sur cette contradiction, Élyssar considère tous les habitants sans distinction des motifs de leur arrivée. Élyssar ne distingue plus les valeurs d'habitation et patrimoniale de l'habitat en fonction des catégories d'habitants. Le projet ne distingue plus entre les droits des occupants, mais entre leurs investissements. Les catégories établies sont alors celles des bâtiments : les habitants comme les constructeurs sont indemnisés au mètre carré. La justification de la compensation repose ici sur le principe à la fois industriel et marchand de l'investissement : des ressources et des efforts ont été fait dans l'objectif d'un bénéfice devant pallier une inadaptation. Le projet a adopté ce principe pour justifier de donner un droit au possesseur et à l'occupant d'un bâtiment.

Tous les bâtiments sont alors considérés pour leur valeur d'habitat (éventuellement locative) et donc tous les habitants ont des droits. Et tous les bâtiments sont considérés avoir une valeur patrimoniale ; et seront donc indemnisés en fonction de leur valeur (cout de la construction).

Certains tentent néanmoins la combinaison des justifications. Le droit serait fonction de l'investissement, d'une part, et de la condition de réfugié, d'autre part. Ce qui distingue alors l'occupant illégal du déplacé n'est que l'investissement qui, dans une logique industrielle et marchande, donne droit à des indemnités supérieures et, par glissement sémantique, à un relogement. « Ils ne sont pas inscrits comme des déplacés, parce qu'en fait ils ont... Si, ce sont quand même des déplacés, mais, si vous voulez, qui ont *construit*. Les déplacés de la Caisse des déplacés, ce sont des gens, plutôt, qui sont *venus* et qui ont *squattérisé*. Mais ceux d'Élyssar sont plus des gens qui sont *venus* et qui ont *occupé* des terrains et qui ont *construit* des logements. Donc, *ils ont payé de l'argent, ils ont déboursé de l'argent* pour faire des logements, sur un terrain qui ne leur appartient pas. [...] Il fallait *reloger* ces gens qui ont *payé pour construire leur logement* » (entretien 96).

L'interlocuteur est conscient de la difficulté à fonctionner selon les principes supérieurs communs de deux mondes différents. Pour se sortir des contradictions inhérentes à cette double référence, il se place paradoxalement ici dans l'hypothèse où les habitants d'Élyssar sont tous des déplacés. C'est ainsi à ce titre qu'ils ont droit de recevoir des compensations. Le fait qu'ils ont construit, qu'ils ont investi, ce qui les distingue des autres déplacés, justifie seulement qu'ils aient des compensations supérieures. La référence à l'impossibilité pour des déplacés du Liban-Sud de retourner chez eux, appliquée à

l'ensemble de la population, donne des arguments supplémentaires au montants élevé des compensations. « Quand la Caisse intervenait dans d'autres régions, ce que la Caisse indemnisait était beaucoup plus faible. [Les gens] réagissaient. Surtout sur le plan confessionnel, parce que la Caisse travaillait beaucoup avec les Chrétiens, avec les Druzes et ces gens-là voyaient ce que les autres, surtout les Chiïtes, recevaient comme indemnités. Ça faisait un déséquilibre. Il fallait expliquer les choses et comparer dans la mesure du possible et amortir un peu les coups. *L'argument n'était pas très fort, évidemment.* Surtout on disait que ces gens avaient *construit* et même qu'ils sont là depuis *avant la guerre*, et que les déplacés de la guerre de 1980 étaient des gens qui ont squatté, qui n'ont pas déboursé. Donc, qui sont restés plusieurs années sans rien déboursé ni loyers, ni "charges." *Enfin, c'était une manière d'expliquer les choses.* Ces gens ont payé de leurs poches, et qui sont là depuis vingt, vingt-cinq ans, et qui sont des gens de la bande frontalière et ces gens ne pouvaient pas rentrer chez eux. Pour moi, c'était un problème à régler. *Bon, on le réglait comme ça.* Le Gouvernement ne voulait pas rentrer en conflit avec les comités ou les gens. Donc, du moment où il y a une décision gouvernementale de ne pas rentrer dans le conflit, c'était une manière de régler les choses. *On expliquait, parfois, ça tient la route, parfois ça ne tient pas la route, on faisait ce qu'on pouvait.* Ça tient quand même un peu la route, parce que ce sont des gens qui sont là depuis très longtemps. C'est un fait. Et qui ne peuvent pas rentrer chez eux » (entretien 96).

Mais d'autres ne font appel qu'à un seul principe supérieur commun. Ils considèrent uniquement la valeur marchande des bâtiments des quartiers illégaux. En s'inscrivant exclusivement dans le monde marchand et en montrant l'histoire foncière et immobilière récente qui, progressivement, efface les traces de l'histoire ancienne, ils font disparaître la question de l'occupation illégale et sa critique, qui n'a alors plus lieu d'être. S'il n'est pas ici question explicitement de légitimité pour ces habitants, les acteurs leur reconnaissent un droit, lié à l'achat de leur appartement, notamment pour ceux qui sont arrivés dans un deuxième temps. La question est déplacée d'une question de droit à une question économique, entraînant la nécessité de changer de monde pour porter un jugement. « C'était pas eux qui étaient, comment dire, *responsables* de la construction, c'était pas eux qui étaient *responsables* de l'occupation du sol, c'était pas eux qui ont bâti. En ce temps-là, en 1986-87, la zone d'Élyssar l'occupait de plus en plus et en plus, la grande Élyssar devenait un marché tertiaire. Ce qui veut dire que les gens qui ont bâti ont vendu et ceux qui ont acheté ont revendu, c'était un *marché* » (entretien 4). Le même glissement est

effectué pour estimer le droit des propriétaires des terrains occupés. Leur situation n'est pas jugée à travers l'injustice de l'occupation qui a fait baisser le coût de leur terrain, mais dans la seule considération de sa valeur sur le marché. « Les actionnaires ont acheté le terrain tel qu'il est, c'est-à-dire ils savent très bien qu'il a des problèmes » (entretien avec Rafic Hariri)<sup>17</sup>.

L'impossibilité de trouver un compromis justifiable autour de la question des occupants illégaux et la volonté de ne pas distinguer entre les habitants a mené les parties de la négociation à établir des catégories entre les types d'investissements dans ces quartiers plutôt qu'entre les occupants.

Les compromis de principes se font moins sur les diagnostics que pour l'établissement des choix. Chacun a une position, combinant plusieurs principes issus de plusieurs mondes. Cette position peut évoluer. Les compromis se font sur les solutions, qui répondent plus ou moins bien au jugement sur la situation des uns et des autres. La principale solution de compromis concernant les occupants irréguliers est celle du relogement. C'est pour l'établissement de ce choix qu'interviennent les critiques et justifications des occupants illégaux.

### **3 Un faisceau de convergences vers le relogement**

La plupart reconnaissent aux occupants irréguliers une raison d'être entrés dans un processus d'occupation illégale, mais ne leur reconnaissent pas à tous une justification. La justification par les déplacements de la guerre, période pendant laquelle il est évident pour tous que l'État était défaillant, concerne seulement une partie des habitants. La reconnaissance de l'investissement n'est pas non plus pour tous un motif de droits, le temps pendant lequel ceux qui ont investi en ont tiré les bénéfices les compensant. Et nombreux sont ceux dont les discours sont gouvernés par des principes civiques critiques, qui ne reconnaissent aucune raison permettant de justifier, sur le principe, l'indemnisation

---

<sup>17</sup> Cette affirmation est vraie pour la plupart des propriétaires. Elle n'est fautive que pour ceux qui ont conservé leurs parts de terrains depuis avant la guerre. Ils sont très rares sur la parcelle 3908, mais seraient plus nombreux à Horch al-Qatil.

des occupants illégaux et de compenser le non-respect de la loi. « Si on reprend au départ, [...] le *concept* même est assez *révoltant* de créer cette cité Élyssar, dans le sens où [...] l'État a mis la main sur un certain nombre de terrains pour reloger des gens qui avaient squatterisé des biens publics ou privés. Donc je dis souvent, malheureusement, au Liban, on *récompense* le *crime*, plus on va *contre la loi*, en fait, plus les gens *plient et cèdent* » (entretien 56).

Et pourtant, tous considèrent qu'on ne peut pas faire un projet en banlieue sud-ouest sans compenser tous les habitants. « On ne *peut* pas dire votre présence n'est pas légale, donc allez, quittez ! [...] On ne *peut* pas les déménager même si leur existence n'est pas totalement légale. [...] Il faut présenter une autre solution, une *solution* qui est *acceptée* par les gens et qui est *logique* en même temps » (entretien 25).

Cette attitude est fondée sur des principes issus de différents mondes, mais, de façon explicite, elle est principalement justifiée par le principe d'efficacité et de faisabilité, grandeur du monde industriel, qui prend le pas ici sur le jugement du projet dans le monde civique. « Tout le monde va être dédommagé, parce qu'on ne *peut* pas, c'est très difficile de *traiter* une partie de la population qui est là d'une autre manière que les autres » (entretien 9). En général, ce principe se mêle à d'autres. « Ce n'est pas un "*ethnic cleansing*" sinon, on aurait envoyé l'armée et ils les auraient délogés de force et tués la moitié. Ce n'est pas le cas, il faut le faire d'une *manière humaine*, et *tout cela*, mais on veut nettoyer la zone » (entretien 9).

Certains évoquent le fait que cette nécessité est politiquement imposée, d'autres l'impossibilité d'agir sans réaction sociale, mais dans tous les cas, cela répond à la nécessité du respect du principe stratégique général qui veut que tout le monde soit gagnant, sans le respect duquel le projet n'est pas faisable. « Il faut atteindre un certain *compromis*, qui est *réalisable* et qui soit un peu de la politique *win man* si on peut dire, que tout le monde doit avoir le bénéfice de ce projet. Si une des parties sent qu'elle doit *perdre*, cette partie ne participera pas à la solution. Alors ceci pourra escalader les choses vers une confrontation et les gens, pauvres, qui ont toutes leurs propriétés là-bas, sont près même à faire des choses..., même à mourir, quelquefois, pour conserver leurs maisons, leurs vies, leurs familles. Car ce n'est pas facile pour quelqu'un qui est né dans cette région, qui a bâti sa maison, qui a eu ses enfants, qui a même sa source de vie, son travail est ici. Ce n'est pas

facile de lui dire "va t'en", le propriétaire du local veut récupérer son terrain » (entretien 12).

C'est ce principe-là de faisabilité (technique, sociale, politique...) qui mène pratiquement tout le monde à reconnaître le bien fondé d'une indemnisation des occupants irréguliers (en espèces ou en bâti) et à en admettre la justification suivant ce principe, même s'il s'oppose à d'autres.

La question du traitement à réserver aux occupants illégaux intègre ainsi des critiques et justifications les concernant, mais fait appel également à d'autres jugements, qui ne sont pas dépendant du fait que les occupants soient irréguliers. La question du relogement des habitants sur place est également l'objet d'un grand nombre de jugements, essentiellement dans les mondes civiques et industriels, qui ne dépendent pas tous de la question de l'occupation illégale.

Les jugements, du registre des stratégies et du registre de l'idéal, que portent les participants au processus de négociation convergent vers l'idée du relogement plutôt que de la réhabilitation, du relogement plutôt que d'une compensation financière et du relogement sur place plutôt que du relogement ailleurs.

### **3.1 Des compromis et convergences civiques, hétérogènes et symboliques**

Une base civique commune réunit tous les jugements dans les discours sur le projet : l'importance d'être juste avec tous et la nécessité de traiter tout le monde suivant la même justice. Tous insistent sur l'importance de l'unité et le rejet de la division. Tous s'accordent sur la nécessité de considérer l'intérêt de l'ensemble des personnes et non les intérêts particuliers. L'ensemble des citoyens du pays doit se voir appliquer le même droit. Pour tous, la forme de l'évidence est la loi, le droit existant est prioritaire, en particulier le droit de la propriété, mais aussi les instruments juridiques existants. Tant les parties de la négociation que les opposants au projet se rejoignent sur ces principes civiques<sup>18</sup>.

<sup>18</sup> Ce monde attache de l'importance à des êtres collectifs qui ne sont pas des personnes. « *Ce ne sont pas, en effet, dans ce monde, les personnes humaines qui accèdent aux états de grandeur supérieurs, mais les personnes collectives qu'elles composent par leur réunion [...] On peut établir un rapport d'équivalence entre les êtres en tant qu'ils appartiennent tous à un collectif qui les comprend et les dépasse. Les êtres collectifs sont compris à leur tour dans d'autres collectifs de dimension supérieure, enchâssés dans des*



Mais l'échelle à laquelle est pensée l'équivalence entre les êtres et la nature du droit dont il est question varie.

### 3.1.1 *Rester sur place, un conflit d'échelle de l'intérêt commun*

Deux attitudes civiques principales peuvent être identifiées lorsque des échelles différentes sont prise en compte pour juger l'équivalence des êtres.

Une première attitude civique se situe entièrement à l'échelle du pays, celle de l'État, à l'échelle duquel est fondé le droit et la loi. Le refus de la division est celui de la partition du territoire entre les communautés, les intérêts particuliers rejetés sont ceux des groupes confessionnels et l'intérêt de l'ensemble des personnes est celui du groupe des citoyens. « La stratégie du Liban se fait par zone et non comme un Liban unifié, c'est le problème principal » (entretien 74).

Dans cette logique, le relogement ne doit pas se faire sur place, car il entérinerait une situation de partition de fait de la société en groupes confessionnels. Accepter un tel morcellement constituerait une déchéance. À l'intérieur de cette attitude, plusieurs motifs de refus du relogement sur place sont énoncés, qui tous s'articulent sur la nécessité de privilégier la justice à l'échelle du pays, et non à l'échelle de la banlieue sud.

Le premier est axé sur le morcellement de l'entité collective, le pire qui puisse arriver dans le monde civique et dont le ghetto en est un symbole. Refuser que le relogement se fasse sur place est associé ici à l'idée d'unité de la société, à travers la mixité confessionnelle dans l'espace. « Moi je ne vois pas l'obligation de les laisser ici. Moi je trouve, peut-être, il me semble, au point de vue *social*, vaut mieux ne pas les *concentrer* ici, parce que vous avez pratiquement un *ghetto* actuellement. À part des petites exceptions [...], la majorité absolue de cette population est homogène, d'une même classe sociale, d'un même rite. Donc, moi je trouve qu'il était plus intéressant de leur donner la liberté, je ne veux pas dire

---

*ensembles dont le plus inclusif est l'humanité. Les personnes relèvent toutes d'une même justice, parce qu'elles possèdent une conscience qui est faite à l'image de la conscience collective et qu'elles sont susceptibles, en écoutant la voix de leur conscience, de subordonner leur volonté propre à la volonté générale.* » Boltanski L. et Thévenot L., *De la justification, op. cit.*, p.231.

les distribuer, mais leur donner la *liberté* de se *déplacer* là où ils trouvent bon d'aller, au lieu de transformer cette situation actuelle d'un ghetto, la transformer en une situation *définitive*. Parce que actuellement, on considérait toujours que c'est une situation provisoire. Alors en leur assurant le logement solide et définitif dans cette région, on est en train de les concentrer définitivement de *légaliser ce ghetto* si je peux dire. Parce que vous savez, [...] on parle de 15.000 familles, ou un peu moins » (entretien 60)<sup>19</sup>. Ceux-ci ne veulent pas la permanence d'un regroupement confessionnel. Certains proches des partis chiites pensent que, pour la partie gouvernementale, le morcellement est intentionnel. « Une partie dit que ce projet avait des buts politiques, pour *morceler*, par exemple, la région où il y a une proportion *massive* chiite » (entretien 94).

Opposant les intérêts particuliers des groupes confessionnels à celui de l'ensemble des citoyens, ces jugements s'organisent autour d'un deuxième axe, celui de la nécessité d'une même liberté pour tous de s'installer où ils veulent dans le pays, au motif qu'aucun intérêt de groupe ne peut contraindre ses membres. « Si Amal et Hezbollah veulent que la zone reste chiite, c'est *inacceptable*. On prend la *liberté* des gens de s'installer où ils veulent. Pourquoi obéir à une *puissance* qui *impose* de rester. Les gens sont *prisonniers* » (d'après entretien 25). L'idée de contrainte était aussi contenue dans l'idée de ghetto. C'est un terme qui fait référence à des idées suffisamment diverses pour que les acteurs se rejoignent toutefois autour de ce terme. « Pour les habitations, on était d'accord ensemble qu'on voulait pas créer un ghetto qui s'appelle le ghetto de la banlieue sud, et je suis

---

<sup>19</sup> Cet interlocuteur développe la question de la mixité confessionnelle dans la ville, qu'il lie à la mixité sociale, non seulement comme le moyen de lutter contre la partition de l'espace mais aussi comme moyen de cohésion et d'entente dans la société « Cette région qui s'étendait dans des quartiers résidentiels de haut niveau [...] Lorsqu'il y a eu ces genres de constructions, vous avez le grand luxe à côté de la grande misère. On envisageait d'assurer l'extension de la ville de Beyrouth vers le sud. [...] Il y avait toujours Beyrouth-Ouest, il y avait toujours Ras Beyrouth, il y avait toujours Hamra qui est différente de Achrafieh. Les résidents étaient un *malaxage* si vous voulez. Beyrouth-Ouest vous aviez pratiquement de *toutes les communautés*, tandis qu'à Beyrouth-Est, donc, il y avait plus ou moins une *séparation*, ce n'est pas un secret, si vous alliez à Achrafieh dans le temps, il n'y avait pas à ma connaissance beaucoup de Musulmans qui habitaient Achrafieh. Tandis qu'à Beyrouth-Ouest, c'était un *mélange* et c'était *agréable*, c'était *très bien*. Je connais Ras Beyrouth, je connais Mazraa, je connais Ras el-Nabaa, c'était des gens même des gens dans le même bâtiment des familles de religions différentes de rites différents *s'entendaient bien*, tandis que Beyrouth est, Achrafieh, c'était pratiquement une zone chrétienne. L'extension de Beyrouth-Ouest, donc, c'est-à-dire l'extension de Beyrouth mais dans l'esprit mélangé, exactement dans le même esprit que Beyrouth-Ouest, dans le même esprit que Ras Beyrouth, dans le même esprit que Ramlet el-Beida... La ville Beyrouth-Ouest commençait à s'étendre dans ce sens et avec des constructions de standing à Ramlet el-Beida ou bien Bir Hassan, voici le genre de construction qui se développaient dans ce sens de la ville » (entretien 60).

d'accord avec eux. On a dit (qu'on allait) disperser les 10.000 habitations dans plusieurs quartiers pour ne pas créer un ghetto » (entretien 79).

Cette attitude ne refuse pas le relogement, elle refuse que le relogement se fasse sur place. Une justification civique qui permet la compensation est éventuellement admise, celle du manque de politique sociale de l'État, thème qui constitue un troisième axe de prise en compte de la société dans son ensemble. « Les illégaux sont *illégaux*. Ou bien ils sont *compensés* ou bien ils sont *mis dehors*. Ça, *dans un État normal*. Ou être logé par le ministère du Logement, mais autre part. Pas nécessairement dans cette zone-là. Vous comprenez ce que je veux dire ? À cause des pressions politiques, ils ont insisté d'être logé dans cette zone-là. C'est un *problème social qui existe n'importe où au Liban*. Mais eux, ils ont exigé d'être relogé dans cette zone-là, à cause des problèmes politiques stratégiques chiites » (entretien 16).

La seconde attitude civique qui privilégie les intérêts collectifs aux intérêts particuliers ne se situe plus à l'échelle du pays, mais à celle de la banlieue sud, espace urbain dans lequel peuvent être privilégiés les intérêts de la communauté des Chiïtes. Le refus de la division est ici celle de la dilution de la communauté en une série d'individus ou de sa division en des mouvements partisans à l'intérieur de la communauté. Les intérêts particuliers rejetés sont ceux des habitants qui veulent s'affranchir des directives des partis et agir dans leurs propres intérêts ou ceux d'associations locales de plus petite échelle qui n'auraient pas les mêmes opinions que les partis. Pour ceux qui cherchent à s'y opposer, cette dimension est bien identifiée du fait de l'utilisation de termes qui font référence à la guerre où l'échelle territoriale confessionnelle et locale était l'échelle de référence.. « Mais les Chiïtes qui sont là, les squatters, c'est de par leurs chefs. Il y en a qui peut-être accepteraient de prendre, mais *les chefs des milices veulent qu'il y ait des Chiïtes dans la banlieue* » (entretien 9).

C'est au nom de cette solidarité au profit des habitants de la banlieue sud que les partis chiïtes ont cherché à avoir un discours commun dans les négociations. Cette logique civique interne à la communauté encourage l'union (qui fait la force), l'action collective, l'adhésion à une cause qu'ils partagent, la défense des intérêts du groupe, la résolution de leurs problèmes communs. Elle cherche pour cela à conserver un tissu social existant, structure et matérialité du groupe. « Hezbollah avait l'idée qu'il y a un tissu démographique dans cette région et qu'il faut *mettre des solutions qui garde le tissu*

*démographique*. Donc la solution qu'on paye de l'argent et on résout le problème à travers l'argent seulement, c'était pas acceptable. C'était une condition. Ce sont les idées de base » (entretien 12).

Cette nécessité ressentie de garder la cohésion du groupe est en outre liée à la peur de certains de ses membres d'être dispersés loin de la région qu'ils ont adoptée. « *J'ai peur qu'un jour, on soit des réfugiés au cœur de notre pays comme cela s'est passé pour nos frères de Nabaa, de la Quarantaine, de Tell el-Zaatar et de Bourj Hammoud* »<sup>20</sup>.

La légitimité de la mission que se donnent les partis chiites qui consiste à traduire les aspirations de l'ensemble de la population de la banlieue sud et à représenter ses intérêts dépend de l'adhésion, exprimée par le mécanisme de la représentation. Ceux qui ne partagent pas leurs idées se font fort de les déclarer non-représentatifs. L'accession de leurs membres, en particulier ceux du Hezbollah, au Parlement en 1992 et plus encore, à l'échelle de la banlieue sud-ouest, à la tête des conseils municipaux des villes dont dépend Élyssar participe de cette logique de justification du caractère civique de leur attitude, car dans le monde civique, le rapport de grandeur doit, pour être légitime, s'exercer aussi dans des formes légales. « *Le monde civique, qui ne peut se déployer hors d'un État, trouve sa forme la plus accomplie dans la République et dans la démocratie* »<sup>21</sup>.

Pour la question du relogement, cette logique civique s'oppose radicalement à la précédente puisqu'elle prône des solutions que la précédente cherche à tout prix à éviter, à savoir le maintien d'une population homogène sur place. Le but des partis chiites est ainsi moins le relogement que le fait de rester sur place, pour conserver la cohésion du corps social local. « C'est possible, le Hezbollah, je crois qu'il accepte[rait] ce choix [de la régularisation]. [...] C'était une alternative de reloger, l'idée de relogement des gens. C'est-à-dire les gens qui vivent dans cette zone *doivent pouvoir rester* dans cette zone » (entretien 12).

On trouvait la première attitude chez des personnes de confessions différentes, mais plus souvent observateurs (voire critiques) qu'acteurs du projet. Sans doute est-ce parce que la

---

<sup>20</sup> Kazma M., *Al-dahiya al-Janoubiya, Ayâm zamân (La banlieue sud, les temps anciens)*, Beyrouth, Jami'a al-qouq mahfoudha lilmâchir, Dar al-kitab al-loubnani, Maktaba al-madrassa, 1984, p.55.

<sup>21</sup> Boltanski L. et Thévenot L., *De la justification, op. cit.*, p. 239.

position est difficile à tenir si l'on cherche à justifier le projet qui ne suit pas ces principes. La seconde attitude est justifiée, et plus souvent encore décrite comme une donnée, une condition, par tous les acteurs du projet, et en particulier par les parties chiites de la négociation.

En prenant un petit peu de ces deux attitudes opposées, la solution retenue pour Élyssar — la proposition d'un relogement sur place et la possibilité de choisir l'indemnisation — forme un compromis qui se justifie mal dans l'une comme dans l'autre attitude. D'une part, comme le reconnaît un proche du Hezbollah, la solution permet à ceux qui le souhaitent de partir. « Que le Gouvernement vient bâtir des maisons, je crois que c'est contre la *nature des choses* au Liban. [...] Je crois que c'est *difficile* pour des *Libanais* d'être *guidés* vers des logements qu'ils *n'ont pas choisis* eux-mêmes » (entretien 12). D'autre part, comme le constate un proche de Rafic Hariri, la solution retenue envisage de créer des noyaux à l'intérieur d'Élyssar, des cités dans lesquelles ne seront présents que les habitants actuels. « Ils ont créé des zones, justement, ils ont créé des zones à des niveaux sociaux différents. C'est sûr que des régions, là, vont être des régions touristiques, où il y aura un niveau social élevé, on aura de la mixité. [Mais] quand vous parlez de reloger 10.000 familles chiites, là, vous n'aurez pas de mixité. C'est évident. Faut être réaliste. Je vois pas, dans un truc collectif dans lequel il y a 300 familles chiites, vous ne verrez aucune famille sunnite, ni chrétienne » (entretien 96).

Cet entre-deux ne satisfait aucun des tenants de ces deux attitudes. Ceux qui raisonnent à l'échelle du pays refusent la permanence d'une communauté homogène sur place, ceux qui raisonnent à l'échelle de la banlieue sud refusent la dispersion de la population. Or les deux sont envisagées. La solution, bien que non annoncée officiellement, est alors difficilement justifiable par les uns et les autres. Ceci explique sans doute que des discours si différents, voire contradictoires, sont exprimés par les acteurs tenus d'expliquer leur position stratégique, quand il s'agit d'expliquer l'accès au logement et la possibilité d'avoir recours à des indemnisations (voir chapitre 6).

### 3.1.2 De la justice sociale au relogement

La nécessité de traiter tout le monde selon la même justice est l'une des nombreuses raisons qui ont mené à préférer la solution du relogement à celle de la réhabilitation des quartiers existants.

Deux façons de prendre en compte cette justice convergent vers le relogement.

La première considère la justice entre les occupants. Ici, les deux attitudes décrites précédemment se rejoignent. La nécessité de ne pas distinguer entre des occupants irréguliers de la banlieue sud peut être comprise comme un souci d'égalité de traitement à l'échelle de la banlieue sud comme à celle du pays. Le relogement est dans ce cas préféré parce que la réhabilitation est rejetée. L'hypothèse de la réhabilitation supposait que quelques parties des quartiers illégaux soient détruites pour rénovation, notamment le long des routes et sur la plage. « On ouvre ces axes routiers et on arrange les abords. C'est un redéveloppement le long de axes. Puis derrière, on fait une réhabilitation. Mais la difficulté là, c'est qu'il y a un *traitement différent* [...] On utilise les *deux systèmes*, on ne tranche pas. Celui-ci va être légalisé et l'autre va être déplacé quelque part d'autre. Pourquoi ? Moi je veux rester ici. Ce n'est pas le même *traitement* » (entretien 29). Cet argument exprime une première raison, civique, du choix du relogement.

La deuxième façon de prendre en compte cette justice qui mène au relogement est celle qui cherche la justice entre les groupes sociaux. Décrite précédemment, cette attitude civique prend pour unité le groupe, justifie de ne pas le morceler pour qu'il conserve une existence, une force. Les êtres grands, les masses et les collectifs, sont grands parce qu'ils sont solidaires. Cela leur donne la capacité de défendre une cause, une présence, des droits, face à l'ensemble de la société.

Cette définition d'un groupe qui aurait des droits à faire valoir existe chez les deux parties de la négociation.

Les partis chiites font référence à une lutte pour une cause, pour l'accès à un droit, pour la justice sociale *entre* les communautés. Un de leur souci est leur permanence dans la ville, le droit de rester, le droit d'être traité équitablement par l'État. Ce droit est associé à la

lutte qu'ils ont menée pour le faire reconnaître. « Les gens ont acquis leur *droit* parce qu'ils ont *persisté* ici. [...] Ils ont *lutté* pour rester, parce que dans d'autres époques, on a essayé de les déloger par la force » (entretien 86).

En évoquant par ailleurs le procès de 1955, les partis chiites renforcent l'idée qu'il existe une communauté en banlieue sud qui lutte pour des droits sociaux, constituée autour de la réclamation d'une justice sociale. Ils font référence à une action collective mobilisée autour d'une cause commune : des droits à faire reconnaître, des injustices à réparer. Ils évoquent la défaillance de l'État vis-à-vis de cette communauté et de l'ensemble de la société. Enfin, en faisant référence au procès, ils s'appuient aussi sur le fait que la municipalité est une institution publique, une personne collective rassemblant les individus dans une forme reconnue et constituée de façon légale, donnant un plus civique à leur réclamation de justice.

« Le Liban est une *société* très précaire et très fragile. C'est un accord entre des communautés sur une distribution de *pouvoir*, aussi, très précaire. Et c'est une distribution du pouvoir qui était, *jusqu'à présent mal distribué*, n'est-ce pas, entre ces communautés-là, et qui amenait à des *demandes*, dans une grande partie *justifiables*, que la communauté Chiite a été *marginalisée* pour pas mal d'années, au Liban. Alors, il y a eu ces années de guerre où ils ont pris un rôle très agressif, et ils ont eu des acquis très importants, politiques. Vous voyez, alors, ils sont dans une position où ils doivent être *compensés* par une *reconnaissance de ces droits-là*. C'est là où vous ne pouvez jamais au Liban dissocier ces intérêts confessionnels et religieux de ces intérêts-là » (entretien 16).

De son côté, la partie gouvernementale reconnaît la défaillance de l'État pendant la guerre, non seulement en terme de sécurité sur l'ensemble du pays, mais également pour son délaissement de la banlieue sud en termes de réalisation d'infrastructures. « *Considérant que l'État libanais n'a pas rempli ses fonctions correctement dans ces quartiers depuis quarante ans, Élyssar a estimé qu'il ne pouvait mettre les familles occupantes dehors* »<sup>22</sup>. Que cela soit pour se donner, ou non, par cette reconnaissance, une légitimité à intervenir désormais dans ces quartiers, la partie gouvernementale s'appuie, en formulant un tel discours, sur le principe de justification de l'occupation illégale, appelé plus haut

---

<sup>22</sup> Hérou J., « Élyssar : projet de réaménagement de la banlieue sud-ouest de Beyrouth », *Lettre de l'Observatoire de Recherche sur Beyrouth et la Reconstruction*, n°11, Cermoc, 1999, p.29.



deuxième, qui critique le rôle de l'État et son iniquité, confirmée par ses politiques urbaines discriminatoires, au détriment des habitants de la banlieue sud.

Dans cette attitude fondée sur des justifications tirées du monde civique, les parties de la négociation se retrouvent sur l'idée d'une discrimination positive en faveur des habitants des quartiers illégaux.

Pour ceux qui raisonnent à l'échelle de la banlieue sud, cette attitude n'est plus fondée sur le groupe de la communauté confessionnelle mais sur le groupe social, sur le groupe des pauvres et des délaissés de la banlieue sud, et sur l'inégalité de traitement de ce groupe d'habitants par rapport aux autres citoyens. Ceux qui ont une attitude civique à l'échelle du pays acceptent de la même façon cette idée d'une justice sociale, si elle s'applique à l'échelle du pays. La formule « Moi, je ne peux pas accepter que, dans mon Gouvernement, il y ait *des Libanais* qui vivent comme ça » (entretien avec Rafic Hariri) contient les deux attitudes, ceux dont il faudrait particulièrement prendre soin étant à la fois désigné comme des citoyens libanais et comme les habitants de la banlieue sud.

Le choix de la solution du relogement de préférence à celle de la réhabilitation des quartiers irréguliers trouve ici une autre justification.

Pour quelques observateurs, seule l'idée que l'État doive agir pour des raisons sociales à Élyssar en raison de ses défaillances précédentes permet de justifier une compensation des occupants irréguliers. Pour que celle-ci réponde à ce besoin social d'habitat, dans le registre civique, le relogement est le seul compromis possible. « Le Gouvernement libanais avait l'idée suivante : de payer de l'argent aux gens qui sont là-bas. Et de les déménager. *Éthiquement* ce n'est *pas acceptable*. En *général*, et non pas pour des raisons spécifiques. Pour moi, quand j'ai discuté cette idée, moi et des autres, on a dit qu'on préfère que ces gens ne soient *pas payés*. Parce que ce que nous voyons que, quand ils auront de *l'argent*, ils vont *dépenser* ça. Tandis qu'ils ont *besoin* de *maisons* » (entretien 25).

Cette distinction n'a qu'un sens symbolique. On ne peut séparer la valeur d'habitat de la valeur patrimoniale d'un logement. Tous ceux qui obtiennent la propriété d'un bien peuvent par définition le céder et en récupérer la valeur vénale. Mais ce qui est exprimé ici,

c'est qu'il est octroyé un droit d'habiter et non un bien ; un droit du point de vue civique, mais non du point de vue marchand. En voulant octroyer un logement, et non des indemnités, on exprime le fait que l'on veut compenser des inégalités en termes d'habitat, dont les quartiers illégaux seraient l'expression du problème ; et qu'on ne souhaite pas compenser ceux qui ont fait de cet habitat une valeur marchande. Cette attitude est similaire à celle de ceux qui s'offusquent, ailleurs, du fort taux de vente dans les quartiers irréguliers nouvellement régularisés et du renouvellement conséquent de leurs habitants, comme si cela constituait un échec que s'en aillent ceux pour qui avaient été pensés ces projets. Les bénéficiaires ont en réalité transformé leur droit civique, leur droit d'habiter dans des conditions décentes, attribué et financé par la puissance publique, contre la valeur marchande du logement, qui lui est indissociable.

Le social ne peut donc être pensé sans l'économique, mais, symboliquement, le relogement à Élyssar permet de satisfaire ceux pour qui la justification du projet n'est que sociale.

L'entretien suivant va plus loin encore dans l'affirmation civique de cette hiérarchie. Il présente le relogement comme un juste milieu qui permet symboliquement de donner une compensation aux pauvres qui ont de problèmes de logement et non à ceux qui n'en ont pas, et qui n'ont donc pour eux que leur illégalité. On retrouve l'image des bons et des mauvais squatters, mais la différence n'est plus faite en fonction du principe de justification qui se réfère aux déplacés, mais de celui qui considère les pauvres. Ceux-ci devraient être mis à part car eux seuls auraient des droits. Offrir la même compensation à tous serait inéquitable et pousserait à la marchandisation de ces droits. L'attribution de logements serait censée contourner un peu ce que l'interlocuteur pense comme un piège, le détournement du droit au logement vers le droit à obtenir de l'argent, dépendant d'alliances politiques. « Le *juste milieu* serait de donner en échange non du cash, mais des *habitations*. Dans le projet Élyssar c'est le principe même. [...] Je pense que si j'étais en pouvoir de trouver une solution, je penserais à résoudre ce problème d'une façon ou d'une autre *équitable* pour tous. [...] Et venir jeter de l'argent à des gens qui ne le méritent pas, premièrement, qui n'ont pas le droit d'habiter dans propriétés privées ou qui *abusent* de ça plutôt. Je pense que ce n'est pas bien pour les principes *moraux* pour le pays. [...] Le *land lord* qui, là, squattait était là à boire son thé. Il y a une certaine distorsion avec le fait de dire que vous êtes un squatter. Il y a des gens qui méritent ça, qui n'ont pas d'autres choix. Il faut bien sûr les *aider*. Mais il y a beaucoup *d'abus*. Ces gens-là ne doivent pas être

*indemnisés pour leurs abus*, parce que ça chavire les concepts moraux, c'est mon opinion. Je suis contre la compensation en cash. [...] C'est l'approche de Hariri qui est venu avec son fric et qui a décidé qu'on achète tout, ça pousse à la corruption. *Ça devient comme un droit acquis d'être compensé*. Le comble, c'est que ceux qui n'ont pas de force politique n'ont pas de droit, ne sont pas compensés, les locataires, les propriétaires [...] Si on doit repenser la compensation *d'une manière juste, peut-être qu'il faut penser en maison et non en cash* [...] Comment peut-on établir une justice, ce n'est pas évident, c'est naïf de penser de pouvoir discriminer entre les gens » (entretien 21).

Enfin, le discours sur la préparation de la mise en œuvre, organise la justification du projet autour du souci de l'amélioration des conditions d'habitat des plus pauvres, répondant, dans la mesure du possible, à ce souci de discrimination en faveur d'une catégorie sociale. « Si on veut reloger 13.000 familles, on ne peut pas le faire en payant de l'argent et en leur disant : « allez-vous en », parce que c'est une méthode, mais c'est une méthode qui est socialement incorrecte. Inacceptable. Donc qui peut aussi créer des problèmes dans d'autres parties, qui peut *créer des taudis autre part*, surtout si on ne paie pas assez. Donc l'idée était de construire des logements économiques dont le standard serait meilleur que les habitations illégales qui prévalent maintenant là-bas. [...] Il n'y aura pas d'appartement pour tout le monde, mais il y aura des critères pour voir ceux qui peuvent payer pour ça, des critères sociaux, ceux qui ne peuvent pas aller autre part [...] Il y a plusieurs façons de sélectionner les bénéficiaires, on a fait une étude sur ça aussi, comment *sélectionner les bénéficiaires d'un point de vue capacité de paiement*, ou bien d'un point de vue social et humain ou bien... par tirage au sort, parfois c'est la meilleure façon ! » (entretien 29).

### 3.1.3 *L'affirmation de droits sans remise en cause du droit*

Nulle affirmation d'un droit à la terre n'apparaît dans les discours des acteurs et des observateurs lorsqu'ils observent les quartiers irréguliers. Certes, des habitants désireraient rester dans les lieux qu'ils occupent, avec une amélioration des conditions de vie. Ces souhaits sont notamment émis par ceux qui ont des parts dans les terrains qu'ils occupent. Mais les revendications des partis chiites pour les habitants des quartiers irréguliers ne sont jamais celles de l'obtention des terres qu'ils ont occupées. Aucune régularisation n'est jamais envisagée. En dépit d'une référence récurrente au procès de 1955 et aux insinuations consécutives selon lesquelles les terrains n'auraient peut-être pas été attribués

à leurs réels propriétaires, la propriété foncière des terrains occupés n'est jamais remise en cause et paraît même au contraire, en soi, un obstacle à l'idée de réhabilitation.

Les parties de la négociation se retrouvent tout à fait sur ce point. « Troisièmement, il faut respecter le droit de propriété » (entretien avec Rafic Hariri). « [La régularisation], si c'était des terrains publics, c'était facile. Mais, il y a le problème des propriétaires. Il y a le problème des propriétaires. [...] Comment peut-on sauvegarder les droits des propriétaires légaux, qui sont les *vrais* propriétaires vis-à-vis des gens qui ont bâti leur maison. [...] Le Gouvernement libanais [...] doit rendre le droit des propriétaires, car les propriétaires, c'est une autre face du problème d'Élyssar. Il y a des propriétaires qui ont perdu leurs droits d'utiliser leurs propres biens, leurs propres fonds, et c'est illégal. Même au niveau religieux, c'est illégal. Donc, Hezbollah a mis les idées de base : on doit régler le problème des propriétaires » (entretien 12).

Cet attachement de toutes les parties au droit foncier existant se doit d'être soulignée. Car elle ne va pas de soi. « *Il existe deux conceptions fort différentes de la propriété, qui reposent sur deux modes de création distincts : « par le bas » et « par le haut ». Le premier mode de fabrication de la propriété repose sur la loi et la prescription. Il consiste à conforter les droits des occupants sur le sol, à les affranchir des servitudes qu'ils subissent ou à leur reconnaître de nouvelles prérogatives. [...] En cas de contestation [...] l'ancienneté [des preuves] ne doit pas excéder une certaine période. C'est le principe de la prescription. La philosophie en est la pacification des rapports sociaux. Toute propriété repose à l'origine sur l'éviction, la force, la ruse, l'invasion, le passe droit. Chacun sait qu'avec les guerres, les déplacements de la population, les exactions de toutes sortes, il n'y a pas un terrain dont le possesseur actuel ne risquerait de voir surgir le descendant proche ou lointain d'un ancien propriétaire injustement évincé. [...] Mais la loi décide de refuser de le savoir et d'interdire au juge d'en connaître, pour ne regarder que la situation actuelle, pourvu qu'elle n'ait pas été contestée depuis un certain temps. C'est le délai de prescription* »<sup>23</sup>. À ce fondement de la propriété correspond une conception fiscale du cadastre. Par le haut, « *l'autre mode de fabrication de la propriété est l'attribution d'un titre par l'État ou par toute autre autorité désignée par lui. De tout temps, les vainqueurs*

---

<sup>23</sup> Comby J., « Comment fabriquer la propriété ? », *Études foncières*, n°66, mars 1995, p.31.

*l'ont utilisée pour se partager les meilleures terres des vaincus »<sup>24</sup>. À ce fondement de la propriété correspond une conception juridique du Cadastre.*

Cette distinction met en lumière, d'une autre façon, les raisons pour lesquelles le procès de 1955 n'est pas développé par ceux qui s'en servent comme argument. La propriété attribuée par le tribunal n'est jamais remise en cause, seule la justice du jugement l'est. La superposition de droits qui s'est progressivement fait jour au XIX<sup>e</sup> siècle à Ouzaï correspond à une superposition de ces deux façons de faire la propriété : des occupants, villageois, étaient là en même temps que des émirs se sont attribués des terres. Faire référence à l'iniquité du jugement de 1955, c'est dénoncer la préférence d'une la fabrication de la propriété par le haut et le parti pris pour ceux qui se sont attribué la propriété de la terre au détriment de ses occupants. Mais dans le même temps, aucune personne ne remet en cause le Cadastre, garantie de la propriété au Liban, issue du même mouvement de fabrication de la propriété par le haut.

Dans ce pays, où les deux modes de fabrication de la propriété, par le haut et par le bas, se sont croisés au cours des siècles (distribution de terres aux vainqueurs de la conquête arabe, reconnaissance des occupants qui doivent l'impôt...) ; où des superpositions de droit ont eu cours tout au long de l'histoire ; où les puissances occupantes successives se sont attachées à imposer des définitions de la propriété et des catégories foncières (à définir une propriété par le haut), mais où les habitants affirment une indépendance du Mont Liban vis-à-vis de ces cadres juridiques imposés de l'extérieur ; où l'attribution de la propriété des émirs a régulièrement été accusée d'entraver l'accession des fellahs à la terre ; c'est la propriété privée, suivant sa définition imposée par l'État pendant la période mandataire et garantie par le Cadastre, qui prévaut dans tous les esprits. Il n'est nulle part question de la remise en question de la propriété existant avant la guerre. Les quartiers illégaux, en ce sens, ne sont jamais compris comme des conquêtes territoriales dont les vainqueurs pourraient s'attribuer la propriété, ni comme des conquêtes sociales qui pourraient modifier la donne foncière.

Cette opposition entre les deux modes de fabrication de la propriété reprend le découpage les deux attitudes civiques identifiées plus haut. La fabrication de la propriété par le haut se fait à l'échelle de l'État (ou de l'Empire), tandis que la prise en compte des occupants, dont

---

<sup>24</sup> *Ibidem.*

les droits se superposeraient avec les catégories foncières imposées, est toujours locale, interne.

Or dans le Liban des années 1990, aucune cause collective, ni celle des pauvres, ni celle des déplacés, ni celle des habitants de la banlieue sud n'est à même, dans les esprits, de justifier le moindre début d'altération des droits sur la propriété.

Au contraire, tout se passe comme si était adoptée, de façon unanime, une échelle des valeurs, dans le monde civique, plaçant la loi établie plus haut que le mouvement civique qui la remettrait en cause pour une plus grande justice.

Reconnaître la règle, c'est tout d'abord refuser de remettre en cause la légitimité de ceux qui l'ont instaurée. *« Si l'on admet que l'élaboration des règles est un enjeu social [...] on parvient à l'idée que l'habitat non-réglementaire, qui exprime une infraction généralisée — généralisée au moins à certains groupes sociaux —, peut s'interpréter comme une remise en cause de la légitimité de ceux qui ont instauré les règles. On comprend alors pourquoi il est (a été) si difficile aux pouvoirs publics de tolérer ces quartiers et, plus encore, pourquoi ils peinent tant à s'engager dans la voie de leur régularisation, tant il est vrai que cela revient (revenait) pour eux à nouer des compromis non pas sur le plan technique, mais, bel et bien, sur le terrain politique : car il ne s'agit rien moins que de réinsérer dans l'ordre urbain ceux qui en ont ouvertement contesté les règles et qui ont donc, en quelque sorte, 'pactisé avec la dissidence'... »<sup>25</sup>. Mais au Liban, dans les années 1990, il semble qu'il ne s'agisse pas tant de refuser la remise en cause de l'État que de la nécessité de le retrouver.*

Cette hiérarchie situant le droit au-dessus des revendications sociales est clairement affirmée, par quelques-uns, qui laissent la préoccupation vis-à-vis des pauvres, logique en faveur d'une catégorie, en deçà de nécessité de remettre chacun dans un cadre général. Celui-ci est exprimé ici par la légalité, mais symbolise aussi l'appartenance à une entité à l'échelle du pays (et non l'exclusion dans une « bande ») puis, par extension, à l'humanité. « Il faut d'abord, à mon avis, quand il faut résoudre un problème d'illégalité, il faut le

---

<sup>25</sup> Signoles P., « Acteurs public et acteurs privés dans le développement des villes du monde arabe », in Signoles P., el-Kadi G. et Sidi Boumedine R., dir., *L'urbain dans le monde arabe, Politiques, instruments et acteurs*, Paris, CNRS éditions, 1999, p.46.

mettre dans un cadre légal. Si on ne le met pas dans un cadre légal, je crois qu'on amplifie le problème et puis... parce que, *le but essentiel, à mon avis, c'est moins de dire le pauvre, que de régulariser la situation de l'illégal*. Parce que le pauvre, ça va exister, ça existe. La pauvreté est une notion relative, pour moi. Par contre, le légal et l'illégal, c'est ce qui distingue un homme, dans une *société* organisée, d'une *bande* ou de n'importe quel comportement... Un *humain* » (entretien 13).

Cette hiérarchie est due en grande partie, sans doute, à l'importance que tient la propriété foncière dans l'économie et la politique du pays, de même que joue sûrement l'importance des enjeux économiques, les représentations urbaines ou le fait que l'occupation illégale est un phénomène mineur dans l'agglomération beyrouthine.

Ensuite, que le droit de propriété soit une valeur mise au pinacle par tous ne signifie pas que les propriétaires soient favorisés. Cela ne signifie pas que les propriétaires d'avant-guerre n'aient pas été lésés par l'occupation, qu'ils n'aient pas dû se séparer à perte de leur bien en les revendant à très bas prix faute de pouvoir s'y rendre ou les exploiter, et plus encore, cela ne signifie pas que les propriétaires actuels ne soient pas lésés dans le processus de mise en place d'Élyssar dans la mesure où, finalement, quasiment tous les terrains occupés doivent faire l'objet d'une expropriation pour cause d'utilité publique, à leur valeur peu favorable de terrain occupé.

Cette échelle des valeurs n'est par ailleurs pas indépendante des espaces en jeu et fait écho à un équilibre lié au lieu et au moment. Sur un jugement différemment équilibré, contrairement à ce qui a été choisi pour Élyssar, une régularisation est en cours dans les quartiers irréguliers de l'autre côté de la route de l'Aéroport, dont la première manifestation est la réhabilitation des infrastructures.

Mais cela signifie surtout que la loi et, ici, en banlieue sud, le droit de propriété, sont placés au cœur des raisonnements. Certes, le droit est un instrument et une ressource dans les conflits en temps de paix. « *L'absence de recours à la force sauvage a pour conséquence que les sujets de droit se battent avec des mots, au sein d'une instance officielle et au nom de la justice* »<sup>26</sup>. Mais en retour, le droit structurant l'espace des

---

<sup>26</sup> Jestaz P., *Le droit, op. cit.*, p.10.



négociations, l'échelle des raisonnements est ici, pour tous, paradoxalement, et malgré l'obtention par les partis chiites de bénéfices pour la collectivité des habitants de la banlieue sud qu'ils défendent, celle de l'ensemble du pays, espace à l'échelle duquel se situe la loi.

Ceci est sans doute lié au fait que le projet est un projet de sortie de guerre. Le pays serait une référence ayant plus de sens et qui serait plus capital, après une guerre civile, que n'importe quel groupe, même s'il n'est pas défini par son territoire, même si c'est celui des pauvres ou des exclus. « *Le droit, par définition même, vise à pacifier la société, donc à préserver les acquis et à donner de la sécurité. Aussi sa pratique n'incite-t-elle, tout au plus, qu'à un réformisme prudent [...] Mais c'est aussi par le droit que le pouvoir fait évoluer la société ou qu'il entérine les acquis des révolutions politiques* »<sup>27</sup>. En s'appuyant résolument sur ce droit de la propriété qui a traversé la guerre, Élyssar peut être lu comme un projet de la Reconstruction, et non uniquement, comme bon nombre de lectures des stratégies le laissent entendre, comme la poursuite des luttes territoriales.

Cette attitude est d'autant plus renforcée que la loi antérieure n'a pas été effacée pendant la guerre. Il n'y a pas eu de modifications profondes de la propriété. Les propriétés ont été occupées, un grand nombre de propriétaire a vendu à bas prix pour cette raison, mais les propriétaires ont toujours des titres et les occupants ne sont pas devenus propriétaires. La force a bien souvent supplanté la loi, des documents du Cadastre ont brûlé pendant la guerre, mais la trace des propriétaires légaux n'a pas été perdue. La période d'après-guerre n'a pas été le lieu d'une réattribution de la propriété (comme cela a été le cas au Cambodge, par exemple). Au contraire, les procédures légales foncières et d'urbanisme ont perduré pendant cette période. Les transactions ont continué pour la plupart à être enregistrées au Cadastre, garantissant légalement la propriété de ceux qui avaient recours à cette procédure (ceux qui ne l'ont pas fait ont généralement régularisé la situation en 1991 et 1992), les procédures de remembrement ont continué d'avoir cours, les périodes d'accalmies permettant de les lancer (comme en 1983 par exemple). La légalité foncière s'est maintenue malgré les conflits de territoire. Cette non-perte de la propriété foncière durant les événements encourage sa revivification et incite à en corriger les altérations, qui ne sont pas considérées comme irrémédiables.

---

<sup>27</sup> Jestaz P., *Le droit, op. cit.*, p.107.

On trouve dans cette insistance sur le droit de la propriété, qui a persisté pendant la guerre, un troisième type de justification civique qui mène au relogement. Il se décline en deux volets. Le premier refuse d'entériner la situation des occupants, la seconde refuse de porter atteinte aux propriétaires.

Refuser d'envisager la réhabilitation de l'existant, c'est tout d'abord refuser d'entériner les acquis de la guerre. À partir de la crainte classique que la légalisation n'entraîne de nouvelles infractions, l'interlocuteur marque bien la nécessité d'attribuer à la guerre cette atteinte au droit de propriété et l'importance, pour sortir de cette période et éviter que ses logiques perdurent, de ne pas accepter le fait accompli. « Personne ne voulait légaliser ces choses-là, par peur que ça ne se répète, que ça ne crée un *précédent*. Ils voulaient que ça soit, si vous voulez, un *produit de la guerre*, plutôt qu'une chose, si on la légalise ça soit... C'est un point de vue important, quand même que si on légalise ici, ça encourage d'autres de faire la même chose autre part, et puis on a ces problèmes qui vont renaître partout » (entretien 29). C'est sans doute dans ce sens qu'il faut comprendre la priorité impérieuse, affirmée par certains, donnée à l'arrêt du développement des quartiers illégaux. « Moi, la solution, c'était d'abord empêcher que les gens *continuent* de construire dans l'illégal. Ça, c'est impératif » (entretien 13).

La nécessité de ne pas porter atteinte aux droits des propriétaires mène également au relogement. Certes, pour certains, la prise en compte des propriétaires et la volonté de dégager les terrains des occupants serait lié à la pression qu'ils feraient sur le projet « On avait un *lobby* quand même des gens qui avaient ces terrains, ils voulaient les récupérer, parce qu'ils ont un très bon potentiel. [...] Enfin tous les propriétaires veulent récupérer leur terrain, et il y a certains d'eux qui sont influents (silence) » (entretien 29). Mais cette donnée ne dirige que quelques-unes des lectures des interlocuteurs et n'est pas susceptible d'être la cause de l'unanimité sur la question (d'autant plus qu'en définitive, la majeure partie des terrains doivent être expropriés).

Sans que cela n'ait jamais clairement été dit autrement que par des paroles insistant fort sur le droit et sur l'impossibilité mentale de ne pas faire une place importante au droit des propriétaires, tout se passe comme si imaginer la réhabilitation des quartiers avait pu

constituer le commencement d'une atteinte aux droits des propriétaires, par le seul fait qu'ils aient à battre en retraite, à céder la place et, même indemnisés, à « sortir » du jeu. Le vocabulaire est explicite dans le discours suivant. « Il y a seulement deux méthodes ici. L'État rentre. Ou bien il dit : je vais légaliser ces constructions illégales, donc je vais payer les indemnités, exproprier le terrain et le légaliser en le *donnant* à ces gens qui ont occupé ; donc on *fait sortir* une des parties. Ou bien il va dire non, je vais *sortir les gens* qui ont construit illégalement et *restituer* les terrains, ou une partie des terrains, aux *propriétaires légaux*. [...] Donc le choix a été d'adopter la seconde méthode » (entretien 29). La dimension de la représentation est forte ici. Car le projet est en définitive en train d'exproprier pour cause d'utilité publique, pour les terrains du relogement, les terrains des mêmes propriétaires qu'il ne voulait pas « faire sortir. » La réhabilitation, « je crois que personne n'a présenté cette idée parce que c'est très compliqué. [...] J'imagine [que cette idée a été pensée], mais elle n'était pas proposée. [Moi, je n'y ai pas pensé], le poids du problème des propriétaires était si pesant... » (entretien 12).

Il n'est pas étonnant, dans ces conditions, que la propriété soit reconnue comme le moyen de sortir de l'illégalité.

Le problème est pratiquement toujours posé en mettant en balance le droit des propriétaires et le droit des occupants illégaux, dans une double nécessité de respecter les deux parties. « Hezbollah a mis les idées de base. On doit régler le problème des propriétaires. [...] Mais, en même temps, le *hot point*, si on peut dire, c'est les gens qui vivent maintenant. On doit régler le problème de ces gens, d'une manière respectueuse, d'une manière logique. C'étaient les idées de base du Hezbollah » (entretien 12).

Mais lorsque des solutions sont envisagées, le droit des occupants à de meilleures conditions de vie est, fréquemment, transformé en droit de propriété. La propriété est un moyen pour devenir formel. Mais les discours montrent que l'objectif est cependant moins la propriété que la légalité. Ces affirmations émanent aussi bien de proche de l'un comme l'autre pôle de la négociation. « Là-bas, ils auront des choses en *règle*, c'est quelque chose de *régulier*, ce qui est déjà important, parce qu'ici, ils n'ont aucun *papier*, ils n'ont *rien*, la plupart, l'intérêt principal de ces gens-là, ce qu'ils *rêvent*, c'est d'avoir quelque chose *d'officiel*, en *règle*, c'est qu'ils *possèdent* quelque chose, c'est ça qui est important et c'est ça qu'on va leur donner » (entretien 86). « Notre idée, dans tout ça, c'est que les gens qui

*habitaient* là-bas, on leur permettait de devenir *propriétaires*, on mettait ces gens-là dans la partie *formelle envers l'État*. Ça veut dire, si vous m'écoutez Madame, ça veut dire que ces gens-là, maintenant ils n'ont *rien*, alors s'ils ont *commis* un... s'ils font quelque chose de *faux* pour le pays, vous n'avez rien à leur dire. Mais quand ils deviennent *propriétaires*, ça veut dire qu'ils sont *formels*. Vous voyez l'idée dans tout ça ? » (entretien 79).

### **3.2 Évidences et contradictions fonctionnelles du relogement**

Une fois qu'il a été admis qu'il fallait compenser d'une façon ou d'une autre l'ensemble des habitants du périmètre d'Élyssar (principalement pour des raisons industrielles de faisabilité, mais également pour des raisons civiques de compensation d'une défaillance passée de l'État à leur égard), le fait d'admettre qu'une partie au moins des habitants devait rester sur place s'est traduit par le choix de leur relogement plutôt que par celui de la réhabilitation de l'habitat existant. Plusieurs principes civiques vont dans ce sens du relogement, comme vu plus haut, mais ils ne sont pas toujours exprimés clairement. Ce sont essentiellement des principes industriels qui sont clairement invoqués pour justifier ce choix. Ils sont exprimés de façon beaucoup plus explicite que les précédents. Au nom de ces principes, il faudrait impérativement reloger et non réhabiliter.

#### *3.2.1 Reloger plutôt que réhabiliter, l'adaptation à la ville future*

Plusieurs arguments industriels convergent vers l'idée d'un relogement plutôt que d'une réhabilitation des quartiers existants. Tous sont organisés autour de l'adaptation à la ville de l'avenir, de l'adéquation du projet sur ces quartiers, de la nécessité de la bonne adaptation des espaces, de leur organisation fonctionnelle, de la réponse aux besoins, de la prévisibilité, de l'efficacité économique, du développement des potentiels et enfin, de la faisabilité. « En général, la difficulté, je crois que personne n'a présenté cette idée de [la réhabilitation], parce que c'est difficile à gérer. C'est difficile à faire » (entretien 12).

Un premier argument ne regarde que l'espace du quartier. Il met l'accent sur la trop grande disparité entre les espaces existants et les espaces souhaités. « Ces quartiers sont terribles. *On peut les améliorer, mais jusqu'à un certain degré* » (entretien 29). Les quartiers existants ne sont pas adaptés à l'espace imaginé. « Les maisons sont très surpeuplées, elles

sont entassées les unes sur les autres et *rien que penser qu'on veut faire quelque chose*, c'est très *difficile* du point de vue de l'*urban planning* » (entretien 7). Car les espaces projetés seront, dans l'esprit de ceux qui font la comparaison, soit les quartiers luxueux qui sont prévus en bord de mer, soit des quartiers d'immeubles pour la classe moyenne pour le relogement, dans une supposition selon laquelle les habitants qui seront relogés là seront de cette catégorie (ou y auront accédé). « Les *bâtiments* sont de *mauvaise qualité*. Le *tissu urbain* aussi. Ce n'est pas *pour la classe moyenne*, je ne *paierai pas* pour aller là. Toutes ces zones ne sont *pas réhabilitables* » (d'après entretien 74).

En conséquence le coût pour arriver à l'objectif serait trop important. « Avez-vous visité ces zones là-bas ? Ces *rues étroites*, la façon très *incivilisée* dont ils construisent leur appartement, de toute apparence, c'est très *cher* à réhabiliter, pour *arriver* à ce dont on a *besoin* » (entretien 7). Le jeu de la réhabilitation n'en vaut donc pas la chandelle, il y aurait trop à faire pour arriver au résultat souhaité. « Réhabiliter, là, c'est pas *possible*. Je ne crois pas que les structures de ces maisons-là *valaient la peine* d'être réhabilitées. Ça aurait été très *difficile* de les équiper d'une infrastructure *saine* » (entretien 16).

Certains appuient cette argumentation en comparant les coûts de la réhabilitation avec celle de la construction neuve. Ceux-ci font l'hypothèse, sans doute par méconnaissance, qu'un projet de réhabilitation de quartier suppose la réhabilitation de ses immeubles à la charge du projet (c'est rarement le cas)<sup>28</sup>. « La restauration des immeubles reste plus *longue* et plus *chère* à réaliser. Moi-même j'ai réalisé des rénovations d'immeubles et je connais de près le problème. Il est donc plus *économique* de détruire et construire de nouveaux bâtiments » (entretien 21). Dans cette même logique, certains pensent même qu'il faudra éloigner les habitants pendant la réhabilitation, ce qui rend la mise en œuvre du projet très hasardeuse. « C'est très *difficile* de réhabiliter toutes ces structures existantes. [...] Et c'est très *dur* de convaincre les gens que l'on va rénover ou réhabiliter. [...] En réhabilitant, il faudrait demander aux gens de déménager le temps que vous faites la réhabilitation, ce qui est très *difficile*. [...] Beaucoup des gens qui vivent ici *n'accepteront* pas qu'on réhabilite leur maison, ils auront d'autres idées, qu'on veut les jeter à la mer. [...] Du point de vue de la construction, et ça prendra du *temps*, ça sera *cher*, et fondamentalement, on ne pense pas que les gens approuveraient cette solution. Donc la proposition d'Élyssar de reconstruire

---

<sup>28</sup> À moins que la comparaison soit générale, auquel cas le coût est celui pour les propriétaires des bâtiments.

des nouvelles unités dans une nouvelle zone, je pense que c'est *pratique, économique*, et peut être fait plus *vite* en un *temps réduit* » (entretien 7).

Un deuxième argument fait un diagnostic du quartier au regard de l'organisation de l'ensemble de la ville. Dans ces diagnostics, les quartiers, même réhabilités, resteraient inadaptés à la ville.

D'une part, la forme urbaine induite par la réhabilitation ne serait pas cohérente avec celle de l'ensemble de la ville et le tissu urbain du quartier serait incompatible avec la forme urbaine qui devrait logiquement y prévaloir. « Si Élyssar était ailleurs que dans la capitale, la solution la meilleure, c'était comme ça. [...] Faire une bonne infrastructure pour dégager l'accès et les services et réhabiliter le reste, dans un certain *compromis entre les propriétaires et les gens* qui sont là. Et garder le tissu, qui continuera son développement d'une manière *naturelle, non forcée*. Mais je crois que la zone d'Élyssar... Au nord, c'est la *capitale*. À l'est de la zone d'Élyssar, c'est une zone *dense* en population. [...] C'est quelque chose comme un *village dans la ville*, dans la cité. [...] Ce serait un peu *hors du contexte général*. Est-ce que ça peut *durer* ? » (entretien 12)

De la forme urbaine et du type de bâtiment qui peut être conçu à partir des directives du projet dépend en outre la valeur des terrains. Un interlocuteur, qui reconnaît par ailleurs la qualité des espaces des quartiers irréguliers — « Cela peut rester agréablement comme c'est. Il y a une atmosphère de village, les gens qui veulent y vivre peuvent. Tous les magasins pourraient être améliorés » —, explique ainsi qu'il est impératif de se conformer à la norme et qu'il faudrait un changement radical de système de valeur dans le pays pour qu'il ne soit pas nécessaire de faire de prévision en fonction des logiques formelles et économiques qui orientent le fonctionnement des marchés fonciers et immobiliers de la ville. « La réhabilitation, ça coûte *cher*, ce n'est pas la *solution*. Cela nécessite un gouvernement socialiste, quelqu'un qui croit que les gens appartiennent à cette terre. Si on réhabilite, à côté, les *prix* vont baisser, parce que ce n'est pas un gouvernement socialiste. [...] Si on réhabilite, on peut faire seulement deux ou trois étages, à cause de la *largeur* des rues. Maintenant, c'est à 100\$ le mètre carré. Si on réhabilite, il faut que ça passe à 1000\$. Pour ça, il faut huit étages. Si on réhabilite, les zones vendues sont trois fois plus chères que maintenant. Sinon, c'est dix fois plus cher. *Les investisseurs n'auraient pas investi* » (d'après entretien 74).

D'autre part, une réhabilitation de ces quartiers ne serait pas compatible avec les fonctions urbaines potentielles et souhaitées pour ces espaces, à l'échelle de la ville. « Donc pour une partie de la ville qui a un potentiel très bon, ce potentiel n'est pas réalisé. [...] Je contraste le concept de planification au concept de réalisation, parce qu'*on a opté pour ce qui est plus difficile à réaliser, mais qui donne un plus grand potentiel futur* à la région. Parce qu'aussi on a le Golf club, je n'ai pas mentionné ; à l'intérieur, il y a la plage ; il y a tous ces axes principaux... » (entretien 29). Ce potentiel interdirait, en outre, la possibilité de conserver des terrains qui ne seraient pas exploités à leur juste valeur. « Vous savez, tout d'abord, la zone là n'est *pas une zone pour* des habitations de ce genre-là. La zone-là a un *potentiel* autre que pour des logements populaires. C'est là où il faut *trouver un autre logement pour ces gens-là* » (entretien 16).

Un troisième argument est celui de la non-faisabilité financière interne au projet, en cas de réhabilitation, lié notamment au fait que l'État ne pourra pas financer un projet de réhabilitation. L'hypothèse de la réhabilitation est considérée, dans l'extrait d'entretien suivant, comme un coût monétaire excessif pour l'État qui devrait indemniser les propriétaires pour préserver leurs droits, les occupants ne pouvant les racheter. « [La régularisation], je crois que du point de vue gouvernemental, ce n'est pas *rentable*, je crois que c'est pas faisable. C'est assez complexe. C'est compliqué. *Si c'étaient des terrains publics, c'était facile*. [...] Comment peut-on *sauvegarder les droits des propriétaires légaux*, qui sont les vrais propriétaires, *vis-à-vis des gens* qui ont bâti leur maison mais *qui ne peuvent pas payer le prix du terrain* » (entretien 12).

Enfin, une personne expose des raisons, industrielles, d'efficacité qui poussent à réaliser du logement social, tout en précisant que ces objectifs sont entièrement compatibles avec les exigences des partis chiïtes de la négociation, qu'il identifie fonctionner sur le registre civique. « Les services à Ouzaï et la force ouvrière à Ouzaï, c'est une force qui travaille à Beyrouth. Quand elle vit dans des *loyers moins que modérés*, son coût de vie est bas et, pour ça, *la force ouvrière a un coût qui est très acceptable* » (entretien 44).



### 3.2.2 *La fonctionnalité de l'action hors-jeu*

Ces arguments industriels en faveur du relogement sont fondés sur la faisabilité matérielle du relogement, sur son adéquation au projet envisagé, sur son intégration à l'ensemble de la ville. Ils ne sont jamais centrés sur la faisabilité du projet de relogement lui-même ou sur le fait que le projet soit vraiment accepté par les parties de la négociation.

Pourtant, c'est cette faisabilité qui est régulièrement remise en cause et qui incite la plupart des observateurs du projet à penser le projet ne sera jamais réalisé. Les acteurs principaux de la négociation de leur côté pensent qu'en l'état, le projet ne peut être réalisé — « Je crois que ça finira par des bouquins et des *blue print*... c'est mon opinion » (entretien 12), qu'il ne marche pas ou qu'il ne convienne pas. « Ça ne va pas aller » (entretien avec Rafic Hariri).

C'est en particulier la faisabilité financière du projet qui incite la plupart des observateurs du projet à penser que les logements ne seront jamais réalisés, contrairement aux infrastructures et aux remboursements.

Tous ces arguments en faveur du relogement, au nom de la meilleure adaptation à la ville future et aux logiques des marchés fonciers et immobiliers contiennent l'idée que l'État ne financera pas l'opération et cherchera des financements privés pour ce projet public. C'est pour cela que le projet doit donner une image future qui attire les investisseurs, qui leur assure la rentabilité des terrains, qui permette de faire du logement de qualité, haut de gamme, qui assure la rentabilité. L'image moderne de la ville, portée dans ces représentations, est celle que sont supposées avoir les investisseurs.

Or, jusqu'à présent, les actions publiques engagées pour Élyssar ou dans son périmètre sont toutes le fait de l'État. En dépit d'une ligne blanche, dans le tableau de financement du projet, à la rubrique « contributions gouvernementales et autres », l'État a cependant déjà avancé ou prévu des fonds pour le projet. Les avances du Trésor attribuées à Élyssar ont permis de financer les indemnisations des occupants irréguliers pour dégager les emprises des routes ou de l'Hôpital gouvernemental, les études déjà réalisées ou le fonctionnement de l'Établissement public. En permettant aux banques concédant des prêts aux accédants aux logements planifiés de réduire en proportion leur dépôt de garantie à la Banque

centrale, l'État avait trouvé un moyen de subventionner les logements d'Élyssar (par la perte des revenus financiers de ces dépôts). Les infrastructures sont financées et réalisées par le CDR, les remboursements sont en cours dans services de l'Urbanisme et les expropriations ont été prononcées par les tribunaux.

Jusqu'à présent, tous les acteurs expliquent le fait qu'Élyssar ne donne pas le coup d'envoi pour la construction des logements par le fait que l'État ne finance pas, ne serait-ce qu'une avance, pour démarrer ce qui constitue le nœud du compromis, à savoir le relogement. Élyssar renforce ce sentiment en cherchant les moyens de faire reloger les occupants par les investisseurs. Il a par exemple envisagé un montage consistant à céder aux investisseurs les terrains occupés, à charge pour eux de reloger les occupants, mais ce montage ne semble pas répondre aux attentes et aux logiques de certains d'entre eux. « La première chose, c'est de sortir les squatters et après, on pourra parler d'un projet [...] On ne veut pas être impliqué là-dedans [...] Nous voulons qu'Élyssar s'en charge, parce que c'est un problème gouvernemental, une question politique. Élyssar doit faire ça dans la mesure où ils sont le Gouvernement [...] Qu'ils nous fournissent le terrain, qu'ils sortent les squatters et on prendra le terrain et on commencera à travailler sur le projet. Les investisseurs sont prêts à participer à un tel projet. On a malgré tout plusieurs obstacles, par exemple, le risque pays, le processus de paix [...] Il n'y a pas de futur ici jusqu'à ce qu'Élyssar intensifie son action et prouve qu'il peut fournir les terrains » (entretien 100).

Le non-démarrage de ce volet particulier que constituent les logements et cette manifeste impossibilité d'enclencher le processus donnent à tous le sentiment que le projet n'a pas réellement démarré. Le projet est alors jugé aller à l'encontre d'un principe industriel élémentaire : il ne peut pas être mis en œuvre, il ne fonctionne pas, il n'est pas adapté, il est en panne. Ce n'est plus un projet réaliste pour l'avenir.

Il reste, certes, un compromis dont on a vu qu'il avait son utilité, voire son efficacité, mais il est irréalisable, car l'État n'a pas les moyens de ses ambitions. Il ne pourrait y avoir de logement social sans l'État et l'État ne pourrait prendre le risque financier en raison du contexte social et politique. « Je crois que c'est parce que c'est du logement social... et il y a l'intérêt public. Le secteur privé serait très hésitant avant de rentrer dans une opération de construction d'habitations sociales avec une population pareille. Parce qu'ils ont immédiatement peur que, dans le cas où il y a à payer pour ces logements là par ces

individus, qu'ils n'arrivent pas à récupérer les investissements qu'ils ont fait. Parce que ça devient un problème social, il y a des pressions politiques, il y a des gens qui les protègent, l'État ne peut pas intervenir, etc. Alors c'est une opération qui est très... comment dirais-je... qui est très sensible. *Alors, les investissements, les capitaux privés hésitent beaucoup à rentrer dans un projet pareil.* Alors, il faut créer un capital de l'État, même si ça va à des fonds perdus. Il y a un *risque que ces investissements de l'État passent à des fonds perdus, que ces gens-là les occupent et les payent pas.* La trésorerie de l'État ne permet pas une mésaventure pareille » (entretien 16).

Au nom de principes industriels, le relogement est donc plébiscité au détriment de la réhabilitation. Mais ce même relogement fait l'objet de virulentes critiques, tenues depuis le même monde, sur l'impossible faisabilité du projet que ce choix induit. Le relogement serait ce qui empêche la mise en œuvre de démarrer et le projet d'être réalisé.

Le montage imaginé pour la construction des logements, combiné au montant des indemnités prévues pour les occupants, mène à faire financer les logements par les indemnités, dans la mesure où celles-ci équivalent au prix des appartements (voir chapitre 6). Pour l'instant, les indemnités ont été données pour le dégagement de terrains publics ou du domaine privé de l'État (route, Hôpital gouvernemental). C'est également sur des terrains appartenant à une collectivité publique, les terrains expropriés au profit de l'Établissement public, que se trouveront la plupart des personnes qui seront indemnités.

Ces indemnités déjà réalisées constituent donc le commencement, ne serait-ce que symbolique, du programme de relogement. Car, si l'État n'a pas engagé le processus de construction des logements, il a en revanche trouvé les moyens de démarrer les indemnités. Il a donc trouvé les moyens financiers d'engager le processus d'un point de vue financier, puisque ce sont les indemnités qu'il faut financer pour que le projet marche. Seulement, les indemnités n'ont pas été transformées en logements.

La mise en œuvre du projet ne peut cependant pas officiellement continuer comme ça, par des seules indemnités, sans relogement. Les raisons financières ne seraient peut-être pas les plus importantes. L'intention de l'État, en créant le projet, était de trouver une formule engageant un minimum de subventions directes. Mais un financement public

n'était sans doute pas exclu. Faire passer en avances du Trésor, et par conséquent en augmentation de la dette, les presque 600 millions de dollars nécessaires (au tarif initial) à toutes indemnisations est théoriquement possible<sup>29</sup>, bien que difficile à justifier. Plusieurs acteurs affirment que le problème central n'était pas financier et que trouver des financements n'était pas la difficulté principale rencontrée par Rafic Hariri<sup>30</sup>. D'autres assurent qu'un financement public était prévu au départ, qui permettait d'envisager le démarrage de la construction des logements. « En fait, il y avait des subventions du Gouvernement. Le ministère des Finances pouvait donner, devait donner de l'argent pour commencer le projet. Mais vous savez, l'histoire de cette question du financement au Liban est une question assez compliquée » (entretien 29).

Le principal obstacle est l'opposition des partis chiites à ce que les indemnisations sans relogement continuent. Ils indiquent, chaque fois que des indemnisations ont lieu, qu'ils les acceptent à titre exceptionnel. Ils insistent sur le fait que la pratique ne respecte pas les termes de l'accord contenu dans le décret, puisque ces indemnisations ne sont pas transformées en proposition de logement. Le processus continue donc lorsque nécessaire, mais il est explicitement justifié comme une dérogation à la règle. Par la partie gouvernementale comme par les partis chiites. Il ne peut donc valoir règle. Il ne peut être officiellement considéré comme le commencement du processus de mise en œuvre du projet.

---

<sup>29</sup> À titre de comparaison, la dette publique était de 2 milliards de dollars à l'arrivée de Rafic Hariri au pouvoir en octobre 1992 et de 18 milliards de dollars au moment de son départ en 1998 (environ 12 milliards de dollars au moment de la création d'Élyssar à la mi-1995). Elle était de 23 milliards de dollars en juin 2000. En sept ans, l'État a dépensé 32 milliards de dollars, il en a financé 42 % et s'est endetté pour 58 %. La part de la reconstruction a été de 11,4 %, celle ses intérêts de 34 % et celle des dépenses courantes de 54 %. Cf. Nahas C., « L'économie libanaise et ses déséquilibres », in Rougier B. et Picard É., dir., « Le Liban dix ans après la guerre », *Monde arabe Maghreb - Machrek*, numéro spécial, n°189, Paris, La documentation française, juillet septembre 2000, p.55-69.

<sup>30</sup> Deux entretiens donnent des explications complémentaires. Le premier fait référence des modèles d'action. « Hariri fonctionne sur des principes économiques qui s'apparentent à ceux des *économies distributives* des pays du Golfe (où il a vécu, travaillé, fait fortune...) et dont il s'est manifestement inspiré. Pour faire simple, ces économies utilisent de *l'argent venu de l'extérieur* (celui du pétrole dans le Golfe, l'apport des émigrés et la dette au Liban sous Hariri) pour dépenser tout azimuts dans des *secteurs non productifs* (infrastructures, salaires, mais aussi secteur social). Les grands projets dont fait partie Elyssar, y compris son volet logement social rentre dans cette logique là » (entretien 104). Le second porte l'accent sur la personnalité de l'homme. « Le projet était de vendre sur la côte à haut prix pour payer pour les citoyens et Libanais qui ont besoin d'indemnisation. La plupart demandaient trop d'argent ; ils ont fait une comparaison avec les paiements de Solidere. Et chaque groupe de ces concitoyens sont pour un parti politique (Amal, Hezbollah, Hussein Hussein). Pour profiter d'avoir plus d'argent. Et le Gouvernement n'a pas beaucoup d'argent du pays [...] Maintenant, je crois que Hariri va pousser ce projet, parce que c'était son *fil*, c'est un *projet de Rafic Hariri* et Rafic Hariri est un *homme bulldozer pour les projets*. Il est capable de *créer des idées pour résoudre les problèmes* et spécialement *ces problèmes* » (entretien 31).

La difficulté rencontrée est donc le financement des indemnités et non celui du relogement. Le relogement est le nœud autour duquel toutes les attentions se focalisent lorsqu'il est question des problèmes de financement. Mais la clef se situe dans le financement de l'indemnité.

Le relogement reste cependant la contrainte centrale de la mise en œuvre. La difficulté à financer ces logements est majeure, mais ce n'est pas elle qui, principalement, détermine leur non-mise en œuvre.

Dès l'origine, ce n'est pas le financement du projet qui détermine le choix entre régularisation et relogement. Par exemple, la perspective d'obtenir des financements de la Banque mondiale ou des organisations internationales n'a pas influencé le choix vers la réhabilitation. La question du financement n'aurait pas été déterminante pour choisir entre rénovation et réhabilitation. « Du point de vue économique, du point de vue *financement* plutôt, c'est plus facile parce que, pour la réhabilitation, on peut facilement avoir des crédits de la Banque mondiale, des organisations. Alors que toutes ces organisations sont très réticentes pour financer toutes les opérations de relogement, sauf s'il y a une catastrophe naturelle » (entretien 29). Ne pas choisir la facilité de financement si elle est associée à des contraintes, indique que ce qui aurait compté davantage, c'est la possibilité pour l'État, non de financer, mais de contrôler le contenu et le processus du projet. « La dernière institution financière qu'il faut demander de l'argent c'est la Banque mondiale, parce que vraiment ils ont des conditions, des examens qui font que c'est embêtant. [...] Le projet va être réévalué, beaucoup de changements dans le plan directeur » (entretien 95). L'objectif était la maîtrise des principes d'action avant la maîtrise financière. « Parce que, *avant tout*, personne ne voulait légaliser ces choses-là » (entretien 29). La mise en œuvre du relogement ne démarre pas, mais pas principalement pour des raisons de financement. Les motifs sont situés dans les compromis de principes que ce choix du relogement réunit.



## **Conclusion de la troisième partie**

### **Principes d'action de la mise en œuvre et recomposition des choix**

En soi, les choix du projet ne sont ni des compromis, ni des évidences. Il avait été montré plus haut les limites de telles caractérisations (chapitre 6). Les choix du projet sont plutôt des formules sur lesquelles convergent des principes différents, qui satisfont des jugements divers, qui répondent à des justifications, tant dans le registre des stratégies que dans le registre de l'idéal. Ces principes, jugements et justifications sont tirés de plusieurs systèmes de valeurs, de plusieurs mondes. Réunis dans ces formules, ils ne sont jamais fusionnés en une justification générale qui engloberait les autres. Les choix sont donc avant tout des lieux de convergence de principes, parfois combinés, souvent juxtaposés, plus ou moins bien articulés.

Exemple d'une articulation de principes difficile à gérer, la contradiction, dans le choix du relogement, vue plus haut, entre les principes civiques qui, à différentes échelles, cherchent à éviter la division sociale, c'est-à-dire entre ceux qui tendent à éviter le morcellement confessionnel du territoire et ceux qui souhaitent renforcer la cohésion sociale locale. Exemple d'un choix à l'intersection entre des principes juxtaposés sans articulation, le relogement est à un point de convergence entre l'idée d'une dette sociale de l'État vis-à-vis des habitants de la banlieue sud et de la nécessité de ne pas remettre en cause la propriété garantie par l'État (chapitre 9).

Ces formules, c'est-à-dire les choix du projet, ne sont jamais bonnes en soi. Elles sont plus ou moins bien accordées à un autre type de réunions de principes, non plus réunies par les formules de choix, mais portées par les individus : les profils topiques des acteurs.

Cet accordement entre les principes contenus dans les choix et les principes contenus dans les profils topiques d'acteurs est à l'origine de l'action. C'est elle qui permet la réalisation des solutions choisies. La mise en œuvre du projet dépend donc de l'adéquation des principes contenus dans les choix à ceux contenus dans les profils topiques des acteurs en charge d'initier et de porter la mise en œuvre ou capable d'en entraver la marche.



Lorsque les principes contenus dans une proposition ne se heurtent pas aux principes portés par les acteurs, ou répondent à leurs principes dominants, la formule est acceptée comme des évidences et les acteurs ne s'opposent pas à la mise en œuvre ; ils agissent dans le sens de sa réalisation. Lorsque, en revanche, le choix contient des principes qui sont trop éloignés du profil topique d'un acteur clef de la mise en œuvre, ou est en contradiction avec un de ses principes dominants, l'acteur, en dépit du fait qu'il ait accepté l'accord, n'agira pas dans le sens de la mise en œuvre et, éventuellement, s'y opposera. Dans le cas spécifique où, justement, les choix étaient suffisamment flous pour qu'ils puissent contenir plusieurs principes opposés, l'acteur pourra s'opposer à l'interprétation qui en est faite pendant la phase de la mise en œuvre, qui prend alors toute sa place de phase de (re)définition du projet.

### **La mise en œuvre des choix fondés sur des principes partagés**

Les principes les plus partagés par l'ensemble des acteurs de la définition et de la négociation du projet sont les principes industriels. Ils sont partout présents dans les choix du projet. Sans doute la présence d'un très grand nombre d'ingénieurs et de professionnels de l'urbanisme, dont les formations sont centrées sur les principes d'organisation et d'efficacité, non seulement parmi les membres des bureaux d'études et les conseillers techniques, ce qui est assez logique, mais également parmi les membres des négociations politiques, n'est pas étranger à ces convergences de vues. Mais l'explication par la formation est insuffisante dans la mesure où nombre d'entre ces professionnels raisonnent fortement sur le registre civique, également dans la logique de leur formation, et que nombre de ceux qui n'ont pas ces formations raisonnent, parfois de manière plus radicale encore, dans ce monde industriel.

Ces principes sont aussi ceux que l'on retrouve le plus fréquemment dans le registre de l'idéal sur la ville. Le fait que le projet soit un projet d'urbanisme serait alors la raison de la convergence de la majorité sur des choix qui privilégient « *l'organisation spatiale des établissements humains.* » La définition du terme urbanisme contient en son sein le principe industriel. Les imaginaires de la ville dans les histoires personnelles des acteurs sont un moteur puissant de ces évidences à Élyssar. La première phrase qu'a prononcée Rafic Hariri lorsque je l'ai interrogé sur ses projets suggère un profil très marqué par la construction de la ville. « Vous savez moi...moi... Vous connaissez le *background*, mon

*background*, ce que j'ai fait dans la vie avant de devenir Premier ministre. *Je suis bâtisseur. Ça joue un rôle très important.* Parce que j'ai fait beaucoup de travail en Arabie saoudite, j'ai *construit* beaucoup de choses là-bas. Et aussi mon pays, ici, j'ai vu la guerre qui a détruit le pays et partout, surtout le centre-ville. Et, toujours, je pensais qu'il faut *reconstruire* » (entretien avec Rafic Hariri). D'autres en parlent également. « Il a des *idées à lui, c'est un grand constructeur*, il est capable de prendre des grandes décisions rapidement... (silence) » (entretien 60). Par ailleurs, ceux qui, ingénieurs ou non, ont vécu en banlieue sud et ont comparé ces quartiers avec le reste de la ville ont également une projection idéale de cet espace, fondée sur l'amélioration de son organisation, qui prend une place importante dans leur profil.

Cette prédominance des principes industriels dans les profils topiques des acteurs a conduit à favoriser la mise en œuvre des choix largement fondés sur ces principes. C'est le cas par exemple de la libération de la côte, considérée comme une évidence puisqu'elle comporte cette vision de la ville et la combinaison des principes industriels de l'adéquation de cette région au reste de la ville, pour les uns, et de la faisabilité du projet, pour les autres.

La prédominance du monde industriel dans les profils topiques des acteurs d'Élyssar a par ailleurs conduit à une unanimité sur la nécessité de réaliser les infrastructures. Le thème a structuré le projet dès le début du processus. Sa relation avec le centre-ville y joue un rôle central. « Le projet du centre-ville est le noyau de la politique de Hariri. Tant que le centre-ville n'est pas construit, le pays ne peut pas être reconstruit. Il fallait faire la réhabilitation des infrastructures au Liban. En 1991-1992, il y avait une équipe au CDR pour ça » (d'après entretien 30). L'histoire urbanistique est reprise. « On a décidé qu'il y avait un certain nombre de routes qui devaient être réalisées, qui sont les pénétrantes. J'ai beaucoup utilisé le *Schéma directeur* de l'Iaurif. On a pensé que pour rendre Beyrouth plus accessible, il fallait réaliser *l'entrée sud* » (entretien 4). La prépondérance de cette nécessité est claire dans le discours de Rafic Hariri. « L'idée est très simple. Premièrement, on ne peut *pas laisser les choses comme ça*. C'est très important. Deuxièmement, il faut faire *l'infrastructure* pour que les gens vivent *normal*. [...] Nous avons fait *l'infrastructure* partout là-bas, reste seulement le *pont*, on va le *faire*, et voilà » (entretien avec Rafic Hariri). Cette prépondérance a conduit à trouver l'argent des indemnités pour compenser ceux qui se trouvaient sur le tracé des routes, le même argent que l'on ne peut trouver pour le logement. Les infrastructures sont aussi considérées essentielles dans le

discours des partis chiites. Elles les ont même menés à déroger à la règle pour ce que la réalisation des infrastructures et des équipements ne soit pas entravée : les occupants illégaux déplacés pour ces réalisations ont été indemnisés sans se voir proposer de relogement. Certes, il ne s'agit pas ici de la mise en œuvre d'Élyssar ; la quasi-totalité des infrastructures et des équipements réalisés dans le périmètre d'Élyssar ne dépendait pas d'Élyssar mais du CDR. Cette prépondérance de certains principes industriels peut être remise en cause, lorsque l'équilibre des principes sur un choix est différent, et entraîner le blocage de la mise en œuvre. Le seul obstacle rencontré dans la réalisation des infrastructures est celui du viaduc d'Ouzai. Pour l'une et l'autre parties, un principe industriel n'est pas respecté, celui du juste prix de cette réalisation. Les indemnités demandées sont trop élevées pour les uns, celles proposées sont insuffisantes pour les autres.

Cette prédominance des principes industriels a également conduit tous les acteurs à accepter la nécessité du remembrement, beaucoup faisant le lien entre l'indivision d'un terrain et la possibilité de le voir occupé illégalement. Le décret de remembrement concernant la parcelle 3908 a été promulgué sans opposition aussitôt après la création d'Élyssar (10/10/1995) de même que deux autres, dans les régions de Sabra et Raml el-Aali, aussitôt après la réalisation des plans de détail (24 et 29/12/1997).

Les expropriations des terrains pour la réalisation des logements planifiés n'ont pas non plus fait l'objet d'une opposition de la part des protagonistes. L'expropriation conditionnant manifestement la faisabilité du projet, les acteurs ont convergé en sa faveur, ce qui, juridiquement, n'était pas une évidence (voir chapitre 6), manifestant ainsi leur accord autour de principes à nouveau industriels, en dépit du fait que les modalités de déblocage des fonds pour l'indemnisation des propriétaires n'étaient pas déterminés (les possibilités restaient cependant encore à l'époque ouvertes, car les décrets d'expropriation ont été promulgués, entre octobre 1995 et juillet 1996, avant le blocage du processus de paix et la prise de conscience de la sévérité de la crise économique).

L'expropriation est surtout une reconnaissance du droit de propriété. On a vu plus haut que tous les acteurs se rejoignaient pour en affirmer l'intangibilité, dans une logique civique d'attachement à la loi et au droit de propriété garanti par l'État. Certains avaient refusé l'idée de la réhabilitation des quartiers illégaux au motif qu'il aurait fallu exproprier

l'ensemble des terrains sur lesquels ils s'étaient installés, ce qui paraissait un obstacle insurmontable, à la fois financièrement et vis-à-vis des propriétaires. Ce sont cependant à peu près les mêmes terrains qui sont expropriés pour le relogement. Sans doute parce que ce sont ceux dont l'expropriation peut se faire au moindre coût et de la façon la plus justifiable. « Les actionnaires ont acheté le terrain tel qu'il est » (entretien avec Rafic Hariri).

La mise en œuvre de l'expropriation n'a été remise en cause pratiquement par personne (sauf une, qui a préféré sortir du jeu au vu de l'unanimité sur ce point contre son avis), parce que les principes contenus dans le choix de l'expropriation s'accordaient avec ceux des acteurs de la mise en œuvre, non seulement dans le monde industriel, mais dans le monde civique. L'important pour les acteurs n'est donc pas que les terrains soient expropriés ou non, mais les motifs civiques pour lesquels on les exproprie. Il était inconcevable d'exproprier ces terrains pour réhabiliter les quartiers au profit des habitants, mais on pouvait tout à fait les exproprier pour reloger ces mêmes habitants.

Au contraire, toujours selon ce même principe civique, exproprier, c'est ne plus s'encombrer des marques des conflits passés, c'est sortir de cette opposition entre les propriétaires et les occupants (développée au chapitre 3) pour laisser les logiques miliciennes de la guerre derrière soi. Il faut « déplacer le problème entre l'État et l'occupant. Faut pas laisser les citoyens se mettre l'un contre l'autre. Celui à qui on a occupé son terrain, il se sent... il est frustré, c'est normal. *Il faut enlever ce problème de sentir qu'on occupe le terrain des autres.* On occupe un terrain qui appartient à l'État » (entretien 13). Entrant dans un processus de reconstruction, aucune des parties de la négociation d'Élyssar ne s'oppose donc à l'expropriation des terrains occupés. Les acteurs se retrouvant exactement sur ces principes, les profils topiques ni des uns ni des autres acteurs de la mise en œuvre ne s'y sont opposés.

Ces trois derniers volets de la mise en œuvre reflètent les trois principes contenus dans le diagnostic que Rafic Hariri fait de la banlieue sud. « Il y a des gens qui ont construit dans des terrains où *les propriétés ne sont pas dessinées*, c'est-à-dire qu'ils ont des actions, mais ils n'ont pas le terrain, ils sont actionnaires dans le terrain en général. Enfin, ils ont construit partout, comme ça. *Il n'y a pas d'infrastructure*, il y a rien. Et il y a d'autres gens qui ont construit sur le *terrain des autres*. [...] Il faut respecter le droit de propriété »

(entretien avec Rafic Hariri). Ces trois éléments du profil topique du Premier ministre ne s'opposaient pas à la mise en œuvre. Le début de celle-ci n'a pas été entravé par lui sur ces points. Au contraire, ils les impulsaient, comme l'indique le déploiement des efforts stratégiques pour engager la réalisation de la portion de la route d'Ouzai qui n'est pas encore réalisée.

Les membres des partis chiites se focalisent également sur ces trois volets. C'est « non-organisé », « désordonné », « non-loti », « trop dense ». Il y a « besoin d'un redéveloppement », il n'y a « pas d'infrastructure », « tout est mauvais » ; « la construction n'est pas autorisée », « ce n'est pas loti officiellement », « nous n'avons pas la propriété », il faut « reconstruire toute la zone » et tout refaire à neuf (entretien 45). Aucun principe ne s'oppose non plus chez eux à la mise en œuvre de ces choix. La hiérarchie est clairement établie. Ce qui est réalisé est le plus important. « On s'est mis d'accord sur toutes *les choses principales*, essentielles, de base. [...] La position du Hezbollah, c'est pour que le Gouvernement réalise tout le programme d'Élyssar. [...] La première chose, les *routes principales* et les *VRD* principaux, car c'est une *nécessité* pour Beyrouth, la capitale. Il y a tout un *réseau* entre la capitale et l'aéroport et le Sud et le Chouf. *Il faut régler ce problème*. Primo. Secundo, je crois que Élyssar doit régler le problème des *actionnaires* dans les lots [...] C'est impossible à résoudre comme ça. Je crois que la seconde chose que le Gouvernement *doit* faire, c'est de régler l'affaire des actionnaires et de transformer les lots et la propriété du territoire *en une propriété propre à chacun*. [...] C'est nécessaire, *c'est nécessaire*. Et durant cette affaire, on doit *payer pour les locataires* qui ne sont pas propriétaires ni de maisons, ni de bâtiment, ni d'actions. [...] Maintenant, les deux premières choses sont en cours, la troisième [le relogement] ne l'est pas. Les routes sont en train d'être exécutées, le Gouvernement est en train de continuer le projet des routes. Il est en train de continuer les choses législatives pour les lots et les actionnaires. Mais au niveau du relogement, il est en train de faire les études » (entretien 12).

Ces trois volets, infrastructures, lotissement et droit, sont les piliers de la création des terrains. C'est à partir de leur histoire urbanistique et foncière que se forment les conditions qui rendent possibles la formation de ces quartiers irréguliers, provoquant ce qui a été appelé dans la première partie « l'offre » spatiale de terrain pour ces quartiers. Tout se passe donc comme si l'action s'orientait comme une évidence vers la compensation des

manques qui avaient amené à rendre plus vulnérables à l'occupation illégale certains terrains plutôt que d'autres.

Que les choix considérés comme des évidences soient mis en œuvre ne signifient pas que leur mise en œuvre soit cohérente par rapport au projet ni que leur mise en œuvre sera menée jusqu'au bout. Les procédures d'expropriations ont aujourd'hui dépassé le délai de deux ans pendant lequel devaient être distribuées les indemnités. La propriété des terrains n'a pas été transmise à Élyssar, faute de fonds pour les payer. De même, le remboursement concernant la parcelle 3908 n'aboutit pas, aucun des propriétaires actuels ne voulant vraisemblablement s'engager à accepter une parcelle sur la partie occupée du terrain tant que le processus de relogement garantissant l'évacuation des occupants n'est pas entamé. Tout se passe donc comme si ce n'était pas la faisabilité qui fait la mise en œuvre d'un choix mais l'acceptation, par ses acteurs, des principes qu'il contient.

### **Non-mise en œuvre des choix et principes discordants**

Ce même principe civique partagé du respect de la loi de la propriété, qui a mené à la nécessité d'exproprier, fonde l'idée de la rénovation urbaine et de la destruction des quartiers illégaux pour reconstruire des logements planifiés à peu près au même endroit. Cette convergence de vue ne s'est pas traduite dans la mise en œuvre car elle dépend de la réalisation des logements.

Le relogement, lui, n'a pas commencé à être mis en œuvre, en dépit du fait que des financements avaient été trouvés pour les indemnisations de plusieurs centaines d'occupants. Ce choix avait été accepté par toutes les parties parce qu'il correspondait à certains principes, mais il en contient d'autres qui freinent, voire empêchent la mise en œuvre, en étant discordant avec des principes qui déterminent les profils topiques des acteurs de la mise en œuvre. Bien qu'il constitue l'accord nodal du projet, il contient des principes qui sont ignorés ou en contradiction, non pas avec les autres principes que le choix implique — on a vu que l'accord pouvait tenir en dépit de ces contradictions, à condition de rester dans le flou —, mais par ou avec les principes portés par des acteurs majeurs de la mise en œuvre.

La principale contradiction est sans doute, la trop grande distance entre ce choix et les principes portés par Rafic Hariri. Ce choix lui serait étranger. « Le premier bloc de logements doit être financé par l'Habitat. [...] Hariri a freiné ça tant qu'il était là, en disant qu'il n'y avait pas assez d'argent » (d'après entretien 76).

Le relogement pour les partis chiites est fondé sur une justification civique. Or, dans le registre de l'idéal sur la ville, Rafic Hariri fonctionnerait plus sur le registre industriel que sur le registre civique, bien que ce dernier soit également central dans la définition de l'urbanisme par le seul fait que « l'organisation spatiale des *établissements humains* » s'attache à organiser une collectivité.

En plus de soupçonner Rafic Hariri de pratiques injustifiables, les partis chiites interprètent cette réticence à démarrer la mise en œuvre du relogement comme la conséquence de l'attachement à un système de valeur opposé au monde civique. Son esprit libéral, défini par la prépondérance du principe marchand (liberté du choix pour des biens extérieurs, principe de concurrence) est critiqué. Un acteur identifie qu'en conséquence, seuls seront réalisés les choix correspondant aux trois volets ci-dessus, infrastructures, lotissement et droit, qui pour lui sont également les principaux. « Je crois qu'on s'est mis d'accord sur toutes *les choses principales*, essentielles, de base. Mais il y a un point, je crois, que le Gouvernement a accepté de faire, mais qu'il ne fera jamais, c'est le relogement. Vous savez, la mentalité des Libanais et du Gouvernement libanais est très libérale. [...] Que le Gouvernement vient bâtir des maisons, je crois que c'est contre la nature des choses au Liban. [...] La position du Hezbollah, c'est pour que le Gouvernement réalise *tout* le programme d'Élyssar, le relogement, etc. [...] C'est nécessaire, *c'est nécessaire*. [...] Et, je crois, après, le Gouvernement s'arrêtera ici et laisse les choses entre les mains des gens qui auront des propriétés pour vendre. Et les *lois du marché* feront le reste. C'est ce que je crois. Je crois que c'est difficile pour des Libanais d'être guidé vers des logements qu'ils n'ont pas *choisis* eux-mêmes, même si c'est des logements dans des conditions meilleures que les conditions initiales. [...] Le relogement, [...] je crois que ça finira par des bouquins » (entretien 12). Cette mentalité marchande est accusée en particulier parce qu'elle induit l'éviction des habitants de la zone sans relogement. « Les gens de Hariri appliquaient une mentalité de société foncière, ils voulaient évincer les habitants de cette zone » (entretien 45).



La normalisation de ces quartiers, associée à la notion de rattrapage nécessaire, est cependant liée à l'idée civique d'une égalité entre tous les quartiers, entre tous les citoyens, ce qui fait qu'on ne peut laisser la structure de ce qui forme les différences et défauts actuels. « Les conditions de vie sont très basses, sont très mauvaises. Il ne faut pas garder comme ça » (entretien avec Rafic Hariri). Mais si justification civique il y a, pour Rafic Hariri, à compenser les défaillances de l'État vis-à-vis des pauvres, elle ne conduirait pas à une intervention financière de l'État pour faire du logement. Il ne distinguerait pas, en cela, la valeur d'habitat du logement de sa valeur patrimoniale.

En revanche, le relogement rejoignait vraisemblablement une autre justification civique pour Rafic Hariri. Une des raisons qui auraient ralenti le processus en 1997-98 était son souci de trouver la manière d'attribuer les logements sans passer par la vente aux enchères. Ce souci, qu'on aurait plutôt pensé trouver chez les partis chiites, correspond vraisemblablement à une volonté que puissent être relogés les déplacés du Sud-Liban, les seuls qui ne pouvaient rentrer « chez eux » si on les indemnisait. La justification civique qui, pour Rafic Hariri, aurait légitimé le recours au relogement était celui du devoir de l'État vis-à-vis des réfugiés. Peut-être pensait-il en 1995, quand le processus de paix n'était pas encore arrêté, que cette justification tomberait bientôt d'elle-même. Mais, à partir de 1996, il fallait penser le relogement au moins pour cette catégorie d'habitants.

Cet argument civique qui, seul peut-être, justifiait le relogement dans l'esprit de Rafic Hariri est tombé en juin 2000, avec la libération du Sud-Liban. L'évolution des relations politiques entre les protagonistes du projet ont évolué entre 1995 et 2001. Mais cet événement régional en particulier change la donne qui a conduit à l'accord sur le relogement, parce que les principes contenus dans le choix du relogement ne contiennent plus de justification civique aux yeux du Premier ministre. Car la justification civique de la compensation des réfugiés doit, selon lui, leur permettre de retourner au village. « [En 1995], c'était un peu différent. Parce que la situation politique était différente. [...] Maintenant les choses sont plus claires et le Sud n'est plus occupé, ça va faciliter les choses. Les gens maintenant, ils peuvent prendre l'argent et construire là-bas » (entretien avec Rafic Hariri).

## **Des propositions et des principes en contrepoint**

On peut penser que le changement du contexte du projet a manifestement modifié les profils topiques des acteurs ; ceux-ci portent effectivement un jugement différent sur une situation qui a bougé. Il semble surtout que le contexte a transformé le rapport des acteurs aux choix du projet. Avec la modification du contexte, les choix, formules sur lesquelles convergent des principes diversement articulés, ne répondent plus à certains des jugements des acteurs. Les choix ne sont plus à la convergence des mêmes justifications. Dans le cas cité ci-dessus, on a vu que le relogement était un point de convergence de plusieurs justifications juxtaposées. En raison de la libération du Sud-Liban, la formule du relogement ne contient plus la justification du relogement des habitants du Sud que certains, et en particulier le Premier ministre, lui faisait porter.

La mise en œuvre, lieu de l'adaptation au contexte, lieu de la reformulation régulière des choix, serait alors le lieu de la disparition ou de l'addition des principes contenus dans les choix, et par conséquent de la modification de l'adéquation des principes contenus dans les choix à ceux portés par les acteurs.

En 2001, pour Rafic Hariri, il n'y a donc plus de raisons de vouloir le relogement, sinon pour respecter l'accord. Ce choix ne lui paraît plus convenir, il ne porte plus de justification qui corresponde à celles qu'il porte. Reloger, « non, ça ne va pas aller » (entretien avec Hariri).

À cette date, il parle d'une autre solution, qui reprend certaines idées du tout début du processus et qui n'avaient pas fait l'objet de débats. Dans cette proposition, il s'écarte du principe l'intangibilité du droit de propriété en suggérant de mettre face à face les propriétaires et les occupants, reconnaissant donc un droit de ceux-ci vis-à-vis de ceux-là, et non plus uniquement vis-à-vis de l'État. « Je crois qu'on va commencer par les terrains où les propriétaires sont actionnaires et on va diviser les terrains aux actionnaires actuels, aujourd'hui. C'est-à-dire qu'il va y avoir une relation entre [eux]. Et on va faire l'infrastructure. Il y a les pièces de terrain, il y a un propriétaire, il y a quelqu'un qui a construit sur cette propriété qui n'est pas à lui. Donc on va avoir une relation étrange entre quelqu'un qui a le terrain et l'autre qui a construit dedans. Ou un va acheter de l'autre, ou il va lui payer un peu d'argent et le mettre dehors. [...] Ou les propriétaires vont vendre aux

occupants et les occupants vont acheter, ou les propriétaires vont payer un peu d'argent pour les faire sortir » (entretien avec Rafic Hariri).

Cette solution paraissait impensable quand a été conçu le projet, à la fin de la guerre. « C'est une intervention qui ne peut pas se résoudre entre les gens qui ont occupé et les propriétaires des terrains. Il faut une troisième partie qui est l'État. [...] L'intervention de l'État dans ce projet s'impose. Il n'y a pas d'autre partie qui peut faire ça » (entretien 29).

Cette formule repose la question de la justification de l'indemnisation des habitants par l'État (ce qui n'empêche pas leur indemnisation par ailleurs). L'indemnisation n'est plus considérée comme une compensation des défaillances passées de l'État vis-à-vis des habitants de la banlieue sud, l'État compense seulement par un rattrapage en réalisant les infrastructures, mais non pour le préjudice passé.

Dans la proposition, l'indemnisation reste due aux occupants. C'est le rôle de l'État qui est modifié. Dans la nouvelle formule proposée, l'État ne finance plus les indemnités. Ce sont les propriétaires qui se chargent d'indemniser les occupants, transformant radicalement la relation qui prévalait jusqu'ici entre eux. La formule proposée ne remet pas en cause le droit de propriété, ni la valeur de cette propriété. Car elle prend en compte le fait que les propriétaires ne sont pas les propriétaires initiaux et, en outre, ne sont pas ceux qui ont vu arriver les occupants sur leurs terrains vides. « Les actionnaires ont acheté le terrain tel qu'il est, c'est-à-dire ils savent très bien qu'il a des problèmes. Du moment qu'il y a l'infrastructure, si le terrain est devenu vide, le prix du terrain va augmenter énormément. C'est-à-dire tout le monde va gagner » (entretien avec Rafic Hariri). Indemniser reste nécessaire pour la faisabilité du projet. Certains s'insurgent à l'idée que les propriétaires supportent le coût du projet. « On ne peut dire à la fois que c'est la responsabilité publique et à la fois que le propriétaire doit supporter » (entretien 33)<sup>31</sup>. S'appuyer sur le fait que les

<sup>31</sup> L'extrait d'entretien suivant concerne le projet dans l'hypothèse du relogement, mais le raisonnement peut être tenu de la même façon pour la nouvelle formule. « La justification de l'incorporation [dans le périmètre d'Élyssar] des terrains de front de mer, si vous voulez, là aussi ça pose un problème. Un terrain de front de mer, qui est un terrain privé, s'il n'avait pas été occupé, aurait eu une certaine valeur. Le fait qu'il soit occupé en modifie la valeur vénale évidemment, ça réduit à presque rien d'ailleurs (enfin ça réduit à peu de chose, pas à presque rien). Mais en termes de partage des responsabilités, donc, et des coûts et de la richesse, c'est en principe la responsabilité de l'autorité publique que de trouver des modalités de logement des personnes et rien ne justifie que ce soit le propriétaire privé de ce terrain qui lui subisse dans son patrimoine le contrecoup de cette situation d'habitat illégal. [...] Donc cette opération de transvasement qui a été testé dans le centre-ville et qui est en train de se répercuter de nouveau sur l'opération Élyssar est quelque part le péché originel de ce type d'approche [...] Il n'y a aucune raison que le droit du propriétaire soit dévalorisé parce qu'il a été squatté. On ne peut dire à la fois que c'est la responsabilité publique et à la fois que le propriétaire doit

propriétaires ont acheté après occupation pour justifier l'opération fait glisser le jugement d'un monde dans un autre.

Cette formule s'appuie sur les logiques du marché foncier et se fonde sur des valeurs du monde marchand, où l'intérêt est la motivation, les êtres sont mis en concurrence autour de biens dont la valeur est désirée, offrant l'occasion aux uns et aux autres d'établir le prix de ce qu'ils désirent posséder. La valeur du terrain à laquelle la transaction (indemnité ou rachat) se fera entre l'occupant et le propriétaire sera déterminé par les lois du marché. Si le poids de l'indemnité est porté par le propriétaire, son bien en revanche ne sera plus arbitrairement évalué, comme lorsqu'il devait être exproprié, à une somme correspondant au fait qu'il est occupé.

Le gain pour tous n'est pas ici considéré comme un gain stratégique, mais comme un gain en argent. « Les deux vont gagner, parce que les actionnaires n'ont pas payé cher les actions, parce qu'ils ont acheté le terrain tel qu'il est. Les occupants, s'ils vont acheter, ils vont gagner. Les propriétaires, s'ils vont payer aux occupants une somme et détruire la maison qui existe maintenant, le prix du terrain va augmenter énormément. Si vous ajoutez à ça l'infrastructure que nous sommes en train de faire, pfff ! » (entretien avec Rafic Hariri).

Par rapport à la formule du relogement, le propriétaire a la possibilité de conserver son terrain. L'occupant a de la même façon le choix entre une indemnité et la possibilité de rester sur place, mais il n'a pas la perspective de rester sur place sans déboursier d'argent, ce qui aurait pu être le cas si les indemnités avaient continué à être aussi élevées que ce qui était jusqu'alors pratiqué. Faire dépendre les indemnités du marché, c'est une façon d'éviter les hausses des indemnités indépendantes du terrain (pressions politiques, financement de parti). Par ailleurs, l'esprit de la formule change, passant de principes civiques à des principes marchands : l'occupant a la possibilité de rester, mais ce n'est plus un droit, il doit l'acquérir.

---

supporter. On a fait payer l'opération, pour une part, par des propriétaires privés qui n'ont aucune responsabilité. [...] Si on reconnaît que les déplacés du Sud ont eu des dommages du fait de la carence publique, c'est l'ensemble de l'Etat qui fait. C'est l'arnaque que les terrains soient évalués quand ils sont squattés » (entretien 33).

Principalement fondée sur des principes marchands, cette formule ne l'est pas totalement. La logique globale qui mène à cette proposition est industrielle « Économiquement, c'est faisable » (entretien avec Rafic Hariri). Et le Premier ministre conclut l'entretien sur une parole qui cherche à s'en détacher. « En d'autres mots, ce n'est pas l'argent qui peut seul faire les choses » (entretien avec Rafic Hariri).

Les principes contenus dans la proposition de Rafic Hariri posent différemment le rôle de l'État. Dans la formule précédente, l'État intervenait pour remplacer une partie. « Il y a seulement deux méthodes ici: l'État rentre. Ou bien il dit: je vais légaliser ces constructions illégales, donc je vais payer les indemnités, exproprier le terrain et le légaliser en le donnant à ces gens qui ont occupé ; donc on fait sortir une des parties ; ou bien il va dire non, je vais *sortir* les gens qui ont construit illégalement et restituer les terrains, ou une partie des terrains, aux propriétaires légaux » (entretien 29).

Dans la nouvelle formule, l'État n'orchestre plus le financement de l'ensemble de l'opération. Il ne joue plus qu'un rôle d'interface, en impulsant le processus par la réalisation du remembrement et la création de nouvelles parcelles et, vraisemblablement, en édictant les règles de leur occupation. Dans cette formule, l'État ne contrôle plus l'ensemble du processus. Or, le choix entre relogement et régularisation n'avait pas été fait en fonction de leur coût, mais dans l'idée de la maîtrise du processus (voir plus haut). Cette nécessité de contrôle est la même que celle qui est exprimée par les partis chiites. La maîtrise publique avait été l'argument central de la mise en place d'un établissement public. En théorie, une telle proposition ne va pas à l'encontre des exigences chiites.

Mais dans une telle solution, l'État, à travers l'administration qui va dessiner le tracé des parcelles, va déterminer la possibilité ou non pour les occupants de rester sur place et la possibilité ou non pour les propriétaires de se trouver maître d'un terrain exploitable. Si les parcelles reprennent les tracés existants, il y aura une possibilité pour les occupants de rester dans leurs constructions. Si les parcelles sont grandes et ne suivent pas le tissu urbain, les occupants ne pourront rester que dans une situation d'indivision et il est vraisemblable que rester supposera de reconstruire. Des négociations auront lieu alors sur ces tracés, dont l'État sera arbitre, et dans lequel il on verra probablement apparaître de façon plus récurrente, pour des raisons stratégiques, des principes du monde domestique et surtout du monde de l'inspiration, qui jugent favorablement le tissu urbain existant pour la

qualité de ses espaces conviviaux, spontanés ou insolites, principes jusqu'ici essentiellement utilisés par des architectes opposés au projet.

Il n'est pas possible de faire de la prospective et de dire si les acteurs trouveront à cette nouvelle proposition, si elle est formellement présentée, un équilibre de principes qui leur convienne. Cette proposition est seulement la manifestation de ce que les principes d'action sont susceptibles de bouger avec le contexte.

L'existence de l'Établissement public Élyssar joue déjà de fait ce rôle d'interface potentiel entre propriétaires et occupants et suscite des propositions de montage. Alors que certains promoteurs ne veulent pas s'engager tant que l'Établissement public ne se sera pas occupé à vider les terrains, d'autres utilisent l'existence d'Élyssar et l'accord autour de l'idée d'une compensation par des relogements, acceptée par toutes les parties, pour faire des propositions qu'il n'aurait peut-être pas pu faire auparavant. L'un d'eux a envisagé l'achat d'une parcelle proche du bord de mer, occupée par plus d'une centaine de ménages ; il a posé par ailleurs des options d'achat sur environ cent vingt-cinq logements existants dans le quartier de Hay el-Selloum, en banlieue sud-est, et envisageait de les proposer comme compensation aux occupants du terrain. Les habitants auraient été relogés en banlieue sud, mais en dehors de la zone. Il aurait alors détruit le quartier existant et réalisé une opération immobilière. Cette idée d'opération à l'intérieur du périmètre du projet suggère que le fait que l'accord existe autour du projet, même sans être mis en œuvre, peut induire des possibilités d'action difficilement envisageables auparavant et contribuer à redéfinir les modalités de l'action.

Les partis chiites ne sont pourtant pas prêts à admettre toute solution qui éloignerait les habitants de leurs lieux actuels d'installation. La volonté d'avoir la possibilité de rester sur place est toujours prépondérante, associée à la crainte d'être chassé. « Ils veulent enlever les gens de cette zone [...] Ils ont toujours cette même mentalité de sortir les gens de cette zone. Ils continuent à travailler avec cette mentalité et Hezbollah continue à la combattre » (entretien 45). Le principe civique de cohésion du groupe et de revendication d'un droit à rester est toujours aussi vivace et incontournable. Par ailleurs, cette formule entre des propriétaires de terrain et des propriétaires de bâtiment ne tient pas compte de tous les habitants, omettant les locataires qui sont aussi une priorité des partis chiites. « Et durant

cette affaire, on doit *payer pour les locataires* qui ne sont pas propriétaires ni de maisons, ni de bâtiment, ni d'actions » (entretien 12).

Mais, avec l'éloignement du temps de la guerre, ces principes s'accrochent d'autres qui parfois s'y opposent. Par exemple, de même que pour Rafic Hariri, mettre face à face occupants et propriétaires n'a plus, pour tous les membres du Hezbollah, l'image de la continuité des logiques de rapport de force entre propriétaires et occupant prévalant pendant la guerre. Le principe du droit de propriété est maintenu, mais il s'accroche maintenant aussi de principes qui s'y opposent. La régularisation, « c'est possible, *c'est possible*. La réponse du Hezbollah, je crois qu'il accepte[rait] ce choix. [...] [Moi, je n'y ai pas pensé], le poids du problème des propriétaires *était* si pesant... » (entretien 12).

De même, certains principes industriels et marchands s'expriment alors qu'ils s'opposent clairement aux principes civiques qui gouvernent l'exigence de rester sur place, et se font jour dans la logique d'une recherche de la justesse de l'action. Certains hommes politiques de la partie chiite complètent le discours civique officiel par une lecture, industrielle, qui ne converge pas, comme les autres principes, vers le relogement sur place. L'extrait d'entretien suivant oppose, d'une part, une logique industrielle de la valeur de l'occupation de l'espace au compromis civique fondé sur la défaillance de l'État et justifiant une compensation de la part de l'État. D'autre part, il oppose à l'idée industrielle de reloger (et à l'idée civique de reloger sur place) celles, industrielles, qui refusent la densification excessive au nom du fonctionnement de la ville et qui refusent de construire des logements supplémentaires quand d'autres sont vides et invendus.<sup>32</sup> « Je suis contre que tous ces gens... C'est très sérieux ce que je vais vous dire, politiquement. Mais vous m'interrogez comme un professionnel. Du point de vue de *l'ingénieur*, je pense que ces gens, bien qu'ils aient vécu ici vingt, vingt-cinq, trente ans, *le Gouvernement ne devrait pas les indemniser*, ils sont supposés *louer* les lieux. Et je pense qu'*il ne devrait pas y avoir d'avoir un tel accord pour que les propriétaires [de bâtiments illégaux] obtiennent une maison ailleurs dans cette zone*. Je pense qu'à l'intérieur de cette zone, il y a beaucoup de maisons, et dans d'autres zones aussi. *Ils peuvent les reloger ailleurs*, mais pas dans cette zone, parce que

---

<sup>32</sup> « *Quant à l'investissement immobilier, il a été tel que déjà en 1996 (soit avant l'achèvement de beaucoup de constructions lancées dans la première moitié des années 1990), 18% des logements et 28% des autres locaux étaient vides.* » Nahas C., « L'économie libanaise et ses déséquilibres », in Rougier B. et Picard É., dir., « Le Liban dix ans après la guerre », *Monde arabe Maghreb - Machrek*, numéro spécial, n°189, Paris, La documentation française, juillet - septembre 2000, p. 63.



nous ne voulons pas que cette zone soit aussi *surpeuplée* qu'en ce moment. Donc je pense que l'accord qui a été conclu entre les partis politiques et le Gouvernement, qui voudrait que tous ces gens restent dans la zone pour garder la démographie de la zone (pour cette raison, ils ont voulu que les gens, ceux qui ont un magasin aient un magasin dans la même zone, ceux qui ont une maison aient une maison), *cet accord, d'un point de vue professionnel est faux*, si vous parlez d'un point de vue urbanisme, essayer de *développer* cette aire, essayer de créer des *parcs*. [...] Aux yeux des politiciens, et non à mes yeux, c'était une solution au problème » (entretien 24).

La mise en œuvre est donc le lieu d'une recombinaison des choix à partir d'un nouvel agencement de principes dont la hiérarchie se modifie avec le contexte. La formule proposée ci-dessus pourrait peut-être convenir aux acteurs. Dans l'équilibre actuel, Rafic Hariri admet que les habitants soient compensés pour des motifs issus du monde industriel ; cela ne contre pas l'idée civique, mais ce n'est pas la sienne. Ce n'est donc pas forcément l'Etat qui doit aux occupants. Les partis chiites pensent que les habitants doivent rester sur place, pour des raisons civiques, mais cela ne les dérange pas que, pour des principes industriels qu'ils partagent, ils soient relogés ; ils veulent bien imaginer que cela se passe suivant d'autres modalités. Mais il est impossible d'en juger par avance et en dehors du jeu. De nombreuses possibilités de transformation des principes d'action restent ouvertes, sans qu'il soit possible de dire lesquelles devraient être préférées sans fonctionner soi-même sur une combinaison de principes personnels.

## **CONCLUSION**



S'il est des terrains qui permettent de mettre en évidence les référentiels multipolaires de l'action dans un projet d'urbanisme, Beyrouth figure clairement parmi ceux-ci. Le projet Élyssar n'est pas un cas spécifique, comme on pourrait le penser au vu de la situation très particulière de son terrain d'action. Au moment où le projet est conçu, le Liban est dans une période charnière de la sortie de guerre, la banlieue sud est le lieu d'inscription et l'enjeu territorial de groupes politiques à ramifications internationales, les quartiers que son périmètre contient sont parmi les seuls au Liban où des gens se sont installés sur des terrains dont ils ne sont pas propriétaires et ces poches « anormales » ne constituent qu'une faible part de la capitale.

Élyssar est au contraire un cas d'école. Il permet de percevoir avec netteté les logiques inhérentes aux acteurs des projets d'urbanisme et de mettre en évidence le décalage entre les rôles des acteurs (techniques et politiques) et leurs raisonnements. Il permet de mettre en regard la dimension politique de la pratique de l'urbaniste, mise en évidence depuis longtemps par la recherche, avec les cultures techniques des hommes politiques. D'une part, les acteurs politiques de la décision ont des principes d'action fortement marqués par les logiques techniques, issues de leur formation et / ou de leur représentation idéale de la ville. En particulier, au plus haut niveau politique, le Premier ministre pense en bâtisseur. D'autre part, les acteurs techniques se cantonnent certes dans leur rôle en raison du caractère politiquement sensible de l'opération, mais, justement en raison de ce contexte, sont extrêmement au fait de la dimension politique du projet, et ils en intègrent les données dans les études, en même temps que les revendications sociales et les enjeux économiques de la reconstruction. Enfin, les logiques mêlées de tous ceux qui n'ont pas le rôle de maître d'œuvre ou de maître d'ouvrage, souvent des ingénieurs placés dans une position d'acteur politique de la négociation, combinent les raisonnements. Cette situation rend visible la multipolarité des raisonnements jusque chez les simples observateurs du projet, qui sont *a priori* hors du système des acteurs qui influencent directement les choix, mais qui connaissent et sont sensibles à ce contexte.

Les acteurs mobilisent simultanément des principes issus de systèmes de valeurs différents qu'ils combinent dans des jugements personnels sur les stratégies et les idéaux du projet. Le fait que tous les acteurs, techniques comme politiques, fassent référence aux mêmes

séries de principes, issus de « mondes » également mobilisés par tous, conduit à s'interroger sur la distinction entre les notions de décision technique et de décision politique. Il remet également en cause la caractérisation du contenu d'un choix par les termes de « compromis politique » ou d'« évidence technique ». Il introduit la nécessité d'observer, en contrepoint des analyses sur les cultures politiques des professionnels, les « cultures professionnelles » des non-professionnels parmi les acteurs du système d'un projet, et en particulier des acteurs politiques, mais également les habitants, où leurs représentants, qui réclament, imposent ou dont on requière qu'ils participent à la décision.

Le projet Élyssar a été conçu en grande partie dans des relations interpersonnelles, en particulier dans la négociation politique. Les logiques institutionnelles en forment le cadre, mais sont peu contraignantes dans le processus d'établissement des choix du projet. En particulier, toutes les grandes lignes du projet ont été conçues avant la création de l'Établissement public, dont l'existence elle-même est le fruit de la négociation. Cette caractéristique donne une place privilégiée aux modes de raisonnement des acteurs, ce qui a favorisé leur mise en évidence dans cette recherche. En retour, ce travail minimise le rôle d'autres logiques que celles des raisonnements des acteurs. Il permet donc peut-être davantage d'éclairer les situations dans lesquelles il est fait appel à la réflexion, et en particulier les projets pour lesquels les acteurs cherchent à trouver des solutions inédites à des problèmes urbains complexes, bref, à innover.

La particularité du terrain beyrouthin permet également de mettre en évidence l'opposition entre les droits existants et les droits revendiqués. Les droits de l'urbanisme et de la construction sont constitués dès les années 1960. La banlieue sud est depuis un siècle le terrain de projets d'urbanisme ; elle est un lieu par excellence de l'expression de ces droits. Le droit de la propriété est garanti par l'État, à partir de l'inscription au cadastre, situation peu fréquente dans le monde. La question de l'irrégularité ne prête donc pas à confusion. Le droit sert de référence et il n'y a pas d'ambiguïté sur la légitimité des propriétaires. Personne ne revendique d'ailleurs jamais le transfert de la propriété au profit des occupants. Dans ce contexte, il apparaît que les revendications politiques ne sont pas une remise en cause du droit existant, mais la revendication de droits en faveur d'un groupe : l'accession à la ville, la compensation de défaillances de l'État, la justice sociale. Il n'y a pas de chevauchement sur ce point dans les raisonnements, à la différence de ce qui se passe parfois dans les pays où le droit est moins clairement constitué ou moins présent au

fond des esprits. L'utilisation toujours partielle de la référence au procès de 1955 en est la traduction et le choix du relogement en est une conséquence. L'importance de la place du droit, au Liban, dans les raisonnements des acteurs conduit à s'interroger sur les conditions dans lesquelles les projets de régularisation des quartiers irréguliers sont possibles, en particulier au regard du rôle que joue le droit dans une société en période de réconciliation nationale et / ou de (re)construction d'un État de droit.

L'utilisation de méthodes d'analyse issues de champs de la recherche extérieurs à celui de l'urbanisme offre la possibilité de prendre du recul vis-à-vis des catégories d'analyse conventionnelles (politique, économique, social, culturelle...) et du vocabulaire consacré (objectifs, enjeux, contraintes...), utilisés par les urbanistes, mais qui ne sont pas suffisamment opératoires pour une analyse des représentations actives dans l'action.

Elle permet surtout de s'interroger sur la pertinence de l'analyse des projets à partir des modèles urbanistiques construits par les urbanistes. L'analyse du discours des acteurs et observateurs du projet a montré qu'ils se réfèrent régulièrement à la modernité, à la fonctionnalité, à l'ordre urbain ou à la culture, mais qu'ils ne font jamais référence directement aux modèles construits à partir de ces notions. Seules les idées à partir desquelles ces règles ou modèles sont construits sont invoquées. On ne peut donc pas dire que les modèles soient utilisés comme tels. Cette constatation permet de s'interroger sur la validité de ces constructions comme modèles ou comme règles, si elles ne sont pas utilisées. Ni les règles ni les modèles ne seraient fondateurs d'un projet. Celui-ci serait le lieu d'une composition de règles locales, adaptées à la situation, à partir de ces notions. En revanche, ces notions, que les modèles contiennent, sont diversement articulées, par les acteurs, en des modèles urbains personnels, actifs, ceux-ci, dans la définition du projet.

La position de chacun ne contient pas seulement un registre de raisonnement associé à des projections idéales, mais intègre également un registre construit autour des stratégies. Chacun des acteurs se forge une position, profil topique, à partir de la situation qui réunit, comme dans un « caddie » de pensées personnelles, des jugements, parfois disparates, portés sur les projections idéales, mais également sur le jeu stratégique mouvant des acteurs du système. L'existence de ces deux hémisphères de pensée, correspondant à deux catégories de motifs de l'action dans le projet, dans le jugement de tous les acteurs du système sur le projet, laisse à penser que les acteurs intègrent ces deux dimensions dans les

projets qu'ils conçoivent. Si c'est le cas, on peut alors s'interroger sur la nécessité ressentie de minimiser les interférences du jeu stratégique, pour expérimenter des projets de régularisation des quartiers irréguliers, en mettant en place des « projets pilotes » sur les terrains les plus « simples », c'est-à-dire les moins chargés d'enjeux et de conflits, les moins sujets à stratégies. Ce souci d'éviter les interférences du jeu stratégique semble indiquer une prédominance de la conception de tels projets dans le registre de l'idéal, en dépit de la participation généralement requise des acteurs locaux. Ajoutée à l'intégration d'une dimension stratégique davantage à l'échelle locale qu'à celle de l'agglomération, cette prédominance éclaire les obstacles que rencontrent les reproductions de l'expérience sur des terrains stratégiquement plus « difficiles » ou à l'échelle de la ville. À l'inverse d'un projet pilote, Élyssar a été conçu sur une relativement grande échelle et sur un des espaces les plus sensibles, politiquement, de Beyrouth. Le projet n'a pas été, et ne sera peut-être jamais, mis en œuvre comme il a été conçu, mais on peut faire l'hypothèse qu'il constitue une avancée pour la reconstruction au moins aussi importante que ne l'aurait été un projet réalisé comme prévu, mais sur un espace beaucoup moins chargé d'enjeux.

Le fait que les acteurs entremêlent leurs logiques politiques et techniques a incité à analyser dans un même mouvement les dimensions stratégiques et les dimensions idéales des raisonnements. La recherche sur les référentiels du projet s'inscrit donc ici à l'intersection des différents axes de recherches dominants sur le projet d'urbanisme. L'urbanisme, compris comme une pratique, ne fonde pas son action uniquement sur des théories et des règles ; à l'opposé, les principes d'action ne peuvent être compris à travers le seul jeu des acteurs ; enfin, l'explication des logiques internes aux acteurs ne permet pas de comprendre comment se forment les choix. Les logiques des acteurs sont au centre de la recherche, mais doivent être reliées au projet pour permettre un discours sur ses principes.

La réalisation des profils topiques des acteurs permet de comprendre les liens qui existent entre les personnes et les choix du projet. Mais elle ne permet pas de comprendre complètement la fabrication des idées. Malgré des influences parfois manifestes, comme on l'a vu à Élyssar, il est impossible d'attribuer la paternité d'un choix à une ou plusieurs personnes, tant la circulation des idées est complexe. En revanche, elle permet de comprendre que certaines propositions soient le lieu d'une cristallisation. Des idées sont « reconnues » comme convenant, c'est-à-dire qu'elles font écho à une série de jugements qu'une personne porte sur elle à partir de différents mondes. L'équilibre se fait sur une

solution, point de convergence de justifications entre plusieurs personnes dans le cadre d'un jeu d'acteurs. L'absence de réaction est le signe d'un assentiment ou de contradictions. Il y a eu de très nombreuses contestations et de multiples écrits critiques sur le centre-ville de Beyrouth, mais pratiquement aucune sur Élyssar. En dehors du fait que le projet est mal connu du grand public, peut-être peut-on comprendre que le débat public soit resté pratiquement muet sur le projet par le fait que les choix d'Élyssar satisfont un équilibre entre les registres pour la plupart des observateurs. Ceux-ci ne trouveraient pas de critique dans l'un d'eux qui ne soit contredit par une justification dans un autre. Parfois, les propositions ne conviennent que parce qu'elles sont associées à d'autres, dans l'ébauche d'un projet, ce qui explique pourquoi les projets sont souvent acceptés ou rejetés « en bloc ». Généralement, les propositions conviennent à différents acteurs sans qu'une justification générale puisse être trouvée. Cette absence semble aujourd'hui de plus en plus souvent assumée ; elle est souvent comprise comme une absence de rattachement à des courants de pensées et mène à penser que les projets tendent de plus en plus au pragmatisme.

La variabilité des profils et celle de l'équilibre des justifications portées par les choix donnent tout son sens à la définition de la phase de mise en œuvre d'un projet comme celle de la continuité du processus de son élaboration. Lorsque les choix sont le lieu d'adhésions mouvantes, le projet se comprend davantage comme un processus, dont on ne peut jamais anticiper la forme accomplie et dont la mise en œuvre constitue le prolongement.

Initialement, l'idée de la présente recherche portait sur cette phase de la mise en œuvre. L'objectif était de mettre en évidence les méthodes des professionnels de l'urbanisme pour gérer les recompositions du projet. L'hypothèse de départ, selon laquelle seuls les éléments qui, lors de la réalisation du projet, correspondent aux intérêts des acteurs sont réalisés, s'est révélée partiellement juste : les choix mis en œuvre sans encombre sont ceux sur lesquels convergent des justifications qui ne s'opposent pas à celles que portent les acteurs, à la différence près que les justifications identifiées ici ne sont pas simplement celles des stratégies, comme il était supposé à l'origine. En revanche, ce n'est pas l'analyse de la mise en œuvre qui a permis de comprendre l'action qui s'y produit, mais l'étude de la mise en place du projet et des principes qui y étaient actifs. La convergence des justifications sur les choix que la mise en œuvre recompose est fonction du contexte de la mise en place. Afin de mettre en évidence ces méthodes d'action, il avait également été imaginé, à



l'origine de la recherche, d'étudier des projets « réussis ». Seuls les principes d'actions correspondant à cette réussite selon mes propres critères et systèmes de valeur auraient sans doute été identifiés. Le projet de Beyrouth, étudié pour des raisons différentes, avait l'avantage de présenter des contradictions et des incohérences qui ont permis de mettre en évidence les superpositions et contradictions qui caractérisent les justifications des choix et la façon dont les acteurs et observateurs s'en accommodaient.

L'analyse des propos des acteurs à partir d'une grille de système de valeurs différents des modèles sociaux ou urbains en vigueur permet d'interroger ces derniers.

Les jugements sur un projet d'urbanisme mobilisent des principes de tous les systèmes de valeur. Deux d'entre ces mondes sont plus souvent mobilisés que les autres. Il est fait référence à leurs valeurs dans la définition même du terme. L'urbanisme, comme « *organisation des établissements humains* » appartient d'une part au monde de l'efficacité ou monde « industriel », par la référence à l'organisation et à l'état organisé structuré qui en résultera, considéré comme des grandeurs de ce monde. D'autre part, le monde « civique », est constamment mobilisé pour le juger, le critiquer ou le justifier, dans la mesure où cette action d'organiser trouve son terrain sur une entité collective abstraite, les établissements humains. La contradiction récurrente que ce travail fait apparaître dans ce monde sont liées aux différentes échelles auxquelles sont conçues les collectivités auxquelles ces établissements font référence, de la définition la plus large (tous les humains habitent quelque part) à la définition locale (l'organisation s'applique à l'échelle d'un établissement, c'est-à-dire à l'échelle de la ville ou du quartier, et non sur un autre).

Cette relation entre l'urbanisme et les systèmes de valeurs appelle plusieurs remarques. La première concerne l'intersection entre ces mondes. Cette mobilisation des deux systèmes de valeur « civique » et « industriel » dans la notion même d'urbanisme donne des clefs de lecture sur le lien récurrent que l'on trouve entre projet urbain et projet de société, projet de ville et projet social. Il retrouve le fait que l'urbanisme de plans et de règles se fonde explicitement sur la notion d'intérêt public. On retrouve cette opposition dans l'utilisation qui est faite de l'offre et de la demande de terrains et de logement. Tout se passe comme si, en s'attachant à transformer les tracés, le bâti et le parcellaire, les initiateurs du projet avaient cherché à remédier aux heurts de l'histoire urbanistique et foncière à l'origine de « l'offre » des quartiers illégaux, tandis que les partis chiites, en imposant un traitement

social de la population par le relogement avait voulu remédier aux problèmes de la « demande » d'habitat à bas prix.

Une deuxième remarque concerne spécifiquement le monde « civique ». L'échelle spatiale mène à établir des actions d'urbanisme différentes. L'échelle du groupe concerné, comme groupe social, a un impact déterminant sur les options d'un projet d'urbanisme. Généralement, l'opposition se fait entre la prise en compte de la nécessité que des personnes relèvent d'une même justice à l'intérieur d'un groupe large et institutionnalisé (généralement un État) et la nécessité que les personnes relèvent d'une même justice à l'intérieur d'un groupe inclus dans le premier (un groupe social, les habitants d'un quartier) ou, plus fréquemment, que le groupe restreint réclame un droit vis-à-vis des autres. C'est le cas à Élyssar, où le débat sur la question de laisser les habitants sur place, de les reloger ou de régulariser les quartiers étaient liés à l'échelle de la prise en compte de la dimension « civique ». Les thèmes du ghetto, de la mixité sociale urbaine, du logement social, de la régularisation des quartiers irréguliers, sont au cœur des questions posées par cette opposition civique, qui croisent également ici les principes des mondes « industriel » et « marchand » contenus dans la prise en compte des marchés fonciers. Les contradictions rencontrées parfois entre les « droits à » (droits à la ville, droit au logement) et les « droits de » (droit de la propriété, droit de l'urbanisme) sont également compréhensibles dans cette opposition d'échelles. La question devient alors moins l'opposition entre ces droits que celle du « droit du point de vue de », exprimant la justice ou la justesse du point de vue d'un monde ou d'un autre. Cette opposition d'échelles se retrouve enfin également dans les superpositions de droits entre des propriétaires dont les biens sont inscrits au cadastre (légitimité attachée à la loi nationale) et des occupants, ayant ou non des droits anciens, dont la légitimité est attachée à une situation locale.

Mais paradoxalement, si les oppositions entre légitimités se font bien selon cette ligne de partage, les adhésions aux choix d'un projet ne reprennent pas ce découpage. À Élyssar, deux justifications attachées aux valeurs civiques à l'échelle du pays poussaient vers des choix différents, comme il a été vu plus haut. La nécessité de ne pas porter atteinte au droit de propriété (principe d'égalité sur l'ensemble du territoire, droit garanti par l'État) menait au choix du relogement, tandis que la nécessité de ne pas morceler le territoire national en plusieurs espaces confessionnels (également exigence à l'échelle du pays) incitait à l'indemnisation. De la même façon, la prise en compte des justifications attachées à un

groupe, celui de la banlieue sud, incitait à refuser l'indemnisation, mais selon que la volonté était de conserver une cohésion sociale sur place ou de fournir un habitat social, la régularisation était envisageable ou totalement rejetée.

Ces conclusions permettent de se démarquer des analyses qui associent les pratiques de l'urbanisme avec les courants de pensée constitués, et en particulier celles qui lient les différentes formules de projets d'intégration de quartiers irréguliers à des attitudes soit libérales soit sociales. Certes, des convergences peuvent effectivement être observées, mais l'analyse d'Élyssar et de sa conception dans la négociation offre des pistes de compréhension des raisons pour lesquelles certains projets ne peuvent clairement être rattachés à l'une ou à l'autre de ces attitudes. Élyssar est l'un d'eux, comme certains observateurs l'ont d'ailleurs bien noté. Le pragmatisme est souvent analysé comme une alternative à cette « panne de modèle ». Mais cette caractérisation ne donne pas de clef de lecture qui permette de donner une vision d'ensemble des principes d'interventions sur ces quartiers. Les projets qui se réfèrent au pragmatisme fournissent cependant le terrain d'une investigation sur la façon dont les oppositions entre les échelles civiques, mises en évidence plus haut, se traduisent dans les projets, sont articulées avec les principes des autres systèmes de valeurs, et sont mises en œuvre. Les registres identifiés confirment la dimension indéfectiblement locale des solutions à apporter à la question de l'illégalité. Alors que, pour un projet donné, il ne peut toujours y avoir de justification globale pour un choix, l'idée de modèle à appliquer trouve ici ses limites. Il semble cependant possible de trouver des régularités dans les façons d'agencer ou au contraire d'opposer les principes des différents systèmes de valeurs, voire de mettre en évidence des compromis actifs se traduisant par une mise en œuvre. Ce travail n'est en cela qu'une première marche vers des travaux ultérieurs.

Analyser les représentations et le jugement pour comprendre l'urbanisme comporte des limites. D'abord, sur les faits, les entretiens fournissent des informations de deuxième main. Elles permettent de reconstituer les faits, mais avec cependant des incertitudes. C'est le cas de toutes les informations historiques, que ce soit sur la tenue des négociations ou l'histoire foncière de la banlieue sud. Cela oblige à pousser le raisonnement, mais les preuves ne sont pas toujours constituées. Ces limites posent en particulier la question de la position du chercheur dans le système d'action de l'urbanisme. Seul un décloisonnement entre la recherche et l'expertise (des chercheurs qui font de l'étude ou des techniciens qui

font de la recherche) permet de faire connaître certaines réalités. Le fait que seules des lectures partielles de l'histoire du projet étaient accessibles est justement une des raisons pour lesquelles le travail s'est orienté sur les représentations des acteurs comme principes de l'action.

Par ailleurs, analyser le jugement privilégie les dimensions justifiables du projet. Les acteurs du projet ont tous insisté sur ces dimensions justifiables, sans lesquelles le projet n'aurait sans doute pas pu voir le jour ; l'établissement de principes de bases communs, mêmes imprécis, a fondé l'accord qui a rendu possible les négociations puis un compromis. Mais, toutes les pratiques ne sont pas justifiables et cette analyse ne montre les moteurs injustifiables du projet qu'à travers la critique. Celle-ci dénonce l'utilisation de la violence, mais ne fait pas référence, dans ces critiques des logiques injustifiables, aux violences de la guerre. Ce sont les luttes de pouvoir et les captations financières cachées derrière le projet qui font l'objet des révélations de procédés condamnables. Le lien avec la violence est particulier à Beyrouth. La ville présente le cas particulier d'avoir vu naître la plus grande partie des quartiers irréguliers lors d'un long et complexe conflit. Ces quartiers irréguliers sont loin d'atteindre les 50 % de la croissance urbaine que l'on peut trouver ailleurs. On n'y retrouve pas non plus la question de l'insécurité de la tenure et des violences qui y sont associées, thème rarement abordé à Élyssar, alors qu'il est au centre de nombreuses études sur les quartiers irréguliers et de projets de régularisation. C'est toujours la nécessité d'être dans la légalité, d'avoir des conditions de vie normales qui sont au centre des revendications. L'insécurité existe cependant, mais elle est généralement résolue par le rapport de forces. Face à la réaction des habitants en 2002 lors du démarrage des travaux du pont d'Ouzai, par exemple, l'État n'a pas voulu passer en force. Il semble que la revendication par les partis chiites de rester sur place, c'est-à-dire aussi ensemble, et d'exiger que tout le monde soit traité de la même manière soit une façon de lutter contre cette insécurité. L'exemple de Hay el-Zahra, où les partis chiites ont accepté, pour des raisons différentes, plusieurs séries d'évictions avec indemnisation, mais sans relogement, le montre *a contrario*. Ce quartier particulier est progressivement morcelé par les routes, autoroutes et équipements, rendant plus précaire la situation de ceux qui restent, et c'est sur ce quartier que des promoteurs cherchent également à monter un projet. Si une partie des habitants est évincée, il est alors plus facile de faire partir les suivants. La dérogation à la règle, elle-même établie par le projet dans une négociation politique conflictuelle, augmente ici l'insécurité de la tenure.

La particularité du cas de Beyrouth fait à nouveau apparaître ici une dimension qui ne lui est pas spécifique. Dans les projets de reconstruction après une guerre civile, l'enjeu est autant la reconstruction spatiale que la réconciliation de la société, les deux étant particulièrement liés dans les politiques publiques spatiales ou territoriales. Élyssar fait apparaître, comme tout projet d'urbanisme, les rapports de pouvoir et les conflits, dont la violence est d'autant plus fortement exprimée que le projet est lu dans une opposition entre les anciens adversaires de la guerre. Mais il est également le lieu d'une pacification. En étant l'un des espaces d'un affrontement qui n'est plus physique, Élyssar cristallise les tensions, mais il est aussi le lieu où les tensions se dénouent. Par le seul fait d'exister, le projet constitue un accord entre ces parties, un terrain d'entente qui permet la poursuite des relations. C'est probablement l'une des raisons pour lesquelles le compromis d'Élyssar ne s'attache pas à préciser certains des points non explicites du contenu du projet : l'accord autour des choix du projet semble au moins aussi important que leur contenu. Pour que l'accord tienne, il ne faut pas rendre ses contradictions visibles tant qu'elles ne sont pas résolues. Les clivages que le projet établit ne reprennent pas les oppositions antérieures et Élyssar est un des lieux de la recomposition des rapports de force. Les parties ne s'entendent pas sur des principes, mais, quoique imparfaitement, le projet est le lieu de la convergence de ces principes contradictoires et, par cette réunion, un instrument de l'apaisement des conflits entre les parties impliquées.

## **SOURCES**



## Liste des entretiens effectués

Plus de cent entretiens ont été menés avec des acteurs et des observateurs du projet. Ils ont été effectués entre décembre 1997 et juin 2001. Ils ont été pour la plupart enregistrés et quarante ont été retranscrits ®. La quasi-totalité a été menée en français (F) et en anglais (E). Les passages des entretiens en anglais cités dans le texte sont traduits en français. Les entretiens en arabes ont bénéficié d'une traduction simultanée (AS). Ceux qui ont été enregistrés ont de plus été traduits à partir de l'enregistrement (AC). La position de la personne indiquée est celle au moment de(s) l'entretien(s).

Afin de préserver l'anonymat de ceux qui me l'ont demandé, et sauf pour l'entretien avec Rafic Hariri, auquel il est fait mention comme tel, le texte ne fait référence aux entretiens que par des numéros, qui ont été attribués de façon aléatoire. La mention « (entretien N) » est indiquée toutes les fois que sont reportées des paroles enregistrées (éventuellement traduites). Lorsque les paroles n'ont pas été enregistrées et qu'elles sont reportées à partir d'une prise de notes, seule la mention « (d'après entretien N) » est indiquée. Un entretien fictif 104 réunit quelques entretiens informels non reportés dans cette liste et les paroles des personnes qui auraient pu être reconnues (par recoupement), alors qu'elles ne le souhaitaient pas.

Je tiens à remercier chaleureusement toutes les personnes qui m'ont reçue, pour leur accueil, leur disponibilité, leur ouverture et l'attention qu'elles ont bien voulu porter à mes innombrables questions, y consacrant parfois plusieurs heures. Sans elles, cette thèse n'aurait jamais vu le jour.

Joseph ABDEL AHAD	Directeur général de l'urbanisme (DGU) depuis 1998, Ingénieur, 09/03/00, ®, (F).
Haitham ABDUL JABBAR	Dar al-Handassah Le Caire, Architecte-urbaniste, Dar al-Handassah Beyrouth en 1994-1995, 05/04/00, (E).
Jaoudat ABOU JAOUDE	Conseil pour le développement et la reconstruction (CDR), Urbaniste, 13/01/98, (F).
Imad ABULABAN	Promoteur aménageur, 18/02/00, ®, (E).
Abdel Razal ACHOUR	Banque du Koweit et du monde arabe, Président, 01/03/00, ®, (F).
Ziad Akl	Conseil supérieur de l'urbanisme (CSU), Architecte-urbaniste, 09/03/00, ®, (F).
Ibrahim EL-AMIN	Journaliste, éditorialiste politique au quotidien <i>al-Safir</i> , 27/10/00, (F).
Antoine ANDRAOS	Élyssar, Membre du Conseil d'administration en 1995-1996, Député, ancien Directeur général de la Caisse des déplacés, 03/03/00, ®, (F)
Saati ARNAOUT	Ministère des Affaires rurales et municipales, Conseiller du Premier ministre Rafic Hariri, Ingénieur, 03/06/98, ®, (F).
Bilal ASSAAD	Assaco, Directeur, Ingénieur 26/05/98, ®, (F).
Sultan ASSAAD	Arche, Ingénierie et développement, Ingénieur civil, Ancien directeur de l'association Jihad el-Binaa, 20/07/00, ®, (F).
Abdalah ATTIÉ	Conseiller du Premier ministre Sélim Hoss entre 1998 et 2000, Économiste, 30/10/00, (E).



Ahmed BAALBACKI	Élyssar, Membre du Conseil d'administration depuis 1997, représentant le mouvement Amal, 06/03/00, (AS).
Ali BARADA	Établissement public de l'habitat (EPH), 20/09/99, (E).
Auguste BAKHOS	Ancien député, Directeur de la Commission de révision des lois à l'Assemblée nationale, 21/10/99, (F).
Nabil BEYHUM	Sociologue, Enseignant à l'École d'architecture de Paris-La Seine, 29/02/98, (F).
Antoine CHAMOUN	Établissement public de l'habitat (EPH), Directeur, 20/09/99, (F).
Ibrahim CHAMSEDDINE	Astrolab, Président de l'Institut technique islamique, Ancien vice-président du CDR, 22/02/00,® (F).
Wafa CHARAFEDDINE	Conseil pour le développement et la reconstruction (CDR), Architecte-urbaniste, 13/01/98, 14/02/00, (F).
Elie CHEDID	Élyssar, Président directeur général depuis juin 2000, 10/07/00, 11/00, 06/06/01, (F)
Garbis CHERKEDJIAN	Promoteur immobilier, 04/05/01, (F)
Bernard CHOUEIRY	Ministère de la Justice, Juge, 29/05/98, 05/06/98, 29/09/99, (F).
Elie FADDOUL	Élyssar, Directeur financier, Directeur général par intérim en 1999, 08/10/99, (E).
Fahd FARHAT	Habitant de Bourj Brajneh, famille originaire du village, 20/10/00, (AS).
Fadi FAWAZ	Conseiller du Premier ministre Rafic Hariri, responsable de l'élaboration d'Élyssar avant 1995, 09/06/98, ®, (F).
Mohamed FAWAZ	Directeur général de l'urbanisme (DGU) de 1974 à 1993, Directeur du Conseil exécutif des grands projets (CEGP) depuis, Ingénieur, 23/06/98, ®, (F).
Mona FAWAZ	Architecte, Massachusset Institute of Technology (MIT), 1/08/99, (F).
Mustapha FAWAZ	BTUTP, Directeur, Ingénieur-urbaniste, 07/99, 07/99,®,(F).
Ali FAYYAD	Centre consultatif d'étude et de développement (CCED), Directeur, sociologue, 11/07/00, ®, (EAC).
Rahif FAYYAD	Architecte-urbaniste, ®, (F).
Kamal FEGHALI	Ministère des Déplacés, Responsable du Programme de retour des déplacés, 25/02/98, (F).
Hani FIDAWI	Oger-Liban de 1992 à 1996, Ingénieur-transports, 16/09/00, (E).
Angus GAVIN	Solidere, Architecte-Urbaniste, 10/05/00, (FE).
Darwich GHAZIRI	Direction générale de l'urbanisme (DGU), Directeur des études, 07/07/99, 10/03/00, (F)
Antoine GHOSSEIN	Géographe, Professeur à l'Université libanaise, 02/03/00, (F)
Antoine HADDAD	Élyssar, Directeur de l'urbanisme, 03/03/98, ® (E).
Chawqi EL-HAJJ	Cadastre, 12/05/00, (E).
Youssef HAJJ	Dar al-Handassah, architecte, 10/07/00, (F).
Bassim HALABI	Urban A, Directeur, puis Millenium, Directeur, Architecte, 16/06/98® 30/03/99, 14/12/99, 03/05/00, 19/05/00 ® (FE)

Kamal HAMDANE	Consultation and research institute, Directeur, Économiste, 15/06/98, (FE).
Fouad HARAké	Municipalité de Bourj Brajneh, Président, ancien vice-président, 08/03/00, (AS).
Ali HARB	Élyssar, Service des expropriations et remembrements, Ingénieur, 11/05/00, (E).
Mona HARB el-KAK	Cermoc, chercheur-associée, Architecte-urbaniste, 10/12/97, (F).
Rafic HARIRI	Premier ministre de 1992 à 1998 et depuis 2000, 12/05/01,®, (F).
Joseph HÉLOU	Élyssar, Président directeur général de 1995 à 1998, Ingénieur, 16/05/98, (F).
Hassan HIJAZI	Conseil de l'ordre des ingénieurs et architectes, Président-adjoint, 08/05/00, (E).
Zouhair JABER	Élyssar, Membre du Conseil d'administration depuis 1999, Ingénieur, 18/02/00,®, (E).
Wissam JABR	Élyssar, Membre du Conseil d'administration depuis 1999, Architecte, 11/02/00,®, (F).
Ahmad JAROUDI	Directeur financier et conseiller en investissement, Banque Beyrouth-Ryad, 24/02/00, (F).
Abdou KAHl	Sociologue, 17/02/00, (F)
Barbar KALLAB	Architecte-urbaniste, Conseiller du Président d'Élyssar depuis 1999, 10/02/00,®, 17/10/00, (F)
Talal KHALIFE	Élyssar, Secrétaire général, Directeur foncier et juridique, 19/07/00, (E)
Salim KHALIL,	Ingénieur, conseiller de Ahmed Baalbacki, 06/03/00, (E).
Mohammed el-KHANSA	Municipalité de Ghobeiry, Président du conseil municipal depuis 1998, 19/10/00, (AS)
Antoine KHAWAJA	Élyssar, Président directeur général de 1999 à 2000, 10/02/00,®,(F)
Jean KILZI	Consultant, Ancien chef travaux du Cadastre au Mont-Liban, 23/09/99, (F)
Nayyif KRAYYEM	Élyssar, Membre du Conseil d'administration depuis 1995, représentant du Hezbollah, directeur de la télévision Manar, 21/02/00,®, (EAC)
Boutros LABAKI	Conseil du développement et de la reconstruction (CDR), Vice-président depuis 1991, 02/03/01, (F).
Maha LOTOF	Centre consultatif d'études et de développement (CCED), Architecte-urbaniste, 28/05/98, (F).
Ghaleb MAHMASSANI	Avocat, avocat-conseil d'Elyssar de 1997 à 2000, 28/09/99, (F).
Roula MAJDALANI	ESCWA, 27/09/99, (F).
Mohamed MAJID	Assistant de Nayyif Krayyem pour Élyssar, 21/02/00,®, (E).
Chibli MALLAT	Avocat, 16/02/00, (F).
Joseph MATTA	Municipalité de Mreijé, Tahwita el-Ghadir et Laylaké, Président du Conseil municipal, 11/10/99, (F).
Hassan MEQDAD	Habitant d'Ouzai, Membre du Conseil municipal de la municipalité de Ghobeiry, 31/10/00, N, (AS).
Imad el-MOGHRABI	Aménageur, 18/02/00, (E).

Riad MNEIMNÉ	Dar al-Handassah, directeur des opérations pour le Liban, 11/07/00, ® (F).
Pierre NAAMÉ	Conseil supérieur de l'urbanisme, Architecte, 07/03/00, ® (F).
Charbel NAHAS	Société générale libano-européenne, Directeur-adjoint, puis Ingénieur, Économiste, consultant, 27/05/98, 24/10/00, ®, (F).
Joseph NAJJAR	Ingénieur, expert, Directeur du bureau technique municipal de Beyrouth entre 1932 et 1938, 30/05/00, (F).
Moustafa NASSER	Journaliste, 11/11/00, (F).
Elie NASSIF	Oger International, Paris, 06/09/00, (F).
Bassam NSOULI	Dar al-Handassah, Directeur de l'urbanisme, 19/05/98, ®, 22/05/98, ®, (F).
Joseph PHARES	Icomos, Vice-Président, Géographe, 07 /99, (F).
Assad RAAD,	Dar al-Handassah, Directeur de l'architecture, 13/07/00, ® (F).
Samer RAAD	ASSACO, Urbaniste et Centre consultatif d'études et de développement (CCED), urbaniste-conseil, 26/05/98, ®, 04/06/98, ® (F).
Kassem RAHAL	Municipalité de Bourj Brajneh, Vice-Président du Conseil municipal, Ingénieur, 20/10/99, ®, 10/12/99 (E).
Adnan RIFAI	Descendant du cheikh Moustafa Rifai, 04/05/01, 07/05/01, (F).
Khaled SAAB	Député de Beyrouth, ancien directeur de l'hôtel Summerland, 12/07/00, ®, (F).
Walid SAAB	Élyssar Membre du Conseil d'administration de 1995 à 1999, Directeur de l'hôtel Summerland, 19/07/00, (F).
Mohammed SAADE	Élyssar, Directeur des opérations, 03/03/98, ®, 03/99, 04/99, 02/12/99, 07/12/99, (FE).
Bassem SABEH	Député du Metn sud depuis 1992, 27/02/00, ® (EFAC).
Hassan SAID	Élyssar, Service des expropriations et remembrements. Ingénieur, 11/05/00, (E).
Alexandre SAKR	Avocat, professeur à l'université Saint-Joseph, 22/09/99, (F).
Assem SALAM	Ordre des ingénieurs et architectes, Président, et Conseil supérieur de l'urbanisme, Architecte, 24/04/00, ® (F).
Maha SALAM	Golf Club, Veuve de Sélim Salam, fondateur et président du Golf jusqu'en 1999. 28/02/00, (F).
Taman SALAM	Makassed, Président de l'association, 10/07/00, (F).
Marwane SALEH	LACECO, Directeur, Architecte-urbaniste, 21/06/98, 06/07/00 (F).
Nabil SALEH	Internationale de Développement et Construction (IDC), Ingénieur, 31/10/00, (F)
Edmond SAMAHA	Ministère de l'Habitat, 28/09/99, (F).
Daoud SAYEGH	Conseiller du Premier ministre Rafic Hariri, 17/07/00, (F).
Elie SEHNAOUI	Élyssar, Membre du Conseil d'administration depuis 1995, Président par intérim en 1998-99, 15/02/00, ® (F)
Nehmat SFEIR	Conseiller du Premier ministre Selim Hoss entre 1998 et 2000, 30/10/00, (F).

Amer el-SOURY	Municipalité de Bourj Brajneh, Services de l'urbanisme, Ingénieur, 20/10/99 ®, 10/12/99, 08/03/00 (E)
Jad TABET	Architecte, 18/02/98, (F).
Ryad TABET	Architecte, 02/12/99, (F).
Ghassan TAHER	Oger-Liban, 02/03/00, ® (E).
Omar TANNIR	Cadastre, Ancien directeur national, 12/05/00, (F)
Maha YAHYIA	Architecte-urbaniste consultant, Enseignant-chercheur à l'Université américaine de Beyrouth , 26/01/98, (FE)
Abdallah ZAHIA	Avocat, 09/02/00, E (F).

---

® : Entretien enregistré et retranscrit

(F) : entretien en français,

(E) : entretien en anglais

(A): entretien en arabe

AS, traduction simultanée

AC, traduction à partir de l'enregistrement



## Liste des cartes, plans et décrets utilisés

Toutes les cartes et les décrets consultés ne sont pas reportés ici. Seuls figurent ceux qui ont été utilisés pour la réalisation du texte ou des illustrations.

### PLANS TOPOGRAPHIQUES

« Beyrouth sud », plan photogrammétrique, Oger International, 1991, versions au 1/2.000, 1/5.000 et 1/7.500.

« Beyrouth et banlieue », établi et publié par le Bureau I.Stephan, 1/20.000, date estimée 1975.

« Cadastre », Beyrouth, 1/2000, sl, Dar Kabess, 1966

« Aéroport international », Ministère de la Défense nationale, État major de l'armée, Direction des affaires géographiques, Beyrouth, établi par l'Armée libanaise, 1/10.000, couverture aérienne 1/25.000 1962, Stéréopréparation et compléments 1964.

« Khaldé », Carte générale du Liban au 1/20.000 (feuille I-5), Carte établie et publiée par le Service géographique et de photogrammétrie des Services du Cadastre en 1961, 1/20.000.

« Sans titre », Grand Beyrouth : mission 012-80, années 1960, 1/2.000.

« Beyrouth », , Service géographique des FFL, juillet 1945

« Beyrouth ville », Ministère des travaux publics et des transports, IGN, Service géographique des FFL, mai 1945, révisé avril 1957, 1/10.000.

« Beyrouth ville », Ministère des travaux publics et des transports, IGN, Service géographique des FFL, mai 1945, 1/10.000.

« Beyrouth Sud ouest », Ministère des travaux publics et des transports, IGN, Service géographique des FFL, février 1945, 1/10.000.

« Région sud de Beyrouth », plan dressé par le cadastre en ce qui concerne la planimétrie et le bureau de topographie des troupes du Levant pour ce qui concerne le nivellement. Édition provisoire de mars 1939, 1/10.000

« Beyrouth », bureau topographique de l'AFL, 1920, 1/20.000

« Gouvernement général du Mont-Liban, Carte du Caza du Meten », dressée par A.Tohmeh, Imprimerie catholique, 1914, 1/50.000.

« Carte numéro deux, Carte de la Moutassarafiat rectifiée et sa comparaison avec la carte du livre du Liban de la Délégation scientifique et sociale... » (en arabe), in Mallah A. et Dib S., « *Houdoud Moutassarafiat...* », réalisées à partir de cartes de 1904 et 1918.

« Empire Ottoman, Moutassarafiat du Mont-Liban », slnd (années 1880 environ), 1/200.000 (en arabe)

« Plan de Beyrouth, dédié à SMI le Sultan Abdul Hamid II », Julius Löytved , intendant des écoles anglo-syriennes, sl, 1876, 1/12.200

« Carte indiquant l'Organisation actuelle et le projet du Gouvernement chrétien à constituer dans le Liban, 1861, 1/300.000.

« Carte de la Syrie méridionale comprenant les montagnes du Liban et de l'Anti-Liban et des territoires des Drouzes et des Maronites jusqu'à l'est de Damas », dessinée et cartographiée par Henri Hiepiert, Berlin, août 1860, Paris, Librairie Chalmabel, Berlin, Reimer D., 1/300.000.

« La péninsule beyrouthine en 1841-1842 », in Davie (Michael), « Trois cartes inédites ... », *Annales de géographie de l'Université Saint-Joseph*, Beyrouth, vol.5 1984, pp.37-42

« Itinéraire de Beyrouth à Tripoli, présentant les Provinces Occidentales du Liban septentrional », dressé par Abdallah N. Tohmeh, ancien élève à l'Université Saint Joseph de Beyrouth, sld, échelle métrique.

Consolidating engineering & topography, *al khara'it al-toboghrafia daman al-houdoud al idariat* (plans topographiques garantissant les limites), République libanaise, Municipalité de Bourj Brajneh, 1/500, 1999, 41 planches A1.

## **PLANS ET FEUILLES CONSULTÉS AU CADASTRE**

République libanaise, Carte d'avancement des travaux du cadastre au 31 décembre 1958, échelle approximative 1/100.000.

République libanaise, Ministère des Travaux publics, Direction générale de l'urbanisme, Carte de l'évolution des travaux d'urbanisme au Liban, 1998, 1/100.000. Fond de plan, cadastre de 1973.

### **Croquis de délimitation**

Une note est portée sur toutes les planches listées ci-dessous : « Ces croquis de délimitation ne concernent que la partie de la circonscription recensée et délimitée selon le décret d'ouverture 320/N du 9/8/41 qui a trait seulement à la zone sablonneuse, le restant de la circonscription ayant été cadastrée antérieurement, Beyrouth, 24/09/1943, signé, le chef des travaux... ».

République libanaise, Caza de Baabda, Village de Borge el-Brajne, circonscription foncière n°4, feuille n°9, Croquis de délimitation, 24/09/1943, 1/2000

République libanaise, Caza de Baabda, Village de Borge el-Brajne, circonscription foncière n°4, feuille n°10, Croquis de délimitation, 24/09/1943, 1/2000, Indication des terrains litigieux.

République libanaise, Caza de Baabda, Village de Borge el-Brajne, circonscription foncière n°4, feuille n°11, Croquis de délimitation, 24/09/1943, 1/2000. Indication des terrains litigieux.

République libanaise, Caza de Baabda, Village de Tahouitat el-Ghadir, circonscription foncière n°8, feuille n°5, Croquis de délimitation, 24/09/1943, 1/2000

République libanaise, Caza de Aley, Village d'Amroussiyeh (Choueifate), circonscription foncière n°1, feuilles n° 14, Croquis de délimitation, 24/09/1943, 1/2000

### **Cartes anciennes du cadastre :**

*Les planches du cadastre sont mises à jours sur les calques. La liste ci-dessous concerne des tirages anciens de ces calques ou des dessins sur papier, généralement non datés*

Village de Borge el-Brajne, caza de Baabda, circonscription foncière n°4, feuille n°8, 1/2000. Note à l'ouest : « Zone sablonneuse indépendante. Chef de travaux Bernet, Chef de bureau Plusinski, Signé Duraffour, régisseur assermenté du cadastre. Original signé Duraffour. La feuille n°8 s'étendait à l'origine sur le territoire couvert ultérieurement par les feuilles n° 9, 10 et 11 (cf. Chiah, feuille n°23)

Village de Borge el-Brajne, caza de Baabda, circonscription foncière n°4, feuilles n°8, 9, 11, planches papier originales

Tahouitat el-Ghadir, caza de Baabda, circonscription foncière n°8, feuilles 1, 2, 3, 4 et 5, planches papier originales

Amroussiyeh Choueifate, caza de Aley, circonscription foncière n°1, feuilles n° 3, 4, 14, planches papier originales

Oumara Choueifate, caza de Aley, circonscription foncière n°3, feuilles 4 et 5, planches papier originales

Village de Qobbat Choueifate, caza de Aley, circonscription foncière n°2, feuille 8 et 10, planches papier originales

Kfarchima, caza de Baabda, circonscription foncière n°9, feuille n°7, planche papier originale

Caza de Baabda, Village de Chiah, feuille 21, 1/2000, Plan cadastral correspondant aux décisions du juge unique immobilier rendues en 1932-1933. Plan complété à l'aide de photos aériennes restituées. Note : « Plan de conservation du cadastre, copie du plan original certifié authentique par les régisseur du cadastre conformément aux dispositions de l'article 8, nouveau texte, de l'arrêté 186 du 15/3/26 »

Chiah, caza de Baabda, Circonscription foncière n°7, feuille n°22, 1/2000. Plan cadastral correspondant aux décisions du juge unique immobilier rendues en 1932)1933. Note au sud : « (non homologué à la date du dépôt des plans cadastraux), zone sablonneuse ». Signé Duraffour.

Chiah, caza de Baabda, Circonscription foncière n°7, feuille n°23, 1/2000, Note : la partie sud-ouest est signalée comme « village de Borge el-Brajne, feuille n°8 »

Village de Tahouitat el-Ghadir, caza de Baabda, circonscription foncière n°8, feuille n°1, 1/1000

Village d'Amroussiye (Choueifate), caza de Aley, circonscription foncière n°1, feuilles n° 3, 1/1000

République libanaise, caza de Baabda, Circonscription foncière de Chiah n°7, feuille n°20, 1/1000, Plan de conservation du cadastre, postérieure à 1970.

République libanaise, caza de Baabda, Circonscription foncière de Chiah n°7, feuille n°21, 1/2000, Plan de conservation du cadastre, entre 1970 et 1978

République libanaise, caza de Baabda, Circonscription foncière de Chiah n°7, feuille n°22, 1/2000, Plan de conservation du cadastre, 1/500, entre 1959 et 1968.

République libanaise, caza de Baabda, Circonscription foncière de Chiah n°7, feuille n°23, 1/2000, Plan de conservation du cadastre, entre 1931 et 1959.

République libanaise, caza de Baabda, Circonscription foncière de Chiah n°7, feuille n°24, 1/500, Plan de conservation du cadastre, entre 1939 et 1950.

République libanaise, caza de Baabda, Circonscription foncière de Chiah n°7, feuille n°25, 1/500, Plan de conservation du cadastre, entre 1941 et 1987.

République libanaise, caza de Baabda, Circonscription foncière de Chiah n°7, feuille n°26, 1/2000, Plan de conservation du cadastre, entre 1958 et 1970.

Travaux de conservation du cadastre, Extrait du plan cadastral provisoire, Conformément à la réquisition n°2059 du 22/8/34 du conservateur de la propriété de Beyrouth et le Procès verbal de bornage en date du 28.8.34 effectué par Bernet, géomètre assermenté, Bien fond d'origine 227, Bien fonds créés, 1878 et 1879, 20/8/1934.

## **Aéroport**

Dossier 7179, « aéroport international de Beyrouth et zone sablonneuse indépendante ». Dossier de lever 31/10/55 comprenant notamment :

- Plans de lever de la piste
- Plan « direction de l'aviation civile libanaise, Aéroport international de Beyrouth, 1/10.000, plan n°151, du 19/02/55 »
- Les carnets de lever de triangulation subsidiaires et de la polygonation (pour l'aéroport international de Beyrouth),



- « Circonscription foncière : zone sablonneuse », tachéomètre Kern n°34986 DKR Brigade Guizirian. Levés effectués du 11/10/54 au 23/10/54 et du 25/10/54 au 30/10/54.
- « Zones sablonneuses et aéroport mild (wild ?) » n°17316, levé 29/11/54, Guizirian , chef de brigade assermenté

Direction de l'aviation civile libanaise, Aéroport international de Beyrouth, Plan de servitude pour la construction et le balisage, 1/10.000 (extrait des plans du Service géographique de l'armée française du Levant 1/10.000)

République libanaise, *kharita al-matir al-daouli, al-ouaqat fi al-moutadhif al-'aqariat al-taliat* (plan de l'aéroport national, situation dans les circonscriptions foncière suivantes ), 1-Chiah, 2-Bourj Brajneh, 3-Tahouitat el-Ghadir, 4- Chouiefate Amroussiyeh, 5- Chouiefate Oumara, 6- Chouiefate Qobbat, 1/2000, *Kharita moundhama istanadan, ala taklif Amin al-sajil al-'aqari fi Beyrouth* (carte élaborée sous la responsabilité du responsable du registre foncier), n°1296 en date du 23/07/54, Le chef de la direction du cadastre de Beyrouth et Mont Liban.

République libanaise, Ministère des travaux publics, Aéroport international de Beyrouth, Plan de masse et de situation du Centre de réception, éch.1/2000, 19/09/1951, Légende : « déjà exproprié » et « à exproprier de nouveau ».

### **Zone des sables**

République libanaise, Caza de Baabda, Circonscriptions foncières de Bourj el-Brajneh et Tahouita el-Ghadir, échelle 1/2000, Tribunal exceptionnel pour l'affaire des sables, Carte de l'organisation (des parcelles) conformément au jugement de septembre 1955 dont elle émane. » Signée par quatre membres du tribunal.

République libanaise, Caza de Baabda, Circonscription foncière de Chiah, échelle 1/2000, Tribunal exceptionnel pour l'affaire des sables, Carte de l'organisation (des parcelles) conformément au jugement de septembre 1955 dont elle émane. » Signée par quatre membres du tribunal.

République libanaise, Caza de Baabda, Circonscriptions foncières de Tahouita el-Ghadir et Amroussiyeh, échelle 1/2000, Tribunal exceptionnel pour l'affaire des sables, Carte de l'organisation (des parcelles) conformément au jugement de septembre 1955 dont elle émane. » Signée par quatre membres du tribunal.

République libanaise, Caza de Baabda, Circonscription foncière de Chiah, Dépôt des surfaces n°1/1, carte n°26, feuille 85, pour les parcelles cadastrées 3906, 3907, 3908. Signature de la demande par le responsable du registre foncier de Beyrouth, n°147 du 11/1/58. Déposition exacte enregistrée le 28/1/58. Sous la direction de M. Khodr Qaqaoui, échelle 1/2000, (en arabe).

« République libanaise, Carte d'avancement des travaux du cadastre au 31 décembre 1958, échelle approximative 1/100.000 » indiquant en légende notamment les « limites de commune », avec le « nom des villages » et leur « numéro d'ordre » , un hachurage indiquant « l'homologation de la délimitation » et des couleurs non reproduites sur la carte en ma possession ( les couleurs désignent les zones suivantes : régions dont la triangulation cadastrale est effectuée, régions dont les propriétés immobilières sont recensées et délimitées, région dont la mensuration cadastrale est effectuée, villages remembrés, villages déposés).

### **Série de tableaux**

« État du Liban, Région de Baabda, Casa de Baabda, Situation générale des travaux du cadastre à la date du 31 XII 196- , feuille n°1 » (la date est sans doute 1969, le dernier chiffre est effacé mais la mention de 1969 dans les cases du tableau laisse supposer que le tableau ne lui est pas antérieur)

## **Procès verbaux de délimitation et livre foncier**

*Procès verbaux de délimitations de parcelles :*

Bourj Brajnech :1228, 1144, 1251, 1252, 1264, 1271

Chiah : 186, 187, 188, 215, 227, 286, 287, 288, 299, 306, 1818, 1824, 1878, 1879, 1911, 1920, 1921, 1922, 1986, 2636, 3907, 3908, 5275, 5276, 4727, 4728, 4729, 4730, 4731, 4732, 4733, 4734, 4735, 4736, 4737, 4738, 4739, 4740, 4741, 4742, 4743, 4744, 4745, 4746, 4748, 4749, 4750, 4751, 4752, 5753, 4754, 4755, 4756, 4757, 4758, 6926, 6927, 6929, 6928, 6930, 6931, 6932, 6933, 6934, 6956,

*Livre foncier :*

État en 1996 des parcelles Chiah 185, 190, 215, 5275, 6460, 3908,

État en 2000 des parcelles Chiah 3906, 3907, 3908.

## **DÉCRETS DE PLANIFICATION ET DE RÉGLEMENTATION URBAINE**

Loi du 1/05/50, Construction dans la région de l'ancien aérodrome, règlement du boulevard de Khaldé

Décret 5078, 1951, Annulé par le 2616

Décret 2616 du 14/09/53, Plan d'urbanisme de la banlieue sud de Beyrouth (5 zones : I, II, III, IV, V avec réglementations taille parcelles, reculs...). Plan au 1/2000.

Décret loi du 30/11/54, Loi sur l'expropriation

Loi du 7/12/54, Loi sur remembrement et lotissement

Décret 8792 du 21/3/55, Cité sportive

Décret 18357 du 14/01/58, Complément du 2616

Décret 19560 du 16/5/58, Routes

Loi du 24/09/62, Code de l'urbanisme : services de l'urbanisme, plans et règlement d'urbanisme (possibilité création société foncière), PC, Lotissement, divers.

Décret 13472 du 26/07/63, Modification de la loi de 62, création du Conseil supérieur de l'urbanisme

Décret 16029 du 7/4/64, Approbation d'une partie du plan Écochard (autoroutes), cf. le suivant

Décret 16948, 23/7/64, Plan directeur général relatif à la subdivision des districts dans la banlieue de la ville de Beyrouth (avec règlement de la construction et de lotissement et définition d'une zone G) dit « plan Écochard », car réalisé d'après l'étude d'Écochard pour la banlieue (1963-64)

Décret 309 du 5/11/64, Mise sous étude d'une région de 50m de chaque côté de l'autoroute

Décret 959 du 29/01/65, Définition des sociétés foncières

Décret 5937 du 3/11/66, Règlement des boulevards

Décret 6102 du 24/11/66, Définit une société foncière qui met en ordre et exploite la zone G (pas de plan)

Décret 13390 du 23/10/69, Modification du décret 16948

Décret 14312 du 21/04/70, Modification du 2616, y compris la zone G1, un plan au 1/2000.

Décret 14313 du 21/04/70, Modification du règlement de la construction, de lotissement, de remembrement et démembrement et d'exploitation relatif au plan directeur général de la banlieue de Beyrouth du 16948 de 1964, Plan de zoning pour G3.

Plan directeur des banlieues de Beyrouth, « Banlieue sud », DGU, 1970, 1/5.000

Décret 1474 du 08/07/71, Réglementation de la zone G3 (sépare zone boisée de non boisée et les réglemente), 1/2000.

Décret 1769 du 1/9/71, Autorisation de construire que les parcelles non construites et ne répondant pas aux conditions exigées pour la forme et la surface

Décret 4807 du 23/1/73, Aéroport

Décret 9285 du 12/10/74, Plan directeur de la banlieue sud , 3 plans, 1/2000.

Décret loi 69 du 25/06/77, Sur le remembrement et lotissement des zones habitées

Décret loi 69 du 9/09/83, Code de l'urbanisme

Décret loi 70 du 9/09/83 , Sur le remembrement

Décret loi 43 du 23/03/85, Modification du décret -loi 70 de 1983

Loi 91/117 du 7/12/91, Modification du décret loi n°5 du 31/1/77 relatif à la création du Conseil de développement et de la reconstruction (CDR), portant sur les sociétés foncières de reconstruction

### **DÉCRETS DE REMEMBREMENT**

Décret n°9951 de 1955, Remembrement « École de combats, Chiah »

Décret n°17981 de 1957, Remembrement « Est du boulevard de l'aéroport, près de l'école de combat, Chiah », Mise sous étude

Décret n°733 du 15/07/1959, Approbation du précédent

Décret n°19644 du 23/05/1958, Remembrement « Sabra Nord, ambassade du Koweit, Chiah »

Décret n°1851 du 04/06/1959 (d'après le plan) ou du 04/08/59 (d'après le texte du décret), Remembrement sur la même région (modificatif)

Décret 3046 du 31/12/1959, Remembrement « Boulevard de l'aéroport, près de la maison Abdallah Machnouk, Bourj Brajneh »

Décret 1368 du 08/06/1978, Raml el-Aali, approbation du précédent

Décret 6332 du 11/03/1961, Remembrement « Ouest de l'aérodrome de Beyrouth, sur l'ancienne parcelle 1823 et alentours », Chiah.

Décret 1371 du 8/06/78, remembrement sur la même région que le précédent, modificatif d'après le décret 9285 de 1974.

Décret n° 292 du 25/02/83, Remembrement « Ouest du boulevard de l'aéroport » dans la zone G3

Décret 303 du 25/02/83 1983 Remembrement Horch Tabet autour de Chatila, Chiah

### **Décret de remembrement pour Elyssar**

Décret 7377, Remembrement foncier dans la zone de Chiah, Caza de Baabda 10/10/95, (parcelles 3908 et 6794),

Décret 11526, Remembrement foncier dans la zone de la banlieue sud ouest de la ville de Beyrouth, 24/12/97 (plan joint, Sabra)

Décret 11527, Remembrement foncier dans la zone de la banlieue sud ouest de la ville de Beyrouth, 29/12/97 (plan joint, Raml el-Aali)

## AUTRES PLANS ET DÉCRETS : LOTISSEMENTS, EXPROPRIATIONS...

Ministère de l'Intérieur, Service des affaires municipales et rurales, Arrêté n°424/AD du 22/12/74, Décision concernant les nouvelles limites de la municipalité de Bourj Brajneh.

Caza de Baabda, Circonscription foncière de Chiah, Expropriation de l'aéroport, plan pour le bien-fonds 2471, 27/05/1962, 1/2000

Caza de Baabda circonscription foncière de Chiah, feuille n°22, Plan du lotissement de la parcelle 189 (avec l'indication des surfaces des parcelles supprimées et créées et les numéros de parcelles définitifs au cadastre), 1/2000, 31/10/1959.

Conservation du Cadastre, Circonscription foncière de Chiah, Plan folio 21, Extrait du plan cadastral concernant la parcelle 1818 (plan du lotissement Daouq) 20/03/1939.

Haut Commissariat de la République française en Syrie et au Liban, Contrôle des Waqf et de l'Immatriculation foncière, Arrêté n°66/LR du 26 mars 1936, déclarant d'utilité publique l'acquisition des biens-fonds destinés à l'aérodrome de Beyrouth (transfert du poste de Radio-Orient)

Haut Commissariat de la République française en Syrie et au Liban, Contrôle des Waqf et de l'Immatriculation foncière, Arrêté n°67/LR du 26 mars 1936, déclarant d'utilité publique l'acquisition des biens-fonds destinés à l'aérodrome de Beyrouth.

Arrêté de la Commission d'expropriation, décision n°5, enregistrement 81/96 en date du 9/4/96, d'après le décret d'expropriation 7405 du 18/10/95 (arabe, manuscrit).

## PROJETS ET PLANS D'URBANISME

Plan de zoning, in Ministère du plan, *Études préliminaires du plan directeur de Beyrouth et de sa banlieue par MM. Écochard...*, 1963

Planche « Cité est, largeur des voies », in Ministère du plan, *Études préliminaires du plan directeur de Beyrouth et de sa banlieue par MM. Écochard...*, 1963

Planche « Cité Ouest, largeur des voies », in Ministère du plan, *Études préliminaires du plan directeur de Beyrouth et de sa banlieue par MM. Écochard...*, 1963

Planche « Municipalités et populations globales, Figure 46 », in Ministère du plan, *Études préliminaires du plan directeur de Beyrouth et de sa banlieue par MM. Écochard...*, 1963

Planche « Schéma démographie, Figure 47 » la zone d'Ouzāï y est désignée « zone d'habitation parsemées », in Ministère du plan, *Études préliminaires du plan directeur de Beyrouth et de sa banlieue par MM. Écochard...*, 1963

Planche « Densité absolue proposée, Figure 50 », in Ministère du plan, *Études préliminaires du plan directeur de Beyrouth et de sa banlieue par MM. Écochard...*, 1963

Planche « Les nouvelles cités « habitat à loyer modéré, Figure 53 », in Ministère du plan, *Études préliminaires du plan directeur de Beyrouth et de sa banlieue par MM. Écochard...*, 1963

Carte sans titre, in Cité des Ministères, Schéma d'organisation des villes nouvelles et de la cité des ministères, 10/3/1963, 1/10.000

« Cité gouvernementales, Plan général d'aménagement, Michel Écochard, urbaniste architecte, collab : G.Serof, R. Bejjani, J.Ecochard, M.Chery, sous la direction technique et le contrôle de la commission du plan MM. J.Najjear, A.Salaam, M.Eddé, G.Zoghby », Beyrouth 1961, plan sur photo aérienne et schémas de principes explicatifs : »Les zones vertes et les zones non engagées ou

partiellement engagées » ; « zone de développement possible de l'habitat sur terrain non construit » ; « Occupation actuelle du sol », Carte tirée de Urbanisme n°211, 1986.

Planche « La ville nouvelle » Étude réalisée par Michel Écochard, MAE, Série E. Levant. Fonds Beyrouth à Nantes, carton 1317 (années 1940, présenté dans Ghorayeb M., *La transformation...* , annexe 1)

Planche « Les grandes voies de circulation, dégagements du port » : une « zone (est) réservée pour la ville nouvelle », Étude réalisée par Michel Écochard, MAE, Série E. Levant. Fonds Beyrouth à Nantes, carton 1317 (années 1940, présenté dans Ghorayeb M., *La transformation...* , annexe 1)

Plan de zoning (avec zone 7 : « zone de ville nouvelle, étude d'urgence et décret de mise à l'étude », zone d'extension prioritaire, in Ministère du plan, *Études préliminaires du plan directeur de Beyrouth et de sa banlieue par MM. Écochard...*, version antérieure à 1963.

Planche H : « les nouvelles cités d'habitation à loyer modéré », in Ministère du plan, *Études préliminaires du plan directeur de Beyrouth et de sa banlieue par MM. Écochard...*, version antérieure à 1963.

Plan de transport Team, Sofretu, IAURIF

## **DÉCRETS ET PLANS D'ELYSSAR**

Décret 6854 du 10 juin 1995, Mise sous étude de la banlieue sud-ouest de Beyrouth

Décret 6913 du 28/06/1995, Approbation du schéma directeur de l'aménagement de la banlieue sud-ouest de Beyrouth

Décret 6918 du 29 juin 1995, Création de l'Établissement public pour l'aménagement de la banlieue sud-ouest de Beyrouth

Décret 9043 du 30/08/1996, Création de l'Établissement public pour l'aménagement de la banlieue sud-ouest de Beyrouth

Décret 9328 du 20/09/96, Renouvellement de la mise sous étude de la banlieue sud-ouest de Beyrouth

Décret 10231 du 9 mai 1997 Approbation du schéma directeur de l'aménagement de la banlieue sud-ouest de Beyrouth. Approbation de la planification et réglementation.

Dar al-Handassah, Planning and development of Beirut southwestern suburbs (Elyssar), Sector plan S1, 1/2000, plan accompagnant le décret 10231 du 9/05/97, A1

Dar al-Handassah, Planning and development of Beirut southwestern suburbs (Elyssar), Sector plan S2, 1/2000, plan accompagnant le décret 10231 du 9/05/97, A1

Dar al-Handassah, Planning and development of Beirut southwestern suburbs (Elyssar), Sector plan S3, 1/2000, plan accompagnant le décret 10231 du 9/05/97, A1

Dar al-Handassah, Planning and development of Beirut southwestern suburbs (Elyssar), Sector plan S4, 1/2000, plan accompagnant le décret 10231 du 9/05/97, A1

Dar al-Handassah, Planning and development of Beirut southwestern suburbs (Elyssar), Sector plan S5, 1/2000, plan accompagnant le décret 10231 du 9/05/97, A1

Dar al-Handassah, Planning and development of Beirut southwestern suburbs (Elyssar), Infrastructure preliminary design , key plan, Utility disposition general layout 1/5000, février 1997, A2

Dar al-Handassah, Planning and development of Beirut southwestern suburbs (Elyssar), Infrastructure preliminary design , Key plan, telephone distribution network, 1/5000, mars 1997, A2

Dar al-Handassah, Planning and development of Beirut southwestern suburbs (Elyssar), Infrastructure preliminary design , Road rehabilitation plan, 1/5000, mars 1997, A2

Dar al-Handassah, Planning and development of Beirut southwestern suburbs (Elyssar), Infrastructure preliminary design , Key plan, legend and general notes, 1/5000, mars 1997, A2

Dar al-Handassah, Planning and development of Beirut southwestern suburbs (Elyssar), Infrastructure preliminary design , Stormwater drainage system, general layout, 1/5000, janvier 1997, A2

Dar al-Handassah, Planning and development of Beirut southwestern suburbs (Elyssar), Infrastructure preliminary design , Sewerage system, general layout, 1/5000, février 1997, A2

Dar al-Handassah, Planning and development of Beirut southwestern suburbs (Elyssar), Infrastructure preliminary design , Key plan, estimated power requirement, 1/5000, mars 1997, A2

Dar al-Handassah, Planning and development of Beirut southwestern suburbs (Elyssar), Infrastructure preliminary design , Water supply network, general layout, 1/5000, février 1997, A2

Dar al-Handassah, Planning and development of Beirut southwestern suburbs (Elyssar), Housing development phase one, key plan, 1/1000, April 1996, A0

Dar al-Handassah, Planning and development of Beirut southwestern suburbs (Elyssar), Housing development phase one, elevations HT1-HT2, 1/100, April 1996, A0

Dar al-Handassah, Planning and development of Beirut southwestern suburbs (Elyssar), Housing development phase one, elevations HT2-HT3, 1/100, April 1996, A0

Dar al-Handassah, Planning and development of Beirut southwestern suburbs (Elyssar), Housing development phase one, elevations HT4, 1/100, April 1996, A0

République libanaise, plan directeur, zone de la banlieue sud-ouest de la ville de Beyrouth, 1/5000, accompagnant le décret 6913 du 28 juin 1995

Dar Al-Handassah République libanaise, Conseil des ministres, Réglementation, 67p



## Liste des notes et rapports sur Élyssar et la banlieue sud

- 1 BCEOM, ACE, CGE, SEURECA, *Étude du réseau de distribution d'eau potable de la ville de Beyrouth et ses banlieues, première phase, volume II : données urbaines et besoins en eau*, République libanaise, Office des eaux de Beyrouth, 1984, 42p.
- 2 BTUTP, *A'adat tanzim manyaqat sabrâ-tariq aljadîdat, aldirâsat alâouliât, altahqîqât ouamachrou' almktat altaouajîhî, iaqrîr âouli* (Réhabilitation de la zone de Sabra- Tarik al-Jedideh, Premières études, Enquêtes et projet de plan directeur, Premier rapport), novembre 1993, 63p.
- 3 BTUTP, *Machrou'a a'adat tanzim, al-châtî al-janoûbî limadinat baïrouût al-khatouât al'amaliyat, limabâcharat al-ma'âlajat* (Projet de réhabilitation des plages au sud de la banlieue de Beyrouth, Étapes pratiques pour le début de la réhabilitation), Beyrouth, 7 juillet 1993, 13p.
- 4 BTUTP, (Projet de réhabilitation des plages au sud de la banlieue de Beyrouth, étape de régularisation), mai 1993.
- 5 BTUTP, *Machrou'a a'adat tanzim châtî baïrouût al-janoûbî, tahqîqât ista'amâl al-ârd* (projet de réhabilitation des plages de Beyrouth sud, enquêtes sur l'occupation du sol), novembre 1992.
- 6 BTUTP, *a'adat tanzim doûâhî janoûbî baïrouût, mantaqat raqm 2, chabakât al-jadamât almâmat al-tahfîqât, al-taqrîr, (réhabilitation des banlieues sud de Beyrouth, action area 2, voiries et réseaux divers, rapport d'enquête)*, novembre 1992.
- 7 BTUTP, *South Beirut Area planning, Cadastral base map, 1) List of lots an areas 2) List of lots by cadastral map*, Oger Liban, 11/09/1992.
- 8 CONSEIL POUR LE DÉVELOPPEMENT DES INVESTISSEMENTS AU LIBAN, Présidence du Conseil des ministres, (IDAL), *Zones industrielles du Liban*, Beyrouth, sd, 31p. + 12 fiches.
- 9 CONSEIL POUR LE DÉVELOPPEMENT DES INVESTISSEMENTS AU LIBAN, Présidence du Conseil des ministres, (IDAL), *Zones franches du Liban*, Beyrouth, sd,
- 10 CONSEIL POUR LE DÉVELOPPEMENT ET LA RECONSTRUCTION (CDR), *Rapport d'activité*, Beyrouth, République Libanaise, CDR, mars 2000.
- 11 CONSEIL DE DÉVELOPPEMENT ET DE RECONSTRUCTION (CDR), *Rapport d'activité*, République libanaise, mars 1999.
- 12 CONSEIL DE DÉVELOPPEMENT ET DE RECONSTRUCTION (CDR), *Rapport d'activité, Dossier spécial réalisations 1992-96*, République libanaise, octobre 1996, 86p.
- 13 CONSEIL EXÉCUTIF DES GRANDS PROJETS DE LA VILLE DE BEYROUTH, *Plan directeur de la Ville de Beyrouth, étude préliminaire*, République libanaise, CEGPVB, mars 1968, 161p.
- 14 CONSULTATION AND RESEARCH INSTITUTE, *Best land use in Jnah. Market appraisal*, décembre 1997.
- 15 CONSULTING CENTER FOR STUDIES & DOCUMENTATION, *Elissar, al-Ouaqa' oua al-tahoulat, dirâsat moudîniât âqtasâdiât âjatamâ'iat* (Élyssar, État actuel et transformations, étude urbaine, économique et sociale), Préparée par le service des études et du développement, juin 1998, 102p.
- 16 DAR AL-HANDASSAH, *Planning and development of Beyrouth South Western Suburbs, Final Planning report*, République libanaise, Élyssar, sd, [env. 1997], 128p.
- 17 DAR AL-HANDASSAH, *Système et organisation, Draft*, République libanaise, décembre 1996, non paginé (en arabe).
- 18 DAR AL-HANDASSAH, *Proposal for the development of a data base for Elyssar*, République Libanaise, Planning and development of Beirut southwestern suburbs, Élyssar, mai 1996, 8p.
- 19 DAR AL-HANDASSAH, *Planning and development of Beirut south western suburbs, Survey report, L9522*, République libanaise, Élyssar, Beyrouth, janvier 1996 ; *Volume 1, Main report*,



- 132p. + 80p. d'annexes ; *Volume 2, Building, dwellings and establishments tabulations*, 167p. ; *Volume 3, Socio-economic survey tabulation*, 257p. ; *Volume 4, Establishment survey tabulation*, 147p. ; *Executive summary*, 26p.
- 20 DAR AL-HANDASSAH, *Planning and development of Beirut South-West suburbs, Design guidelines for public utilities*, République libanaise, Élyssar, Janvier 1996, 9p.
  - 21 DAR AL-HANDASSAH, *Action Area 2, Preliminary planing report, Existing condition and development stratégies, Draft*, L9232, mars 1993, 71p.
  - 22 DAR AL-HANDASSAH, *Action Area 2, Housing and community facilities, concept design*, L9232, décembre 1992, 84p.
  - 23 DAR AL HANDASSAH, *Beirut South West Neighbourhoods. Proposal for consultancy service*, Beirut, mai 1992.
  - 24 DAR AL-HANDASSAH, *Action Area 2, preliminary planning report, Part one, Draft*, février 1992 ou février 1993.
  - 25 FONDATION HARIRI, *Liban, État actuel et besoin de réhabilitation et de développement, Rapport final sommaire de l'enquête globale sur les besoins fondamentaux des villages, des villes et des quartiers des grandes villes du Liban*, Beyrouth, Fondation Hariri, 1987, 188p.
  - 26 HADDAD E., *Inventaire des terrains propriétés de l'État et des municipalités du Grand Beyrouth, Étude du relogement des familles résidentes près de l'A.I.B.*, République libanaise, ministère des Travaux publics, Direction générale de l'urbanisme, avril 1983, 66p.
  - 27 IAURIF, SOFRETU, TEAM INTERNATIONAL, *Plan de transport du Grand Beyrouth*, République libanaise, Conseil du développement et de la reconstruction (CDR), Beyrouth, Octobre 1995, 16p.
  - 28 IAURIF, BTUTP, GROUPE AAA, *Projet de réaménagement de la bande verte de Beyrouth, Les voies législatives et réglementaires existantes au Liban pour la réalisation d'un projet d'aménagement ou de reconstruction*, Août 1992, 31p.
  - 29 IAURIF, *Schéma d'aménagement pour la reconstruction des quartiers de l'ancienne ligne des combats de Beyrouth et de sa proche banlieue, I- Diagnostic et partis d'aménagement*, République libanaise, Conseil pour le développement et la reconstruction, avril 1993, 78p.
  - 30 INTERNATIONAL BECHTEL Inc. et DAR AL-HANDASSAH consultants (Shair & Partners), *Recovery planning for the reconstruction and development of Lebanon, Phase I summary report*, Beirut, Republic of Lebanon, Council for Development and Reconstruction, décembre 1991, *Volume 1 : Executive summary, Volume 2 : The priority programme, Volume 3 : Programme implementation and monitoring procedures, Volume 4, Project profiles*, (env.564p. pour ce dernier). Sept *Technical memorandum* et plus de vingt-quatre *working papers* sont associés au rapport dont :
    - 31 INTERNATIONAL BECHTEL Inc. et DAR AL-HANDASSAH consultants (Shair & Partners), *Recovery planning for the reconstruction and development of Lebanon, Working paper 17, Assment of physical Conditions, Government buildings* Beirut, Republic of Lebanon, Council for Development and Reconstruction, septembre 1991, env. 40p.
    - 32 INTERNATIONAL BECHTEL Inc. et DAR AL-HANDASSAH consultants (Shair & Partners), *Recovery planning for the reconstruction and development of Lebanon, Draft, Technial Memorandum 3, Public finance*, Beirut, Republic of Lebanon, Council for Development and Reconstruction, septembre 1991, 41p.
    - 33 INTERNATIONAL BECHTEL Inc. et DAR AL-HANDASSAH consultants (Shair & Partners), *Recovery planning for the reconstruction and development of Lebanon, Working paper 26, Public infrastructure : Principles of organisation and pricing policy*, Beirut, Republic of Lebanon, Council for Development and Reconstruction, juillet 1992, 90p.
  - 34 ISKANDAR Marwan, *The Lebanese economy, 17<sup>th</sup> edition*, Beyrouth, M.I.Associates, 1996.
  - 35 LACECO, *Public agency for the Planning and development of Beirut southwestern suburbs (Elyssar), Elyssar, Conceptual design report of the residential development within the decree zone (H4)*, Republic of Lebanon, 1998, 72p.

- 36 LACECO, *Beirut, Sports city, Commercial center*, Beirut, Laceco, septembre 1994, 43p.
- 37 MASS INSTITUTE, *Le foncier et le bâti dans la région métropolitaine de Beyrouth*, Beyrouth, Ministère des travaux publics, Direction générale de l'urbanisme, 1985, 148p.
- 38 MINISTÈRE DU PLAN, *Études préliminaires du plan directeur de Beyrouth et de sa banlieue* par MM. Écochard, Serof, Banshoya, Tager, suivant les directives et sous le contrôle de la Commission de Beyrouth et sa banlieue : MM. Joseph Najjar, président, Emile Yared, Henri Naccache, Farid Salhab, Amine Bizri, Anis Chaar, Georges Riachi, s.d. (début des années 1960), 2 vol. (Enquêtes, projets). Version antérieure à 1963.
- 39 MINISTÈRE DU PLAN, *Études préliminaires du plan directeur de Beyrouth et de sa banlieue* par MM. Écochard, Serof, Banshoya, Tager, suivant les directives et sous le contrôle de la Commission de Beyrouth et sa banlieue : MM. Joseph Najjar, président, Emile Yared, Henri Naccache, Farid Salhab, Amine Bizri, Anis Chaar, Georges Riachi, s.d. (début des années 1960), 2 vol. (Enquêtes, projets). Version 1963.
- 40 MISSION FRANCO-LIBANAISE D'ÉTUDE ET D'AMÉNAGEMENT, CONSEIL POUR LE DÉVELOPPEMENT ET LA RECONSTRUCTION, DIRECTION GÉNÉRALE DE L'URBANISME, *Schéma directeur de la région métropolitaine de Beyrouth*, République libanaise, juin 1986, 254p.
- 41 MISSION D'ÉTUDE ET D'AMÉNAGEMENT, RÉGION MÉTROPOLITAINE DE BEYROUTH, *Habitat « illégal », quelle politique ?*, Proposition réalisée par AWADA Fouad et CHARAFEDDINE Wafa, Beyrouth, République libanaise, 22 mai (1985 ou 1986 ?), 14p.
- 42 MISSION D'ÉTUDE ET D'AMÉNAGEMENT, RÉGION MÉTROPOLITAINE DE BEYROUTH, *La banlieue sud, deuxième brouillon, chapitre 6*, AWADA Fouad, Beyrouth, République libanaise, 30 novembre 1985, 24p.
- 43 MISSION D'ÉTUDE ET D'AMÉNAGEMENT, RÉGION MÉTROPOLITAINE DE BEYROUTH, *Le secteur suburbain sud, premier brouillon, chapitre 9*, AWADA Fouad, Beyrouth, République libanaise, 21 septembre 1985, 24p.
- 44 MISSION D'ÉTUDE ET D'AMÉNAGEMENT, RÉGION MÉTROPOLITAINE DE BEYROUTH, *Opportunité d'un remembrement rural à Choueifate ?* AWADA Fouad, Beyrouth, République libanaise, 8 juin 1985, 9p.
- 45 MISSION D'ÉTUDE ET D'AMÉNAGEMENT, RÉGION MÉTROPOLITAINE DE BEYROUTH, *Rapport sur le transport (circulation, voirie) à la banlieue sud de Beyrouth*, BOUZEID Faouzi, Beyrouth, République libanaise, 3 juillet 1985.
- 46 MISSION D'ÉTUDE ET D'AMÉNAGEMENT, RÉGION MÉTROPOLITAINE DE BEYROUTH, *Rapport sur la banlieue sud de Beyrouth*, BOUZEID Faouzi, Beyrouth, République libanaise, 13 juin 1985, 5p.
- 47 MISSION D'ÉTUDE ET D'AMÉNAGEMENT, RÉGION MÉTROPOLITAINE DE BEYROUTH, *Les secteurs ou quartiers qualifiés par « illégaux » de la R.M.B.*, CHARAFEDDINE Wafa, Beyrouth, République libanaise, 15 mai 1985, 42p.
- 48 MISSION D'ÉTUDE ET D'AMÉNAGEMENT, RÉGION MÉTROPOLITAINE DE BEYROUTH, *Proposition pour l'orientation du travail sur la « grande banlieue » au sud de la RMB*, AWADA Fouad, Beyrouth, République libanaise, 20 mars 1985, 3p.
- 49 MISSION FRANCO-LIBANAISE D'ÉTUDE ET D'AMÉNAGEMENT DE LA RÉGION MÉTROPOLITAINE DE BEYROUTH, *Analyse et options*, République libanaise, décembre 1984.
- 50 MISSION D'ÉTUDE ET D'AMÉNAGEMENT, RÉGION MÉTROPOLITAINE DE BEYROUTH *Enquête sur les infrastructures de la banlieue sud*, MASBOUNGI J., République libanaise, 29 novembre 1984.
- 51 MISSION D'ÉTUDE ET D'AMÉNAGEMENT, RÉGION MÉTROPOLITAINE DE BEYROUTH, *Rapport de l'entretien avec le responsable social du mouvement Amal à Hay es-Selloum*, LEFORT Patrick et BOUZEID Faouzi, 12 octobre 1984, 2p.
- 52 MISSION D'ÉTUDE ET D'AMÉNAGEMENT, RÉGION MÉTROPOLITAINE DE BEYROUTH, *Éléments pour un livre blanc*, Beyrouth, République libanaise, juillet 1984.

- 53 MISSION D'ÉTUDE ET D'AMÉNAGEMENT, RÉGION MÉTROPOLITAINE DE BEYROUTH, *Études prioritaires, proposition printemps 1984*, DOLFUSS Jean-Louis, République libanaise, mai 1984.
- 54 MISSION D'ÉTUDE ET D'AMÉNAGEMENT, RÉGION MÉTROPOLITAINE DE BEYROUTH, *Le nouveau souk de Raouché Bir Hassan et les grands marchés de Beyrouth*, Beyrouth, République libanaise, 24 février 1984.
- 55 MISSION D'ÉTUDE ET D'AMÉNAGEMENT, RÉGION MÉTROPOLITAINE DE BEYROUTH, *Rapport de l'entretien avec un habitant de Raml el-Aali*, BOUZEID Faouzi, République libanaise, 3 janvier 1984, 4p.
- 56 MISSION D'ÉTUDE ET D'AMÉNAGEMENT, RÉGION MÉTROPOLITAINE DE BEYROUTH, *La santé à la banlieue sud de Beyrouth*, BOUZEID Faouzi, Beyrouth, République libanaise, 5p.
- 57 MISSION D'ÉTUDE ET D'AMÉNAGEMENT, RÉGION MÉTROPOLITAINE DE BEYROUTH, *L'emploi à la banlieue sud de Beyrouth*, BOUZEID Faouzi, Beyrouth, République libanaise, 7p.
- 58 MISSION D'ÉTUDE ET D'AMÉNAGEMENT, RÉGION MÉTROPOLITAINE DE BEYROUTH *Opération de remembrement à Haret Hreik*, CHARAFEDDINE Wafa, Beyrouth, République libanaise, 6p.
- 59 MISSION FRANCO-LIBANAISE POUR LE SCHÉMA D'AMÉNAGEMENT DE BEYROUTH ET SA BANLIEUE, *Banlieue sud de Beyrouth, Mission exploratoire, Analyse du contexte*, Beyrouth, République libanaise, Ministère des Travaux publics et des transports, Direction générale de l'urbanisme, Août 1983, 51p.
- 60 MISSION FRANCO-LIBANAISE POUR LE SCHÉMA D'AMÉNAGEMENT DE BEYROUTH ET SA BANLIEUE, *Banlieue sud de Beyrouth, Mission exploratoire, 2 propositions*, Beyrouth, République libanaise, Ministère des Travaux publics et des transports, Direction générale de l'urbanisme, Août 1983, 56p.
- 61 MOSSER Michel, architecte-urbaniste, *Projet d'habitations : sud de Beyrouth*, Oger Liban, 1984, 29 planches A3.
- 62 OGER INTERNATIONAL, *Recovery planning for the reconstruction and development of Lebanon, Emergency recovery program, Damage Assessment of Water supply, Engineering works, Rapport de synthèse*, Beirut, Republic of Lebanon, Council for Development and Reconstruction, septembre 1992, 72p.
- 63 OGER LIBAN, *Beyrouth, Banlieue sud, Esquisse d'aménagement urbain*, 23 septembre 1983, 61p. +7 photos A4.
- 64 *Plan directeur de Beyrouth et ses banlieues*, [1963]
- 65 *Requête et conclusions d'appel, à Messieurs les présidents et conseillers composant la cour d'appel civile de Beyrouth, du Gouvernement libanais du jugement rendu par le tribunal du Mont-Liban en date du 13 juillet 1938, sub.N°10/37 en l'affaire pendante entre le Gouvernement libanais et les Municipalités de Chiah et Haret Hreik sur la parcelle Jnah. (215 Chiah), le 22 août 1938.*
- 66 RÉPUBLIQUE LIBANAISE, PALAIS DE JUSTICE, BEYROUTH, *L'affaire des sables dans les villages de Bourj el-Brajneh, Chiah, Tahouiteh el-Ghadir, Amroussieh, Choueifate, Jugement n°5 en date du 17 septembre 1955, émanant du tribunal exceptionnel composé de :Président : Mahmoud Haidar Biqaai, juge, président de la cour de Cassation ; adjoint : Albert Abdallah Farhat, juge, président de la cour d'appel ; adjoint : Victor Nassib Philippidès, juge, président de la cour de Baabda*, Beyrouth, Palais de justice, 1955, 509p. (en arabe).
- 67 SOLUTION GROUP, avec la collaboration de IDAL, *Beirut in motion*, Beyrouth, octobre 1998, 85p.
- 68 SPECTRUM ENGINEERING CONSULTANT, *National housing plan for Lebanon, Volume 1, Population characteristics, analysis and comments, part A, stage 2, Statistics*, Republic of Lebanon, Ministry of housing and cooperatives, Public Corporation for housing, 1996.
- 69 SPECTRUM ENGINEERING CONSULTANT, *National housing plan for Lebanon, Volume1,*

- Building markets, Building material and manpower, stage 3, Economic studies*, Republic of Lebanon, Ministry of housing and cooperatives, Public Corporation for housing, 1996.
- 70 SPECTRUM ENGINEERING CONSULTANT, *National housing plan for Lebanon, Volume 2, Housing characteristics, problems and needs, part A1, stage 2, Statistics*, Republic of Lebanon, Ministry of housing and cooperatives, Public Corporation for housing, 1996.
- 71 SPECTRUM ENGINEERING CONSULTANT, *National housing plan for Lebanon, Volume 2, Laws and statues on buildings, Leasing and real estate, stage 3, Economic studies*, Republic of Lebanon, Ministry of housing and cooperatives, Public Corporation for housing, 1996.
- 72 TRIBUNAL DES SABLES, *Rapport des experts*, Beyrouth, 19/07/1949, Deux volumes : rapport, 193p., conclusions, 188p. (en arabe).



## **BIBLIOGRAPHIE**



# Bibliographie

Découpage :

Écrits théoriques et généraux en sciences sociales, notamment sur la ville.  
Urbanisme, aménagement, pratiques professionnelles, politiques urbaines.  
Urbanisme dans les pays en développement, aménagement des quartiers irréguliers.  
Liban, y compris l'urbain et l'urbanisme.  
Banlieue sud de Beyrouth et Élyssar.

## Écrits théoriques et généraux en sciences sociales

- 1 ARDOINO Jacques *et alii*, *La sociologie en France*, Paris, Éditions La découverte et Syros, 1997, 123p.
- 2 BAIER V., MARCH James G. et SAETREN J., « Décisions et mise en œuvre : une série d'ambiguïtés » in MARCH J.-G., dir., *Décisions et organisations*, Paris, Les éditions d'organisation, 1991.
- 3 BALANDIER Georges, *Le pouvoir sur scène*, Paris, Balland, 1992, 173p.
- 4 BALANDIER Georges, *Anthropologie politique*, Paris, PUF, 1984, 1<sup>ère</sup> édition 1967, 238p.
- 5 BELLENGER Lionel, *La négociation*, Paris, Puf, 1998, 1<sup>ère</sup> édition 1984, 128p.
- 6 BERTHELOT J.M., « Le devoir d'inventaire », *Sciences Humaines*, n°80, « Les sciences humaines sont-elles des sciences ? », février 1998, p.22-25.
- 7 BESSONE Magali, *La justice*, Paris, Flammarion, 2000, 238p.
- 8 BLANC Maurice, « Villes sciences sociales, professions », *Espace et Société*, n°84-85, Paris, L'Harmattan, 1996, p.11-20.
- 9 BLANCHET Alain et GOTMAN Anne, *L'enquête et ses méthodes : l'entretien*, Paris, Nathan, 1992, 128p.
- 10 BOLTANSKI Luc et THEVENOT Laurent, *De la justification, Les économies de la grandeur*, Paris, Gallimard, 1991, 483p.
- 11 BOLTANSKI Luc, *L'amour et la justice comme compétences*, Paris, Métailié, 1990, 380p.
- 12 BONARDI Christine et ROUSSIAU Nicolas, *Les représentations sociales*, Paris, Dunod, 1999, 125p.
- 13 BRÉNOT Jacques et TUVÉE Louis, *Le changement dans les organisations*, Paris, Puf, 1996, 128p.
- 14 CALVINO Italo, *Les villes invisibles*, Paris, Seuil, 1972.
- 15 CERTEAU Michel de, *L'invention du quotidien, 1. Arts de faire*, Paris, Gallimard, 1990, 350p.
- 16 COING Henri, *Rénovation urbaine et changement social*, Paris, éditions ouvrières, 1966.
- 17 CORCUFF Philippe, *Les nouvelles sociologies*, Paris, Nathan, 1995, 128p.
- 18 CORCUFF Philippe, *Philosophie politique*, Paris, Nathan, 2000, 128p.
- 19 CROZIER Michel et FRIEDBERG Erhard, *L'acteur et le système*, Paris, Seuil, 1977, 500p.
- 20 DESTRÉMEAU Blandine, « Pauvres et pauvreté en Afrique du nord - Moyen - Orient », *Les cahiers d'Urbama*, n°13, 1997, p.7-60.
- 21 DI MÉO Guy, dir., *Les territoires du quotidiens*, Paris, L'Harmattan, 1996, 210p.
- 22 DORTIER J.F., « La production des sciences humaines », *Sciences Humaines*, n°80, « Les sciences humaines sont-elles des sciences? », février 1998, p.16-21.



- 23 DUPRET Beaudoin, *Au nom de quel droit*, Paris, Maison des sciences de l'homme, Réseau européen Droit et société, CEDEJ, L.J.D.J., 2000, 360p.
- 24 FRIEDBERG Erhard, *Le pouvoir et la règle, Dynamiques de l'action organisée*, Paris, Seuil sociologie, 1993, 405p.
- 25 GAUDIN Jean-Pierre, « Politiques urbaines et négociations territoriales, Quelle légitimité pour les réseaux de politiques publiques ? », *Revue française de science politique*, vol.45, n°1, « La ville, objet politique, objet de politiques », Paris, Presses de Sciences Po, février 1995, p.31-56.
- 26 GODARD Francis, dir., *Le gouvernement des villes, Territoire et pouvoir*, Paris, Descartes et Cie, 1997, 287p.
- 27 GODIN C., *La justice*, Paris, Éditions du temps, 2001, 139p.
- 28 GRAFMEYER Yves, *Sociologie urbaine*, Paris, Nathan, 1994, 128p.
- 29 GRÉMION Pierre, *Le pouvoir périphérique, Bureaucrates et notables dans le système politique français*, Paris, Seuil, 1976.
- 30 HASSENTEUFEL Patrick, « Do policy network matter ? Lifting descriptif et analyse de l'État en interaction », in LE GALÈS Patrick et THATCHER Mark, dir., *Les réseaux de politiques publiques, Débat autour des policy network*, Paris, L'Harmattan, Logiques politiques, 1995, p.91-108.
- 31 HAUMONT Bernard, « État de la recherche urbaine », in PAQUOT Thierry, dir., *Le monde des villes, Panorama urbain de la planète*, Paris, Éditions Complexe, 1996, p.651-672.
- 32 HENRY Jean-Robert, « La redécouverte du droit comme enjeu politique et culturel et comme objet sociologique », in *Droit et environnement social au Maghreb*, Colloque du 10-12 décembre 1987, Paris, éditions du CNRS, Casablanca, Fondation du roi Abdulaziz al-Saoud pour les études islamiques et les sciences humaines, 1989 p.172-184.
- 33 JESTAZ Philippe, *Le droit*, Paris, Dalloz, 1991, 115p.
- 34 JOBERT Bruno, « Représentations sociales, controverses et débats dans la conduite des politiques publiques », *Revue française de science politique*, volume 42, n°1, février 1992, p.219-233.
- 35 JOURNET Nicolas, « Les enjeux de l'affaire Sokal », *Sciences Humaines* n°80, « Les sciences humaines sont-elles des sciences ? », février 1998, p.30-33.
- 36 KELSEN Hans, *What is justice ? Justice, Law and Politics in the mirror of Science*, University of California press, Berkeley et Los Angeles, 1957.
- 37 KELSEN Hans, « Justice et droit naturel » in *Le Droit Naturel*, ouvrage collectif, trad. É. MAZINGUE, PUF, 1959.
- 38 LAFAYE Claudette, *La sociologie des organisations*, Nathan, 1996, 128p.
- 39 LAFAYE Claudette, « Aménager un littoral, entre politique et pragmatisme », *Études rurales*, n°133-134, janvier-juin 1994, p.163-180.
- 40 LAFAYE Claudette, « Situations tendues et sens ordinaires de la justice au sein d'une administration municipale », *Revue française de sociologie*, XXXI, 1990, p.199-223.
- 41 LAGROYE Jacques, *Sociologie politique*, Paris, Presse de la Fondation nationale des sciences politiques et Dalloz, 1993, 484p.
- 42 LAGROYE Jacques, « La légitimation », in GRAWITZ Madeleine et LECA Jean, *Traité de sciences politiques, 1. La science politique science sociale, L'ordre politique*, Paris, Presses universitaires de France, 1985, p.395-468.
- 43 LAUTIER Bruno, « Les malheureux sont les puissants de la terre, (représentations et régulations étatiques de la pauvreté en Amérique latine) », *Revue Tiers - monde*, tome XXXVI, n°142, avril - juin 1995, p.383 - 403.
- 44 LE GALÈS Patrick et THATCHER Mark, dir., *Les réseaux de politique publique, Débat autour des policy network*, Paris, L'Harmattan, Logiques politiques, 1995, 272p.
- 45 LE GALÈS Patrick, « Du gouvernement des villes à la gouvernance urbaine », *Revue française de science politique*, vol.45, n°1, « La ville, objet politique, objet de politiques », Paris, Presses de Sciences Po, février 1995, p.57-95.

- 46 LEVY-BRUHL Henri, *Sociologie du droit*, Paris, Puf, 1990, 1<sup>ère</sup> édition 1961, 128p.
- 47 MAISONNEUVE Jean, *La psychologie sociale*, Paris, Puf, 1998, 1<sup>ère</sup> édition 1950, 128p.
- 48 MARCH J.-G. et SIMON H.-A., *Les organisations, problèmes psychosociologiques*, Paris, Dunod, 1999, Première édition en langue anglaise 1958, 254p.
- 49 MARCH J.-G., dir, *Décisions et organisations*, Paris, Les éditions d'organisation, 1991.
- 50 MENDRAS Henri, *Éléments de sociologie*, Paris, Armand Colin, 1989, 248p.
- 51 MENDRAS Henri et FORSÉ Michel, *Le changement social, Tendances et paradigmes*, Paris, Armand Colin, 1983, 284p.
- 52 MENY Yves et THOENIG Jean-Claude, *Politiques publiques*, Paris, PUF, 1989, 391p.
- 53 MERLIN Pierre, « Trente ans de recherche urbaine, les apports de la géographie », *Les Annales de la recherche urbaine*, n°64, « Parcours et positions », septembre 1994, p.60-63.
- 54 MUCCHIELI L., « La guerre des méthodes n'aura pas lieu », *Sciences Humaines*, n°80, « Les sciences humaines sont-elles des sciences ? », février 1998, p.26-29.
- 55 MULLER Pierre, *Les politiques publiques*, Paris, Puf, 1990, 128p.
- 56 MULLER Pierre et SUREL Yves, *L'analyse des politiques publiques*, Paris, Montchrétien, 1998, 156p.
- 57 MUNOZ-DARDÉ Véronique, *La justice sociale, Le libéralisme égalitaire de John Rawls*, Paris, Nathan, 2000, 127p.
- 58 NACIRI Khaled, « L'ambivalence juridique des institutions », in *Droit et environnement social au Maghreb*, Colloque du 10-12 décembre 1987, Paris, éditions du CNRS, Casablanca, Fondation du roi Abdulaziz al-Saoud pour les études islamiques et les sciences humaines, 1989, p.63-80.
- 59 NOVARINA Gilles, « Les réseaux de politique urbaine. Concurrences et coopération entre les acteurs », in GODARD Francis, dir., *Le gouvernement des villes, Territoire et pouvoir*, Paris, Descartes et Cie, 1997, p.213-254.
- 60 OLSON M., *La logique de l'action collective*, Paris Puf, 1965.
- 61 PESSIN Alain, « Approche critique de la notion d'utopie », *Économie et humanisme*, « L'utopie d'une économie de changement social », n°354, octobre 2000, p.15-20.
- 62 PESSIN Alain, *L'imaginaire utopique aujourd'hui*, Paris, PUF, 2001.
- 63 RAWLS John, *Théorie de la justice*, Paris, Seuil, 1997, 1<sup>ère</sup> édition Harvard University Press, 1971, 666p.
- 64 RAWLS John, *Justice et démocratie*, Paris, Seuil, 2000, 385p.
- 65 REYNAUD Jean-Daniel, *Les règles du jeu, L'action collective et la régulation sociale*, Paris, Armand Colin, 1997, 348p.
- 66 ROCHER Guy, *Introduction à la sociologie générale, 3. Le changement social*, Paris, HMH, 1968, 318p.
- 67 RONCAYOLO Marcel, « Une nécessaire interdisciplinarité », *Le courrier du CNRS*, n°81, « La ville », Paris, CNRS, été 1994, p.7.
- 68 ROUVILLOIS F., *Le droit*, Paris Flammarion, 1999, 236p.
- 69 SEMPÉ Nathalie, « Les droits de l'occupant sans droit ni titre », *Études foncières*, n°78, mars 1998, p.18-24.
- 70 SERVERIN Évelyne, *Sociologie du droit*, Paris, Éditions La découverte et Syros, 2000, 123p.
- 71 SFEZ Lucien, *La décision*, Paris, Puf, 1994, 1<sup>ère</sup> édition 1984, 128p.
- 72 SIMON H.A., *Administrative Behavior*, New York, Macmillan, 1957, (1<sup>ère</sup> édition 1947).
- 73 STEINER Philippe, *La sociologie économique*, Paris, Éditions La découverte et Syros, 1999, 123p.
- 74 THATCHER Mark, « Les réseaux de politique publique : bilan d'un sceptique », in LE GALÈS Patrick et THATCHER Mark, dir., *Les réseaux de politiques publiques, Débat autour des policy network*, Paris, L'Harmattan, Logiques politiques, 1995, p.229-248.

- 75 TIZON Philippe, « Qu'est que le territoire ? », in DI MÉO Guy, dir., *Les territoires du quotidiens*, Paris, L'Harmattan, 1996, p.17-34.
- 76 WALZER Michael, *Sphères de justice, Une défense du pluralisme et de l'égalité*, Paris, Seuil, 1997.
- 77 WEBER Max, *Économie et société*, Paris, Pocket, 1995, Tome 1, « Les catégories de la sociologie », 411p.

## Urbanisme, aménagement, pratiques professionnelles, politiques urbaines

- 78 ASCHER François., *Les nouveaux principes de l'urbanisme*, Paris, éditions de l'aube, 2001, 101p.
- 79 ASCHER François, « Encore plus de professionnalité... » in CLUB DES MAÎTRES D'OUVRAGE D'OPÉRATIONS COMPLEXES, *L'aménageur urbain face à la crise*, Paris, éditions de l'aube, 1996, p.191-208.
- 80 BAIETTO Jean-Paul et FRÉBAULT Jean, « De l'aménagement au management urbain », in CLUB DES MAÎTRES D'OUVRAGE D'OPÉRATIONS COMPLEXES, *L'aménageur urbain face à la crise*, Paris, éditions de l'aube, 1996, p.11-24.
- 81 BAUM Howell S., « Les urbanistes aux USA et le sens de leur travail », *Les Annales de la recherche urbaine* n°44-45, Paris, Plan urbain, décembre 1989, p.81-87.
- 82 BAYLE Christophe, « Un ou plusieurs urbanismes ? » in PAQUOT Thierry, dir., *Le monde des villes, panorama urbain de la planète*, Editions Complexe, 1996, p.611-620.
- 83 BÉHAR Daniel, « La politique de la ville mérite-t-elle d'être évaluée ? », *Urbanisme*, n°297, « Quartier », Paris, novembre-décembre 1997, p.55-58.
- 84 BÉHAR Daniel, « Banlieues ghettos, quartiers populaires ou ville éclatée ? L'espace urbain à l'épreuve de la nouvelle question sociale », *Les Annales de la recherche urbaine*, n°68-69, « Politiques de la ville, recherche de terrains », Paris, Plan urbain, Ministère de l'Équipement, septembre-décembre 1995, p.7-14.
- 85 BONNET Michel, *L'élaboration des projets architecturaux et urbain, Volume 1 : Les acteurs du projet architectural et urbain*, Paris, Plan construction et architecture, 1999.
- 86 BONETTI Michel, « La reconstruction de l'espace public, l'enjeu de la gestion politique et de la gestion urbaine », *Les Annales de la recherche urbaine*, n°68-69, « Politiques de la ville, recherche de terrains », Paris, Plan urbain, Ministère de l'Équipement, septembre-décembre 1995, p.14-25.
- 87 BOURDIN Alain, « Expertise et relation d'acteurs dans la conception », Euroconception, in Europan, Plan construction et architecture, *L'élaboration des projets architecturaux et urbains en Europe*, vol.2, « Les commandes architecturales et urbaines », Paris, CSTB, Ministère de l'Équipement, 1997, p.157-158.
- 88 BOURDIN Alain, « L'émergence d'une nouvelle figure de l'aménageur » in CLUB DES MAÎTRES D'OUVRAGE D'OPÉRATIONS COMPLEXES, *L'aménageur urbain face à la crise*, Paris, éditions de l'aube, 1996, p.25-62.
- 89 CALAME Pierre, *Un territoire pour l'homme*, Paris, éditions de l'aube, 1994, 95p.
- 90 CALLON Michel, « Concevoir, modèle hiérarchique et modèle négocié », in BONNET Michel, *L'élaboration des projets architecturaux et urbain, Volume 1 : Les acteurs du projet architectural et urbain*, Paris, Plan construction et architecture, 1999.
- 91 CHALINE Claude, *Les politiques de la ville*, Paris, Puf, 1998, 128p.
- 92 CHOAY Françoise, *L'allégorie du Patrimoine*, Paris, Seuil, 1992.
- 93 CHOAY Françoise, « Urbanisme », in MERLIN Pierre et CHOAY Françoise, *Dictionnaire de l'urbanisme et de l'aménagement*, Paris Puf, 1988, 723p.
- 94 CHOAY Françoise, *La règle et le modèle, Sur la théorie de l'architecture et de l'urbanisme*, Paris, Seuil, 1980, 373p.
- 95 CHOAY Françoise, *L'urbanisme, Utopies et réalités, une anthologie*, Paris, Seuil, 1965, 446p.

- 96 CHADOIN Olivier, GODIER Patrice et TAPIE Guy, *Du politique à l'œuvre, Bilbao, Bordeaux, Bercy, San Sebastian, Système et acteurs des grands projets urbains et architecturaux*, Paris, éditions de l'aube, 2000, 233p.
- 97 CLERC Valérie, *L'habité, de l'intimité à l'urbanité*, Paris, École d'architecture de Paris-Conflans, mémoire de diplôme, 1989, 60p.
- 98 CLUB DES MAÎTRES D'OUVRAGE D'OPÉRATIONS COMPLEXES, *L'aménageur urbain face à la crise*, Paris, éditions de l'aube, 1996, 254p.
- 99 CONAN Michel, *L'évaluation constructive, Théorie, principes et éléments de méthode*, Paris, éditions de l'aube, 1998, 198p.
- 100 CONAN Michel, *L'invention des lieux*, Paris, Théétète, 1997, 219p.
- 101 CONAN Michel, *La coproduction des biens publics*, Thèse de doctorat en urbanisme et aménagement de l'espace, Paris, Université de Paris XII, avril 1996, 630p.
- 102 CONAN Michel, *Concevoir un projet d'architecture*, Paris, L'Harmattan, « Villes et entreprises », 1991, 167p.
- 103 COMBY Joseph et RENARD Vincent, *Les politiques foncières*, Paris, Puf, 1996, 128p.
- 104 COMBY Joseph, « Comment fabriquer la propriété ? », *Études foncières*, n°66, mars 1995, p.28-35.
- 105 DAMON Julien, *La politique de la ville*, Paris, La documentation française, 1997, 82p.
- 106 DIV, *L'expérience française du développement social urbain, Contribution pour le rapport national France, politique de la ville*, Paris, DIV, La France à Istanbul, 1996, 20p.
- 107 DUARTE Paulette, « Les représentations de la dévalorisation urbaine chez les professionnels de la politique de la ville » *Les Annales de la recherche urbaine*, n°88, décembre 2000, p.30-38.
- 108 DUARTE Paulette, *La ville défaite, Les représentations sociales de la détérioration urbaine*, Grenoble, IUG, thèse de doctorat, 1997.
- 109 DUBOIS Jérôme, *Communautés de politiques publiques et projets urbains, Étude comparée de deux grandes opérations d'urbanisme municipales contemporaines*, Paris, L'Harmattan, Logiques politiques, 1997, 324p.
- 110 ESTÈBE Philippe « À propos de l'évaluation de la politique de la ville : une synthèse est-elle possible ? » in DIV, Préfecture de la région PACA, *L'évaluation de la politique de la ville, actes du colloque, Marseille, le 24 janvier 1995*, Paris, Villes et territoires méditerranéens, Centre de ressources Politique de la ville, 1995, p.25-31.
- 111 EUROCONCEPTION, EUROPAN, PLAN CONSTRUCTION ET ARCHITECTURE, *L'élaboration des projets architecturaux et urbains en Europe*, vol.2, « Les commandes architecturales et urbaines », Paris, CSTB, Ministère de l'Équipement, 1997
- 112 ÉVENO Emmanuel, dir., *Utopies urbaines*, Toulouse, Presses universitaires du Mirail, « Villes et territoires », 1998, 355p.
- 113 FORESTER John, « De l'anticipation dans l'analyse urbaine. Les pratiques normatives », *Les Annales de la recherche urbaine*, n°44-45, Paris, Plan urbain, décembre 1989, p.7-14.
- 114 GAUDIN Jean-Pierre, « Politiques urbaines et négociations territoriales, quelle légitimité pour les réseaux de politiques publiques ? » *Revue française de science politique*, « La ville, objet politique, objet de politiques », volume 45, n°1, février 1995, p.31-56.
- 115 GAUDIN Jean-Pierre, *Les nouvelles politiques urbaines*, Paris P.U.F., 1993, 127p.
- 116 GENESTIER Philippe, dir., *Vers un nouvel urbanisme, Faire la ville, Comment ? Pour qui ?*, Paris, La documentation française, 1996, 275p.
- 117 GHORRA-GOBIN Cynthia, « La planification aux États-Unis, questions de méthode, Interrogation des professionnels américains », *Les Annales de la recherche urbaine*, n°44-45, Paris, Plan urbain, décembre 1989, p.225-230.
- 118 GODARD Francis, « À la recherche de la ville », *Urbanisme*, n°288, Paris, mai-juin 1996, p.82-87.

- 119 GROC Isabelle, « États-Unis : l'urban planner, nouvelle génération », *Urbanisme*, n°293, mars-avril 1997, p.75-81.
- 120 HAYOT Alain et SAUVAGE André, *Le projet urbain, Enjeux, expérimentations et professions*, Paris, Éditions de la Villette, 2000, 401p.
- 121 HAYOT Alain, « En finir avec le fonctionnalisme : les sciences sociales, l'architecture et la ville » in HAYOT Alain et SAUVAGE André, *Le projet urbain, Enjeux, expérimentations et professions*, Paris, Éditions de la Villette, 2000, p.11-24
- 122 HAYOT Alain, dir., *Ville et citoyenneté*, actes du séminaire des 4 et 5 novembre 1994 à Montpellier, Villes et territoires méditerranéens, [1995].
- 123 JAGER Jean-Claude, « Former pour quels métiers ? Une enquête auprès de 200 professionnels et partenaires », *Les Annales de la recherche urbaine*, n°44-45, Paris, Plan urbain, décembre 1989, p.205-212.
- 124 JANVIER Yves, « Nouveaux enjeux de société », in MARTINAND Claude et LANDRIEU Josée, dir., *L'aménagement en question*, Paris, DAEI, Adef, 1996, p.15-83.
- 125 JÉGOUZO Yves, « La ville et le droit », *Le Courrier du CNRS*, n°82, « Cités, Ciudades, Villes », mai 1996, p.183-184.
- 126 KAUFMAN Jérôme L., « Faire ou ne pas faire, l'éthique des aménageurs », *Les Annales de la recherche urbaine*, n°44-45, Paris, Plan urbain, décembre 1989, p.26-32.
- 127 LACAZE Jean-Paul, *Les méthodes de l'urbanisme*, Paris, PUF, 1ère édition 1990, édition corrigée 1997, 127p.
- 128 LACAZE Jean-Paul, *La ville et l'urbanisme*, Paris, Flammarion, 1995, 123p.
- 129 LACAZE Jean-Paul, *Les politiques du logement*, Paris, Flammarion, 1997, 123p.
- 130 LACAZE Jean-Paul, « L'urbanisme existe, je l'ai rencontré du côté du pouvoir », *Les Annales de la recherche urbaine*, n°44-45, Paris, Plan urbain, décembre 1989, p.33-39.
- 131 LAFAYE Claudette, « Praticiens de l'équipement et légitimités quotidiennes », *Les Annales de la recherche urbaine*, n°44-45, Paris, Plan urbain, décembre 1989, p.94-100.
- 132 LARA Philippe de, « Intérêt général entre justice et communauté », in GENESTIER Philippe, dir., *Vers un nouvel urbanisme, Faire la ville, Comment ? Pour qui ?*, Paris La documentation française, 1996, p.153-161.
- 133 LÉVY Albert, *Le projet comme action sur l'espace : domaine, approche et perspective de recherche*, note non publiée, 2002, 5p.
- 134 LÉVY Albert, *Le projet comme problématique de recherche transversale : questions à discuter*, note non publiée, 2002, 3p.
- 135 LÉVY Jacques, *L'espace légitime, Sur la dimension géographique de la fonction politique*, Paris, Presses de la fondation nationale des sciences politiques, 1994.
- 136 LÉVY Jacques, « Penser la ville : un impératif sous toutes les latitudes », *Cahier d'études sur la méditerranée orientale et le monde turco-iranien*, n°24, juillet décembre 1997, p.25-38.
- 137 LUSSAULT Michel, « Un monde parfait : les dimensions utopiques du projet urbanistique contemporain », in ÉVENO Emmanuel, dir., *Utopies urbaines*, Toulouse, Presses universitaires du Mirail, « Villes et territoires », 1998, p.151-178.
- 138 LUSSAULT Michel, *L'espace en actions, de la dimension spatiale des politiques urbaines*, Diplôme d'habilitation à diriger des recherches en géographie, volume 1, texte de synthèse, Tours, Université François Rabelais, 20 décembre 1996, 296p.
- 139 MANGIN David et PANERAI Philippe, *Projet urbain*, Paris, Éditions parenthèses, Collection Eupalinos, série architecture et urbanisme, 1999, 189p.
- 140 MARCUSE Peter, *Policy Whistleblowing and the Ethics of the Planning Profession. Lesson from South Africa, Israel and Our Own History*, New York, University of Colombia, *unpublished paper*, 1979, 28p.
- 141 MARTINAND Claude et LANDRIEU Josée, dir., *L'aménagement en question*, Paris, DAEI, Adef, 1996, 242p.

- 142 MAURY Yann, « La négociation des contrats de ville, Le cas du Languedoc-Roussillon (XI<sup>e</sup> plan) », *Les Annales de la recherche urbaine* n°68-69, Paris, Plan urbain, Ministère de l'Équipement, septembre-décembre 1995, p.43-57.
- 143 MERLIN Pierre et CHOAY Françoise, *Dictionnaire de l'urbanisme et de l'aménagement*, Paris Puf, 1988, 723p.
- 144 MERLIN Pierre, *Les techniques de l'urbanisme*, Paris, 1995, 128p.
- 145 MINISTÈRE DE L'ÉQUIPEMENT, DAU, *Public - privé, Quel aménagement pour demain ?*, Paris, [1996], 133p.
- 146 PAQUOT Thierry, LUSSAULT Michel et BODY-GENDROT Sophie, dir., *La ville et l'urbain, l'état des savoirs*, Paris, La découverte, 2000, 440p.
- 147 PAQUOT Thierry, « Études urbaines ou « science » de la ville et des territoires », in PAQUOT Thierry, LUSSAULT Michel et BODY-GENDROT Sophie, dir., *La ville et l'urbain, l'état des savoirs*, Paris, La découverte, 2000, p.5-17.
- 148 PAQUOT Thierry, dir., *Le monde des villes, Panorama urbain de la planète*, Paris, Éditions complexe, 1996, 695p.
- 149 OBADIA Alain, dir., *Entreprendre la ville, Nouvelles temporalités, nouveaux services, Colloque de Cerisy*, Paris, éditions de l'aube, 1997, 468p.
- 150 PICON Antoine, « Temps des professions et temps des projets », in OBADIA Alain, dir., *Entreprendre la ville, nouvelles temporalité, nouveaux services, colloque de Cerisy*, Paris, éditions de l'aube, p.409-422
- 151 PLAN URBAIN, *Qui fait la ville aujourd'hui ? Intervention de la puissance publique dans les processus de production urbaine*, Paris, ministère de l'Équipement, du logement, des transports et du tourisme, février 1997, 262p.
- 152 QUERRIEN Anne et LASSAVE Pierre, « Politiques de la ville, recherches de terrain, introduction », *Les Annales de la recherche urbaine* n°68-69, Paris, Plan urbain, Ministère de l'Équipement, septembre-décembre 1995, p.3-5
- 153 RONCAYOLO Marcel, « Mémoires, représentations, pratiques – réflexions autour du projet urbain », in HAYOT Alain et SAUVAGE André, *Le projet urbain, Enjeux, expérimentations et professions*, Paris, Éditions de la Villette, 2000, p.25-31.
- 154 ROUSSEAU Denis et VAUZEILLES Georges, *L'aménagement urbain*, Paris, Puf, 1995, 128p.
- 155 ROUX Jean-Michel, « Aménagement urbain, vers une reprise ? », *Urbanisme*, n°293, « L'urbaniste et l'architecte », Paris, mars - avril 1997, p.29-30
- 156 SAUVAGE André, « Le projet urbain, nouvelle frontière d'une *terra democratia* ? » in HAYOT Alain et SAUVAGE André, *Le projet urbain, Enjeux, expérimentations et professions*, Paris, Éditions de la Villette, 2000, p.377-390.
- 157 SUEUR Jean-Pierre, *Demain la ville*, rapport présenté à Martine Aubry, ministre de l'emploi et de la solidarité, 13 février 1998, tome 1, 402p.
- 158 TOMAS François, « Projet urbain et projets de ville, la nouvelle culture urbaine a vingt ans », *Les Annales de la recherche urbaine*, n°68-69, « Politique de la ville, recherches de terrains », Paris, Plan urbain, Ministère de l'équipement, septembre-décembre 1995, p.135-143.
- 159 TOUSSAINT Jean-Yves, « Le collectif d'énonciation de l'espace : production contemporaine de l'espace et modalité de professionnalisation », *Espace et Société*, n°84-85, « Villes sciences sociales, professions », Paris, L'Harmattan, 1996, p.83-98
- 160 VERPRAET Gilles, « Ressources, compétence et contrôle : la trajectoire professionnelle des aménageurs urbains », *Espace et Société*, n°84-85, « Villes sciences sociales, professions », Paris, L'Harmattan, 1996, p.99-122.
- 161 VAERPRET Gilles, « Experts ou médiateurs ? Les professionnels de l'urbanisme », *Les Annales de la recherche urbaine*, n°37, Paris, Plan urbain, décembre 1987-février 1988, p.98-105.
- 162 VERPRAET Gilles, « Les théories américaines de l'aménagement urbain, la question des professions », *Les Annales de la recherche urbaine*, n°44-45, Paris, Plan urbain, décembre 1989, p.15-24.

- 163 VILMIN Thierry, *L'aménagement urbain en France, Une approche systémique*, Paris, ministère de l'Équipement, des transports et du logement, Certu, 1999, 250p.
- 164 YÉRASIMOS Stéphane, « Occidentalisation de l'espace urbain : Istanbul 1839-1871, Les textes réglementaires comme source d'histoire urbaine », in PANZAC Daniel, *Les villes dans l'empire ottoman : activités et sociétés*, Institut de recherche et d'étude sur le monde arabe et musulman, éditions du CNRS, 1991, p.97-119.
- 165 ZIMMERMAN Monique et TOUSSAINT Jean-Yves, « Projet urbain, technique et complexité », in HAYOT Alain et SAUVAGE André, *Le projet urbain, Enjeux, expérimentations et professions*, Paris, Éditions de la Villette, 2000, p.183-200.

## Urbanisme dans les pays en développement, aménagement des quartiers irréguliers

- 166 ABOUHANI Abdelghani, dir., *Enjeux et acteurs de la gestion urbaine*, Rabat, Tours, Inau, Urbama, CESHs, Codesria, 2000, 290p.
- 167 ABOUHANI Abdelghani, « Médiation notabiliaire et gestion des conflits liés au logement au Maroc » in SIGNOLES Pierre, EL-KADI Galila et SIDI BOUMEDINE Rachid, dir., *L'urbain dans le monde arabe, Politiques, instruments et acteurs*, Paris, CNRS éditions, 1999, 373p.
- 168 ABOUHANI Abdelghani, *Pouvoirs, villes et notabilité locales, Quand les notables font la ville*, publié avec le concours d'Urbama, Tours, 1999, 214p.
- 169 ARRIF Abdelmajid, « Les compétences citadines à l'épreuve de l'exclusion », in HAYOT Alain, dir., *Ville et citoyenneté*, Montpellier, Villes et territoires méditerranéens, [1995], p.63-74.
- 170 AZUELA Antonio et DUBAU Emilio, « *Tenure Regularization, Private Property and Public Order in Mexico* », in FERNANDES Edésio et VARLEY Ann, *Illegal Cities, Law and Urban Change in Developing Countries*, London, New York, Zed Books, 1998, p.157-171.
- 171 AZUELA Antonio, « La construction d'un ordre urbain » in Groupement de recherche Interurba et Association internationale des techniciens, experts et chercheurs (Aitec), *Villes en développement, Intégration des quartiers irréguliers, un état du débat en Asie et en Amérique latine*, Pratiques Urbaines n°12, Paris, Interurba, 1995, p.42-44.
- 172 BAMBERGER Michael et HEWITT Eleanor, *Le suivi et l'évaluation des programmes de développement urbain, Manuel à l'intention des directeurs de programme et des chercheurs*, Washington, Banque mondiale, 1988, 287p.
- 173 BENTON Lauren, « *Beyond legal pluralism : toward a new approach to law in the informal sector* », *Social and Legal Studies*, SAGE, London, Thousand Oaks and New delhi, vol.3, 1994, p.223-242.
- 174 BERGERON Richard et SALMI Moustapha, « La gestion des services urbains dans les pays en développement », in ABOUHANI Abdelghani, dir., *Enjeux et acteurs de la gestion urbaine*, Rabat, Tours, Inau, Urbama, CESHs, Codesria, 2000, p.169-203.
- 175 BERRY-CHIKHAOUI Isabelle et DEBOULET Agnès, *Les compétences des citoyens dans le monde arabe, Penser, faire et transformer la ville*, Paris, Karthala-Urbama, 2000.
- 176 BLARY Réjane, KOBO Pierre-Claver, YAPI-DIAHOU Alphonse et BERGERON Richard dir., *Gestion des quartiers précaires, A la recherche d'alternatives d'aménagement pour les exclus de la ville*, Paris, Economica, 1995, 339p.
- 177 BOISMENU Isabelle et ALLOU Serge « Quartier des villes du Sud : l'exigence de la démocratie », *Ville en développement*, n°16, juin 1992, p.2-4
- 178 CHABBI Morched, « La réhabilitation des quartiers populaires en Tunisie : de l'intégration à la régulation sociale », in SIGNOLES Pierre, EL-KADI Galila. et SIDI BOUMEDINE Rachid, dir., *L'urbain dans le monde arabe, Politiques, instruments et acteurs*, Paris, CNRS éditions, 1999, p.187-199.

- 179 CHABBI Morched, « Intégration urbaine et néo-citadinité, Tunis 1970-1985, » in HAYOT Alain, dir., *Ville et citoyenneté*, Montpellier, Villes et territoires méditerranéens, [1995], p.94-96
- 180 CLERC Valérie, *La mise en œuvre du projet urbain de Luang Prabang, Laos*, DESS d'urbanisme, Institut français d'urbanisme, Paris VIII, 1995, 128p.
- 181 CLERC Valérie, *Restructuration de quartiers dans les pays en développement, méthodes de mise en œuvre*, DEA d'urbanisme et d'aménagement, Institut français d'urbanisme, École nationale des ponts et chaussées, Université Paris I, 1994, 90p.
- 182 DAVID Jean-Claude, « Urbanisme et tradition en Syrie » in NACIRI Mohamed et RAYMOND André, dir., *Sciences sociales et phénomènes urbains dans le monde arabe*, Casablanca, Fondation du roi Abdul-Aziz al-Saoud pour les études islamiques, 1997, p.185-191.
- 183 DEBOULET Agnès, « Devenir citoyen... ou partir à la conquête des droits élémentaires : exemples tirés de faubourgs récents du Caire » in LUSSAULT Michel et SIGNOLES Pierre, dir, *La Citadinité en questions*, Tours, Urbama, 1996, p.141-158.
- 184 DOEBELE William, « Le retournement des situations de pouvoir et d'intérêts » in Groupement de recherche Interurba et Association internationale des techniciens, experts et chercheurs (Aitec), *Villes en développement, Intégration des quartiers irréguliers, un état du débat en Asie et en Amérique latine*, Pratiques Urbaines n°12, Paris, Interurba, 1995, p.51-55.
- 185 DURAND-LASSERVE Alain et ROYSTON Lauren, dir., *Holding Their Ground : Secure Land Tenure for the Urban Poor in Developing Countries*, Londres, Earthcan, 2002, 275p.
- 186 DURAND-LASSERVE Alain et TRIBILLON Jean-François, « La loi ou la ville ? », *Urbanisme*, n°318, mai-juin 2001, p.72-77.
- 187 DURAND-LASSERVE Alain, « *Security of tenure for the urban poor in developing cities, home ownership ideology v/s efficiency and equity* », intervention au colloque Global conference on the urban future, Urban 21 à Berlin, 4-6 juillet 2000.
- 188 DURAND-LASSERVE Alain, « *Law and Urban Change in Developing Countries : Trend and Issues* » in FERNANDES Edesio et VARLEY Ann, *Illegal cities, Law and urban change in developing countries*, London, New York, Zed books, 1998, p.234-257.
- 189 DURAND-LASSERVE Alain, en collaboration avec CLERC Valérie, *Régularisation et intégration des quartiers irréguliers : leçons tirées des expériences*, Nairobi, Programme de gestion urbaine, PNUD / CNUEH / Banque mondiale, 1997, 102p.
- 190 EL-KADI Galila, dir., *L'aménagement urbain dans le monde arabe*, Les cahiers d'Urbama, n°14, 1998, 166p.
- 191 EL-KADI Galila, *L'urbanisation spontanée au Caire*, Tours, CNRS-Urbama, Orstom, 1987.
- 192 ESCALLIER Robert, « Ville et informalité dans les pays du monde arabe », *Les cahiers de la Méditerranée*, n°56, « Regards sur la Méditerranée », juin 1998, p.39-85.
- 193 FARVACQUE-VITROVIC Catherine et MCAUSLAN Patrick, *Politiques foncières des villes en développement*, Paris, adef, 1993, 155p.
- 194 FERNANDES Edesio et VARLEY Ann, dir., *Illegal cities, Law and urban change in developing countries*, London, New York, Zed books, 1998, 280p.
- 195 FERNANDES Edesio et VARLEY Ann, « *Law, the City and Citizenship in Developing Countries* » in FERNANDES Edesio et VARLEY Ann, *Illegal cities, Law and urban change in developing countries*, London, New York, Zed books, 1998, p.3-17.
- 196 FERNANDES Edesio et ROLNIK Raquel, « *Law and Urban Change in Brasil* » in FERNANDES Edesio et VARLEY Ann, *Illegal cities, Law and urban change in developing countries*, London, New York, Zed books, 1998, p.140-156
- 197 FONDATION POUR LE PROGRÈS DE L'HOMME, *La réhabilitation des quartiers dégradés, Leçon de l'expérience internationale, La déclaration de Caracas, novembre 1991*, Paris, Délégation interministérielle à la ville, Dossier pour un débat, 1992, 38p.
- 198 GODIN Lucien, *Préparation des projets d'aménagement*, Washington, Banque mondiale, 1987, 217p.



- 199 GOLDBLUM Charles, *Métropoles de l'Asie du Sud-est, Stratégies urbaines et politiques du logement*, Paris, L'Harmattan, collection « Villes et Entreprises », 1988, 276p.
- 200 GROUPEMENT DE RECHERCHE INTERURBA et ASSOCIATION INTERNATIONALE DES TECHNICIENS, EXPERTS ET CHERCHEURS (Aitec), *Villes en développement, Intégration des quartiers irréguliers, un état du débat en Asie et en Amérique latine*, Pratiques Urbaines n° 12, Paris, Interurba, 1995, 127p.
- 201 GROUPEMENT DE RECHERCHE INTERURBA, *Le dispositif français de recherche et d'études urbaines dans les pays en développement, état de la question*, Plan urbain, chap.57 - 58/21, septembre 1993.
- 202 ILBERT Robert, *Héliopolis - Le Caire 1901-1922, Genèse d'une ville*, Paris, CNRS, 1981, 153p.
- 203 INSTITUTO POLIS, *The statute of the City, New tools for assuring the right to the city in Brasil*, UN-Habitat, Caixa economica federal, version informatique, 2002, 85p.
- 204 IRAKI Aziz, « Aménagement urbain et acteurs locaux ; le cas de Kelaa des Sraghna (Maroc) » in SIGNOLES Pierre, EL-KADI Galila et SIDI BOUMEDINE Rachid, dir., *L'urbain dans le monde arabe, Politiques, instruments et acteurs*, Paris, CNRS éditions, 1999, p.221-254.
- 205 JAGLIN Sylvvy et DUBRESSON Alain, dir., *Pouvoirs et cités d'Afrique noire, Décentralisation en questions*, Paris, Karthala, 1993, 308p.
- 206 JAGLIN Sylvvy, *Pouvoir urbain et gestion partagée à Ouagadougou, Équipement et services de proximité dans les périphéries*, thèse d'Urbanisme et d'Aménagement, Paris, Université Paris 8, 1991.
- 207 KOOL Marteen, VERBOOM Dik et VAN DER LINDEN Jan, « Squatter Settlement Improvement and Displacement, A Review of Concepts, Theory and Comparative Evidence », *Habitat International*, vol.3, n°3, 1989, p.187-199.
- 208 LAVERGNE Marc, « L'aménagement du Grand Khartoum, entre planification autoritaire et droit à la ville », *Annales de géographie*, Beyrouth, Université Saint-Joseph, volume 16, 1996, p.76-115.
- 209 MASSIAH Gustave, « Le débat international sur la ville et le logement après Habitat 2 » in PAQUOT Thierry, LUSSAULT Michel et BODY-GENDROT Sophie, dir., *La ville et l'urbain, l'état des savoirs*, Paris, La découverte, p.349-368.
- 210 MASSIAH Gustave, « Politiques urbaines et développement, Premier partie, modèles de développement et modèles urbains ; Deuxième partie, politiques de développement et politiques urbaines », papier non publié, version informatique, avril 2000 , 6p.
- 211 MASSIAH Gustave et TRIBILLON Jean-François, « Le tiers habitat », *Études foncières*, été 2000, p.26-29.
- 212 MASSIAH Gustave et TRIBILLON Jean-François, ACT-consultant, *Habitat tiers, recherche exploratoire sur l'habitat populaire*, Plan urbanisme construction architecture (PUCA), 1999, 108p.
- 213 MASSIAH Gustave et TRIBILLON Jean-François, *Villes en développement*, Paris, La découverte, 1988, 320p.
- 214 MC AUSLAN Patrick, « Urbanization, Law and development : a record of research » in FERNANDES Edesio et VARLEY Ann, *Illegal cities, Law and urban change in developing countries*, London, New York, Zed books, 1998, p.18-52.
- 215 MÉTRAL Françoise et MÉTRAL Jean, « Du village à la ville, Urbanisation et citadinité en Syrie centrale », in *Petites villes et villes moyennes dans le monde arabe*, Fascicule de recherche n°17, Tours, URBAMA, CNRS, 1986, p.451-469.
- 216 MÉTRAL Jean et MUTIN G., *Politiques urbaines dans le monde arabe*, Lyon, Maison de l'Orient, Collection Études sur le monde arabe n°1, 1984, 495p.
- 217 MIOSSEC Jean-Marie, « La mosaïque urbaine tunisienne : entre urbanisme réglementaire, urbanisme opérationnel et pratiques « spontanées » ; entre le local et la Banque mondiale, via l'État », in SIGNOLES Pierre, EL-KADI Galila et Sidi Boumedine Rachid, dir., *L'urbain dans le monde arabe, Politiques, instruments et acteurs*, Paris, CNRS éditions, 1999, p.87-118.
- 218 MORANGE Marianne, « La sécurité résidentielle doit-elle passer par la propriété ? », *Études foncières*, n°87, été 2000, p.40-45.

- 219 MOHAMED Naciri et ANDRÉ Raymond, dir., *Sciences sociales et phénomènes urbains dans le monde arabe*, Casablanca, Fondation du roi Abdul-Aziz al-Saoud pour les études islamiques, 1997, 299p.
- 220 PAYNE Geoffrey, dir., *Land Rights and Innovation, Improving tenure for the urban poor*, Londres, ITDG, 2002, 352p.
- 221 PAYNE Geoffrey, dir., *Making common ground, Public-private partnerships in land for housing*, London, Intermediate Technology Publications, 1999, 241p.
- 222 PEREZ PERDOMO Rogelio et BOLIVAR Teolinda, « Legal Pluralism in Caracas, Venezuela » in FERNANDES Edesio et VARLEY Ann, *Illegal cities, Law and urban change in developing countries*, London, New York, Zed books, 1998, p.123-139.
- 223 PIERMAY Jean-Luc, *Citadin et quête du sol dans les villes d'Afrique centrale*, Paris, L'Harmattan, 1993, 579p.
- 224 RAZZAZ Omar, « Land conflicts, property rights and urbanization, east of Amman », in HANNOYER Jean et SHAMI S., *Amman, Ville et société*, Beyrouth, Cermoc, 1996, p.499-526.
- 225 RAZZAZ Omar, « *The informal sector and new institutionnalism : theoretical and policy implications* », papier non publié, 9/9/1996, 23p.
- 226 RAZZAZ Omar, *Law, Urban land Tenure and property disputes in contested settlements : the case of Jordan*, thèse de doctorat, Cambridge (Massachussets), Harvard University, Mai 1991, 336p.
- 227 « Régularisation de propriétés », *Les Annales de la recherche urbaine* n°66, 1996
- 228 ROUSSILLON Alain, « Développement » et « justice sociale » dans une économie sous perfusion : les enjeux des subventions en Égypte », *Annuaire de l'Afrique du Nord*, Éditions du CNRS, 1984, p.601-631.
- 229 SAKKAL Salwa, « L'urbanisation non réglementaire à Alep : Dynamique et problèmes d'intégration », *Les Cahiers d'Urbama*, n°14, 1998, p.47-57.
- 230 SIDI BOUMEDINE Rachid, « Les instruments de l'aménagement urbain en Algérie : Formes nouvelles, contenus anciens ? » in SIGNOLES Pierre, EL-KADI Galila et SIDI BOUMEDINE Rachid, dir., *L'urbain dans le monde arabe, Politiques, instruments et acteurs*, Paris, CNRS éditions, 1999, p.119-132.
- 231 SIGNOLES Pierre, EL-KADI Galila et SIDI BOUMEDINE Rachid, dir., *L'urbain dans le monde arabe, Politiques, instruments et acteurs*, Paris, CNRS éditions, 1999, 373p.
- 232 SIGNOLES Pierre, « Acteurs public et acteurs privés dans le développement des villes du monde arabe », in SIGNOLES Pierre, EL-KADI Galila et SIDI BOUMEDINE Rachid, dir., *L'urbain dans le monde arabe, Politiques, instruments et acteurs*, Paris, CNRS éditions, 1999, p.19-53.
- 233 SKINNER Reinhard, TAYLOR John et WEGELIN Amiel, *Shelter Upgrading for the Urban Poor*, Nairobi, UNCHS, Rotterdam, IHS, Manilla, Island, 1987, 260p.
- 234 STREN Richard, WHITE Rodney, dir., et COQUERY Michel, *Villes africaines en crises, Gérer la croissance urbaine au sud du Sahara*, Paris, L'Harmattan, 1993, 345p.
- 235 SOUAMI Taoufik, *L'institutionnel face à l'espace autoproduit, Histoire d'une possible co-production de la ville, L'exemple du Sud de l'Algérie*, Paris, Université Paris VIII, Institut français d'urbanisme, Thèse de doctorat en urbanisme et aménagement, sous la direction de Stéphane YÉRASIMOS, décembre 1999, 676p.
- 236 SOUAMI Taoufik, *Le thème de la production non-institutionnelle de la ville : essai de monographie(s)*, Paris, Ministère de l'Équipement, du Logement et des Transports, Plan Urbain, Séminaire « Du faubourg à la ville », Janvier 1998, 14p.
- 237 SOUAMI Taoufik, *Des écrits sur la marge, recueil bibliographique commenté*, Paris, Ministère de l'Équipement, du Logement et des Transports, Plan Urbain, Séminaire « Du faubourg à la ville », janvier 1998, 90p.
- 238 SOUAMI Taoufik, *La crise de l'urbanisme, et après...*, Paris, Ministère de l'Équipement, du Logement et des Transports, Plan Urbain, Séminaire « Du faubourg à la ville », Janvier 1998, 56p.
- 239 TIEPOLO Maurizio, *Sol urbains : bibliographie annotée pour les pays en voie de développement*, Torino, L'Harmattan Italia, 1999, 256p.

- 240 TRIBILLON Jean-François, *Villes africaines, Nouveau manuel d'aménagement foncier*, Paris, Adef, 1993, 317p.
- 241 TRIBILLON Jean-François, « L'expertise européenne balance entre deux modèles de gestion urbaine », *Les Annales de la recherche urbaine*, n°86, « Développement et coopération », juin 2000, p.144-145.
- 242 UNCHS (United Nation Centre for Human Settlements), HIC (Habitat International Coalition), GROUPE DE SALVADOR, CHARTE EUROPÉENNE POUR LE DROIT À HABITER, *Vers des quartiers plus humains : action publique et initiatives des habitants, Les six principes de la Déclaration de Salvador et quelques illustrations concrètes de mise en œuvre*, Paris, Fondation pour le progrès de l'homme, Dossier pour un débat n°55, mai 1996, 96p.
- 243 WARD Peter, *Colonias and public policy in Texas and Mexico, Urbanization by stealth*, Austin, University of Texas Press, 1999, 287p.
- 244 WARD Peter, « *International Forum on regularization and Land Markets* », *Landlines*, Newsletter of the Lincoln Institute of Land Policy, vol. 10, n°4, juillet 1998, p1-4.
- 245 YÉRASIMOS Stéphane, « Istanbul : la naissance d'une mégapole », *Revue géographique de l'est*, « Villes du Proche - Orient », n°2-3, septembre 1997, p.189-216.
- 246 YONDER Ayse, « *Implications of Double Standards in Housing Policy : Development of Informal Settlement in Istanbul* » in FERNANDES Edesio et VARLEY Ann, *Illegal cities, Law and urban change in developing countries*, London, New York, Zed books, 1998, p.18-52.

## Liban, y compris l'urbain et l'urbanisme

- 247 ABOU EL-ROUSSE SLIM Souad, *Le métayage et l'impôt au Mont-Liban, XVIII<sup>e</sup> et XIX<sup>e</sup> siècles*, Beyrouth, Dar el-Machreq, Université Saint-Joseph, Faculté des Lettres et des sciences humaines, 1993, 1<sup>ère</sup> édition 1997, 274p.
- 248 ABOU YOUSSEF Yacoub, *Le livre de l'impôt foncier (Kitab el-kharâdj)*, traduit et annoté par FAGNAN E., Paris, Librairie orientaliste Paul Geuthner, Haut-Commissariat de la République française en Syrie et au Liban, Service des antiquités et du Liban, Bibliothèque archéologique et historique, 1921, 352p.
- 249 AKARLI Engin, *The long peace, Ottoman Lebanon, 1861-1920*, London, New York, Center for Lebanese Studies and I.B.Taurus & Co Ltd publishers, 1993, 288p.
- 250 AMIRALAY Omar et ALABALLA YAKOU Hala, *L'homme aux semelles d'or*, film coproduit par AMIP et La sept ARTE, Programme media UE, 2000, durée 53'54'', arabe, sous-titré en français, diffusé notamment sur ARTE, collection « La bourse et la vie », le 17/04/01.
- 251 AOUDAD Ibrahim, *Le droit privé des maronites au temps des émirs Chéhab (1697-1841) d'après des documents inédits, Essai historique et critique*, Reproduction de l'édition de 1933, Tome 6 des *Travaux du Séminaires oriental d'études juridiques et sociales* de Lyon, Paris, Société nouvelle librairie orientaliste Paul Geuthner, 1998, 326p.
- 252 ARNAUD Jean-Luc, dir., *Beyrouth, Grand - Beyrouth*, Beyrouth, Cermoc, 1997, 230p.
- 253 ATTAR Nathalie, « Roueissat el-Metn : une forme de sous-intégration de la banlieue de Beyrouth », in DAVIE Michael, dir., *Beyrouth, regards croisés*, Tours, Urbama, 1997, p.153-175.
- 254 ATTAR Nathalie, *Les bidonvilles de Beyrouth*, Tours, Université François Rabelais, 1990, 56p.
- 255 AVELINE Natacha, *Marchés fonciers et immobiliers à Beyrouth*, Beyrouth, Cermoc, Document n°6, 2000, 35p.
- 256 AWADA Fouad, « Le schéma directeur du Grand-Beyrouth », in LARCHER Gérard, GOUTEYRON Adrien et CORM Georges, *Reconstruire le Liban, Espoirs et réalités*, actes du colloque, slnd [fin 1994 ou 1995], p.74-82.
- 257 AWADA Fouad, « Unifier Beyrouth, un objectif à contre-courant », in BEYHUM Nabil, SALAM Assem, TABET Jad, dir., *Beyrouth : construire l'avenir, reconstruire le passé ?*, Dossiers de l'Urban

- Research Institute, édité avec le support de la Ford fondation, actes du colloque de l'Urban Research Institute tenu à Beyrouth en avril 1992, p.69-78.
- 258 AWADA Fouad, *Incertitude, rigueur et arbitraire dans la planification spatiale des grandes régions urbaines. Deux études de cas : la reconstruction du Grand -Beyrouth et l'aménagement de la région Île-de-France*, Paris, École nationale des Ponts et Chaussées, Université de Paris VIII, Institut Français d'urbanisme, Thèse de doctorat, sous la direction de Pierre Merlin, janvier 1991, 509p.
- 259 AWADA Fouad, *La gestion des services urbains à Beyrouth pendant la guerre, 1975-1985*, Paris, CNRS, CEGET, *Pratiques Urbaines* n°5, 1988, 145p.
- 260 BAHOUT Joseph, « Réconciliation » in HUYBRECHTS Éric et DOUAYHI Chawqi, dir., *Reconstruction et réconciliation au Liban, Négociations, lieux publics, renouement du lien social*, Beyrouth, Cermoc, 1999, p.23-26.
- 261 BAHOUT Joseph et DOUAYHI Chawqi, *La vie publique au Liban, Expression et recompositions du politique*, Beyrouth, Cermoc, 1997, 376p.
- 262 BAHOUT Joseph, « Deux ans après les législatives de l'été 1992, où en est le parlementarisme libanais ? », *Relations internationales et stratégiques*, n°16, 1994, p.57-66.
- 263 BAHOUT Joseph, « Liban : les élections législatives de l'été 1992 », *Monde arabe Maghreb Machrek*, n°139, janvier mars 1993, 53-84.
- 264 BANCO ITALO-EGIZIANO, *Quelques données sur les principales valeurs égyptiennes*, Le Caire, avril 1927.
- 265 BAZ Jacqueline, *La propriété des appartements en droit libanais*, Beyrouth, 1969, 312p.
- 266 BAZIN Michel, « Urbanisation et systèmes urbains au Proche-Orient, *Revue géographique de l'Est*, n°2-3/97, septembre 1997, « Villes du Proche-Orient », tome XXXVII, Université de Nancy II, p.115-139.
- 267 BAZZI Tarek, « La politique du CDR et les problèmes de financement de la reconstruction au Liban », in LARCHER Gérard, GOUTEYRON Adrien et CORM Georges, *Reconstruire le Liban, Espoirs et réalités*, actes du colloque, slnd [fin 1994 ou 1995], p.14-20.
- 268 BEIRUT COLLEGE FOR WOMEN CULTURAL RESSOURCES OF CULTURES, *Beirut, Crossroads of cultures*, Beyrouth, Librairie du Liban, 1970, 220p.
- 269 BEYDOUN Ahmad, *Le Liban, Itinéraires dans une guerre incivile*, Paris-Beyrouth, Karthala-Cermoc, 1993, 236p.
- 270 BEYHUM Nabil, « De la ville ottomane chargée d'histoire à une ville du golfe partagée entre tribalisme et modernité, l'économie politique du changement à Beyrouth », in NACIRI Mohamed et RAYMOND André, dir., *Sciences sociales et phénomènes urbains dans le monde arabe*, Casablanca, Fondation du roi Abdul-Aziz al-Saoud pour les études islamiques, 1997, p.233-248.
- 271 BEYHUM Nabil, « Beyrouth, impudeur des communautés et ostentation des classes », in HAYOT Alain, dir., *Ville et citoyenneté*, actes du séminaire tenu à Montpellier les 4-5 novembre 1994, Marseille, Villes et territoires méditerranéens, [1995], p.84-94.
- 272 BEYHUM Nabil, « Beyrouth au cœur des débats », *Les Cahiers de l'Orient*, « Le chantier libanais », quatrième trimestre 1993, p.97-112.
- 273 BEYHUM Nabil, « *The crisis of urban culture : The Three Reconstruction Plans for Beirut* », *The Beirut Review*, n°4, Beyrouth, Lebanese Center for Policy Studies, automne 1992, p.43-62.
- 274 BEYHUM Nabil, SALAM Assem, TABET Jad, dir., *Beyrouth : construire l'avenir, reconstruire le passé ?*, Dossiers de l'Urban Research Institute, édité avec le support de la Ford fondation, actes du colloque de l'Urban Research Institute tenu à Beyrouth en avril 1992, 332p.
- 275 BEYHUM Nabil, « Le désert au cœur de la ville, ou les nouvelles conceptions dans l'urbanisme moderne du Moyen-Orient », in BEYHUM Nabil, SALAM Assem, TABET Jad dir., *Beyrouth : construire l'avenir, reconstruire le passé ?*, Dossiers de l'Urban Research Institute, édité avec le support de la Ford fondation, actes du colloque de l'Urban Research Institute tenu à Beyrouth en avril 1992, p.59-68.

- 276 BEYHUM Nabil, « Le déficit social dans la politique de reconstruction du Conseil pour le développement et la reconstruction au Liban », in BEYHUM Nabil, SALAM Assem, TABET Jad dir., *Beyrouth : construire l'avenir, reconstruire le passé ?*, Dossiers de l'Urban Research Institute, édité avec le support de la Ford fondation, actes du colloque de l'Urban Research Institute tenu à Beyrouth en avril 1992, p.181-191.
- 277 BEYHUM Nabil, « Crises urbaines de Beyrouth, crises de la citoyenneté ? », *Espaces et Sociétés*, n°65, 1991, p.39-61.
- 278 BEYHUM Nabil, *Reconstruire Beyrouth, Les paris sur le possible*, Lyon, Maison de l'Orient, Collection « Études sur le monde arabe n°5, 1991, 425p.
- 279 BEYHUM Nabil, *Espaces éclatés, espaces dominés, Étude de la recomposition des espaces publics centraux de Beyrouth de 1975 à 1990*, thèse de doctorat en sociologie sous la direction de I.Joseph, Lyon, Université de Lyon 2 Lumière, 1991, 750p.
- 280 BEYHUM Nabil et TABET Jad, « Le rôle social des ingénieurs du Liban, idéologies de formation et stratégies sociales », in LONGUENESSE Elisabeth, dir., *Bâtisseurs et bureaucrates, Ingénieurs et société au Maghreb et au Moyen-Orient*, Lyon, Maison de l'Orient, 1990, p.291-307.
- 281 « Beyrouth, centre-ville, Reconstruire... Réconcilier ? Urbanisme : la reconstruction du centre ville de Beyrouth », *Les Cahiers de L'Orient*, n°28, quatrième trimestre 1992, p.75-111.
- 282 BIBAS Benjamin, HUYBRECHTS Éric et ROJELJ Boris, « Indicateurs de la reconstruction, Le parc immobilier dans la région centre », *Lettre de l'Observatoire de Recherche sur Beyrouth et la Reconstruction*, n°10, Cermoc, [1998], p.6-18.
- 283 BIZRI Dalal, *Islamistes, Parlementaires et Libanais, Les interventions à l'Assemblée des élus de la Jama'a Islamiyya et du Hizb Allah (1992-1996)*, Beyrouth, Cermoc, Document n°3, 1999, 18p.
- 284 BLIN Louis et FARGUES Philippe, dir., *L'Économie de la paix au Proche - Orient*, Paris, Maisonneuve et Larose, Cedej, 1995, Tome 1, « Stratégies », 379p., Tome 2, « La Palestine, entrepreneurs et entreprises », 384p.
- 285 BONNE Emmanuel, *Vie publique, patronage et clientèle, Rafic Hariri à Saïda*, Beyrouth, Cermoc, Aix-en-Provence, Institut de recherche et d'études sur le monde arabe et musulman (Irémam), CNRS-Université d'Aix-Marseille, 1995, 108p.
- 286 BOUDHIBA et CHEVALLIER Dominique, dir., *La ville arabe dans l'Islam, Histoire et mutations*, Université de Tnis, CNRS, 1979.
- 287 BOURGEY André et alii, *Migrations et changements sociaux dans l'Orient arabe*, Beyrouth, Cermoc, 1985, 330p.
- 288 BOURGEY André, « La guerre et ses conséquences géographiques au Liban », *Annales de géographie*, n°521, janvier-février 1985, p.1-37.
- 289 BOURGEY André, « Beyrouth, ville éclatée », *Hérodote*, n°17/18, 1<sup>er</sup> trimestre 1980, p.5-31.
- 290 BOURGEY André, « L'évolution des banlieues de Beyrouth durant les deux dernières décennies », in BOUHDIBA Abdelwahab et CHEVALLIER Dominique, *La ville arabe dans l'Islam, Histoire et mutations*, Université de Tunis, Centre national de la recherche scientifique, Paris, 1979, p.301-321.
- 291 BOURGEY André et PHARÈS Joseph, « Les bidonvilles de l'agglomération de Beyrouth », *Revue de géographie de Lyon*, Lyon, vol.XLVIII, n°2, 1973, p.107-139.
- 292 BOUSTANY Fouad et RUSTUM Assad, *Le Liban à l'époque des émirs Chéhab*, Beyrouth, Université libanaise, 1969, première édition en 1933, 3 volumes, (arabe et français).
- 293 BRICET André, « Le plan d'urbanisme de Beyrouth et de sa banlieue », *Horizons techniques du Moyen-Orient*, 2<sup>ème</sup> année, n°5, janvier 1965, p.2-16.
- 294 BUHEIRY Marwan, « *The peasant Revolt of 1858 in Mount Lebanon : Rising Expectations, Economic Malaise and the incentive to Arm* », in KHALIDI Tarif dir., *Land tenure and social transformation in the middle East*, 1984, Beyrouth, American University of Beirut p. 291-302.
- 295 CADASTRE DES ÉTATS DE SYRIE ET DU LIBAN, Notice sur le régime foncier et le cadastre des États de Syrie et du Liban, slnd, 8p.

- 296 CARDAHI Choukri, *La copropriété, ses divers aspects, les problèmes qu'elle soulève (Étude historique, critique du droit musulman comparé aux législations modernes)*, Paris, LGDJ, Extrait de la *Revue critique de Législation et de Jurisprudence*, 1931.
- 297 CARDON Louis, *Le régime de la propriété foncière en Syrie et au Liban*, Paris, Librairie du Recueil Sirey, 1932, 315p.
- 298 CERMOC, Maison de l'Orient, *Du privé au public, espace et valeur du Proche -Orient*, Beyrouth, Cermoc, 1994, 171p.
- 299 CHALINE Claude, *Les villes du monde arabe*, Paris, Armand Colin, 1996, 1<sup>ère</sup> édition 1989, 185p.
- 300 « Le chantier libanais », *Les cahiers de l'Orient*, n°32-33, Quatrième trimestre 1993, Premier trimestre 1994, 258p.
- 301 CHARAF J., « Le village libanais sous Bachir II, Essai d'histoire sociale », Hannon, *Revue libanaise de géographie*, Université libanaise, vol.XV et XVI, 1980-1981, p.7-30.
- 302 CHARARA Waddah, « Transition urbaine et culture de la violence dans la banlieue de Beyrouth », in NASR Salim et HANF Theodor, dir., *Urban crisis and social movements, Arab and European Perspectives*, Beirut, The euro-arab social research group, 1987, p.147-151.
- 303 CHEHABEDDINE Saïd, *Géographie humaine de Beyrouth*, thèse présentée à la faculté des Lettres de Paris (Sorbonne), 12 juin 1953, 410p.
- 304 CHEMAITELLI Wassim, *Les pages du cèdre ailé*, <http://wassch71.tripod.com/cedraile1bis.html>
- 305 CHEVALLIER Dominique, « L'égalité de la ville », in MÉTRAL Jean et MUTIN G., *Politiques urbaines dans le monde arabe*, Lyon, Maison de l'Orient, Collection Études sur le monde arabe n°1, 1984, p.489-494.
- 306 CHEVALLIER Dominique, dir., *L'espace social de la ville arabe*, Paris, Maisonneuve et Larose, 1979, 363p.
- 307 CHEVALLIER Dominique, *La société du Mont Liban à l'époque de la révolution industrielle en Europe*, Paris, Librairie orientaliste Paul Geuthner, 1971, 314p.
- 308 *Code de la propriété foncière, avec l'exposé des motifs des principaux textes législatifs*, 1939, Textes français mis à jour, traduits ou revus par Élie J. BOUSTANI, Beyrouth, Éditions « Librairie Antoine-Beyrouth », 1983, 361p.
- 309 *Code des contrats et des obligations*, 1932, Traduction française établie sous la direction de Me Maroun Kh. Fadel, Avocat à la Cour, Beyrouth, Liban, Bureau de documentations libanaise et arabe, l'Argus des documents libanais, 1999, 211p.
- 310 CORM Georges, « Souveraineté politique et système communautaire », in LARCHER Gérard, GOUTEYRON Adrien et CORM Georges, dir., *Reconstruire le Liban, Espoirs et réalités*, actes du colloque, slnd [fin 1994 ou 1995], p.114-117.
- 311 CORM Georges, « La reconstruction, idéologies et paradoxes », *Les cahiers de l'Orient*, n° 32-33, « Le chantier libanais », Quatrième trimestre 1993, Premier trimestre 1994, p.79-96.
- 312 CORM Georges, « Les opérations de reconstruction et la privatisation au Liban » in BEYHUM Nabil, SALAM Assem, TABET Jad, dir., *Beyrouth : construire l'avenir, reconstruire le passé ?*, Dossiers de l'Urban Research Institute, actes du colloque de l'Urban Research Institute tenu à Beyrouth en avril 1992, p.166-172.
- 313 CORM Georges, *Le Proche-Orient éclaté, 1956-1991*, Gallimard, 1991, 559p.
- 314 CURMI Brigitte, « Les associations de type « ONG » au Liban : Un service public pris en charge par le privé ? » in Cermoc, Maison de l'Orient, *Du privé au public, espace et valeur du Proche -Orient*, Beyrouth, Cermoc, 1994, p.133-148.
- 315 DAGHER Albert, *L'état et l'économie au Liban, Action gouvernementale et finances publiques de l'indépendance à 1975*, Beyrouth, Cermoc, 1995, 222p.
- 316 DAVIE May, *Beyrouth, 1825-1975, un siècle et demi d'urbanisme*, Beyrouth, Ordre des Ingénieurs et architectes de Beyrouth, 2001, 136p.

- 317 DAVIE May, *Beyrouth et ses faubourgs (1840-1940), Une intégration inachevée*, Beyrouth, Cermoc, 1996, 153p.
- 318 DAVIE Michael, dir., *Beyrouth, regards croisés*, Tours, Urbama, 1997, 362p.
- 319 DAVIE Michael, « La reconstruction de Beyrouth : quelles voies pour le futur ? », *Annales de Géographie*, vol.12-13, 1991-1992, p. 65-77
- 320 DAVIE Michael, « Maps and the historical topography of Beirut », *Berytus, Archeological studies*, volume XXXV, 1987, p.141-164
- 321 DAVIE Michael, « Trois cartes inédites de Beyrouth, Éléments cartographiques pour une histoire urbaine de la ville », *Annales de géographie de l'Université Saint-Joseph*, Beyrouth, vol.5 1984, p.37-42.
- 322 DAVIE Michael, « Comment fait-on la guerre à Beyrouth ? » *Hérodote*, n°29-30, avril - septembre 1983, p.17-53.
- 323 DEBBAS Fouad, *Beyrouth notre mémoire*, Paris, Henri Berger, 256p.
- 324 DUBAR Claude et NASR Salim, *Les classes sociales au Liban*, Paris, Fondation nationale des sciences politiques, 1976, 365p.
- 325 DU MESNIL DU BUISSON, *Les anciennes défenses de Beyrouth*, Paris, Paul Gueuthner, 1921.
- 326 DUMONT Paul et GEORGEON François, *Villes ottomanes à la fin de l'empire*, Paris L'Harmattan, 1992, 209p.
- 327 DUMONT Paul, « La période des Tanzimat (1839-1878) », in MANTAN Robert, dir., *Histoire de l'empire ottoman*, Paris, Fayard, 1989, chapitre XII.
- 328 DURAFFOURD C., « Cadastre et amélioration foncière des États du Levant sous mandat français », *Bulletin de l'Union économique de Syrie*, Paris, Larose, n°2, 30 juin 1928, p.103-108.
- 329 DURAFFOURD C. *Travaux d'amélioration foncière tendant à aménager et à améliorer l'exploitation des terrains agricoles, Notice sur le démembrement et l'aménagement des terres « mouchaa » possédées dans l'indivision collective*, Beyrouth, Cadastre des États de Syrie et du Liban, Extrait de l'Étude sur les villages communautaires existants en Syrie, 1935, 8p.
- 330 ÉCOCHARD Michel, « L'urbanisme », *Horizons techniques du Moyen-Orient*, 1<sup>ère</sup> année, n°2, janvier février mars [1963 ou 1964], p.1-5.
- 331 EDDÉ Carla, « Beyrouth, le Mont-Liban et ses environs au XIX<sup>e</sup> siècle : pratiques de l'espace. Le cas de la communauté maronite », in ARNAUD Jean-Luc, dir., *Beyrouth, Grand - Beyrouth*, Beyrouth, Cermoc, 1997, p.35-49.
- 332 EDDÉ Jean et ATTARA Georges, « Que faut-il penser du plan directeur des banlieues de Beyrouth », *Horizons techniques du Moyen-Orient*, n°5, janvier 1965, p.20-23.
- 333 EDDÉ Jean, « Quelques conseils au sujet de la fabrication d'un plan d'urbanisme », *Horizons techniques du Moyen-Orient*, n°3, avril-mai-juin [1963 ou 1964], p.11-16.
- 334 EL-ACHKAR Élie, *Réglementation et formes urbaines*, Beyrouth, Cermoc, 1998, 180p.
- 335 FAOUR Ali, « Le dépeuplement de la campagne et les transformations démographiques dans les villages du Sud-Liban, Étude Géographique », in Cermoc, *Les mutations rurales au Moyen-Orient*, Amman-Beyrouth, Cermoc, 1991, p.53-78.
- 336 FAOUR Ali, « *The displacement crisis and forced migration in Beirut in 1984* », in NASR Salim et HANF Theodor, *Urban crisis and social movements, Arab and European Perspectives*, Beirut, The euro-arab social research group, 1987, p.165-173.
- 337 FAOUR Ali, « *Population Movements and Prospects for Development in South Lebanon* », *Population bulletin of ESCWA*, n°25, décembre 1984, p.49-88.
- 338 FAOUR Ali, « *Migration from South Lebanon with a Field Study of Forced Mass Migration* », *Population bulletin of ESCWA*, n°21, décembre 1981, p.27-60.
- 339 FAVIER Agnès dir., *Municipalités et pouvoirs locaux au Liban*, Beyrouth, Cermoc, 2000, 438p.

- 340 FAWAZ Leila, *Merchants and migrants in the Nineteenth-Century Beirut*, Cambridge, (Massachusetts) and London (England), Harvard University Press, 1983, 182p.
- 341 FAWAZ Leila, « Le développement de Beyrouth au XIX<sup>e</sup> et au début du XX<sup>e</sup> siècle » in BOUDHIBA et CHEVALLIER Dominique, dir., *La ville arabe dans l'Islam, Histoire et mutations*, Université de Tnis, CNRS, 1979, p.153-161.
- 342 FAWAZ Mohammed, « L'Etat et l'aménagement de la région métropolitaine de Beyrouth (RMB) au début du troisième millénaire », Beyrouth, Cermoc, 19p. (à paraître).
- 343 FAWAZ Mohammed, « *Land use problems in Lebanon* » in KHALAF Samir et KHOURY Philip S., *Recovering Beirut, Urban Design and Post-War Reconstruction*, Leiden, New York, Köln, E.J.Brill, 1993, p.202-212.
- 344 FÉGHALI Kamal, « Les déplacés au Liban, Stratégie du retour et développement », *Lettre de l'Observatoire de Recherche sur Beyrouth et la Reconstruction*, n°11, Cermoc, 1999, p.11-18.
- 345 FOURNIER Pierre et AMMOUN Denis, *La résidence des pins*, Courbevoie (Paris), ACR édition internationale, 1999, 131p.
- 346 GÉAHCHAN Roger, « Reconstruire... réconcilier », *Les Cahiers de l'Orient*, n°28, quatrième trimestre 1992, p.83-89.
- 347 GEBRANE-BADLISSI Éliane, « Le phénomène de squattérisation à Beyrouth » *Monde arabe Magreb - Machrek*, numéro spécial, 1<sup>er</sup> trimestre 1994, p.186-189.
- 348 GEBRANE Éliane, *L'agglomération de Beyrouth face à la guerre, Étude des transformations de deux quartiers Ramlet el-Beida et Raouché entre 1975 -1987*, Thèse de doctorat, Université de Nanterre Paris X, 1992.
- 349 GENET Jean, « Quatre heures à Chatila », *Revue d'études palestiniennes*, Beyrouth, n°6, hiver 1983, p.1-19.
- 350 GERBER Haim, *The social origins of the Modern Middle East*, Boulder (Colorado), Lynne Rienner Publishers, 1987, 221p.
- 351 GHORAYEB Marlène, *La transformation des structures urbaines de Beyrouth pendant le Mandat français*, thèse de doctorat en urbanisme et aménagement sous la direction de Stéphane YÉRASIMOS, Paris, Université Paris VIII, Institut français d'urbanisme, 2000, 367p.
- 352 GHORAYEB Marlène, « *The work and influence of Michel Écochard in Lebanon* », in ROWE Peter et SARKIS Hashim, dir., *Projecting Beirut, Episodes in the construction and reconstruction of a modern city*, Munich, London, New York, Prestel, 1998, p.106-121.
- 353 GHORAYEB Marlène, *Les deux plans d'aménagement proposés pour la ville de Beyrouth sous le Mandat français : Danger et Écochard*, Mémoire de DESS, Paris, Université de Paris VIII, Institut français d'urbanisme, 1991.
- 354 GHOSN Tania et HAROUANE Dana, *Enquête sur les barraquieh*, travail d'atelier sous la direction de Fouad Hannah et Youssef Haidar, Ecole d'architecture de l'Académie libanaise des Beaux-Arts, août 1999, 5 planches.
- 355 HAMDAN Kamal, « Le social dans la reconstruction du Liban » in ROUGIER Bernard et PICARD Élisabeth, dir., « Le Liban dix ans après la guerre », *Monde arabe Maghreb - Machrek*, numéro spécial, n°189, Paris, La documentation française, juillet septembre 2000, p.70-79.
- 356 HANF Theodor, *Coexistence in Wartime, Lebanon, Decline of a State and Rise of a Nation*, London, The center for Lebanese Studies in association with Tauris & Co Ltd Publishers, 1997, 712p.
- 357 HANNOYER Jean, *Guerres civiles, Économies de la violence, dimensions de la civilité*, Paris-Beyrouth, Karthala-Cermoc, 1999, 328p.
- 358 HARIRI Rafic, *Pouvoir et responsabilité, Coût de la paix, Perspectives d'avenir*, Beyrouth, Arab United Press Co., Juillet 1999, 97p.
- 359 HAUT-COMMISSARIAT DE LA RÉPUBLIQUE FRANÇAISE EN SYRIE ET AU LIBAN, *Recueil des textes législatifs relatifs au régime foncier des États de Syrie et du Liban*, Beyrouth, Cadastre des États de Syrie et du Liban, 1941, 413p.



- 360 HAUT-COMMISSARIAT DE LA RÉPUBLIQUE FRANÇAISE EN SYRIE ET AU LIBAN, *Recueil des textes législatifs relatifs au régime foncier des États de Syrie et du Liban*, Beyrouth, Cadastre des États de Syrie et du Liban, 1932, 244p.
- 361 HAUT-COMMISSARIAT DE LA RÉPUBLIQUE FRANÇAISE EN SYRIE ET AU LIBAN, *Rapport général sur les études foncières effectuées en Syrie et au Liban*, Beyrouth, Services fonciers, 1921, 423p.
- 362 HUYBRECHTS Éric, « *Beirut : Building Régional Circuits* », in SASSEN Saskia, dir., *Global Networks, Linked cities*, New York, London, Routledge, 2002, p.237-248.
- 363 HUYBRECHTS Éric, « Municipalités et reconstruction au Liban », in AGENCE FRANÇAISE DE DÉVELOPPEMENT, *Méditerranée, économies en marche*, Paris, Groupe Agence française de développement, 2001, p.65-72.
- 364 HUYBRECHTS Éric, « Les extensions urbaines de la région métropolitaine de Beyrouth », *Lettre de l'Observatoire de Recherche sur Beyrouth et la Reconstruction*, n°13, Cermoc, 2001, p.12-14.
- 365 HUYBRECHTS Éric, « La mise en œuvre du plan de transport de la région métropolitaine de Beyrouth », *Lettre de l'Observatoire de Recherche sur Beyrouth et la Reconstruction*, n°12, Cermoc, 2000, p.6-12.
- 366 HUYBRECHTS Éric et DOUAYHI Chawqi, dir., *Reconstruction et réconciliation au Liban, Négociations, lieux publics, renouement du lien social*, Beyrouth, Cermoc, 1999, 230p.
- 367 HUYBRECHTS Éric, « Densités beyrouthines », *Lettre de l'Observatoire de Recherche sur Beyrouth et la Reconstruction*, n°9, Cermoc, 1997, p.14-18.
- 368 HUSSEINI Mana Houdar, « Polémique autour des biens-fonds maritimes, Littoral, il faut casser ou casquer », Beyrouth, *Magazine*, 2 avril 1999, p.6-21.
- 369 IRFED, *Le Liban face à son développement, Présentation condensée de la première étude IRFED 1960-1961*, Beyrouth, Études et documents, Institut de formation en vue du développement, 1963, 357p.
- 370 ISMAIL Adel, *Histoire du Liban du XVIIe siècle à nos jours, Tome IV, Redressement et déclin du féodalisme libanais (1840-1861)*, Beyrouth, Paris, GP Maisonneuve, 1958, 419p.
- 371 JALABERT Henri, « Beyrouth sous les ottomans : 1516-1918 », in BEIRUT COLLEGE FOR WOMEN CULTURAL RESSOURCES OF CULTURES, *Beirut, Crossroads of cultures*, Beyrouth, Librairie du Liban, 1970, p.65-91.
- 372 KASPARIAN Robert et BEAUDOIN André, *La population déplacée au Liban : 1975-1987*, Beyrouth, Université Saint-Joseph, Québec, Université Laval, Institut d'étude en sciences sociales appliquées, février 1992, 2 volumes, 445p.
- 373 KASSIR Samir « Dix ans après, comment ne pas réconcilier une société divisée ? », in ROUGIER Bernard et PICARD Élisabeth, dir., « Le Liban dix ans après la guerre », *Monde arabe Maghreb - Machrek*, numéro spécial, n°189, Paris, La documentation française, juillet septembre 2000, p.6-22.
- 374 KASSIR Samir, *La guerre du Liban, De la dissension nationale au conflit régional (1975-1982)*, Paris, Karthala, 1994, 512p.
- 375 KERR Malcolm, *Lebanon in the last years of feudalism, 1984-1868, a contemporary account by Antun Dahir al-Aqiqi and other documents*, Beirut, American University, 1959, 159p.
- 376 KHALAF Samir, « *Contested Space and the Forging of New Cultural Identities* », in ROWE Peter et SARKIS Hashim, dir., *Projecting Beirut, Episodes in the construction and reconstruction of a modern city*, Munich, London, New York, Prestel, 1998, p.140-164.
- 377 KHALAF Samir et KHOURY Philip S., *Recovering Beirut, Urban Design and Post-War Reconstruction*, Leiden, New York, Köln, E.J.Brill, collection Social, Economic and Political Studies of the Middle-East, 1993, 297p.
- 378 KHALIDI Tarif dir., *Land Tenure and Social Transformation in the Middle East*, Beyrouth, American University of Beirut, 1984, 531p.

- 379 KHAYAT Tristan, « La municipalité de Borj Hammoud entre clientéliste et légitimité communautaire : les négociations de la PN1 », in FAVIER Agnès, dir., *Municipalités et pouvoirs locaux au Liban*, Beyrouth, Cermoc, 2000.
- 380 KHAYYAT Claude, *Urban planning in Beirut : the social limit to plan implementation*, Mémoire de M.A., Beirut, AUB, Department of Social and Behavior Sciences, juillet 1984.
- 381 KHOSROKHAVAR Farhad, *L'utopie sacrifiée, Sociologie de la révolution iranienne*, Paris, Presse de la Fondation nationale des sciences politiques, 1993, 337p.
- 382 KHOURY Elias, *L'évolution des complexes touristiques balnéaires et de montagne au Mont-Liban*, Thèse de doctorat en cotutelle, Université libanaise, Université François Rabelais, Tours, sous la direction de S.Tabar et M.Davie, juillet 1999, 381p.
- 383 KHOURY Anthony Emile Issa, *Précis de droit civil, Les biens (Le droit de la propriété et ses démembrements)*, Beyrouth, troisième édition modifiée, 1998, 268p.
- 384 KHURI Fuad I., *From village to suburbs, order and change in greater Beirut*, Chicago and London, University of Chicago Press, 1975, 272p.
- 385 KILZI Jean, *Le cadastre et le régime foncier au Liban*, Beyrouth, ronéo, 1999 env.
- 386 KILZI Jean, *Le cadastre et les services fonciers au Liban*, Beyrouth, Kleudge, 1995, 76p.
- 387 KIWAN Fadia, dir., *Le Liban aujourd'hui*, Beyrouth, Cermoc, 1993, Paris, CNRS éditions, 1994, 296p.
- 388 LABAKI Boutros, et ABOU RJEILY Khalil , *Bilan des guerres du Liban, 1975-1990*, Paris, L'Harmattan, 1993, 255p.
- 389 LABAKI, Georges T., *La fiscalité et le financement de l'habitat au Liban*, Paris, Librairie générale de droit et de jurisprudence, 1987, 439 p.
- 390 LAMMENS Henri, *La Syrie, Précis historique*, Beyrouth, Dar Lahad Khater, 1921, 389p.
- 391 LAMMERTYN Franz, « Politiques urbaines et stratégies des acteurs sociaux, Sociologie de la politique urbaine » in NASR Salim et HANF Theodor, *Urban crisis and social movements, Arab and European Perspectives*, Beirut, The euro-arab social research group, 1987, p.5-23.
- 392 LARCHER Gérard, GOUTEYRON Adrien et CORM Georges, *Reconstruire le Liban, Espoirs et réalités*, actes du colloques, slnd [fin 1994 ou 1995], 133p.
- 393 LATRON André, *La vie rurale en Syrie et au Liban, étude d'économie sociale*, Beyrouth, Imprimerie catholique, 1936, 273p.
- 394 « Les recommandations de l'Institut de recherche urbaine » in BEYHUM Nabil, SALAM Assem, TABET Jad, dir., *Beyrouth : construire l'avenir, reconstruire le passé ?*, Dossiers de l'Urban Research Institute, édité avec le support de la Ford fondation, actes du colloque de l'Urban Research Institute tenu à Beyrouth en avril 1992, p.265-266.
- 395 LONGUENESSE Élisabeth, dir., *Bâtisseurs et bureaucrates, Ingénieurs et société au Maghreb et au Moyen-Orient*, Table ronde CNRS tenue à Lyon du 16 au 18 mars 1989, Lyon, Maison de l'Orient méditerranéen, Collection Études sur le monde arabe n°4, 1990, 438p.
- 396 MAÏLA Joseph, « Reconstruire », *Les cahiers de l'Orient*, n° 32-33, « Le chantier libanais », Quatrième trimestre 1993, Premier trimestre 1994, p.49-57.
- 397 MALLAH Abdallah et DIB Salim, « Houdoud Moutassarafiat Jabal Loubnan oua massahatouha baina al-ouaqa' oua al-ijtihad » (« Les frontières et la surface de la Moutassarafiat du Mont-Liban, entre réalité et interprétation »), *Hannon*, Revue libanaise de géographie, Beyrouth, Université libanaise, vol XX, 1988, p.34-56.
- 398 MALLAT Chibli, « Lebanon » in COTRAN Eugene et MALLAT Chibli, *Yearbook of Islamic and Middle Eastern Law*, volume 2, London, University of London, School of Oriental and African Studies, Centre of Islamic and Middle Eastern Law, 1995.
- 399 MALLAT Chibli, « Lebanon » in COTRAN Eugene et MALLAT Chibli *Yearbook of Islamic and Middle Eastern Law*, volume 1, London, University of London, School of Oriental and African Studies, Centre of Islamic and Middle Eastern Law, 1994.

- 400 MALLAT Hyam, *Droit de l'urbanisme, de la construction, de l'environnement et de l'eau au Liban*, Bruylant, Delta et L.G.D.G., 1997, 335p.
- 401 MANSOUR Camille, « Au delà du siège des camps palestiniens de Beyrouth, La montée en puissance du mouvement Amal et ses limites », *Maghreb Machrek*, n°109, La documentation française, juillet - août - septembre 1985, p.64-82.
- 402 MANTRAN Robert dir., *Histoire de l'empire ottoman*, Paris, Fayard, 1989, 802p.
- 403 MANTRAN Robert et SAUVAGET Jean, *Règlements fiscaux ottomans, Les provinces syriennes*, Institut français de Damas, Librairie d'Amérique et d'Orient Adrien-Maisonneuve, 1951, 135p.
- 404 MASSABNI Micheline, « Contradictions urbaines et guerre civile : la destruction du bidonville de « La Quarantaine » à Beyrouth », *International Journal of Urban and Regional Research*, Edward Arnold, volume 1, number 1, 1977, p. 132-144.
- 405 MESNARD A.H. « Pouvoir et politiques urbaines à Beyrouth et au Liban », in MÉTRAL Jean et MUTIN G., *Politiques urbaines dans le monde arabe*, Lyon, Maison de l'Orient, 1984, p. 307-311.
- 406 MIT/AUB, *Rebuilding the residential structure of Beirut*, Beirut - Boston, Joint MIT and AUB Research project of Housing : ABED Jamal, GAKENHEIMER Ralf, KAZAZ Tarek, HUSSEINI Dima, LABALIDI Issa, RAZZAZ Omar, SARKIS Hashem, YAHIA Maha, CHARAFEDDINE Wafa, first report 1991, second 1992, final report 1992.
- 407 MOARBÈS Antoine, « La législation spéciale sur le centre commercial de la ville de Beyrouth », *Proche-Orient études juridiques*, n°33-34, Beyrouth, Université Saint Joseph, 1981, p.197-213.
- 408 MOARBÈS Antoine, « L'expropriation pour cause d'utilité publique », *Proche-Orient études juridiques*, n°41-43, Beyrouth, Université Saint Joseph, 1988-1990, p.295-305.
- 409 MOUKHEIBER Ghassan, « La justice, instrument du pouvoir politique », in ROUGIER Bernard et PICARD Élisabeth, dir., « Le Liban dix ans après la guerre », *Monde arabe Maghreb - Machrek*, numéro spécial, n°189, Paris, La documentation française, juillet septembre 2000, p.80-86.
- 410 MOUNAYER Nassib, *Le régime de la Terre en Syrie, Études historiques, juridiques et économiques*, Paris, Librairie générale de droit et de jurisprudence, 1929.
- 411 MOURANI Paul, « Decision making in reconstruction, the consequences of monopoly-type solutions » in BEYHUM Nabil, SALAM Assem, TABET Jad, dir., *Beyrouth : construire l'avenir, reconstruire le passé ?*, Dossiers de l'Urban Research Institute, édité avec le support de la Ford foundation, actes du colloque de l'Urban Research Institute tenu à Beyrouth en avril 1992, p.115-144.
- 412 MOUZZOUNE Abdelkrim, *Les transformations du paysage spatio-communautaire de Beyrouth, (1975-1996)*, Paris, Publi-sud, 1999, 179p.
- 413 NABA René, *Rafic Hariri, Un homme d'affaires Premier ministre*, Paris, L'Harmattan, 1999, 176p.
- 414 NAGGEAR Joseph, *Équipement économique national et programme de grands travaux, extrait du Plan de reconstruction de l'économie libanaise et de réforme de l'état, imprimé par la société libanaise d'économie politique en 1948*, Beyrouth, Ordre des ingénieurs et architectes, n°9, 1998, 85p. paginées de 268 à 321 et de 556 à 586.
- 415 NAHAS Charbel, « L'économie libanaise et ses déséquilibres » in ROUGIER Bernard et PICARD Élisabeth, dir., « Le Liban dix ans après la guerre », *Monde arabe Maghreb - Machrek*, numéro spécial, n°189, Paris, La documentation française, juillet septembre 2000, p.55-69.
- 416 NAHAS Charbel, « Économie foncière et immobilière au Liban », *Lettre de l'Observatoire de Recherche sur Beyrouth et la Reconstruction*, n°12, Cermoc, 2000, p.33-39.
- 417 NACIRI Mohammed, « Les politiques urbaines : instruments de pouvoir ou outils de développement ? », in MÉTRAL Jean et MUTIN G., *Politiques urbaines dans le monde arabe*, Lyon, Maison de l'Orient, Collection Études sur le monde arabe, n°1, 1984, p.13-42.
- 418 NANTET Jacques, *Histoire du Liban*, Paris, Les éditions de minuit, 1963, 358p.
- 419 NASSIF Nicolas, « Les élections législatives de l'été 2000 » in ROUGIER, Bernard et PICARD, Élisabeth dir., « Le Liban dix ans après la guerre », *Monde arabe Maghreb - Machrek*, numéro spécial, n°189, Paris, La documentation française, juillet septembre 2000, p.116-127.

- 420 NASR Joe, « Reconstruction », in HUYBRECHTS Éric et DOUAYHI Chawqi, dir., *Reconstruction et réconciliation au Liban, Négociations, lieux publics, renouement du lien social*, Beyrouth, Cermoc, 1999, p.13-21.
- 421 NASR Salim, « *New social realities and post-war Lebanon* », in KHALAF Samir et KHOURY Philip S., *Recovering Beirut, Urban Design and Post-War Reconstruction*, Leiden, New York, Köln, E.J.Brill, 1993, p.63-80.
- 422 NASR Salim et HANF Theodor, *Urban crisis and social movements, Arab and European Perspectives*, Beirut, The euro-arab social research group, 1987, 360p.
- 423 NASR Salim, « Beyrouth, remarques sur les acteurs d'un drame urbain », in NASR Salim et HANF Theodor, *Urban crisis and social movements, Arab and European Perspectives*, Beirut, The euro-arab social research group, 1987, p141-145.
- 424 NASR Salim, « La transition des chiites vers Beyrouth : mutations sociales et mobilisation communautaire à la veille de 1975 » in ZAKARIA Mona et alii, *Mouvements communautaires et espaces urbains au Machreq*, Beyrouth, CERMOC, 1985, p.86-116.
- 425 NASR Salim, « Beyrouth et le conflit libanais, restructuration de l'espace urbain », in MÉTRAL Jean et MUTIN G., *Politiques urbaines dans le monde arabe*, Lyon, Maison de l'Orient, 1984, p. 286-305.
- 426 NASR Salim, « Les formes de regroupement traditionnel dans la société de Beyrouth » in CHEVALLIER Dominique, dir., *L'espace social de la ville arabe*, Paris, Maisonneuve et Larose, 1979, p.145-199.
- 427 NORTON Augustus Ichard, *Amal and the Shi'a, Struggle for the soul of Lebanon*, Austin, University of Texas Press, 1987, 238p.
- 428 OSSEIRAN Ahmad, *La banlieue de Beyrouth*, thèse de doctorat de IIIème cycle en urbanisme et aménagement du territoire sous la direction de Y. Barbonaux, Paris, Université de Paris I - Panthéon - Sorbonne, décembre 1982, 301p.
- 429 O'ZOUX Raymond, *Les États du Levant sous mandat français*, sl, 1931, 328p.
- 430 PADEL W. et STEEGL L., *De la législation foncière ottomane*, Paris Pedone, 1904, 350p.
- 431 PANZAC Daniel, *Les villes dans l'empire ottoman : activités et sociétés*, Institut de recherche et d'étude sur le monde arabe et musulman, ed. CNRS, 1991, Deux tomes, 416p. et 415p.
- 432 PHARÈS Joseph, *Une société banlieusarde dans l'agglomération beyrouthine, étude sociologique de certains aspects du développement suburbain*, Thèse de III° cycle, Strasbourg, Université des Sciences humaines, 1975, Publications du Centre de recherche, Université libanaise, Institut des Sciences sociales, 1977, 151p.
- 433 PICARD Élisabeth, *The demobilization of the Lebanese Militias*, Beyrouth, Centre for Lebanese Studies, collection Prospect for Lebanon, 1999, 50p.
- 434 PICARD Élisabeth, « Le Liban, la matrice historique » in JEAN François et RUFIN Jean-Christophe, *Économie des guerres civiles*, Paris, Hachette, 1996, p.62-103.
- 435 PICARD Élisabeth, « Les habits neufs du communautarisme libanais », *Cultures et conflits*, n°15-16, « État et communautarisme », Paris, L'Harmattan, automne hiver 1994, p.49-70.
- 436 PICAUDOU Nadine, *La déchirure libanaise*, Paris, Éditions complexe, 1989, 274p.
- 437 PIETRI Jacques, MÉRAND Gérard, AWADA Fouad, « Le schéma directeur de Beyrouth ou les méthodologies de l'incertitude pour établir la charte du consensus urbain », *Les Cahiers de l'IAURIF*, n°83, Paris, IAURIF, 1986, p.33-48.
- 438 POUJOLAT Baptistin, *La vérité sur la Syrie et l'expédition française*, Paris, Gaume frères et J.Dupret éditeurs, 1861, 540p.
- 439 POUPON, « La modernisation de Beyrouth », *Bulletin de l'Union économique de Syrie*, Paris, Larose, n°2, 30 juin 1928, p.23-29.
- 440 « Pour supprimer les bidonvilles de la Quarantaine et d'Ouzai, construction de deux centres d'habitations populaires à Mkallès et Ghadir », Beyrouth, *L'orient*, 16 janvier 1964, p.2

- 441 RAFEQ Abdul-Karim, « *Land Tenure Problems and their Social Impact in Syria around the Middle of the Nineteenth Century* », in KHALIDI Tarif, dir., *Land tenure and social transformation in the middle East*, 1984, Beyrouth, American University of Beirut, p. 371-396.
- 442 RAYMOND André, *Grandes villes arabes à l'époque ottomane*, Paris, Sindbad, La bibliothèque arabe, 1985, 389p.
- 443 REFUGEE STUDIES PROGRAMME, University of Oxford, *Palestinians in Lebanon, Documentation list*, Oxford, Centre for Lebanese Studies, 1997, 100p.
- 444 REFUGEE STUDIES PROGRAMME, University of Oxford, *Palestinians in Lebanon, Conference report*, Oxford, Centre for Lebanese Studies, 1996, 96p.
- 445 REFUGEE STUDIES PROGRAMME, University of Oxford, *Palestinians in Lebanon, Report from the Core-Group Meeting of the Paletinians in Lebanon project*, Oxford, Centre for Lebanese Studies, 1995, 188p.
- 446 RÉPUBLIQUE LIBANAISE, Direction générale de l'urbanisme, Livre Blanc, Beyrouth, 1985-2000, Beyrouth, juin 1973, 114p.
- 447 RIACHI Georges, « *The structure and problems of Beirut* » *Horizons techniques du Moyen-Orient*, n°1, mai 1962, p.29-33.
- 448 RICHA Mireille, « Les problèmes posés par l'indivision », *Proche orient études juridiques*, n°40, Beyrouth, Université Saint-Joseph, 1987, p.43-97.
- 449 RIZK Karam, *Le Mont - Liban du XIX° siècle de l'Émirat au Moussaraflat, Tenants et aboutissants du Grand - Liban*, Kaslik (Liban), Bibliothèque de l'université Saint-Esprit, XXVIII, 1994, 526p.
- 450 ROUGIER Bernard et PICARD Élisabeth, dir., « Le Liban dix ans après la guerre », *Monde arabe Maghreb - Machrek*, numéro spécial, n°189, Paris, La documentation française, juillet-septembre 2000, 195p.
- 451 ROUGIER Bernard, « Le « destin mêlé » des Palestiniens et des Libanais au Liban », in ROUGIER Bernard et PICARD Élisabeth, dir., « Le Liban dix ans après la guerre », *Monde arabe Maghreb - Machrek*, numéro spécial, n°189, Paris, La documentation française, juillet septembre 2000, p.43-54.
- 452 ROUGIER Bernard, « La négociation : réflexions liminaires sur un concept insaisissable » in HUYBRECHTS Éric et DOUAYHI Chawqi, dir., *Reconstruction et réconciliation au Liban, Négociations, lieux publics, renouement du lien social*, Beyrouth, Cermoc, 1999, p.85-92.
- 453 ROUGIER Bernard, « Liban : les élections législatives de l'été 1996 », *Monde arabe Maghreb - Machrek*, n°155, Paris, La documentation française, janvier-mars 1997, p.119-129.
- 454 RUPPERT Helmut, *Beyrouth, une ville d'orient marquée par l'occident*, traduit et présenté par VERDEIL Éric, 1<sup>ère</sup> édition en allemand, Erlangen, Société franconienne de géographie, 1969, Beyrouth, Cermoc, 1999, 167p.
- 455 RUSTUM Asad, *Lebanon in the Moutassarafiat Period*, Beyrouth, Imprimerie Saint Paul, 1987, 416p.
- 456 ROWE Peter et SARKIS Hashim, dir., *Projecting Beirut, Episodes in the construction and reconstruction of a modern city*, Munich, London, New York, Prestel, 1998, 303p.
- 457 SADIK Rula Mohammad, *Nation-building and housing policy : a comparative analysis of urban housing development in Kuwait, Jordan and Lebanon*, Berkeley, University of California, PhD, 1996, 369p.
- 458 SAKR Alexandre, *La procédure l'expropriation et l'urbanisme au Liban*, intervention au XXVI° Congrès de L'Institut international de droit d'expression et d'inspiration françaises, Beyrouth, 1999, 11p.
- 459 SALAM Assem, « *The Role of Government in Shaping the Built Environment* » in ROWE Peter et SARKIS Hashim, dir., *Projecting Beirut, Episodes in the construction and reconstruction of a modern city*, Munich, London, New York, Prestel, 1998, p.122-134.
- 460 SALAM Assem, « *Lebanon's experience with urban planning problems and prospects* », in KHALAF Samir et KHOURY Philip S., *Recovering Beirut, Urban Design and Post-War Reconstruction*, Leiden, New York, Köln, E.J.Brill, 1993, p.194-201.

- 461 SALAM Assem, « Le nouveau plan directeur de la ville de Beyrouth », in BEYHUM Nabil, SALAM Assem, TABELT Jad, dir., *Beyrouth : construire l'avenir, reconstruire le passé ?*, Dossiers de l'Urban Research Institute, édité avec le support de la Ford fondation, actes du colloque de l'Urban Research Institute tenu à Beyrouth en avril 1992, p.43-58.
- 462 SALAM Assem, « City planning in Beirut and its outskirts », in Beirut College for Women, Cultural resources in Lebanon Series, *Beirut Crossroads of cultures*, Beyrouth, Librairie du Liban, 1970, p.167-184.
- 463 SALIBA Robert et ABUN NASR Yasser, « Development of the informal sector during the Lebanese War », in DAVIE Michael, dir., *Beyrouth, regards croisés*, Tours, Urbama, 1997, p.177-206.
- 464 SALIBI Kamal, *The modern history of Lebanon*, New York, Delman, Caravan books, 1977, première édition 1965, 228p.
- 465 SARKIS Hashim, « Dances with Margaret Mead : Planning Beirut since 1958 », in ROWE (Peter) et SARKIS Hashim, dir., *Projecting Beirut, Episodes in the construction and reconstruction of a modern city*, Munich, London, New York, Prestel, 1998, p.187-201.
- 466 SARKIS Hashim, « Territorial claims : Architecture and Post war Attitudes Toward the Built Environment », in KHALAF Samir et KHOURY Philip S., *Recovering Beirut, Urban Design and Post-War Reconstruction*, Leiden, New York, Köln, E.J.Brill, collection Social, Economic and Political Studies of the Middle-East, 1993, p.101-127.
- 467 SEURAT Michel, « Identité communautaire, violence urbaine, dérégulation du politique : un quartier populaire de Tripoli au Liban », in NASR Salim et HANF Theodor, *Urban crisis and social movements, Arab and European Perspectives*, Beirut, The euro-arab social research group, 1987, p.193-198.
- 468 SEURAT Michel, « Le quartier de Bâb Tebbâné à Tripoli (Liban), étude d'une 'assabiyya urbaine », in ZAKARIA Mona et alii, *Mouvements communautaires et espaces urbains au Machreq*, Beyrouth, Cermoc, 1985, p. 45-86.
- 469 SOUAID Marie-Claude, « Réseaux d'investissements fonciers et immobiliers à Beyrouth, une filière chiite », in ARNAUD Jean-Luc, dir., *Beyrouth, Grand - Beyrouth*, Beyrouth, Cermoc, 1997, p.101-113.
- 470 TABBAH Bichara, *Propriété privée et registre foncier, Sous le signe de l'harmonie des droits*, Paris, Librairie générale de droit et de jurisprudence, Bibliothèque de l'Institut de droit comparé de Lyon, Tome 1, 1947, 481p. et Tome 2, 1950, 585p.
- 471 TABBAH Bichara, *La philosophie et l'histoire sociologique du droit de propriété*, Beyrouth, Imprimerie catholique, Extrait du Bulletin de l'École française de droit de Beyrouth, n°1, 1946, 177p.
- 472 TABELT Jad, GHORAYEB Marlène, HUYBRECHTS Éric et VERDEIL Éric, *Portrait de ville, Beyrouth*, Paris, Institut français d'architecture, 2001, 64p.
- 473 TABELT Jad, dir., *Reconstruction of War-Torn Cities*, Beyrouth, Ordre des ingénieurs et architectes, Conférence internationale, novembre 1997, 169p.
- 474 TABELT Jad, « Toward a master plan for post-war Lebanon », in KHALAF Samir et KHOURY Philip S., *Recovering Beirut, Urban Design and Post-War Reconstruction*, Leiden, New York, Köln, E.J.Brill, 1993, p.81-100.
- 475 TABELT Jad, « Image de Beyrouth », in NASR Salim et HANF Theodor, *Urban crisis and social movements, Arab and European Perspectives*, Beirut, The euro-arab social research group, 1987, p.129-139.
- 476 TABELT Jad, « Beyrouth et la guerre urbaine : la ville et le vide », *Peuples méditerranéens*, n°37, « Villes tourmentées », octobre-décembre 1986, p.41-49.
- 477 THOUMIN Richard, *Histoire de Syrie des origines à 1914*, Paris, De Brouwer, 1927-28.
- 478 THUAL François, *Géopolitique du chiisme*, Paris, Arléa, 1995, 155p.
- 479 TOUMA Toufic, *Paysans et institutions féodales chez les Druzes et les Maronites du Liban du XVIIe siècle à 1914*, Beyrouth, Publications de l'Université libanaise, section des études historiques, XXI, 1986, Deux tomes, 862p.

- 480 TUENI Ghassan, « *From the Geography of Fear to a Geography of Hope* », in ROWE Peter et SARKIS Hashim, dir., *Projecting Beirut, Episodess in the construction and reconstruction of a modern city*, Munich, London, New York, Prestel, 1998, p.285-296.
- 481 VERDEIL Éric, « Quarante ans d'urbanisme à Beyrouth », *Lettre de l'Observatoire de Recherche sur Beyrouth et la Reconstruction*, n°11, Cermoc, 1999, p.1-4.
- 482 VERDEIL Éric, « *Chehabist planners : foreign versus local experts* », intervention à l'American University of Beirut (AUB), 1-3 juillet 1999, 12p.
- 483 WAKIM Najah, *Al-ayadi al-saoud (Les mains noires)*, Beyrouth, Charikat al-matbouaat liltaouzi' wal acher, 1998, 304p. (en arabe).
- 484 WARRINER Doreen, *Land and Poverty in the Middle East*, London and New York, Royal Institute of International Affairs, Middle East Economic and social studies, 1948, 149p.
- 485 WEURLESSE J., *Paysans de Syrie et du Proche -Orient*, Paris , Gallimard, 1946.
- 486 WRIGHT A. ed., *Twentieth century impressions of Egypt*, Londres, 1909.
- 487 YAHIA Maha, « Reconstituting space : the aberration of the urban in Beirut », in KHALAF Samir et KHOURY Philip S., *Recovering Beirut, Urban Design and Post-War Reconstruction*, Leiden, New York, Köln, E.J.Brill, collection Social, Economic and Political Studies of the Middle-East, 1993, p.128-166.
- 488 YÉRASIMOS Stéphane, « A propos des réformes urbaines des Tanzimat », in DUMONT Paul et GEORGEON François, *Villes ottomanes à la fin de l'empire*, Paris L'Harmattan, 1992, p.17-32.
- 489 YOUNG Georges, *Corps de droit ottoman, recueil des codes, lois, règlements, ordonnances et actes les plus importants du droit intérieur et d'études sur le droit coutumier de l'Empire ottoman*, Oxford, CLARENDON press, 1906, 7 volumes, dont le tome VI : *Droit foncier, Droit municipal, Code civil*, 446p.
- 490 ZAKHIA Abdallah, *Législation et environnement marin et côtier*, Note non publiée, 2000, 12p.
- 491 ZAKARIA Mona et alii, *Mouvements communautaires et espaces urbains au Machreq*, Beyrouth, Cermoc, 1985, 175p.

## Banlieue sud de Beyrouth et Élyssar

- 492 ABI ZEID Naji, NADER Joseph, *Le projet Elissar*, note de recherche, Beyrouth, Institut d'urbanisme de l'ALBA, 1996, 19p.
- 493 ARACTINGI J., « La cité gouvernementale de Bir Hassan, Explication du parti architectural », *Horizons techniques du Moyen-Orient*, 1<sup>ère</sup> année, n°3, avril-mai-juin [1963 ou 1964], p.8-10.
- 494 BOUZEID F., *Hay es-Sellom : un quartier à réaménager*, Mémoire de maîtrise sous la direction de Stéphane YÉRASIMOS, Saint - Denis, Université de Paris VIII - Vincennes, sd [après 1985], 67p.
- 495 BUCCHIANTI Liliana, *Espace rural et espace urbain dans la proche banlieue sud-est de Beyrouth*, mémoire de maitrise en géographie sous la direction de André BOURGEY, Université de Lyon II, Institut de géographie du Proche et Moyen-Orient, 1973, 133p.
- 496 CHARAFEDDINE Wafa « L'habitat illégal en banlieue sud » in BEYHUM Nabil, *Reconstruire Beyrouth, les paris sur le possible*, Maison de l'Orient, Étude sur le monde arabe n°5, Table ronde tenue à Lyon du 27 au 29 novembre 1990, Lyon, 1991, p.227-238.
- 497 CHARAFEDDINE Wafa, *La banlieue sud de Beyrouth : structure urbaine et économique*, Thèse de doctorat en géographie sous la direction de Xavier de PLANHOL, Paris, Université de Paris IV- La Sorbonne, 1987, 332p.
- 498 CHARAFEDDINE Wafa, « L'illégalité dans une ville en guerre : Le cas des quartiers « illégaux » de la banlieue sud de Beyrouth », in NASR Salim et HANF Theodor, *Urban crisis and social movements, Arab and European Perspectives*, Beirut, The euro-arab social research group, 1987, p.175-191.

- 499 CHARAFEDDINE Wafa, *Formation des secteurs « illégaux » dans la banlieue sud de Beyrouth, Etude de cas : Le secteur Raml*, Mémoire de DESS, Paris, Université Paris VIII, Institut d'urbanisme de l'académie de Paris, 1985, 158p.
- 500 CHARARA Waddah, « Transition urbaine et culture de la violence dans la banlieue de Beyrouth », in NASR Salim et HANF Theodor, *Urban crisis and social movements, Arab and European Perspectives*, Beirut, The euro-arab social research group, 1987, p.147-151.
- 501 CLERC Valérie, « Les principes d'action des acteurs de l'urbanisme sur les quartiers irréguliers : le cas de l'opération urbaine Élyssar à Beyrouth », *Lettre de l'Observatoire de Recherche sur Beyrouth et la Reconstruction*, n°13, Cermoc, 2001, p.2-5.
- 502 CONSULTING CENTER FOR STUDIES AND DOCUMENTATION, « *Elissar* », *al-ouaqa' oua al-tahoualat, Madiniyyan, Iqtissadiyyan, Ijtima'iyyan, (Élyssar, la réalité et les transformations urbaines, économiques et sociales)*, Beyrouth, CCSD, 1998, 236p. + ill. (en arabe).
- 503 CONSULTING CENTER FOR STUDIES AND DOCUMENTATION, *Khamsa oua aachroun miza li elissar aala solidere*, (Vingt-cinq avantages d'Élyssar sur Solidere), CCED, sd [environ 1996], 4p. (en arabe).
- 504 CONSULTING CENTER FOR STUDIES AND DOCUMENTATION, *La réalité et les besoins en services et en développement dans la banlieue sud*, rapport non-publié, Haret-Hreik, CCED, 1993.
- 505 CONSULTING CENTER FOR STUDIES AND DOCUMENTATION, *La situation démographique, sanitaire et écologique dans la banlieue sud*, rapport non-publié, Haret-Hreik, CCED, 1990,
- 506 CONSULTING CENTER FOR STUDIES AND DOCUMENTATION, *L'eau de la banlieue-sud : problèmes et solutions*, Haret-Hreik, CCED, 1990.
- 507 FARHAT Fahad Sliman, *Bourj el-Brajneh oua jarataha, Sara' maa al ard oua al-insan, (Bourj Brajneh et ses alentours, conflit entre la terre et l'homme)*, Beyrouth, Dar al-Qamati, 1994, 219p. (en arabe).
- 508 FAWAZ Mona et HARB Mona « *Mobilization strategies of Shi'a groups in Lebanon* », Intervention présentée au séminaire « *Cities & Citizenship II : questions of comparison* » par le Social Sciences Research Consil (SSRC, New York) et le Cermoc, Beyrouth, 5-7 février 2001, 17p.
- 509 FAWAZ Mona, *Informal Networks and State Institutions in Housing : 50 years and 3 générations of developers in a Lebanese informal settlement*, Massachusetts Institute of Technology, Department of Urban Studies and Planning, First Year Doctoral paper, 2000, 48p.
- 510 FAWAZ Mona *Islam, Resistance and Community Development, The Case of the Southern Suburb of Beirut City*, Massachusetts, MIT, Master in City planning, 1998, 80p.
- 511 GHOLAM Nadne, JOUMAA Pierrette, SAMAHA Maya, *Hayy el-Sellom : services sociaux et urbain/environnement, voiries et réseaux divers*, Beyrouth, Université libanaise, Institut des beaux-arts II, DESSU, rapport de groupe, sous la direction de HARB EL-KAK Mona, 1999, 10p.
- 512 GOROKHOFF Philippe, « Création et évolution d'un camp palestinien de la banlieue sud de Beyrouth, Bourg el-Brajneh », », in MÉTRAL Jean et MUTIN G., *Politiques urbaines dans le monde arabe*, Lyon, Maison de l'Orient, 1984, p.313-330.
- 513 HALABI Mohammed-Bassim, *Illegitimate Settlements in West Beirut, a Manipulation of Tenure Policies and Class Struggle over Land*, Massachusetts, MIT, Master, juin 1988, 71p. + annexes.
- 514 HARB EL-KAK Mona, « Pratiques de participation dans deux municipalités de la banlieue de Beyrouth : approches développementalistes et tendances islamiques », in FAVIER Agnès, dir., *Municipalités et pouvoirs locaux au Liban*, Beyrouth, Cermoc, 2000.
- 515 HARB EL-KAK Mona, « La reconstruction de la banlieue sud-ouest de Beyrouth : une négociation entre État et acteurs politiques » in HUYBRECHTS Éric et DOUAYHI Chawqi, dir., *Reconstruction et réconciliation au Liban, Négociations, lieux publics, renouement du lien social*, Beyrouth, Cermoc, 1999, p.109-123.
- 516 HARB EL-KAK, « Élyssar, la réalité et les transformations : étude urbaine, sociale et politique, Compte rendu du séminaire organisé par le Centre consultatif d'étude et de documentation (CCED), le 23/07/98, à l'Ordre des ingénieurs de Beyrouth », *Lettre de l'Observatoire de Recherche sur Beyrouth et la Reconstruction*, n°11, Cermoc, 1999, p.31-32.



- 517 HARB EL-KAK Mona, « *Transforming the Site of Dereliction into the Urban Culture of Modernity : Beirut's Southern Suburb and Elisar Project* », in ROWE Peter et SARKIS Hashim, dir., *Projecting Beirut, Episodes in the construction and reconstruction of a modern city*, Munich, London, New York, Prestel, 1998, p.173-182.
- 518 HARB EL-KAK Mona, « L'espace dans les discours sur l'aménagement de la banlieue sud : le projet Elissar », in ARNAUD Jean-Luc, dir, *Beyrouth-Grand-Beyrouth ?*, Beyrouth, Cermoc, 1997, p. 191-207.
- 519 HARB EL-KAK Mona, « Services urbains et espaces politiques : acteurs et enjeux dans la banlieue-sud de Beyrouth », *Lettre de l'observatoire de recherche sur Beyrouth et sa reconstruction*, n°8, Beyrouth, CERMOC, mai 1997, p.6-8.
- 520 HARB EL-KAK Mona, *Politiques urbaines dans la banlieue-sud de Beyrouth*, Beyrouth, Cermoc, 1996, 85p.
- 521 HARB EL-KAK Mona, *Maîtrise de l'espace dans la banlieue-sud de Beyrouth : recomposition des territoires entre pouvoirs publics et intervenants privés*, Université de Tours, mémoire de DEA, septembre 1996, 54p.
- 522 HARB EL-KAK Mona, *Modes de régulation des espaces urbains non-réglementaires dans le monde arabe*, Université de Tours, mémoire méthodologique de DEA, septembre 1996, 46p.
- 523 HÉLOU Joseph, « Élyssar : projet de réaménagement de la banlieue sud-ouest de Beyrouth », *Lettre de l'Observatoire de Recherche sur Beyrouth et la Reconstruction*, n°11, Cermoc, 1999, p.27-30.
- 524 HÉLOU Joseph, « Élyssar, mission et objectifs », *al-Mouhandis*, Revue de l'Ordre des ingénieurs et architectes, Beyrouth, été 1997, (en arabe).
- 525 HOMO Jacques, *L'aérodrome international de Beyrouth*, Beyrouth, sl, 1958, 215p.
- 526 KAZMA Mohammed, *Al-dahiya al-Janoubiya, Ayâm zamân (La banlieue sud, les temps anciens)*, Beyrouth, Jami'a al-qouq mahfoudha lilnâchir, Dar al-kitab al-loubnani, Maktaba al-madrassa, 1984, 184p. (en arabe).
- 527 LACECO, *Beirut, Sports City Commercial Center*, Beyrouth, Laceco et Khatib et Alami, 1994, 43p.
- 528 MAURIAT Julien, *Les camps de réfugiés palestiniens à Beyrouth : dynamiques internes et articulation à leur environnement immédiat*, mémoire de maîtrise, Paris, Université de Paris X - Nanterre, 1997.
- 529 MUMTAZ Babar, dir., *Developing alternatives, Hay es Salloum - Beirut, MCs building and urban design in development*, slnd, 51p.
- 530 SAYIGH Rosemary, *Too many enemies, The Palestinian Experience in Lebanon*, London and New Jersey, Zed books, 1994, 369p.
- 531 SFEIR-KHAYAT Jihane, *Les réfugiés palestiniens du Liban, 1947-1952*, Mémoire de DEA, Beyrouth, Université Saint-Joseph, 1998, 122p.
- 532 UNIVERSITÉ LIBANAISE, Institut des Beaux-arts (2), *Le quartier de Hayy el-Sellom en banlieue sud de Beyrouth, Compte rendu de l'étude de cas*, Étude dirigée par FAWAZ Mona, HARB EL-KAK Mona et PEILLEN-DEBS Isabelle, 1999, 41p.
- 533 YAHIA Maha, « *Identity and post-war housing reconstruction in Beirut* » in BARAKAT Sultan, CALAME Jon, CHARLESWORTH Esther, *Urban Triumph or Urban disaster?, dilemmas of contemporary post-war reconstruction*, Report of the symposium hosted by Aga Khan Program at MIT, Cambridge, Massachussets, USA, 27-29 septembre 1996, University of York (UK), (Post war-reconstruction and development Unit), 1998, p.52-62.
- 534 YAHIA Maha, *Forbidden Spaces, Invisible Barriers, Housing in Beirut*, London, The Architectural Association, School of Architecture, Thesis for the doctorate of philosophy, juin 1994, 346p.
- 535 YAHIA Maha, « *Reconstituting space : the aberration of the urban in Beirut* », in KHALAF Samir et KHOURY Philip S., *Recovering Beirut, Urban Design and Post-War Reconstruction*, Leiden, New York, Köln, E.J.Brill, 1993, p.128-166.

## **ANNEXES**



# Annexe 1

Présentation et traduction partielle de l'arabe du rapport :

République libanaise, Palais de justice, Beyrouth,

## **L'affaire des sables**

dans les villages de  
Bourj Brajneh, Chiah, Tahouita el-Ghadir,  
Amroussieh, Choueifate

## **Jugement n°5 en date du 17 septembre 1955**

Émanant du tribunal exceptionnel  
composé de :

Président : M. Mahmoud Haidar Biqaai, juge, président de la cour de Cassation  
Adjoint : M. Albert Abdallah Farhat, juge, président de la cour d'appel  
Adjoint : M. Victor Nassib Philippidès, juge, président de la cour de Baabda

*Ce document de 509 pages en arabe est le rapport de jugement qui attribue de manière définitive, en 1955, les parcelles de la circonscription foncière de la « Zone des sables » (banlieue sud de Beyrouth), créée en 1931, annulée en 1936 et sur laquelle les travaux du Cadastre ont repris en 1941.*

*Seuls quelques passages sont présentés ici, certains sont traduits, d'autres, en italiques, sont des résumés. Quelques passages en caractères gras permettent de repérer d'où sont tirés les principaux arguments utilisés dans le texte de la thèse.*

## **Contenu du document (table des matières)**

*Le premier chapitre, introductif, expose les raisons de la mise en place du tribunal exceptionnel et donne un résumé des rapports d'experts antérieurs (p.1 à 42).*

*Le deuxième chapitre donne un résumé des réclamations des ayants droits : les émirs Chéhab ; les émir Arslan ; la municipalité de Bourj Brajneh ; la municipalité de Taouitah el-Ghadir ; les Salam ; les héritiers du Cheikh Moustafa Rifaï ; les Ramadan ; MM. Kettaney et Pharaon et leurs sociétés; les héritiers de M. Khalil Assad Bousani ; le docteur Sameh Fakhoury et ses sociétés ; les ayant droits et les autres plaignants (p.43 à 137).*

*Le troisième chapitre donne l'exposé des motifs sur les sujets suivants : les raisons du cadastrage, les parcelles concernées, la valeur des registres du cadastre devant les tribunaux du Mont-Liban, les limites des villages de Amroussieh, Choueifate, Tahouita el-Ghadir, Bourj Brajneh, l'ancienne route de Saïda et le 13 *choual* 1272 (p.138 à 167).*

*Le quatrième chapitre fait le bilan des actes de propriété présentés pour : les émirs Arlan ; les émirs Chéhab ; la propriété de la parcelle 1229 ; les Boustros, Sursock, Aamoun, Farah, Alji Aakar et leurs sociétés ; les héritiers de M. Hamoud Jabr et les héritiers de M. Youssef Habib Tabet ; les Moukabel, Saad, et M. Daoud Khalil al-Achkar ; la municipalité de Bourj Brajneh, les Osman ; M. Youssef Ibrahim Al-Tawil ; MM. Hassan Haïn al-Aanan et Yasser Hassan Haïn al-Aanan ; MM. Khalil et Halima al-Habri ; M. Hassan Moustafa al-Masri ; la propriété des parcelles 1166, 1167 et 1168 ; la propriété des parcelles 1263, 1264, 1265 et 1266 ; la société Mikhaïl Aabji et fils ; les héritiers de M. Hamed Chahine Aabri ; la propriété des parcelles 1196, 1197, 1204 ; la propriété des parcelles 1164, 1169, 1170, 1261, 1262, 1269 ; les Chabir et les Sahioun ; la propriété des parcelles 1217 à 1222, 1224, 1231 à 1238, 1240 à 1242 ; les héritiers de M. Mohammed Ramadan Jalloul ; les Salam ; la propriété des parcelles 1226 à 1228, 1251, 1252, 1271 ; les Girardi, les Janbret, les Wanakouz ; les héritiers de M. Chakri Kamal ; M. Aklam el Abid ; la propriété des zones B3 et C3 ; la propriété des parcelles 1243 et 1205 ; les héritiers de M. Hassan Saleh Rahal et la propriété des parcelles 1229, 1230 et 1263 ; la propriété des parcelles 1164, 1166, 1169, 1170, 1242, 1243, 1244 à 1250, 1252 et 1221 ; les héritiers de M. Qassem Saleh el Aarb, M. Ibrahim Moussa Mancha et des parcelles 1164 à 1273 ; MM. Farid et Dora Trad ; les Salam, Toubi, Nahad, Sabaai, Jad, Trad ; les zones A2, B2 et C1 ; les Melki et les Menassa de B1 ; les Jabr, les Dorian, les Sidani ; la propriété des parcelles 338, 339, 1251, 1252, 1253, 1271, 1272, 1273.*

*Le cinquième chapitre expose les jugements : les principes généraux ; le but de l'ancien cadastre, la valeur du cahier du cadastre et la valeur des actes ; les limites des villages ; l'ancienne route de Saïda ; la date du 13 *soual* 1272 ; les émirs Arslan ; les émirs Chéhab ; Madame Hasna fille de Hamoud Salim ; les parcelles 1225 et 1226 ; les héritiers de M. Hamoud Jabr ; les héritiers de M. Youssef Habib Tabet ; la parcelle 1203, les Saad et les Achkar ; la municipalité de Bourj el Brajneh ; les héritiers de MM. Ahmad et Cherif Osman ; M. Youssef Ibrahim al-Taouil ; M. Hassan Yahi al-Ouanan et sa fille Yassar et la parcelle 1270 ; MM. Khalil et Halima Khabri ; les Masri et les Makrouz ; les parcelles 1166, 1167 et 1168 ; les parcelles, 1263 et 1265 ; la société Mikhaïl Aabji et fils ; les héritiers de MM. Hamed Chahine Aabri ; M. Farhat Mneimnieh ; les Khoury, les Hussein, les Aassaf et les Makrouz ; les Chabir et les Sehioun ; les parcelles 1217, 1218, 1219, 1220, 1221, 1222, 1224, 1231, 1232, 1233, 1234, 1237, 1238, 1240, 1241, 1242, 1411, 1437, 1438, 1439, 1440, 1442 ; les héritiers de M. Mohammed Ramadan Jalloul et la parcelle 1267 ; les Salam ; les héritiers de M. Abou Hatoum ; les Gérardi, les Jabrat et les Nakouz ; M. Chakri Kamal ; M. Aklam el Abid : B3, C3, 1228 et 1226 ; les parcelles 1205 et 1243 ; les Rahal, les Chakir, les Adalbi et les Sanou ; la parcelle 1247 ; les parcelles 1248, 1249, 1250, 1263 et 1264 ; les Trad, les Dib, les Mneimeh et les parcelles 1200, 1201 et 1202 ; la parcelle 1230 ; les parcelles 391 A2, B2, 1264 et 1252 ; les Melki et les*

Menassa, les parcelles 1170 et B1 ; les Jabr, les Dorian, les Saidani ; les parcelles 3906, 3907, 3908 et 3909.

**Traduction de quelques passages :**

une partie de l'introduction, les paragraphes relatifs à la municipalité de Bourj Brajneh et des paragraphes concernant quelques autres personnes revendiquant la propriété dans une ou plusieurs parcelles.

Traduction de M. Élie el-Achkar,

sauf pour le chapitre 3, titre 5 : traduction de Mlle Zeina Misk  
(*en italique : articles résumés*)

**Chapitre premier : Introduction**

**Titre premier : L'exposé des faits (pp.1 à 3)**

Au nom du peuple libanais,

Le tribunal exceptionnel pour la Zone des sables, créée par le décret loi n°51 du 10 mars 1953, est mis en place par le décret 1313 du 17 mars 1953 et est constitué de messieurs le président Mahmoud Haidar Biqaai, juge à la cour de Cassation, le juge Albert Abdallah Farhat, juge, président du tribunal de la cour d'appel de Beyrouth, Victor Nassib Philippidès, juge à la cour de Baabda, Maurice Yasbeck, greffier et l'ingénieur expert assermenté Toufic Charbel.

Selon les dispositions des articles 1, 2, 3 et 4 du décret n°51 ;

Conformément à la délimitation et au bornage réalisés en 1931 et en 1942 ;

Étant donné que les parcelles sujet du litige ont été cadastrées en 1931 en deux parties, la première appelée « zone sablonneuse indépendante » qui a reçu le n°1 et la deuxième qui a été annexée par le procès verbal de délimitation 992 à la zone de Bourj Brajneh ;

Étant donné que le juge foncier qui a traité du litige à l'époque a annulé cette délimitation par sa décision du 31 janvier 1936 — et ceci pour les raisons suivantes : 1) la direction du Cadastre et les juges fonciers n'avaient pas le droit de créer de nouvelle circonscription foncière ni de modifier les limites existantes des villages, le pouvoir administratif étant seul compétent en la matière conformément à l'arrêté 1208 du 12 mars 1922 et conformément à la loi sur les *moukhtar*-s du 20 février 1922, et les équipes du cadastre ont eu tort de découper les parties des villages de Bir Hassan, Chiah, Bourj Brajneh, Tahouita el-Ghadir pour en faire une zone sablonneuse indépendante ; 2) l'absence de la signature du *moukhtar* et de celles des ayant droits sur le procès verbal de délimitation 992 — il [le juge foncier] a ordonné que chaque village soit délimité à part et que ces délimitations soit inscrites au cadastre, avec l'aide des *moukhtar*-s ou en fonction de la connaissance du

directeur des Travaux publics, et ensuite d'effectuer la délimitation de chaque parcelle dans la circonscription où elle est située.

Étant donné qu'à la suite de la délimitation de chaque village, ces parcelles ont été délimitées à nouveau en 1942, en prenant les numéros suivants :

Amroussieh : 2023, 2024, 2025, 2026, 2028, 2030, 2031 ;

Tahouita el-Ghadir : 338, 339 ;

Bourj Brajneeh : 1164, 1165, 1166, 1167, 1168, 1169, 1170, 1171, 1172, 1196, 1197, 1198, 1199, 1200, 1201, 1202, 1203, 1204, 1205, 1217, 1218, 1219, 1220, 1221, 1222, 1224, 1225, 1226, 1227, 1228, 1229, 1230, 1231, 1232, 1233, 1234, 1235, 1236, 1237, 1238, 1239, 1240, 1241, 1242, 1243, 1244, 1245, 1246, 1247, 1248, 1249, 1250, 1251, 1261, 1262, 1263, 1264, 1265, 1266, 1267, 1269, 1270, 1271, 1272, 1273 ;

Étant donné que les parcelles 2023, 2024, 2025, 2026 et 2028 ont été fixées par décision du juge foncier de la deuxième section aux dates du 17 novembre 1944 et du 12 décembre 1944 et que les parcelles 1165, 1171 et 1172 de Bourj Brajneeh ont été fixées également par décision du même juge le 7 février 1945 pour la parcelle 1165 et le 26 octobre 1944 pour les parcelles 1171 et 1172 ;

Étant donné que le juge foncier de la deuxième section a publié une décision le 17 mai 1945 par laquelle il a nommé MM. Zara Beghdasarian, Saleh Itani et Hakim Nassif comme experts pour l'inspection et l'application des actes et pour étudier la question de la reconnaissance des propriétaires de ces parcelles à travers les registres successifs ;

Étant donné que les dits experts ont déposé leur rapport le 19 juillet 1949 ;

Étant donné que le décret-loi n°51 du 10 mars 1953 a voulu donner pouvoir au tribunal de statuer sur les parcelles toujours litigieuses à la date de la publication de la loi, les énumérant, tout en y incluant par erreur les parcelles 1165, 1171, 1172 de Bourj Brajneeh ;

Étant donné que le dit décret législatif donne dans son article 4 un délai de six mois, à compter de sa publication au journal officiel n°11 du 18 mars 1953, aux contestataires et aux personnes faisant réclamation d'un droit quelconque dans les parcelles énumérées dans le décret pour déposer leur requête et contraint le tribunal de statuer sur ces requêtes dans un délai de deux ans — comme cela n'a pas été précisé, ce délai a été considéré comme courant à partir de la fin du délai de six mois ;

Étant donné que les contestataires et les ayant droits, à travers les explications qu'ils ont données dans les procès verbaux de délimitation présentés en 1942 et dans leurs pétitions présentées avant et pendant le délai de six mois, ont présenté leur requête et leurs documents et ont manifesté leurs contestations et leur remarques, et ceci concernant le premier rapport des experts Zara Beghdasarian et ses compagnons.

### **Titre deuxième : les experts et leur première mission (p.3 à 5)**

Le tribunal, suite aux contestations des ayant droits et des plaignants, suite à ce qu'elle a constaté comme manques, conflits et confusions dans le rapport (de 1949), a nommé, par les deux décisions n°1 du 15 juin 1954 et n°2 du 22 octobre 1954 :

A - Une nouvelle commission d'experts composée de messieurs maître Edouard Noun, Rachad el-Jisr, ingénieur, Joseph Hannoud, inspecteur du service du Cadastre, Toufic Hamada, ex-directeur général et secrétaire du Trésor central, Kamil Aqlini, ingénieurs, secondés par les deux ingénieurs du Cadastre MM. François Melha et Toufic Charbel et par le greffier M. Maurice Yasbeck. Il leur a confié les missions suivantes :

- A) La recherche des archives dans les services fonciers de Beyrouth, des archives du Parlement qui se rapportent à l'ancien Conseil administratif du Mont-Liban, des archives des services fonciers et des archives de la *wilayat* de Damas dans la ville de Damas pour chercher le dossier du bornage de délimitation qui a été fait par le Wali de Damas à l'époque de Amin Pacha à une date antérieure au « 9 *mais* 1298 *malia* », en vue d'obtenir ce dossier ou une copie conforme pour Bir Hassan, Chiah, Bourj Brajneh, Tahouita el-Ghadir et Amroussieh.
- B) La recherche dans les archives des services fonciers et de l'ancien Conseil administratif du Mont-Liban des papiers originaux qui montrent les limites des terrains au Cadastre de l'ancien Mont-Liban effectué en **1862 et connu sous le nom de *al-Jarida*** (le journal) et l'obtention de copies pour ce qui concerne les villages sus-dits.
- C) La recherche dans les archives du Conseil administratif du Mont-Liban et des services officiels de tous les documents officiels des inspections judiciaires et administratives qui ont abouti à l'établissement de la **carte** des ingénieurs Bojoski et Zikliara le 12 février 1907 et l'obtention de documents ou de copies.
- D) La fixation des limites cadastrées par les deux travaux de cadastre précédant le *Wali* Amin Bacha, **ceux des 9 *mais* 1298 et des anciens « blocs » du Mont-Liban en 1862 et 1864**, pour Bir Hassan, Chiah, Bourj Brajneh, Haret Hreik, Layalaké et Tahouita el-Ghadir ainsi que tout ce qu'ils peuvent trouver à partir de documents et d'actes d'enregistrements à l'ancien Mont-Liban, dans les cahiers des *moukhtar*-s et partout où ils pensent.
- E) Déterminer la réelle signification du terme « limite sud » figurant dans l'acte légal du Cheikh Moustafa Rifaï daté du 13 *choual* 1272 de l'Hégire, afin de savoir si ce sont les terrains de Ghadir, le fleuve Ghadir, Tahouita el-Ghadir, le quartier Ghadir, Al-Makadir ou al-Maghadir, et fixer cette limite sud.
- F) Chercher les emplacements suivants : « Jiouar, Kalabate, Mdaoura, Mina al-Mdaoura, Kouroum Beit Soueidan, Aklam el Abid, la vallée al-Chaabani, la route des Metaouleh, la route Sikat el kallabat, Jourat Abou Hatoum, le fort de Chakhtour, le fort al Qamar, Chakkar al-Jouz » à travers les documents sus - mentionnés et les actes conservés dans les dossiers et les registres des services fonciers concernant les parcelles déjà bornées et fixées et dans les registres relevant de ces parcelles, et à travers les résultats des investigations nécessaires de faire et des attestations qu'ils trouvent nécessaires d'avoir auprès des vieux riverains et qui ont une expérience, quitte à fixer les lieux sur le plan du Cadastre.
- G) Établir des tableaux pour les parcelles situées dans les lieux voisinant les parcelles litigieuses et qui ont été fixées par décision administrative ou judiciaire, tableaux qui doivent indiquer les limites, les noms, les points de repères connus, et ceci d'après les



actes les plus anciens et les plus récents qui peuvent se trouver dans le dossier de chaque parcelle.

- H) Chercher la réalité du **projet Chakkour Pacha** ainsi que les plans pour ce projet qui doivent être conservés au ministère de l'Intérieur et dans les municipalités de Beyrouth, Bir Hassan, Chiah, Haret Hreik, Bourj Brajneh, Tahouita el-Ghadir, Laylaké, **étant donné que les litiges actuels ont été causés par ce projet là**, et ceci en vue de voir ce qui est figuré sur ce plan là comme limites et lieux.
- I) **Savoir si les terrains objets du litige, dans leurs deux parties sableuse et cultivable, ont vraiment été cadastrés en 1862 et 1864**, et ceci dans les limites de quels villages, et donner un avis définitif à ce sujet. Et si c'est cadastré, dans quel village est-ce cadastré.
- J) Chercher la route de Saïda et fixer ses traces, en se basant sur les plans et documents conservés dans le dossier ou dans les registres des services fonciers et sur toute autre information.
- K) Remettre en place les repères, points de bornage et points de cadastre, les fixer, rechercher les bases et les repères des anciennes limites appartenant aux anciens propriétaires de propriétés privées et fixer leur emplacement.

B- [Le tribunal a nommé :] comme expert l'avocat maître Naji Beik Olouar à Ankara et a demandé au président du tribunal de première instance d'Ankara Janeh Bek Daghili de demander à l'avocat de chercher dans les archives de la direction des services fonciers à Ankara et Istanbul les plans de cadastre effectués par le *Wali Amin Pacha* le 9 *mais* 1298 *Malia* correspondant au 23 *zilkada* 1298 Hégire, ainsi que la recherche des documents originaux des limites de terrains connus par *al-Jarida* concernant l'ancien Mont-Liban et la réalisation de copies pour les villages de Bir Hassan, Chiah, Laylaké, Haret Hreik, Bourj Brajneh et Tahouita el-Ghadir.

### **Titre 3 : Résumé du rapport de l'expert Naji Olouar et résumé du premier rapport des premiers experts Edouard Noun et ses deux compagnons (p.5 - 17)**

#### **Points 1 et 2, pm.**

#### **Point 3 : Mdoaoura et Mina el Mdaoura (p.12)**

Mina fait partie de Mdaoura, c'est un ancien port naturel pour les bateaux à voile. Mdaoura n'a pas été mentionné dans les cahiers de l'ancien Cadastre, il a été mentionné pour la première fois dans le partage datant du 11 mars 318 « tribunal du Metn, p.3, n°11 » entre MM. Moustafa Ramadan et Youssef Yacoub Tabet et associés. L'acte de partage et les actes qui ont suivi montrent que Mdaoura fait partie de la plaine d'Ouzāï et que ses limites sont : au sud, la propriété de M. Moustafa Ramadan, parcelle 1273 ; à l'est, l'ancienne route de Saïda ; au nord, la propriété de M. Moustafa Ramadan (parcelle 227) ; à l'ouest, la propriété des héritiers Rifaï et la mer. Et les experts ont certifié ces limites sur les plans joints.

#### **Points 4 à 7, pm**

### **Point 8 : la recherche du projet Chakkour Pacha et des plans qui ont été établis pour ce projet (p.14)**

Les experts ont trouvé deux plans établis par l'ingénieur Zikliara et deux autres plans qui sont celui de l'aménagement de Cheikh el-Dahra et le plan de Mdaoura établis par l'ingénieur Kartikoff. Il s'est avéré aux experts d'après leurs investigations qu'**un plan de construction** d'un nouveau quartier a été mis à jour dans la partie sud-ouest de Beyrouth, étant donné la surface qu'offre cette ville et des caractéristiques de ce secteur du point de vue de sa salubrité et de la beauté de son paysage, et ceci **comme cela a été fait [d'après l'idée] par Chakkour Pacha en Égypte par la Société de recherches et travaux égyptienne**. Étant donné que la loi ottomane ne permettait pas aux personnes morales d'être propriétaire dans les Sultanats, la société a été obligée d'acquérir [des terrains] à l'aide de tierces personnes. Elle a donc acheté au Liban le 4 décembre 1906, par l'intermédiaire de M. Habib Ghanem, 60 parts sur 100 de deux parcelles, la première s'appelant Cheikh el-Dahra et la seconde Mdaoura. Les autres parts sont réparties entre M. Ibrahim Tabet (30 parts) et les héritiers de M. Nahlé Sabah (10 parts). Elle a établi à ce moment là le plan Zikliara. Le 23 octobre 1908, M. Habib Ghanem a vendu 60% à M. Édouard Tayess [appelé Édouard Nice en p.80 de ce rapport], président du conseil d'administration de la société, par un acte enregistré au tribunal du Metn sous le n°1443. La société n'a pas pu réaliser son projet à cause du début de la première mondiale. À l'achèvement de la guerre, les dispositions militaires ont fait obstacle à la poursuite de la réalisation étant donné que Cheikh el-Dahra a été transformé en un centre de dépôt militaire. Des plaintes ont été portées en France et les tribunaux ont gardé la main mise sur [n'ont pas fait aboutir] ces plaintes jusqu'à la guerre 1939-45, c'est-à-dire après que la société a vendu tous ses terrains.

### **Point 9 : Savoir si les terres litigieuses, dans leur partie sablonneuse ou dans leur parties exploitables, ont vraiment été cadastrées entre les deux années 1862 et 1864 (p.15)**

Le cadastre [réalisé sous les Ottomans en 1862 et 1864] a été réalisé non pour des raisons foncières mais pour des raisons fiscales. Ce qui a été cherché, ce n'était pas la limitation des propriétés mais leur distribution pour pouvoir assurer la collecte de ces impôts. La limitation a concerné uniquement les propriétés qui donnaient des fruits et elle les a classées dans les catégories suivantes : mûres, olives, divers, *slikh*, *maghalek*. Ont été négligées les habitations, les lieux de cultes, les grottes et les autres terrains ne donnant pas de fruits tels que les sables et les forêts. Concernant les terrains en friche (*oua'aour*), il ne s'agissait pas de terrains ne donnant pas de fruits mais de terrains accidentés et difficiles d'accès, à l'intérieur desquels il y avait quelques terrains cultivables. Il s'est avéré également aux experts que tous les villages du Mont-Liban contenaient des parcelles sans numéros ni surface et que les tribunaux du Mont-Liban certifiaient des actes pour des parcelles qui n'ont pas été cadastrées en 1862 et 1864, c'est-à-dire des parcelles sans numéro et surface, comme elle le faisaient pour les parcelles cadastrées.

Les experts ne se sont pas mis d'accord pour déterminer si la zone sablonneuse a été cadastrée ou non par l'ancien Cadastre.

### **Points 10 et ss, pm**

### **Titre 4 : La seconde mission des experts et le résumé de leur second rapport (p.17)**

## Points 1 et 2, pm

### Point 3 : Mdaoura et Mina Mdaoura (p.19)

Alinéa a – Les limites de la parcelle 1273 sur le plan joint au rapport [cité p.12] ont été modifiés selon les descriptions notifiées dans l'acte du partage datant du 11 mars 1318 n°11/3.

Alinéa b – Tous les actes concernant Mdaoura et Mina Mdaoura disent toujours que la limite de ces lieux, coté est, est l'ancienne route de Saida. Il n'y a aucun document qui pourrait les inciter à séparer la parcelle 1272 de Mdaoura et la relier au secteur se trouvant à l'est de la route de Saida... Et le fait qu'il a été indiqué dans le plan de Zikliara sans aucune mention de numéro ou de borne ne justifie pas la séparation de la parcelle de Mdaoura, c'est-à-dire de Chiah, et de le faire appartenir à Bourj el-Brajneh et ne justifie donc pas le changement de ces propriétaires.

### Point 3 : L'origine de la propriété des héritiers de Cheikh Moustafa Rifaï, les parcelles litigieuses de cette propriété et la définition de ce qui n'est plus de leur propriété et de ce leur reste (p.28)

- 1) Il s'est avéré à partir de ce qui a été dit que Cheikh Moustafa Rifaï a acheté à l'Émir Bechir Qassem Chehab le 13 *choual* 1272 un terrain connu sous le nom Plaine de l'Imam Ouzāï mais l'acte original n'a pas été trouvé.
- 2) Cheikh Moustafa est décédé et la propriété de ce terrain a été transférée à ses héritiers et certains de ces héritiers ont vendu 1200 parts de ce terrain à MM. Selim et Iskandar Trad d'après un acte daté du 9 *jamad el-akhar* de l'an 1301.
- 3) Certains des héritiers sus-mentionnés ont ensuite vendu, d'après deux actes du 24 *rabia akhar* 1301 et 10 *rajab* 1304, à M. Charbel Thoumi des parts en association [et non des parts entières, ils sont donc propriétaires de parts en association] avec ceux qui sont propriétaires parmi les héritiers de Cheikh Moustafa Rifaï.
- 4) MM. Iskandar et Selim Trad ont vendu à M. Nahlé Youssef [appelé Moussa p.80] Sursock 1200 parts de 2400 d'après un acte daté du 22 *chaaban* 1305.
- 5) D'après un contrat de partage, daté du 7 avril 1304, M. Abdel Kader Rifaï a eu une parcelle indépendante, en dehors de la zone de conflit. Ils ont ensuite effectué plusieurs ventes sur ces parts et leur propriété a changé de main d'une personne à une autre pour aboutir finalement comme suit :
  - A) Pour la parcelle 1251 : (*liste de 27 propriétaires, avec leur parts respectives, p.30. La quasi totalité des parts (2176 sur 2400) appartient à trois familles : 1110 parts réparties à égalité entre MM. Charles et Désiré Kettaney, 436 parts réparties*

*inégalement entre MM. Ibrahim Selim Saad et Georges et Antoine Ibrahim Saad et 630 parts réparties inégalement entre MM. Henri Philippe Pharaon, Farid et Marie-Albert Pharaon. Le reste des parts est réparti entre des membres des familles Khadij, Saba, Saidah, Salem, Khiat, Chaaraoui, Rabat, Hatem).*

B) Pour la parcelle 1271 : *(liste de 28 propriétaires, p.31. Les trois-quarts des parts (1797 sur 2400) appartiennent à trois familles : 1150 parts réparties à égalités entre MM. Charles et Désiré Kettaney, 299 parts réparties inégalement entre MM. Ibrahim Selim Saad et Georges et Antoine Ibrahim Saad et 348 parts réparties inégalement entre MM. Henri Philippe Pharaon, Farid et Marie-Albert Pharaon. Le reste des parts est réparti entre des membres des familles Aboub, Fayçal, Khadij, Saba, Toueini, Salem, Khiat, Chaaraoui, Rabat).*

C) Pour les deux parcelles 1273 et 1272, les experts ont regroupé ces deux parcelles en une seule parcelle portant le n°1273 et appartenant à M. Moustafa Ben Mohammed Ramadan, héritier de sa mère Mme Khadija Rifaï.

## **Chapitre 2 : Résumé des réclamations des ayants droits**

### **Titre 1 : les émirs Chéhab (p.43)**

*Les émirs Chéhab réclament tous les terrains sableux objets de litige dans les secteurs est et ouest.*

### **Titre 2, pm**

### **Titre 3 : Bourj el Brajneh (p.53-57)**

La municipalité de Bourj Brajneh réclame la propriété objet du conflit dans les deux secteurs est et ouest. Elle présente pour soutenir cette réclamation les arguments suivants :

- a- Il était impossible que Bir Hassan représente l'unique unité administrative sur le littoral, il fallait qu'il y ait d'autres unités administratives similaires, c'est-à-dire par exemple des villages comme Bourj Brajneh. Il est logique que la limite naturelle que les habitants d'un village dessinent instinctivement pour séparer leur village du village voisin soit la plus droite possible. Et ce d'autant plus lorsqu'il est possible de faire en sorte que cette limite atteigne la mer. Donc ils ont poussé cette limite jusqu'à la mer et ceci sur la largeur du village par une ligne à peu près droite et ils assurent par ceci aux habitants de leur village une unité indépendante faisant face à la mer et ceci comme c'était le cas pour les habitants de Choueifate, Khaldeh, Damour et Saïda. Et c'est ce qu'ont fait les habitants de Bourj Brajneh en limitant leur village du nord par une ligne est-ouest qui va jusqu'à la mer et ils ont fait de même pour la limite sud.
- b- Il n'y a pas d'explication naturelle ou logique pour que Bir Hassan ait des propriétés face à la mer ayant une largeur dépassant la largeur du village de Bir Hassan et, d'un autre côté, que le village de Bourj Brajneh n'ait pas droit à cette propriété.

- c- Mdaoura, de n'importe quel coté qu'on la regarde, fait partie des zones sableuses de Bourj Brajneh et la position de ces sables à l'intérieur des limites de ce village est, du point de vue de sa composition naturelle, reliée aux propriétés des habitants de Bourj Brajneh et assure leur besoin d'être reliés à la mer. Et si sur un terrain quelconque il y a un soubassement ou une pente ou un dénivelé, ce n'est pas une preuve sérieuse pour dire qu'il y a une coupure ou un lien naturel entre un centre et un autre. Mdaoura est plus bas que Bir Hassan parce qu'il est situé dans un terrain sableux soumis à des modifications permanentes à cause du vent de la mer qui transporte les sables des dunes d'un point à un autre et ce toujours vers l'est, ce qui a causé avec le temps ce soubassement de Mdaoura.
- d- L'acte légal contenant **l'achat de cheikh Moustafa Rifai de l'émir Bechir Qassem Chehabi** est daté du 13 *choual* 1272 ne peut être pris en compte pour les raisons suivantes.
- i) Rien ne prouve la propriété du vendeur de ce qu'il a vendu, ni l'exactitude des limites et description de ce qui a été vendu.
  - ii) L'acte ne contient aucune preuve de la véracité de la propriété, ni les limites ni la description de l'objet vendu et tout ce qu'elle contient n'est autre qu'une simple déclaration du représentant du vendeur ou de l'acheteur.
  - iii) Le fonctionnaire (devant lequel a eu lieu la vente) a uniquement légalisé les signatures et il n'a pas déclaré qu'il a vérifié la véracité de la propriété, des limites ou description de l'objet vendu et il n'a pas dit que le vendeur a délivré un document qui prouve sa propriété, limite et description.
  - iv) Puisque l'objet vendu est situé dans les deux localités de Bir Hassan et Chiah, qui dépendent des autorités juridiques administratives et politiques situées à Baabda et non à Beyrouth, pourquoi donc la **légalisation des actes de propriété a-t-elle été faite devant un juge de la ville de Beyrouth ?**
  - v) L'objet vendu s'étend vers le nord jusqu'à Mar Elias Batina, donc comprenant jusqu'à cette limite d'immenses propriétés au milieu desquelles le *mouchaa* de Bir Hassan, le moucha de Chiah, les centres balnéaires Saint Michel et autour. Comment est-il possible que cet acte soit exact et que ces propriétés et *mouchaa-s* soient exclus de cet acte tout en étant à l'intérieur de l'objet vendu tel qu'il a été décrit.
  - vi) Comment l'acheteur **Cheikh Moustafa Rifai** aurait pu acheter ces immenses terrains au moment où il n'était qu'un agent **représentant (*wakil*) de la**

**mosquée Ouzai**, alors que, dans ce temps-là, la mosquée d'Ouzai n'avait pas beaucoup de revenus.

- vii) Dire que la limite sud du terrain vendu est le Ard el-Ghadir est contraire à la réalité, la preuve étant que l'acte est antérieur à la réalisation du Cadastre et que si cette limite était vraie et réellement la limite sud de Bir Hassan, elle aurait été indiquée au moins par le mot Ghadir dans les registres officiels du **Cadastre** et cette propriété aurait pu être indiquée, quand la limite de Bourj Brajneh a été dessinée dix ans plus tard, comme passant à côté de la propriété de Rifaï.
  - viii) Nous avons trouvé dans le tribunal religieux sunnite de Beyrouth un cahier qui a 101 ans d'âge dans lequel a été enregistré l'original de l'acte d'achat de M. Rifaï à l'émir Bachir Qassem datant du 13 *choual* 1271 et d'après ce registre il apparaît que le vrai objet vendu d'après cet acte original est uniquement : « le terrain connu comme la plaine de l'Imam Ouzai » sans les limites qui ont été mentionnées de façon falsifiée sur la copie de cet acte exhibé par la partie adverse dans les affaires des sables.
  - ix) La plaine de l'imam Ouzai vendue est la plaine située dans la localité de Bir Hassan à côté de l'immeuble de l'imam Ouzai et il s'arrête au sud dans la grotte située sur la plage à une distance de 100 *draa-s* au sud de cet immeuble. Cette grotte mentionnée dans les limites de la localité de Bourj Brajneh constitue la limite nord de cette localité.
  - x) Suite à la découverte de ce registre, il sera de notre devoir d'éliminer tout effet de l'acte falsifié exhibé par la partie adverse et tout autre acte se rapportant à celui-ci.
- e- Le 6° alinéa des instructions données par le Conseil administratif du Mont-Liban au service du Cadastre a exigé qu'il n'y ait pas de chevauchement entre les limites d'un endroit (*mahal*) et les *kharaj-s* (*ndt : terrain en limite d'une localité et dépendant de celle-ci*) d'un autre endroit et ceci pour éviter les conflits. Cet alinéa parle des limites des villages et non des limites des propriétés de personnes. La logique veut qu'il n'y ait pas de limite séparative sinueuse entre les villages de façon qu'il n'y ait pas de possibilité de conflit d'empiètement entre les habitants d'un village et les habitants d'un autre village.
- f- Les experts n'ont pas signalé une seule vente dans laquelle ait été mentionnés les deux sites de Mdaoura et Cheikh el-Dahra, comme dépendant de Bir Hassan et Chiah. Supposons qu'il existe un tel acte, il serait basé sur une inspection faite par quelqu'un d'autre que le *moukhtar* de Bourj Brajneh.
- g- Les experts n'ont pas clarifié la période à partir de laquelle la municipalité de Chiah a commencé à percevoir les taxes de *ouirkou* et *zabah* (*ndt : quand on égorge un veau ou*

*un mouton*) dans les sites de Mdaoura et Mina. Ni qui payait, ni où ils payaient, ni l'objet de ces taxes n'ont été clarifiés, c'est pourquoi cet argument ne peut pas être pris en compte.

- h- La municipalité de Bourj Brajneh n'a été constituée que depuis dix ans environ et dès sa constitution elle a mis seule la main sur le *mouchaa* objet du conflit comme si elle en était le propriétaire absolu et elle agissait dessus en propriétaire indépendant. Elle a également exhibé un projet d'accord écrit qu'elle avait passé avec l'**ingénieur connu M. Farid Trad à propos de ces zones sableuses.**
- i- Depuis que la municipalité de Bourj Brajneh existe, ses habitants, toutes religions confondues, ont toujours eu la main mise sur ce *mouchaa* et agissait dessus en propriétaire, et ceci publiquement et sans aucune opposition, ils tiraient de ces sables diverses herbes comme le *frih* et autres, ils faisaient paître leur bétail sur les herbes existantes, ils y installaient des tentes pour la chasse aux oiseaux et ils le traversaient.
- j- Il s'est fait que dernièrement il y a eu des constructions d'immeubles sur ces terres et toutes les taxes de ces constructions ont été perçues uniquement par la municipalité de Bourj Brajneh comme il est prouvé par les registres de Bourj Brajneh.
- k- **Le jugement du 10 maïs 1293, selon lequel les habitants de Bourj el Brajneh n'ont aucun droit de propriété sur les terrains Rifaï se situant dans ces endroits** mais ont uniquement le droit de boire de l'eau douce, de faire boire leur bétail, d'y faire leur sieste et permettre la sieste de leur bétail, n'est pas applicable à tous les habitants de Bourj Brajneh, car ce jugement ne s'appliquait qu'à certains d'entre eux.
- l- Ce jugement n'a aucun effet légal, comme l'a statué le tribunal d'appel de Beyrouth par sa décision du 7 juin 1937 n°100 dans l'affaire Tabet-Rifaï, parce que (1) l'effet du jugement ne s'applique qu'aux parties adverses, (2) il ne s'étend pas aux autres, vu que ce jugement ne leur a pas été notifié, (3) la procédure légale pour son application n'a pas été suivie et (4) depuis elle a été sujette à prescription.
- m- Le dit jugement comme document est pour nous une preuve de l'exactitude de la situation de la grotte mentionnée comme limite nord du village de Bourj Brajneh.
- n- Le fait de ne pas mentionner la route de Saida comme étant la limite ouest de Bourj Brajneh, et ceci dans les registres du Cadastre, est une preuve que la limite ouest va jusqu'à la mer et ceci est soutenu par le fait que la grotte mentionnée dans la limite nord est prouvée comme étant au bord de la mer. Il est prouvé que la grotte mentionnée dans la limite nord se trouve sur la plage de la mer parce que : a) Les deux experts Zara Beghdasarian et Saleh Itani l'ont vue et l'ont mentionnée dans la page 37 de leur rapport. b) Les juges du service juridique de *Diwan Tamiz* du Mont-Liban l'ont vu et l'ont décrit, dans le procès verbal de l'inspection établie le 17 *chaaban* année 89

équivalent au 7 octobre 88, comme se situant en face de l'imam Ouzāi, du côté Kobleia, sa limite nord étant l'endroit nommé Dahr el-Maghara sur la plage à une distance de 100 *draa* de l'imam Ouzāi. Le procès verbal est figuré textuellement dans le jugement Tabet-Rifaï du 10 *mais* 1293. c) Le procès verbal de l'inspection du 31 *mais* 1327 par M. Sleiman Bek Kenaan, membre du Conseil administratif, (indique que) ses deux camarades MM. Ali Husseini et Momamed Mohsen l'ont trouvé en résultat de leur observation. d) Du moment que Dar el-Maghara existe, il en résulte que la grotte existe. e) Les habitants de Bourj Brajneħ habitaient dans la grotte pendant l'été et les vieux pouvaient en témoigner jusqu'à ce jour. f) Supposons que la grotte a arrêté d'exister pour n'importe quelle raison, il existe toujours le devoir d'inspecter jusqu'à la découverte de sa situation et les nombreux témoins oculaires témoignent vrai.

- o- Le fait de mentionner trois limites est suffisant pour constater la 4<sup>o</sup> limite et si le cadastre a ignoré l'acte d'achat de Rifaï, c'est parce qu'il ne l'a pas pris en compte parce qu'il était récent.
- p- L'attestation du *moukhtar* qui dit que la limite de Bourj Brajneħ s'arrêtait à la route de Saida ne peut être pris en compte pour différentes raisons dont : a) Il n'a pas assez d'expérience dans son poste étant donné qu'il n'est pas dans son poste depuis plus de trois ans et qu'il n'a pas la mémoire du Cadastre du Liban. b) Il y a à Bourj Brajneħ d'autres *moukhtar*-s dont l'attestation n'a pas été entendue et qui ont signé une attestation écrite avec les *moukhtar* de Lailaké et Tahouita el-Ghadir — les anciens et les actuels —, présentée au tribunal. c) Ledit *moukhtar* a acheté une part des deux parcelles 1251 et 1271 à la date du 7 janvier 1954 de MM. Ahmad Mahmassani et Ahmad Koch.
- q- Si on considère que le jugement du 10 mai 1293 est un document qui prouve les témoignages des témoins, ces témoignages ne peuvent pas être pris en compte. En effet, deux de ces témoins sont de Choueifate et le troisième de Beyrouth et ils sont venus témoigner sur les limites de sables se situant loin de Choueifate et de Beyrouth. **M. Rifaï n'a pas pu mener des témoins de la localité ou du voisinage.** Ce document est une preuve en notre faveur parce qu'il contient que les habitants de Bourj Brajneħ utilisaient les sables depuis son existence comme *mouchaa* pour eux et qu'ils le réclament comme étant *mouchaa* pour eux.
- r- La limite nord de la municipalité Bourj Brajneħ a été mentionnée dans le registre du Conseil administratif comme a été figuré dans le registre du *moukhtar* de cette municipalité et tel qu'il a été figuré à la p.37 du rapport des ingénieurs Zara Beghdasarian et Saleh Itani. Et ceci comme suivant : « de l'est vers l'ouest : la route de Saida, le puit Phinikis, le canal Kassis, le creux (*jourat*) Abi Hatoum, puis la grotte qui est la limite du *kharaj* al-Imam Ouzāi. » Donc la limite passe par la route de Saida et ne s'y arrête pas et elle se retourne pour s'arrêter à la grotte et si cette limitation ne mentionnait pas de point intermédiaire entre le creux Abi Hatoum et la grotte, c'est parce que le creux était proche de la grotte. La grotte est donc l'aboutissement de cette limite vers l'ouest et elle se situe sur la plage.



- s- L'exactitude de la limite nord est prouvée par a) des preuves écrites : les registres de l'administration du Mont-Liban, les deux procès verbaux officiels d'inspection établis par les juges du tribunal de cassation du Mont-Liban, les rapports des deux experts Zara Beghdasarian et Saleh Itani, qui ont vu leur grotte de leurs propres yeux ; b) les preuves orales des témoignages de nombreux témoins ; c) les preuves qui découlent de la limitation instinctive de l'homme par une ligne droite aboutissant surtout vers la mer ainsi que les cas de tous les villages voisins de Bourj Brajneħ avec leurs limites est-ouest les plus droites possibles et aboutissant vers la mer ; d) et depuis le temps que le village de Bourj el Brajneħ existe, sa limite nord est telle que montrée plus haut.
  
- t- L'étude et la fixation de la limite sud de Bir Hassan, en opposition à la limite nord de Bourj Brajneħ, n'aboutissent pas à la modification de cette limite nord par la preuve que : a) Le cahier du *moukhtar* de Bir Hassan est perdu et non exhibé, il a été caché volontairement parce que son vocabulaire concernant la limite sud de Bir Hassan a été falsifié, cette falsification fixe cette limite à Nahr el-Ghadir et l'état actuel montre l'existence de terrains au nord de Nahr el-Ghadir appartenant à Choueifate et Tahouita el-Ghadir. b) Le registre du Conseil administratif a mentionné d'un coté un mot que nous contestons qui est al-Maqadir et d'un autre coté un mot sur lequel nous sommes d'accord qui est *qahalet ard* el-Bourj et ce dernier mot est suffisant pour s'assurer que la limite sud de Bir Hassan s'arrête à 100 *draa-s* de l'immeuble de l'imam Ouzai, c'est-à-dire au début du *mouchaa* de Bourj Brajneħ.
  
- u- Les principes juridiques généraux exigent l'explication de toute ambiguïté pour aboutir à un sens assez proche du texte et non pas à l'élimination de tout sens et au remplacement du texte par un autre. Le jugement qui statue que la limite nord de Bourj Brajneħ est la limite sud de Bir Hassan et qu'elle est telle que nous l'avons exposée, donne à toutes les anciennes observations officielles, ainsi qu'aux dernières observations et faits, leur vrai sens et en tout cas le sens le plus proche de tous les textes et observations tangibles et faites.
  
- v- Les deux experts Zara Beghdasarian et Saleh Itani ont prouvé, à la p. 43 de leur rapport, que le *mouchaa* n'était pour le cadastre que des sables séparateurs et qu'ils n'ont pas été cadastrés parce que le cadastre concernait seulement des terrains plantés par des arbres fruitiers (mûriers, oliviers et autres). C'est pourquoi on ne peut pas prendre au sérieux la prétention de la famille Salam à être propriétaire de ce *mouchaa* parce que leurs actes de propriété n'allaient jamais vers l'ouest au delà de la route de l'ancienne route de Saida et qu'ils ne concernaient que des terrains cadastrés.

**Titres 4 et 5, pm.**

**Titre 6 : les héritiers de Moustafa Rifai (pp.74 à 77)**

*Les héritiers de cheikh Moustafa Rifai revendiquent les propriétés des parcelles 1251, 1252, 1270, 1271, 1272, 1273 à Bourj Brajneh, 338 et 339 à Tahouita el-Ghadir et 2030 et 2031 à Amroussiyeh.*

*(Nota, les héritiers de M. Moustafa Rifai n'ont pas été retenu dans la 3908, p.503, mais l'ont été pour Amroussiyeh)*

## **Titre 7, pm.**

### **Titre 8 : Messieurs Pharaon et Kettaney et leurs sociétés (p.80-81)**

Premièrement :

D'une part la Société égyptienne de recherche et MM. Kettaney et Saad réclament la propriété des parcelles 1/1251 et 1/1271 2 /1252 Chiah et d'autre part MM. Henri Bek Pharaon et Alfred et May, fils et fille de M. Albert Pharaon, réclament la propriété de 14, 880/2400 parts de la parcelle 1271. Ils se basent dans leurs réclamations sur :

- Un acte enregistré le 11 février 1300 n°1915 et daté du 7 mars 1301 n°4 suivant lequel les héritiers du défunt Cheikh Moustafa Rifai ont vendu à M. Selim Eskandar Trad plus de la moitié des parcelles qu'ils ont héritées et (qui sont) **cadastrées** sous le numéro (*noumro*) 5 et (*dirham*) 4 et dépendant du **Kharaj de Chiah**.
- Un acte enregistré le 24 *rabia akhar* 1305 suivant lequel les MM. Trad ont vendu à M. Nakhlé Moussa Sursock leurs parts dans ces parcelles.
- Un acte daté du 19 avril 1888 sur lequel M. Nakhlé Moussa Sursock a vendu ses parts à M. Ibrahim Yacoub Tabet.
- Un jugement daté du 7 avril 1304 n°16 pour la division de la plaine d'Ouzai située à Kharaj Chiah sous les n°5 et 4 entre les associés ; et la partie restante a été lotie au bénéfice du cheikh Abdelkader Rifai, le seul des héritiers qui n'a pas cédé sa part. Cette partie a été nommée al-Yerka.
- Une décision de la cour d'appel du Mont-Liban en date du 21 juin 1323 soutenant la propriété de MM. Tabet, Saba et associés des parcelles connues par plaine d'Ouzai enregistré sous les n°5 et 4. Cette décision de la cour d'appel confirme la subdivision qui s'est effectuée avec l'un des héritiers du cheikh Moustafa Rifai.
- Un acte daté du 4 décembre 1906 sur lequel MM. Ibrahim Tabet et Nahlé Saba ont vendu le premier 45/100 et le second 15/100 de parts à M. Habib Ghanem de la parcelle appelée Mdaoura.
- Un acte enregistré au tribunal de Metn le 23 octobre 1908 n°1343 suivant lequel M. Habib Ghanem a transféré la propriété des parts qu'il avait achetées à M. Edouard Nice, président du conseil d'administration de la Société égyptienne de recherches et de travaux.

- Un acte d'acquisition de MM. Ibrahim Yacoub Tabet, Salim Nicolas Jbaily et Nahlé Ibrahim Saba à M. Charbel Thoumi de parts du terrain connu sous le nom de plaine d'Ouzai numéro 5 et (*dirham*) 4 du Kharaj de Chiah en date du 12 juin 1888 <sup>1</sup>.
- La jouissance (*tessarouf*) des deux biens fonds mentionnés, par eux et ceux qui en ont, par eux, reçu la propriété, pendant une durée qui excède la durée exigée, conformément à ce qui est stipulé dans l'article 57 (*il s'agit vraisemblablement plutôt de l'article 257*) de l'arrêté 3339.
- Un acte daté du 17 octobre 1944 certifié auprès du tribunal foncier de Beyrouth pour l'achat par MM. Kettaney et Saad de parts indivises dans les biens fonds 1251 et 1271 (Mdaoura) de la Société de recherche égyptienne et des héritiers de Nakhlé Ibrahim Saba.
- Un justificatif légal en date du 13 *choual* 1272 de l'achat du cheikh Moustafa Rifai à l'émir Béchir Qassem Chéhab sur lequel il est mentionné sur sa limite sud pour la vente « terres de Ghadir » ; mais une copie de ce justificatif, que la municipalité de Bourj a montré, est exempte de limite et est consignée comme une référence sur laquelle s'appuyer pour dire que la vente n'inclut pas la terre de Mdaoura et Mina el-Mdaoura.

(suivent une quinzaine d'articles associés à ce dernier, puis un deuxièmement de trois articles concernant les héritiers Thoumi).

### Chapitre 3 : Exposé des motifs

Titres 1 et 2, pm.

#### Titre 3 : Limites des villages de Amroussieh, Choueifat, Tahouita el -Ghadir, Bourj Brajneh, Bir Hassan

Paragraphe Bourj Brajneh et Bir Hassan, (p.150-151)

Étant donné que les instructions émanant du Conseil administratif du Mont du Petit Liban à la date du 23 *zilkada* 1278 qui coïncide au 9 *mais* 1277 (1861) n°204/58 ont indiqué dans paragraphe 6 : « à la fin du cadastrage de tout village ou ferme seule, les cahiers du cadastrage doivent être signés par le surveillant, le secrétaire et les six topographes et doivent être envoyés au chef lieu des *Moutassarafiat*-s et une copie du cahier de cadastrage des propriétés de chaque village sera donné à ses habitants par l'intermédiaire d'un secrétaire nommé par les habitants du village et cette copie doit être signée par l'ensemble des surveillant, secrétaire et des six topographes » ;

Étant donné que le tribunal a consulté l'ancien cahier du cadastrage du village de Chiah datant du 22 février 1864 et signé par le directeur, les secrétaires et les membres du service du Cadastre ;

<sup>1</sup> Pour les paragraphes 8 à 11, traduction de l'auteur

Étant donné que les premiers experts, MM. Zara Beghdasarian, Saleh Itani et Hakim Nassif, et les experts actuels, MM. Noun, Henoud, Hamadé et Baakliné se sont tous mis d'accord sur les faits suivants :

1. Ils n'ont trouvé aucun des cahiers des villages de Bourj Brajneh, Bir Hassan, et Tahouita el-Ghadir signé par les topographes qui ont effectué les **travaux du Cadastre en 1862 et 1864** et ceci contrairement au cahier du Cadastre de Chiah mentionné ci-dessus.
2. Les registres du Conseil administratif où sont indiquées les limites des villages ne portent aucune signature ou tampon.
3. Les copies en possession des deux *moukhtar*-s actuels portent le tampon du Conseil administratif.
4. Il y a une contradiction dans l'indication de la limite sud de Bir Hassan entre le registre du Conseil administratif et l'ancien cahier du Cadastre qui était en possession du *moukhtar* de Bir Hassan. Alors que dans le cahier de Bir Hassan la limite sud est mentionnée « *qoublat* al-Ghadir et *kamalat ard* el Bourj (l'extension des terrains de Bourj Brajneh) », dans le registre du Conseil administratif, c'est « *qoublat* al-Maghadir et *kamalat ard* el- Bourj ».
5. Les experts sont unanimes sur le fait que la falsification est intervenue dans le registre du Conseil administratif, dans le mot de Maghadir, étant donné que la lettre M a été rajoutée au mot Ghadir avec une encre différente et c'est devenu Maghadir.
6. Le cahier de Bir Hassan de l'ancien cadastrage que les experts MM. Zara Beghdasarian et Saleh Itani ont pu consulter a récemment disparu sans qu'on sache qui a pu le faire disparaître.

Étant donné que le tribunal, vu que les anciens cahiers de cadastrage signé par le services du Cadastre sont introuvables, vu que les copies de ces cahiers qui étaient censées être données aux habitants des villages, également signées par les commissions qui constituaient le service du Cadastre, sont introuvables, vu que le registre du Conseil administratif ne porte aucune signature ni tampon, et vu que les copies en possession des deux maires ne portent aucune des signatures des membres du service du Cadastre ni celle des membres du Conseil administratif du Mont-Liban, et d'autant plus que ces copies se basent sur ce registre (*ndt du Conseil administratif*) qui manque lui-même de toute signature et tampon, ne peut prendre en compte aucun de ces registres ni les cahiers des deux maires s'ils ne sont pas confirmés par d'autres documents officiels ;

Étant donné tout ce qui a été mentionné, il faut examiner de plus près les limites de ces deux villages chacune toute seule.

**Titre 4, pm.**

**Titre 5, Preuve de 13 choual 1272 (p.162à 167)**  
(pour ce titre, traduction de Zeina Misk)

Attendu que la propriété de l'émir Kassem Omar el-Chéhabi de la région ouest objet de litige, située à l'ouest de la route de Saïda, est une affaire unanimement classée pour les parties concernées et qu'elle est devenue sienne par achat de son cousin germain paternel l'émir Abbas El Chéhabi ;

Que l'émir Bachir susmentionné a vendu, par l'intermédiaire de son mandataire l'émir Fendi fils de l'émir Assaad Kaadan au cheikh Moustafa fils du cheikh Abdel Kader Rifaï, conformément à un document de preuve à l'appui, assermenté par le juge de Beyrouth en date du '13 *choual* 1272', « la totalité du terrain connu sous l'appellation plaine de l'Imam Ouzaï, délimité au sud <sup>2</sup> par les terres du Ghadir, au Nord par le quartier '*wata batina*', à l'est par la route dégagée de Saïda, à l'ouest par la mer ; ainsi délimité, et avec ses plans et ses rues et ce qu'il recouvre et qu'on lui attribue légalement, et en tout droit, dans une vente et un achat tout à fait corrects, comportant le consentement et l'accord des deux parties et la passation en contrepartie d'un prix s'élevant à 20.000 piastres encaissés » ;

Et que les doutes concernant cette preuve ont porté sur :

- L'authenticité du mandat de l'émir Fendi Assaad Kaadan,
- La présence de violence et de lésion dans la vente,
- Le fait que toutes les propriétés de l'émir dans la région ouest n'étaient pas comprises dans la vente et l'absence de toute mention concernant la limite des propriétés vendues dans la preuve ;

Concernant la première récusation :

L'authenticité du mandat de l'émir Fendi Assaad Kaadan : conformément aux dispositions de la loi islamique en matière de mandat, appuyées et précisées dans l'article 1690 de la *Revue des dispositions judiciaires* et dans leurs explications, qui approuvent le droit au mandat de vente devant le juge en présence de deux témoins et en l'absence du mandataire, leur témoignages sont pris en considération tant qu'ils sont analogues, conformément à l'article 1712 de la Revue et à la page 1057 des explications *Revue des dispositions* par M. Baz, où est cité, dans le 17<sup>e</sup> cas : « le mandat permet l'attribution de propriété ; et dans leur accord est prouvée l'existence de mandat ».

Attendu que ces lois disposent des lois prévues par les législations islamiques dans l'Empire Ottoman et le petit<sup>3</sup> Mont-Liban avant et au cours de l'organisation de la preuve judiciaire du 13 *choual* 1272,

Et que le juge de Beyrouth, a consenti à assermenter et préparer la preuve à l'appui de la validité du mandat de l'émir Fendi Assaad Kaadan en représentation de l'émir Bachir, auteur de la vente, en présence des témoins MM. Abbas el-Hélou (du village) de Baabda et Mansour Abi Yazbek du (village de) Hadath, suivant les traditions et les formalités alors en application, et vu que le mandat était valide, n'ayant point été récusé par l'émir vendeur au cours de sa vie.

Et que l'autorité des légistes à assermenter les contrats et préparer les preuves et les documents juridiques leur est accordée dans les lois, notamment dans les recommandations sunnites du 4 *Jamada Oula* (Premier) 1296 dans les lois des tribunaux confessionnels ;

<sup>2</sup> Le Sud étant désigné par la Qibla: direction de la Mecque – note du trad.

<sup>3</sup> Pour parler de la Mohafazat; le Liban était alors désigné dans sa totalité par Mt Liban – N.D.T.

Et que l'autorité d'assermenter le contrat de vente de l'émir Béchir, même au cas où elle ne serait pas du ressort du juge de Beyrouth vu la localisation de la propriété dans les limites du petit<sup>4</sup> Mont-Liban, ne conduirait cependant pas à la nullité du contrat, tant que les deux contractuels l'ont réalisé en sa présence, en toute volonté, et qu'aucun ne s'y est opposé. La preuve est donc authentique et valide pour les raisons exposées ci-dessus.

Concernant la deuxième récusation : la présence de violence et de lésion dans la vente :

Attendu que dans le texte de la preuve, il est mentionné que le mandataire représentant du vendeur a évité la lésion et les risques de vente aléatoire dans l'opération de vente, suite à son expérience en la matière, et en vérifiant le consentement et le choix sans présence de violence ou de pression et conformément aux normes à considérer, et qu'ainsi le terrain loti devint propre à l'acheteur, pour qu'il en bénéficie à sa guise et son choix.

Et que la lésion et la violence sont des raisons corruptives, n'affectant pas les contrats : et les raisons de corruption s'annulent avec l'accord de l'intéressé explicitement ou implicitement.

Et que des dizaines d'années se sont écoulées après l'établissement de la preuve, sans que la plainte de résiliation ne soit portée, voire sans que le vendeur, de sa vie, ni même ses premiers héritiers après lui, ne s'opposent à l'authenticité de la preuve ; leur silence tout au long de cette période équivaut à un renoncement à la résiliation et une appréciation du contrat.

Concernant la troisième récusation : le fait que toutes les propriétés de l'émir Béchir dans la région ouest n'étaient pas comprises dans la vente et l'absence de toute mention concernant la limite des propriétés vendues dans la preuve ;

Attendu que les héritiers de Cheikh Moustafa el-Rifaï, et leurs successeurs se réfèrent obstinément aux copies de la preuve originale qui leur ont été montrés, comprenant les frontières de la propriété vendue et insistant que ces frontières ont été établies lors de la mise au point de la preuve, et ont été certifiées avec l'accord des deux parties et en présence des témoins du contrat.

Et vu qu'il a été prouvé suite à l'enquête portant sur les documents du dossier que la preuve susmentionnée faisait l'objet de discussions au cours de plusieurs périodes, au bout desquelles rien n'a prouvé l'absence de frontière ou la présence de toute falsification.

Et que les tribunaux et les ressources officielles qui ont pris la question en charge sont nombreux, parmi lesquels :

1- Le tribunal confessionnel de Beyrouth qui s'est chargé par le passé d'étudier de près un litige qui a eu lieu entre Cheikh Abdel Kader fils de Cheikh Moustafa el-Rifaï et ses frères d'une part et MM. Naoum et Constantine, fils de M. Khalil Tabet d'autre part, sur une terre non cultivée connue, située dans la plaine de Bir Hassan, à proximité du bois de Beyrouth, bordée au sud (direction de la Kibla) par la propriété des héritiers de Cheikh Moustafa el-Rifaï, au nord par la propriété de MM. Naoum et Constantine, à l'est par la rue de Saïda, à l'ouest par la mer. Il a été d'ailleurs mentionné dans la preuve du juge mentionné, en date

---

<sup>4</sup> Pour parler de la Mohafazat; le Liban était alors désigné dans sa totalité par Mt Liban – N.D.T.

du 15 "*Chaaban*" 1279 (1861), no. 253 pp. 109-110, qui a prouvé la résolution des litiges entre les deux parties. Les deux Rifāi ont acquis leur propriété par achat de l'émir Béchir Qassem Chehabi, par l'intermédiaire de son mandataire M. Fendi Ben Assaad Qaadān Chehab, conformément à une preuve légale datée du 13 *choual* 1272, signée et certifiée par le précédent juge de Beyrouth M. Hamid Efendi; on note que la référence à la preuve de 1272 se fait environ six ans après sa préparation.

2- La cour d'appel du Mont-Liban qui a étudié le litige entre Cheikh Abdel Kader Rifāi et les héritiers de son père d'une part et les habitants de Bourj Brajneħ d'autre part, au sujet d'un terrain sableux connu sous le nom de "*jouret abi khourtoum*" à proximité de la mer, bordé au sud (direction de la Qibla) par la propriété des émirs Ben Arslan, à l'est par la rue de Saïda connue par "*el-Kallabat*", au nord par les propriétés de l'Imam Ouzāi et à l'ouest par la mer.

Il a été mentionné dans le verdict prononcé par la cour susmentionnée, le 10 "*Mayes*" 1293 (1877) ce qui suit :

Les Rifāi ont présenté la preuve du 13 "*Choual*" 1272, comportant la vente par l'émir Béchir Kassem Chehabi ; le tribunal l'a alors passée en revue et jugé comme il a été décidé ; il faut noter ici que le document présenté au tribunal est la preuve originale, comme il apparaît d'après le texte ; or si le document était une copie, ceci aurait été explicitement mentionné, et le mot copie aurait été utilisé à la place de preuve ; le tribunal ayant eu recours à ce terme lors d'une référence à des copies de documents.

Les juges MM. Youssef el-Khatib et Arsanios Khoury, Cheikh Saïd Hamdan et Iskandar el-Khoury et Hussein el-Husseiny ont inspecté le lieu objet de l'affaire, le 15/4/1293 et ses frontières, et ont concrètement vu que le terrain en question entre dans le cadre de la vente conformément à l'acte présenté.

Le Cheikh Abdel Kader Rifāi a présenté, en présence de M. Doumit Mouawad, mandataire des habitants de Bourj Brajneħ, quelques témoins des actes, qui sont Cheikh Youssef Effendi el-Essir, Cheikh Meheddine Effendi El Yafi, M. Hajj Abdallah Effendi Bayhom, et M. Mohamad Barbir, chacun ayant témoigné sur le contenu de l'acte « en référence à l'acte de vente rédigé, présenté par M. Abdel Kader, susmentionné, et comportant la vente par l'intermédiaire du mandataire de l'émir Bachir Qassem el-Mouharrer de Cheikh Moustafa, parent des héritiers mentionnés, de la totalité du terrain situé dans ses limites, au prix montré », témoignage valide et légal, vu le fait de la présence officielle et du témoignage de ces personnes à la préparation de l'acte de vente mentionné. ».

La cour d'appel elle-même a considéré que l'objet de litige rentre dans les limites des frontières de la propriété vendue conformément à l'acte de vente à l'appui, en toute légalité, comme il a été signalé.

3- Le tribunal de première instance du Metn qui a pris en charge, au cours de la session du 11 "*Marth*" 1325 (1909), le litige existant entre l'émir Moustafa Arslan d'une part et M. Moustafa Ramadan d'une autre ;

Il a été prouvé dans le procès-verbal dressé par le tribunal pour cette session que M. Youssef Effendi Tabet, mandataire de M. Ramadan, lui a présenté une preuve légale, issue

du tribunal de Beyrouth le 13 "*Choual*" 1272 et portant la certification de M. Mohamad Hamid Othman Zadeh, juge de Beyrouth, et comportant la vente par l'émir Fendi fils de l'émir Assaad Kaadan, le mandataire de l'émir Bachir Kassem Chehab, sur ce qui est confié au mandataire, d'une vente légale, de son cousin (paternel) l'émir Abbas Chehab, du Cheikh Moustafa Ben Cheikh Abdel Kader Rifaï. La vente consiste en la terre connue sous le nom de la plaine de 'l'Imam Ouzai', limitée au sud par les terres de Ghadir, au nord par 'Wata Batina', à l'est par la rue menant à Saïda et à l'ouest par la mer.

4- l'inspection qui a eu lieu sur la terre qui faisait l'objet du litige entre les enfants de feu M. Naoum Tabet (première partie) et M. Youssef Ibrahim Bek Yakoub Tabet et les habitants de Haret Horeyk et de Chyah et les enfants de M. Nehmeh el-Makdessi (deuxième partie), opérée par les juges MM. Selim Tabet, Chef de département de Droit, Selim Baz, vice- secrétaire général et Mikhael Eid el-Boustani, président du tribunal du Metn. Le compte-rendu de l'inspection, dressé par eux le 17 avril 1326, a comporté, à la page 4 (1910) : "Il était apparu d'après les documents officiels présentés que le plus anciens parmi eux était l'acte d'achat présenté par Cheikh Moustafa Rifaï, de feu l'émir Bachir Kassem Chehabi, en date du 13 '*Choual*' 1272 en présence du témoin feu M. Naoum Tabet. Est mentionné dans cet acte que la limite est la rue de Saida, et la limite sud les terres du Ghadir. Cet acte servit de base et fut suivi par le passé par la déclaration de la cour, en date du 15 '*Chaaban*' 1279, contenant la plaidoirie entre les héritiers de cheikh Mousatfa Rifaï et feu MM. Naoum et Constantine Tabet, de même que l'accord et la fin du litige entre eux."

5- le jugement de la cour d'appel des droits et de commerce de Beyrouth en date du 7 juin 1937 ; celui-ci approuvant les faits mentionnés dans le jugement du 26/9/1934 concernant les frontières citées dans la preuve originale le 23 *choual* 1272.

Et attendu qu'il apparaît, d'après les réponses au trois récusations adressées à la preuve du 13 '*Choual*' 1272, que le juge de Beyrouth pouvait de tout droit certifier l'acte de vente et qu'il a assuré la validité du mandat de l'émir Fendi Kaadan représentant le vendeur conformément aux dispositions des lois islamiques, alors en application, et que le mandataire a repoussé toute éventualité de lésion et de vente aléatoire, considérant que la vente a eu lieu avec le consentement et l'accord requis après avoir étudié la vente de près ; les personnes intéressées par la preuve se sont souvent référées à ce document afin de porter des plaintes ou dans des affaires contre elles ; comme quoi la vente était connue des deux parties et ces limites mentionnées dans la même preuve, comme il apparaissait des jugements et inspections officielles qui ont eu lieu en 1861, 1877, 1910, 1937, surtout que les juges eux-mêmes se sont référés à la preuve originale et aux limites y mentionnées, et qu'ils ont écouté les témoignages des personnes qui ont approuvé le contenu de la vente aussi bien que ses limites. Et conformément à ce qui précède, l'absence de toute mention des limites dans le registre d'où la copie présentée par la municipalité de Bourj Brajneuh a été prise, ne contredit pas la validité de leur mention dans la preuve originale, vu que les instructions le requièrent dans les document légaux et registres depuis le 15 '*Zi el Hejjeh*' 1290 (1873), c'est-à-dire dix-huit ans après la rédaction de la preuve du 13 '*Choual*'.

Et attendu que le document présenté par les princes chéhabis, une photographie de la lettre adressée de l'émir Bachir Kassem Chéhabi à MM. Hajj Abdallah Beyhum et Mohamad Barbir dénie toutes les récusations adressées à la preuve susmentionnée; en effet, il a été mentionné dans cette lettre ce qui suit :



« Et ce que vous avez mentionné quant à la vente de la plaine du Haut lieu d'Ouzāi, comme quoi celle-ci a eu lieu, non sans difficultés (*bil wajh el kassi*), et à force d'arrangements pour obtenir notre aide ; tout ceci eut lieu par l'entente et avec maintes difficultés (*bil wajh el kassi*), par l'intervention des intermédiaires alors présents, surtout vu sa relation avec vous, ce qui nous a poussé à avoir des égards pour vous en espérant consolider notre amitié ; ainsi la valeur réelle dépassait le prix ; nous ne vous cacherons pas, non plus, que nous avons laissé la moitié de la somme due par cheikh Moustafa Rifaï, conformément à un bond légal, que nous avons à plusieurs reprises admis, et que nous ne le regrettons point, considérant ceci comme une bonne action envers sa famille. ».

Et que cette lettre reflète une appréciation explicite de la vente de plus que l'appréciation implicite résultant du silence du vendeur et des premiers héritiers pendant des dizaines d'années; d'autre part, il apparaît de cette lettre que le vendeur l'émir Bachir, qui a déclaré que la vente avait eu lieu pour la moitié de la valeur réelle du terrain, était en faveur de celle-ci et avait volontairement renoncé au droit de récusation, vu sa prédisposition aux bonnes actions. Cette déclaration directe nie la prétention que la vente s'est limitée aux zones de '*Jal el Bahr*' et '*Jouret Abi Hatoum*', puisque le prix de vente par rapport à la date devrait recouvrir l'ensemble de la plaine de l'Imam Ouzāi suivant les limites exposées dans la preuve.

Et vu la limite sud de la vente, conformément à la preuve (la limite étant les terres de Ghadir), il serait donc acceptable d'exposer ce que cette expression signifie.

Et vu qu'il s'est avéré pendant le jugement du litige entre l'émir Mousatafa Arslan et M. Moustafa Ramadan, un des héritiers de Cheikh Mousatafa Rifaï, qui a pris fin dans le verdict du 6 février 1328, ce qui suit:

a- Le mandataire de M. Ramadan s'est appuyé sur la preuve de 1272 déclarant que la limite sud de la plaine de l'Imam Ouzāi est les terres du Ghadir ;

b- La mention du lotissement qui a eu lieu entre M. Moustafa Ramadan et ses associés, suite à laquelle M. Moustafa s'en est sorti avec un terrain "au sud de la propriété de l'émir Moustafa Arslan, qui n'est autre que la terre cultivée du Ghadir".

c- La mention d'un acte enregistré au tribunal du Metn le 11/4/304, et le verdict du tribunal du Metn en date du 15 juillet 318, N. 28 et 8/12/321 N. 42 et 16/2/920 N. 458, leur somme montrant que la limite sud de ces terres était les terres cultivées du Ghadir.

d- La présentation d'un acte de partage daté du 18/3/1902, certifié par le tribunal du Metn, sous le numéro 3, où il est fait mention que la part de M. Mousatafa Ramadan dans la plaine de l'Imam Ouzāi est limitée au sud par la propriété de l'émir Moustafa Arslan.

e- Le mandataire du demandeur, l'émir Moustafa Arslan, a présenté un verdict issu du tribunal du Metn le 21 "Safar" 324 numéro 63, et un autre le 14/12/320 numéro 452, où la plaine objet de litige est en question, limitée "au sud par les terres du fleuve Ghadir, propriété des émirs Arslan."

f- De même, le mandataire en charge de la question a présenté deux autres déclarations issues du département de Droit d'Appel au Mt Liban, la première en date du 12 '*Marth*' 303, numéro 6, et la deuxième en date du 8/12/321, numéro 42, et le 21/11/1294 – 9 '*Zi el*

*Hijja'* 395, au sujet d'un terrain limité au Sud par la propriété des émirs Arslan, au Nord par El *Moudawara*, à l'Est par la rue de Saïda "*Al Kallabat*" et à l'Ouest par la mer, qui est celui connu par l'appellation "les terres du Ghadir".

g- Un rapport daté du 14/4/304, préparé par le membre du tribunal Naaman Issa et un de ses huissiers l'émir Haidar Mansour- mentionné dans la déclaration du 7/4/304 numéro 16- comportant des amendements et une évaluation des parts des associés Rifaï et Charbel el Touhoumi dans la plaine de Ouzaï limitée au Sud par "les terres du Ghadir, propriété de l'émir Moustafa Arslan".

Et attendu que l'inspection qu'a faite le Président du Tribunal de première instance, M. Youssef El Houry, dit Aghassi (*wa el kawl aghassi*), sur la rue de Damas, et les anciens documents dactylographiés du tribunal du Metn M. Hanna Zoghbi le 30/4/1303, a mené à leur déduction que le terrain situé entre "*El Kalaa el Saghir*"<sup>5</sup> au Sud et la rue de Saïda à l'Est et la mer à l'Ouest et la zone *Chek (el "Ajouz"*)<sup>6</sup> appartient à l'émir Moustafa Arslan et n'appartient pas aux Rifaï ni à Trad,

Et vu qu'il apparaît de tout ce qui précède que la limite Sud dans la preuve des Rifaï est les terres du Ghadir, et que cette expression signifie ici les terres cultivées du Ghadir qui s'arrête au Nord à "*Chek el Ajouz*".

Et vu que les experts ont déterminé la limite entre la propriété des Rifaï d'une part, et celle des émirs Arslan d'une autre, par la ligne située de "*Chek El Ajouz*", directement vers l'est, jusqu'à rencontrer la rue de Saïda à l'angle nord-ouest du terrain numéro 1169.

Et quant à l'accusation d'imitation civile et d'utilisation de faux documents,

Vu que ce qui précède prouve que la preuve originale existe et qu'elle est réelle, et qu'elle comporte les limites exactes de la vente de la propriété, et porte la signature du juge, des contractuels et des témoins mentionnés ; elle a par ailleurs été présentée à deux tribunaux officiels, dont le tribunal de Beyrouth et la cour d'appel du Mont-Liban qui ont vérifié son exactitude et son contenu en assistant aux témoignages des témoins qui l'ont signée. Les éléments d'imitation civile avancés par les parties notamment la municipalité de Bourj Brajnef, ont été ainsi déniés, le tribunal ne voit plus de moyen d'accusation d'imitation civile ou d'utilisation de faux.

#### **Chapitre 4 : Bilan des actes de propriété présentés**

**Titres 1 à 6, pm.**

**Titre 7 : La municipalité et le *moukhtar* de Bourj Brajnef, p.223**

Étant donné que la municipalité et le *moukhtar* prétendent à la propriété des parcelles 338 et 339 du secteur de Tahouita el-Ghadir et les parcelles 1164, 1165, 1166, 1166, 1167, 1168, 1169 1170, 1196, 1197, 1198, 1200, 1201, 1202, 1203, 1204, 1205, 1217, 1218, 1219, 1220, 1221, 1222, 1224, 1228, 1231, 1232, 1233 1234, 1235, 1236, 1237, 1238,

<sup>5</sup> signification en arabe: El Kalaa= voile, el Saghir= petit

<sup>6</sup>2-signification en arabe: Chek= sillon; El Ajouz= le vieux.

1239, 1240, 1241, 1242, 1243, 1244, 1245, 1246, 1247, 1248, 1249, 1250, 1251, 1252, 1261, 1262, 1263, 1264, 1265, 1266, 1267, 1268, 1269, 1270, 1271, 1272, 1273 du secteur de Bourj Brajneħ ;

Étant donné qu'il n'existe aucun registre dans les cahiers du Cadastre ni aucun document dans le dossier qui confirme la propriété de la municipalité de Bourj Brajneħ sur les parcelles mentionnées ci-dessus ou qui prouve le fait qu'elles sont un *mouchaa* de ce village ;

Étant donné que le terme figurant dans certains actes concernant des parcelles voisines du secteur de la zone sableuse et disant : « vers l'ouest, le *mouchaa* du village » a été interprété (expliqué) par le tribunal, au moment de la discussion sur la propriété des émirs Darwich, Farès et Melhem Chehab, comme étant une **copropriété** des émirs, vu ce qui figurait dans d'autres actes selon lesquels **ce *mouchaa* est la propriété des émirs**, tel que le tribunal l'a dûment expliqué ;

Étant donné que les deux experts Rachad Jisr et Toufic Hamadé, même s'ils ont indiqué dans leur dernier rapport que les « sables possédés par les émirs **ont été cadastrés au moment de l'ancien Cadastre** et ont été considérés comme une annexe des propriétés agricoles et **ceux (*minha* : parmi eux i.e. les sables) qui n'ont pas été cadastrés ont été considérés comme des terrains négligés (*mouhmala* = abandonné, à l'abandon, négligé, délaissé, en friche) ou *mouchaa* du village », n'ont pas indiqué quels étaient les terrains sablonneux qui n'ont pas été cadastrés et quelle est la partie de ces terrains qui a été annexée aux terrains agricoles ;**

Étant donné qu'une telle indication générale ne peut pas être prise en compte pour prouver la propriété du village des parcelles mentionnées, d'autant plus que le rapport des deux premiers experts MM. Zara Beghdasarian et Hekmat Nassif et le rapport des autres experts MM. Noun, Hnoud et Baaklini ont démenti la présence de *mouchaa* pour le village de Bourj Brajneħ ;

En plus de tout ce qui a été mentionné plus haut, il existe un jugement définitif émanant du tribunal d'appel du Mont-Liban à la date du 10 *mais* 1293 concernant le conflit entre les habitants de Bourj Brajneħ d'un côté et les héritiers de cheikh Moustafa Rifaï de l'autre qui disait qu'il n'y a pas de *mouchaa* pour le village de Bourj el-Brajneħ mais que les habitants de ce village avaient un droit de servitude pour boire l'eau douce et faire boire leur bétail ainsi que faire la sieste sur la côte de la mer dans la partie située juste au sud du *makam* (*lieu de prière pour les chiïtes, ndt*) Imam Ouzai,

Étant donné tout cela, la prétention de la municipalité et du *moukhtar* ne peut être retenue sur les parcelles mentionnées.

**Titres 8 à 26, pm.**

**Titre 27 : la propriété des zones B3 et C3**

*Pm* : ces zones concernent les parcelles 1167, 1225, 1226, 1227, 1228, 1229, 1230, 1239, 1263, 1265, 1266

## Chapitre 5 : Les jugements

**Titres 1 et 2, pm.**

**Titre 3 : Les limites des villages, p.451**

*En ce qui concerne les actuels litiges fonciers, le §2 donne les limites entre Tahouita el-Ghadir et Bourj el-Brajneh*

La limite nord de Tahouita el-Ghadir est constituée des parties suivantes 1) une ligne tracée entre la faille de la vieille à l'ouest et la borne B172, 2) une ligne entre la borne B172 et borne 145/160, 3) la route situé entre la borne 145/160 et l'angle sud-ouest de la limite ouest de la parcelle 451 telle qu'elle est dessinée sur le plan 1/2000 datée du 14/03/1955 et signé par les experts M. Edouard Noun et Cie, 4) une ligne tracée entre la fin de la route mentionnée en (3) et la route connue sous le nom de la nouvelle route de Saida et partant vers l'est vers le cimetière des chiites située dans le secteur de Mrejjé et cette section est vérifiée et est hors du litige.

La limite sud du village de Bourj el-Brajneh commence au chemin ouest de Saida à la borne B172 et part vers l'est où il est constitué par les trois dernières parties de la limite nord de Tahouita el-Ghadir.

*Le§3 donne la limite nord de Bourj el - Brajneh*

La limite nord de Bourj el - Brajneh, qui est en même temps la dernière section de la limite sud de Bir Hassan, commence par le chemin ouest de Saida à la borne A25, part vers l'est et se confond avec la dernière section de la limite sud de Bir Hassan Chiah. Sur ce, la limite ouest de Bourj Brajneh sera constituée par une partie du **chemin de fer ouest** de Saida situé entre les deux bornes B172 vers le sud et A 25 vers le nord.

**Titres 4 à 6 pm.**

**Titre 7 : les émirs Chehab**

*L'émir Youssef Khalil Farès Chehab, outre de nombreuses parts de terrains, a un morceau de la parcelle 1244 - C1*

**Titre 8 pm.**

**Titre 9 : les parcelles 1226 et 1225**

*MM Boustros, Sursock, Farah, Achkar, Amoun, Saad, Abi Aakar, Abras, Julien, Khairallah.*

*Ces deux parcelles ont été réparties entre toutes ces personnes. Elles reviennent surtout aux Boustros (800 parts sur 2400) et aux Sursock (400). La répartition est la même sur les deux parcelles.*

**Titres 10 à 12, pm.**

### **Titre 13 : La municipalité et le *moukhtar* de Bourj el - Brajneh [p.460]**

1) Nous considérons qu'il n'existe pas de *mouchaa* pour Bourj el-Brajneh dans les secteurs objets du conflit.

2) N'ont pas été retenues les prétentions du *moukhtar* et de la municipalité concernant la propriété de toutes les parcelles mentionnée dans le décret législatif 51 ni toutes les autres réclamations.

### **Titres 14 à 27, pm.**

### **Titre 28 : les propriétés de la famille Salam**

*La famille Salam a obtenu la propriété de la parcelle 1164 Bourj el-Brajneh qui est devenue la parcelle 390 Tahouita el-Ghadir (elle est répartie entre 12 membres de la famille Salam, dont Saeb).*

*La famille Salam a obtenu 960 parts dans la parcelle 1167 et les 2400 parts de la parcelle 1168 (répartie de la même façon.)*

*Elle a obtenu la propriété de la parcelle 1239 (dont la limite a été modifiée comme décrit dans le § 7 du titre 23 du chapitre 4. A savoir que la parcelle 1239 a été lotie en plusieurs parcelles 1471 à 1476 le 15 décembre 1949, 1478 à 1488 le 28 février 1950 et 1512 à 1520 le 24 mai 1950. La parcelle 1489 a été lotie à partir de la parcelle 1484 et la 1490 à partir de la parcelle 1485, le 15 mars 1950) et ils ont vendu les parcelles de 1470 à 1492 et 1513 à 1514.*

*Elle a gardé des parts dans certaines de ces parcelles (1514).*

*Elle a obtenu, dans les mêmes proportions que la parcelle 1164, 1200 parts des parcelles 1515, et la propriété des parcelles 1516 à 1520.*

*Elle a obtenu la propriété de la parcelle 1230 dont les limites ont été modifiées (tout sauf un petit peu, 191parts).*

*Elle a obtenu une partie de la propriété de la parcelle 1221 qui est devenue 1164.*

*La réclamation de la famille Salam sur la 1169, 1170, 1263, 1266 (sauf une partie qui a été au 1167) n'a pas été retenue, ni sur les parcelles 1227, 1228, 1244, 1246, 1250, 1251, 1252, 1264, 65, 71, 72, 73.*

*Elle n'a pas obtenu non plus la propriété des parcelles 1203 à 1205, 1237, 1238, 1242, 1231, 1233, 1235 et 1241.*

### **Titres 29 à 32, pm.**

### **Titre 33 : les zones C3, B3 et les parcelles 1228 et 1266**

*Le C3 est loti. Est enlevé un morceau qu'ils appellent 1250, et qui est donné à parts égales à MM. Bouhsalé et Salim.*

*Tout le reste du C3 garde le n°1228.*

*Le B3 modifié est devenu 1266.*

*La 1228 et la 1266 ont été donné à 64 personnes des familles Fakhoury, Barbari, Cherkaoui, Kaissi, Tabbarah, Abou Zolof, Kaskas, Bader, Kraidi, Salim Eddé, Debbani, Angelina Misk, Hamasni, Achkar, Francis, Kanaan, Hatem, Nemer, Marie Misk, Rabbat, Tabet, Jamil, Laouans, Antaki, Chamaa, Fattal, Kerdani, Tajer, Minas, Homsy, Arsan, Hnan, Ouahbé, Nassa, Hatté, Salim, Bouhsan (ils ne sont en fait pas tous propriétaires).*

*Les plus gros sont MM. Fakhoury (550+100), Hamasni (299+8), Chehab 200, Babari 200, Achkar 89, Taisi 75, Tabbar 75, Ouahbé 81, etc.*

**Titres 34 à 39, pm.**

**Titre 40 : la zone A2, la parcelle 391 et la zone B2 et les parcelles 1264 et 1252**

*La limite séparative entre Tahouita el-Ghadir et Bourj e- Brajneh est la limite nord de la A2.*

*Les parcelles sont délimités par rapport aux zones indiquées par les lettres A, B et C et les lettres sont supprimées afin d'utiliser les chiffres.*

**La zone A2, ou parcelle 391** est donnée à 15 personnes, M. Youssef Khalil Boustani 1000, Veuve Michel Boustani 166, Fils et filles Boustani 83+83+83+83, (=1500), Rena fille de M. Youssef Derviche Haddad 300, M. Sabbagha 180 +72+72+36=350, M. Saab 90, Mme Marie Khoury, fe de M. Abou Chenab 120.

**La parcelle 1264** est donnée à 17 personnes dont MM. Haddad 300, Sabbagha 180+72+72+36, Boustani 83+83 83+83+166+1000, Marie Khoury, fe de Abou Chenab 120, Saab 90.

**La parcelle 1252** est donnée à 23 personnes dont les grosses parts sont réparties de la même façon que la parcelle 1264.

**La zone C1, ou parcelle 1244,** est donnée à 13 personnes dont 436 à MM. Youssef Khalil Farès Chehab, Rena Haddad 654, Marie Khoury fille de Abou Chanab 261, Rose Antoine Sabbagha veuve de Saab 392, Sabbagha 157+157+78, fe de M. Saab 196.

*La zone C1, ou parcelle 1170 : il a été prouvé qu'elle a été achetée à parts égales par MM. Menassa et Melki, puis répartie entre les héritiers Melki 2000 et Menassa 400.*

*Les réclamations de l'émir Youssef Khalil Farès Chehab concernant les parcelles A2 et B2 n'ont pas été retenues*



## Annexe 2

Journal officiel 1941

### Arrêté n°320 portant ouverture des opérations de cadastre dans les zones sablonneuses

Le chef du gouvernement de l'État du Liban,

Vu les arrêtés du Haut Commissaire n°80 et 81 du 9 avril 1941 [sur le pouvoir exécutif et le président de la chambre de la Cour d'appel, M. Alfred Naccache],

Vu l'arrêté du Haut Commissaire n°186 du 15 mars 1926 modifié par l'arrêté 44/LR du 20 avril 1932,

Vu les ordonnances de clôture définitives des opérations de recensement et de délimitation rendues par le juge immobilier de la zone de Beyrouth, le 31 août 1931 en ce qui concerne les circonscriptions foncières de Borj el Brajné et Tahouita el Ghadir et le 30 juillet 1932 en ce qui concerne la circonscription foncière d'Amroussiat (Choueifate),

Vu la décision rendue par la commission instituée par le décret n°429 du 6 mai 1936 rattachant la région sablonneuse située au sud de Beyrouth aux circonscriptions foncières de Borj el Brajné, de Tahouita el Ghadir et d'Amroussiat (Choueifate),

Sur la proposition du sous-secrétaire d'État aux Finances,

Article 1 : Les opérations de cadastre seront ouvertes à partir du 15 octobre 1941 dans les zones sablonneuses rattachées aux circonscriptions foncières désignées ci-après : Caza de Baabda : Borj el Brajné, Tahouita el Ghadir ; Caza de Aley : Amroussiat (Choueifate).

Article 2 : Les autorités administratives du district du Mont-Liban sont tenues d'assurer l'affichage de la date d'ouverture des opérations prévues à l'article précédent dans les circonscriptions intéressées et limitrophes.

Article 3 : Sera passible des sanctions prévues aux articles 51 et 52 de l'arrêté 186 modifié par l'arrêté 44/LR du Haut Commissaire français tout fonctionnaire ou autre personne qui se rendra auteur, coauteur ou complice d'entrave aux travaux au cours des opérations de cadastre précitées.

Article 4 : Le présent décret sera publié ou communiqué partout où besoin sera.

Beyrouth, le 9 août 1941.

Signé : Alfred Naccache  
Le sous-secrétaire d'État aux Finances, signé : Joseph Naggear





## Annexe 3

### Traduction du compte rendu de réunion du conseil municipal de Bourj Brajneħ du 4 août 1953<sup>1</sup>

Municipalité de Bourj Brajneħ, Tahouita et Laïlaké

Arrêté

En date du mardi 4 août 1953, le Conseil municipal s'est réuni à l'invitation de son président en vertu de l'article 49 de la loi sur les Municipalités. Étaient présents le président de la municipalité, M. Mahmoud Aamar, le vice-président, M. Michel Matta et les membres MM. Youssef Ibrahim al-Tawil, Ahmad Mohammed Ismaïl, Abel Hadi Harb, Hassan Ali Rahal, Mohammed Ali Mansour et Naim Annan. Étaient absents MM. Ayoub el-hajj Aassaf, Jalilio el-Husseini et Mohammed Darwich Sibā.

Le Conseil municipal a débattu de la pétition présentée par quelques habitants de Bourj Brajneħ qui avaient l'habitude d'aller en villégiature dans le *mouchaa* de Bourj Brajneħ. Le Conseil avait déjà pris une décision par l'arrêté n°6 du 3 février 1945, lequel avait décidé de donner en location une partie de ce *mouchaa* à M. Farid Trad excepté la partie de villégiature de ces habitants. La municipalité avait aussi demandé d'y concevoir un projet de construction pour les habitants sous la supervision de la municipalité. Cette décision a été prise parce que la partie exemptée était déjà construite par les habitants avec des maisons pour passer l'été, et ce sous la supervision de la précédente municipalité.

Le Conseil municipal voit un intérêt positif à répondre à la demande des habitants et à donner un bail de location à tout estivant qui désirerait occuper le terrain *mouchaa*.

Il est bien sûr nécessaire de mettre en place une formule de paiement pour cette occupation.

Une liste des conditions sera mise en place pour cette rétribution :

- 1- La surface louée à chaque estivant ne sera pas supérieure à 300m<sup>2</sup>,
- 2- Chaque estivant paiera 5 piastres par mètre carré et par an,
- 3- La durée des loyers ne sera pas supérieure à 10 ans à partir de la date de ces arrêtés,
- 4- Chaque estivant signera un accord avec le Conseil municipal sur ces conditions, en connaissance de cause de la situation foncière.

Conclusion :

Après étude et débat, la décision est arrêtée par vote majoritaire.

*Exemplaire non signé par les membres du Conseil municipal*

*Tampon de la municipalité*

*Photocopie conforme à l'original*

*Une signature*

---

<sup>1</sup> Ce compte rendu est présenté en arabe en annexe de la thèse de Charafeddine W., *La banlieue sud de Beyrouth, structure urbaine et économique*, op. cit., 1987. Traduction de Mona Harb el-Kak.



## Annexe 4

### **Les faits relatifs à Élyssar et aux projets urbains en banlieue sud de Beyrouth, selon la presse, de 1993 à 1997**

Cette lecture des événements a été réalisée au moyen d'articles de la presse quotidienne francophone, de quelques articles de la presse arabophone et de la Chronologie de la reconstruction publiée par le Cermoc à partir de quatre quotidiens arabophones et francophones — *al-Hayat*, *al-Nahar*, *al-Safir* et *L'Orient-Le jour* — dans la *Lettre de l'Observatoire de Beyrouth et la reconstruction*. Elle reflète l'image que donne la presse des faits relatifs à Élyssar et aux projets urbains pour les années 1993-1997, soit des deux années qui précèdent la création d'Élyssar, pendant la période des négociations, et des deux années qui la suivent, pendant la réalisation des plans de détail et le début de la mise en œuvre.

Les faits relatés sont donc les faits connus sur le moment. Seuls quelques articles, et en particulier un article de *L'Orient-Le jour* écrit au moment de la formation d'Élyssar en 1995 (OR 24/06/95), relatent des faits antérieurs. Dans cette revue de presse, les faits issus de ces articles sont mentionnés comme tels car ils n'étaient en général pas connus à l'époque où ils eurent lieu. On peut noter par exemple que les négociations autour d'un projet d'aménagement en banlieue sud n'apparaissent dans la presse qu'à partir de 1993, alors que, par les articles rétrospectifs, on apprend que le début de ces négociations date de 1992. Les éventuelles erreurs des journalistes n'ont pas été corrigées.

#### **1992, idées et premières négociations**

(pour 1992, les informations sont issues d'articles postérieurs)

#### **Volonté de réaménager le secteur compris entre la route de l'aéroport et la mer**

« En 1992, le projet de décret 246 relatif à l'amélioration du niveau des services dans les banlieues de Beyrouth et à la construction de plusieurs autostrades et d'un périphérique a été voté par le parlement. Ces différents projets coûtent environ un milliard de dollars et seront tous exécutés autour de la région s'étendant entre la mer et la route de l'aéroport. C'est ainsi qu'il est apparu nécessaire de réaménager ce secteur » (Fadi Fawaz, cité par l'OR 24/06/95).

Le Conseil du Développement et la Reconstruction [CDR] élabore un projet dont une partie est relative à la création d'une société foncière chargée de réaménager la région située à l'ouest de la route de l'aéroport (l'autre partie du projet touche le reste de la banlieue). Il est adopté en Conseil des ministres le 9/04/92. (N. Krayyem, cité par OR le 24/06/95).

#### **Le projet est lié à celui de l'amélioration des services en banlieue, notamment à l'est de la route de l'aéroport.**

Une fois le Premier ministre désigné, M. Hariri aurait soumis au Parlement un projet de développement des banlieues, mais qui ne touche pas à la région située à l'ouest de la route

de l'Aéroport. (OR 24/06/1995) : « Le 9/04/92, un conseil des ministres a adopté un projet élaboré par le CDR divisé en deux parties : la première relative à l'amélioration du niveau des services dans les banlieues de la capitale (précisément la région située à l'est de la route de l'Aéroport International de Beyrouth, l'AIB) et la seconde relative à la création d'une société foncière chargée de réaménager la région située à l'ouest de la route de l'aéroport ». Une seule aurait été rendue publique, celle relative au développement des banlieues, qui a été soumise au Parlement. Pour la seconde partie, le gouvernement n'a pas eu besoin d'obtenir l'autorisation du Parlement, car une loi autorisant la création de sociétés foncières avait déjà été adoptée (avant la création de Solidere). (N. Krayyem, cité par OR le 24/06/95). La loi portant sur « l'amélioration du niveau des services » pour la région située à l'est de l'aéroport a été adoptée en 1992.

### **Premières négociations, notamment autour de la création d'une société foncière à l'ouest de la route de l'AIB**

« En 1992, le président Hariri, qui n'avait pas encore été nommé à la tête du gouvernement, a engagé des négociations avec nous en vue d'un accord portant sur le sort de certains quartiers. Nous avons très vite compris qu'il était uniquement question de la région s'étendant à l'est de la route de l'aéroport et qu'un autre plan était prévu pour le secteur se trouvant à l'ouest de cette route. » Ayant « eu vent de ce plan » (la création de la société foncière), le Hezbollah s'y est opposé et le projet d'amélioration des services dans les banlieues n'a été voté par le Parlement qu'après que le président Hariri se soit engagé à ne pas former de société foncière pour réaménager la partie située à l'ouest de la route de l'AIB (N. Krayyem, Hezbollah, cité par OR le 24/06/95).

Le mouvement Amal précise lui aussi que M. Hariri avait mené des négociations avec sa formation avant même sa désignation comme chef du gouvernement (Ali Khalil, membre du bureau politique du mouvement Amal au moment où il est cité par OR le 24/06/98). Ils se sont également opposés au projet de formation de la société foncière, M. Berry, président de la Chambre, ayant joué un rôle important dans ce cadre. Entre 1992 et 1995, les négociations auraient eu lieu entre les représentants de M. Hariri et les délégués des parties concernées, principalement le Hezbollah, le mouvement Amal, les municipalités et le Conseil supérieur chiite (OR 24/06/95, interview de F. Fawaz). Les négociations entamées en 1992, avec Amal et Hezbollah, n'auraient « porté leurs fruits que quelques heures avant la tenue du Conseil des ministres au cours duquel le décret a été adopté » en 1995 (OR 24/06/95).

### **Dans le même temps, dans le périmètre, accord sur l'idée du relogement dans le cas de la construction de l'hôpital gouvernemental**

Le problème de l'évacuation des occupants des bâtiments construits sur le terrain sur lequel devait être bâti l'hôpital gouvernemental de Bir Hassan s'est posé. A ce moment, le gouvernement a réalisé que l'unique solution résidait dans l'édification de logements populaires. Cette constatation est venue confirmer l'opinion des parties en présence (Amal et Hezbollah), ce qui a constitué un premier pas sur la voie du règlement du problème des habitations (d'après M. A. el-Khalil, OR 24/06/95).

**1993, le projet de développement des banlieues**

## **Mise en place du projet de développement des banlieues**

En 1993, un projet de développement des banlieues se met en place. En février, le projet de développement des banlieues est modifié et approuvé par la commission parlementaire des Travaux publics. En mai, le Parlement adopte le projet de développement des banlieues tel qu'approuvé par les commissions parlementaires. Il est approuvé en juillet par le Parlement : la loi votée par le Parlement paraît au journal officiel le 15/07/93. Le Conseil des ministres charge le CDR des études du projet dans un arrêté du 29/07/93. En septembre, des réunions au CDR en présence de délégués de municipalités (en ce qui concerne la banlieue sud : Chiah, Ghobeiry, Haret Hreik, Bourj Brajneh et Hadath) ont traité des moyens susceptibles de faciliter l'exécution des travaux de réhabilitation de ces quartiers (campagne de propreté, réaménagement du réseau d'égouts...) et d'asphaltage des routes, prévus à partir de la mi-septembre. En octobre, ce projet est examiné en détail par le Gouvernement, le député Bassem el-Sabeh, les présidents des municipalités (Ghobeiry, Bourj Brajneh, Sin el-Fil, Dekouané, Dbayé, Bourj Hammoud, Chiah, Furn el-Chebbak, Hadath et Mreijé) et les présidents d'autres institutions (CDR, CEGP, Conseil des projets de la Ville de Beyrouth, EDL). Le projet comporte les points suivants : construction du périphérique et aménagement des entrées de la capitale, amélioration du niveau des services de la banlieue et de la capitale, installation d'une centrale électrique dans la banlieue sud, édification d'un grand marché aux légumes et aux viandes et parkings, préparation d'un plan pour les transports en commun à Beyrouth et construction d'autoroutes internationales (au nord vers la Syrie, Beyrouth-Masnaa et Masnaa-Baalbek-el-Kaa). Coordinateur général du projet de développement des banlieues est M. Ghassan Taher. En octobre, il est indiqué que l'adjudication a eu lieu et les travaux de réfection de l'infrastructure et des routes a commencé début octobre.

## **Réactions et revendications**

La mise en place de ce projet est ponctuée de réactions et de revendications sur le terrain (février, mars). Dans la banlieue sud, les habitants et les députés qui les représentent s'opposent à certaines parties de ce plan de développement. Les habitants et les députés de Choueifate refusent catégoriquement trois projets de développement de leur régions : l'autoroute, la mise en service d'une usine d'incinération des déchets et le déplacement chez eux du marché de gros de Beyrouth (fruits, légumes, viande). Le Parti progressiste socialiste et l'Association des industriels de Choueifate, de leur côté, demandent au Premier ministre de reconsidérer les estimations des biens-fonds concernés par ces trois projets. Les habitants de Ghobeiry revendiquent également.

## **Pour la banlieue sud**

Dans le projet de développement des banlieues, il est question du réaménagement des entrées de Beyrouth et plus particulièrement de l'amélioration de l'entrée sud de Beyrouth. En octobre 1993, un accord a lieu entre le CDR et le Fonds saoudien de développement pour des prêts qui contribueront en outre à ce réaménagement. Les études, confiées au bureau d'étude Khatib el-Alami, débutent .

## **1993-1994, le projet d'aménagement de la banlieue sud**

### **Projet de société foncière en 1993**

Dans le cadre de ce projet de développement des banlieues, l'État choisit de faire un projet d'aménagement pour la banlieue sud en créant une société foncière comme cela a déjà été fait pour la rénovation du centre ville. En janvier, un compte rendu du Conseil des ministres, repris dans la presse, confirme la création d'une société foncière.

### **Critique de l'opposition chiite et interventions politiques (1993)**

Les critiques par l'opposition chiite (secrétaire général du Hezbollah) d'une telle option sont immédiates dans la presse. Elles ne semblent pas suivies d'effets car le Hezbollah réitère en juillet dans la presse son refus de voir se créer une société foncière pour l'aménagement de la banlieue sud. Ce « conflit Hariri-Hezbollah », comme le désigne la presse, ne semble pas avoir de répercussions immédiates.

D'autres acteurs politiques interviennent. En octobre 1993, le député Bassem el-Sabeh engage les habitants de la banlieue sud à coopérer avec le CDR, le ministre des Travaux public et d'autres responsables.

### **La « réhabilitation » de la banlieue sud en débat en 1994**

Ce qui s'appelle maintenant dans la presse la « réhabilitation » de la banlieue sud semble revenir à l'ordre du jour à la mi-1994. Il commence à être question d'Élyssar.

### **Printemps - été 1994, Élyssar apparaît dans la presse**

#### **Accélération des négociations**

Il semble que les négociations entre M. Hariri et le Hezbollah aient pris de l'élan après la « fameuse » réunion du Haut Comité de Secours et la décision de considérer les membres du Hezbollah tués en septembre 1993 lors de la fusillade de Ghobeiry comme des martyrs de la nation (OR 24/06/95). Cette accélération est également due à la mise en chantier de nombreux projets autour d'Élyssar, dont celui de l'aéroport.

#### **Les exigences du Hezbollah et de Amal (OR 24/06/95)**

Pendant les négociations, le Hezbollah aurait insisté pour qu'aucune maison ne soit évacuée avant que ses occupants n'aient reçu un logement de remplacement et que le décret stipulant la création de l'établissement public soit accompagné d'un plan directeur dont les termes auraient été convenus entre les diverses parties (concernant ce second point, le Hezbollah aurait dû convaincre les représentants de M. Hariri qu'il existait une loi indiquant qu'un plan directeur pouvait être élaboré avant ou après la mise sur pied d'un établissement public devant exécuter ce même plan). Ces mêmes questions auraient été soulevées par le mouvement Amal lors des négociations engagées après la formation du second cabinet Hariri.

#### **L'apparition de l'idée de l'établissement public**

« Le projet dont il est actuellement question, Élyssar, a commencé à prendre forme en avril 1994 » (OR 24/06/95). L'article 22 du code de l'Urbanisme autorise le gouvernement à créer un établissement public pour le réaménagement d'une région. Or, les groupes politiques chiites refusaient une société foncière. C'est à partir de cette date qu'ils ont commencé à « accepter l'idée » (OR 24/06/95). Mais c'est aussi à partir de là qu'ils ont

commencé à examiner le projet en détail car « le code de l'Urbanisme ne protège pas les droits des personnes occupant illégalement des domiciles » (OR 24/06/95).

### **Proposition d'une société foncière gouvernementale**

En juillet 1994, M. Hariri préside une réunion consacrée aux travaux de réhabilitation de la banlieue sud avec le député Bassem el-Sabeh, les ingénieurs du CDR et plusieurs entrepreneurs en vue de l'accélération des travaux qui ont commencé en juin. Puis, en août 1994, MM. Hariri et Berry<sup>1</sup> étudient avec Amal et le Hezbollah la formation d'une « société foncière gouvernementale » Elyssar (c'est la première fois qu'apparaît le nom dans la presse). En septembre 1994, un plan d'Élyssar (le nom est sur le plan) apparaît dans la presse (HA 29/09/94).

### **Réactions immédiates : presse, habitants, opposition chiite**

Durant tout le mois d'août et le début du mois de septembre 1994, la presse se fait l'écho d'hésitations, de polémiques, de critiques et d'avis autour de la création de cette société foncière et des diverses mesures de développement de la banlieue sud. La presse s'interroge sur la similitude avec Solidere et répercute les avis d'habitants de Jnah et d'Ouzai qui accepteraient, sous conditions, le projet de réhabilitation de la banlieue sud tout en redoutant un nouvel exode.

L'opposition chiite reste réservée en attendant des informations plus complètes. Ainsi Hezbollah dit préférer étudier le projet avant de se prononcer, refuse en attendant tout changement démographique dans la banlieue sud et pose les conditions suivantes : relogement avant démolition des occupants des 7200 logements à évacuer ; faire en sorte que les termes de l'accord ne puissent pas être modifiés par le Gouvernement. De même, le président du Conseil supérieur chiite, M. Chamseddine, dit ne pas être informé du projet et souhaite que l'œuvre de reconstruction ne soit pas politisée. Il s'interroge sur le rôle du Parlement et pense que le conflit risque de reprendre. Son vice-président, M. A. Kabalan, souhaite que le projet soit étudié de manière plus approfondie. M. N. Berry lui-même, après concertation avec les députés de Amal et Hezbollah, se réserve d'émettre un avis sur le projet de développement de la banlieue sud en attendant de disposer de plus amples informations. Il participe à nouveau à une réunion avec M. Hariri où est examinée, entre autres, la réhabilitation de la banlieue sud<sup>2</sup>. Les uns comme les autres (Hezbollah, Amal, le CSC), en principe favorables à la réhabilitation de la banlieue sud si celle-ci respecte la population résidente, font part de leurs inquiétudes quant à l'avenir des habitants. Le vice-président du CSC dénonce les « pratiques du Gouvernement » relatives à Élyssar : il refuse que les gens soient jetés à la rue avant qu'une solution de secours ne soit assurée et aurait préféré voir le Gouvernement se soucier des gens sur le plan socio-économique plutôt que faire la tournée des chantiers. C'est à cette époque qu'Amal et le Hezbollah forment deux commissions chargées d'examiner le dossier<sup>3</sup>.

---

<sup>1</sup> C'est de cette réunion, ou de celle citée un peu plus loin (voir note suivante), que M. Ali Khalil parle dans OR 24/06/95 : une réunion entre MM. N. Berry et R. Hariri portant sur la nécessité de réaménager la région. A la suite de cette réunion, M. Berry en aurait organisé une autre chez lui avec les députés de Amal et Hezbollah, le ministre des Travaux publics et le vice-président du CSC, M. A. Kabalan, qui a abouti à la formation de deux commissions chargées d'examiner le dossier.

<sup>2</sup> Cf. note précédente.

<sup>3</sup> Cf. notes précédentes.



## **Questions parallèles à l'ordre du jour en automne et hiver 1994-1995**

### **Les négociations à l'arrêt**

Pendant quelques mois, les négociations sont arrêtées, « pour des raisons liées à la situation politique » (M. Ali el-Khalil, cité par OR 24/06/95). Par ailleurs, à l'époque de l'indemnisation des déplacés de Wadi Abou Jamil, M. Hariri, qui croyait que l'indemnisation pouvait être une bonne solution, réalise qu'elle est très coûteuse. Cet épisode favorise la solution des logements de remplacement (d'après M. Ali el-Khalil, cité par OR 24/06/95).

### **Les souks populaires**

À l'automne 1994, la question des marchés est à nouveau d'actualité. En août, une expertise française, faite à la demande du CDR, estime l'emplacement du marché de gros plus approprié à Choueifate qu'à Chatila. Le député Bassem el-Sabeh annonce en septembre la modification du plan de souk populaire de Chatila. Par ailleurs, la Ligue des habitants de Ghobeiry refuse la création d'un souk de légumes dans leur quartier, position soutenue par le vice-secrétaire du Hezbollah. Début septembre, l'ingénieur à Oger Liban en charge du projets du souk populaire de Chatila et d'Élyssar explique leurs contenus aux députés et responsables du littoral du Metn sud. Le Conseil des ministres décide la création de souks populaires pour les fruits et légumes. Un organisme est formé pour leur gestion.

### **La lenteur des travaux d'infrastructure**

L'hiver 1994-95 est marqué par la polémique sur la lenteur des travaux d'infrastructure en banlieue sud. Cela commence en novembre lorsque des habitants et le député Ali Ammar protestent contre la lenteur des travaux de la corniche à Ghobeiry. En janvier le député désigne la catastrophe provoquée par des travaux mal dirigés. De son côté, Bassem el-Sabeh accuse les entrepreneurs d'appliquer sciemment une politique de lenteur. Des enquêtes sont menées par des journalistes. Les habitants sont alarmés par les rumeurs. Le CDR suspend les travaux et résilie des contrats de réhabilitation de l'infrastructure pour cause de retard. Les entrepreneurs protestent. Puis ceux dont les contrats ont été résiliés reprennent leurs travaux sans explication. Seuls deux contrats (25 M\$) sont finalement résiliés à la mi-janvier.

## **Élyssar à partir de 1995 : préliminaires, mise en place, actions et réactions**

### **Hiver 1994-95, prises de position d'acteurs politiques**

En décembre 1994, les députés du Hezbollah prennent position à la dernière séance du Parlement et refusent les mesures relatives à la banlieue sud et à la zone de l'aéroport. En février 1995, le député A. Ammar estime que le Gouvernement a échoué dans sa politique de réhabilitation de la banlieue sud. La presse (SA) en fait un bilan particulièrement sombre.

### **Janvier 1995, plan directeur d'Élyssar**

Entre temps, en janvier 1995, on annonce que le plan directeur du projet de réhabilitation de la banlieue sud, Élyssar, est terminé et qu'il sera bientôt soumis au Conseil des ministres.

## **Printemps 1995, des expropriations et des réactions**

En même temps que se met en place le projet Élyssar, des expropriations ont lieu dans le cadre des travaux et projets en cours dans la banlieue sud, notamment dans le périmètre d'Élyssar. Les travaux de réhabilitation de la banlieue sud sont examinés par Hariri, les acteurs politiques et les responsables des projets (02 et 03/95). Les décisions d'évacuer les déplacés avant l'été (02/95), de démolir les constructions illicites lorsqu'elles présentent un danger pour la sécurité de l'aviation civile dans le secteur de l'AIB (03/95), d'exproprier 4000 logements dans le secteur de l'AIB pour construire une caserne et un hélicoptère militaire (04/95) suscitent des réactions parmi la population et les associations. Celles-ci se mobilisent pour dénoncer l'iniquité des estimations des biens-fonds à exproprier pour construire l'autoroute sud (Rassemblement des fils de l'Iqlim et Commission des ayant droits de l'autoroute sud, 02/95). En outre, le projet d'expropriation des 4000 logements suscite une polémique entre M. Hamdam, ministre de l'Habitat et M. Dalloul, ministre de la Défense. En mai, l'annonce des prochaines expropriations à Ouzaï (bien-fonds 3908) par le CDR pour la réalisation de l'autoroute (projet de développement des banlieues) suscite à nouveau des réactions notamment celle de Amal qui souligne que cette décision va contraindre à l'exode de milliers de familles et celle des habitants d'Ouzaï. Une association, la Ligue de développement d'Ouzaï voit le lien entre ces expropriations et la mise en place d'Élyssar. M. Berry aurait finalement obtenu le gel de la décision du CDR sur ces expropriations.

## **Négociations autour d'un règlement global de la situation**

Amal, qui refuse toute solution partielle, s'est opposé au projet du CDR de procéder à des expropriations à Ouzaï et M. Berry a fait savoir au président Hariri qu'il refusait ces expropriations. Le chef du Gouvernement a donc gelé ce projet, promettant d'élaborer une solution globale au problème (OR 24/06/95).

Les longues discussions avec Amal et Hezbollah n'ont pas porté leurs fruits et un « accord » n'a été trouvé que quelques heures avant la tenue du Conseil des ministres au cours duquel le décret a été adopté. Il y a eu avant cela « négociation » avec les deux formations qui « contrôlent politiquement » le secteur (Hezbollah et Amal) et des « concertations » avec l'instance religieuse concernée, le CSC. Toutes les parties impliquées souhaitent voir ce projet réussir. Une fois le conseil d'administration formé, « notre rôle à nous, négociateurs, prendra fin » (M. F. Fawaz, OR 24/06/95).

## **9 juin 1995, accord de principe du Conseil des ministres sur la création de l'Établissement public Élyssar**

Approbation par le Conseil des ministres, en juin 1995, du principe de la création d'un établissement public chargé d'exécuter le projet Élyssar (qui est alors défini comme un plan d'urbanisme définissant les infrastructures et prévoyant des habitations décentes pour reloger les habitants). Des remarques ont été formulées et le « décret portant formation de l'institution précitée sera donc remodelé en fonction de ces remarques et sera publié sous peu dans sa mouture finale afin de désigner les membres du Conseil d'administration » (OR 10/6/95). Ce décret place la région en question « sous étude » pour une durée d'un an. Un plan directeur est inclus dans le décret, élaboré par une équipe formée par M. Hariri et approuvé par la DGU. Un plan détaillé doit être réalisé par le conseil d'administration d'Élyssar dans les 6 ou 7 mois avant le démarrage des travaux, qui doivent durer 5 à 7 ans.

La désignation d'un conseil d'administration pour la société Élyssar est à l'ordre du jour du Conseil des ministres du 21/06/98.

### **De nombreuses réactions suivent cette annonce**

Les acteurs politiques prennent position : approbation du Groupement pour la libération, éloge du ministre de la Culture, M. Eddé, approbation avec réserves du Bloc du changement et du salut, un acquis incontestable selon Amal, acceptation sous conditions du Hezbollah... Les parties concernées se félicitent du projet, sont satisfaites sur les grandes lignes, mais attendent l'exécution pour être rassurés sur les détails. Ainsi, certains points restent à éclaircir pour le Hezbollah et Amal. Pour Hezbollah : le sort des personnes habitant au bout de la route d'Ouzai, une région non incluse dans Élyssar mais dont la configuration changera en raison des plans de réhabilitation de l'AIB ; le sort des commerçants d'Ouzai dont les magasins vont être rasés. Pour Amal : la répartition des actions et l'attribution des habitations. Ces points seront d'après eux tranchés par les commissions d'estimation qui seront formées par le conseil d'administration. Amal et Hezbollah se concertent sur la question d'Élyssar, dans le cadre de la « concertation entre les commandements du Hezbollah et du mouvement Amal et le président Nabih Berry ». « Dans le temps, le président Berry avait pris l'initiative de nous inviter à une réunion portant sur Élyssar. Nous avons suivi ce dossier pendant un an, et l'avons également suivi avec le président Berry et le Conseil supérieur chiite » (M. A. Khalil cité par OR 16/06/95). Tiennent donc une réunion le 15/06/95 entre autres MM. N. Berry, A. el-Khalil, A. Baalbaki (Amal), A. Ammar (député Hezbollah), le ministre M. A. Hamdane et le député A. Hmayed, au cours de laquelle ils se sont mis d'accord sur plusieurs points qui n'avaient pas été définis avec précision par le Gouvernement (estimations et composition du conseil d'administration). Ils ont convenu que les habitants de la région y restent sur place. Ils souhaitent suivre ces questions avec le président du Conseil et le Gouvernement.

Les habitants commencent à réagir, refusent le projet dans son état actuel (Ligue de développement d'Ouzai). Les journalistes interrogent les habitants et soulèvent les manques et les problèmes non résolus du projet. Mais surtout les acteurs politiques continuent d'examiner avec attention le projet : Amal, Hezbollah, le parti Kataeb, Bassem el-Sabeh avec Hariri puis les responsables des municipalités, le Comité des notables et habitants d'Ouzai.

C'est aussi un moment où apparaissent dans la presse des informations plus complètes sur le projet, des présentations dudit projet par les responsables ainsi que l'histoire du projet (OR 24/06/95).

### **D'autres éléments sur la négociation**

Une histoire de la négociation y est faite dans laquelle il est indiqué que les responsables d'Amal et Hezbollah s'efforcent tout deux de souligner l'importance de leur rôle respectif dans la conception du projet et insistent sur l'importance de la coordination entre leurs deux formations. Une réunion des responsables de Amal et Hezbollah a lieu à Ain el-Tineh sous la présidence de M. Berry. Par ailleurs, Amal et Hezbollah qui connaissent la composition du conseil d'administration qui va être mis en place (2 chiïtes, Amal et Hezbollah, et peut-être un troisième représentant de la population et 5 représentants des autres communautés, à la tête duquel M. Hérou, proche de M. Hariri) mais souhaitent avoir leur mot à dire pour le choix du président du conseil d'administration. Hezbollah aurait souhaité qu'un projet similaire soit appliqué à l'est de la route de l'Aéroport.

## **Juin-août 1995, mise en place officielle d'Élyssar**

Approbation du projet par la Direction générale de l'urbanisme (DGU).

30 juin 1995, signature par M. Hariri et M. Hraoui, président de la République, du texte modifié du décret de création d'Élyssar (Établissement public de planification et de développement de la banlieue sud-ouest de Beyrouth) et approbation du plan directeur.

13 juillet 1995, désignation des membres du Conseil d'administration d'Élyssar.

17 août 1995, décision de confier les études à Dar al-Handassah.

## **Critiques immédiates**

Dès son annonce, la composition du conseil d'administration est critiquée, car les habitants n'y sont pas représentés, par M. Bassem el-Sabeh (qui associe à sa critique celle du Comité élargi du littoral du Metn sud, instance de 150 personnalités, dont il annonce la création le OR 29/07/95), par le CSC (le président M. M. Chamseddine et le vice-président M. A. Kaban réclament une représentation des habitants dans le Conseil d'administration, choisi par les habitants) et par M. A. Ammar, député (celui-ci rappelle à l'État, OR 18/07/95, qu'il doit également se préoccuper de la banlieue sud-est dans laquelle le niveau des services doit être amélioré en vertu de la loi 246 adoptée deux ans auparavant). L'ancien président de la Chambre, M. Hussein Hussein critique par ailleurs le projet lui-même (OR 13/07/95) en disant que la banlieue sud n'a besoin que de crédits pour rehausser le niveau des services, s'oppose aux tentatives, qu'il qualifie de « louches », de spéculation foncière et appelle tous les ayant droits concernés par Élyssar d'attaquer en justice les décrets qui ont institués le plan directeur et ont permis la nomination du conseil d'administration, « car toutes ces décisions sont inconstitutionnelles et contraires aux lois en vigueur ».

## **De l'automne 1995 au printemps 1996, début des actions d'Élyssar**

En novembre et décembre 1995, Élyssar annonce des expropriations à Chiah (bien-fonds 190), et convoque des ayant droits pour débattre des indemnités d'expropriation. Parallèlement, en janvier, le Comité d'expropriation pour la banlieue sud convoque de nouveaux expropriés (pour l'autoroute Ouzai-Hazmieh) pour également discuter des modalités de règlement des indemnités.

En janvier 96, le Conseil d'administration d'Élyssar charge la Caisse des déplacés de faire évacuer les logements et commerces situés à l'est de la Cité sportive avant mai. Janvier 1996 toujours, annonce de l'adjudication de travaux d'infrastructure, de construction de logement, de manufactures et établissements industriels dans les banlieues sud et sud-ouest. En avril 1996, Élyssar convoque les propriétaires des biens-fonds situés dans les secteurs de Bourj el-Brajneh et Chiyah pour régler la question de leurs indemnités.

## **1996, financement, redéfinition du périmètre et demandes du Gouvernement**

En janvier 1996, le Gouvernement demande à Élyssar d'accélérer la construction des 1300 logements et 200 locaux artisanaux. Le périmètre d'Élyssar est étendu en février 1996 (approbation conseil d'administration d'Élyssar et accord du Conseil des ministres).

Le Conseil des ministres octroie à Élyssar à titre d'avance 5 MMLL en 01/96 (décret 7877), 25 MMLL en 07/96 « pour l'engagement de travaux », 37 MMLL en 08/96 « afin (qu'Élyssar) soit en mesure de poursuivre les opérations d'évacuation qu'elle a déjà

commencé » (OR 29/08/96), une autre avance en 10/96, 8 MMLL en 02/97. Ce qui fait un total d'environ 50 M\$.

### **Hiver 1995-1996, d'autres appuis et critiques apparaissent**

En décembre 1995, M. Bassem el-Sabeh continue de montrer une attitude mitigée : il considère le projet Élyssar comme vital pour la banlieue sud, mais redoute que les expropriations n'engendrent des mouvements de population importants ; il est favorable à la construction de l'autoroute, mais critique son tracé ; il considère qu'il faudrait également réhabiliter les services publics. En janvier 1996, le député F. el-Saad estime que Hay el-Selloum et Ghobeiry devraient bénéficier des mêmes efforts. La commission des Travaux publics constate une iniquité dans les modalités de règlement des indemnités effectuées par Élyssar. En janvier 1996 toujours, M. Ali el-Khalil, membre conseil d'administration d'Élyssar, appuie la politique d'évacuation des logements et ne se mêle pas des affaires intérieures d'Élyssar. Il expose la situation aux habitants. Le CSC (le vice-président M. A. Kaban) critique l'ouverture d'une autoroute qui coupera la banlieue sud en deux et démolira 4000 logements. Le discours est polémique. Il demande que l'État construise des logements populaires pour reloger tous ceux qui vont être « jetés à la rue » par la construction de cette autoroute. Il considère que l'État est dans une logique de destruction de la ceinture de misère qui existerait autour de Beyrouth. « La capitale a-t-elle été vraiment encerclée un jour ? Bien au contraire, la banlieue sud a servi de bouclier à Beyrouth lors de l'invasion israélienne (OR 10/02/95). En février 1996, M. Beydoun, député, affirme que le décret accordant l'avance de fonds de 5 milliards de LL à Élyssar va à l'encontre de la comptabilité publique et des dispositions de la Constitution<sup>4</sup>, et demande à la Cour des comptes de se saisir de cette affaire. Et le président de l'Ordre des ingénieurs et des architectes critique la politique sociale d'Élyssar et les expropriations arbitraires et la manière brutale de traiter les habitants.

### **1996, intensification des actions des habitants et des propriétaires**

En février 1996, les travaux sont bloqués à Jnah faute de règlement des indemnités aux ayant droits dans le cadre d'Élyssar. En mars 1996, les habitants d'Ouzai, après une trentaine de réunions, décident d'intensifier leurs actions, notamment auprès des responsables du projet. Ils veulent l'abandon du projet Élyssar. En juin 1996, les propriétaires du bien-fonds 190 à Jnah ont présenté un recours auprès de la commission d'expropriation (appel) du Mont-Liban, et demandent l'invalidation de l'expropriation de ce terrain au profit d'Élyssar<sup>5</sup>.

---

<sup>4</sup> Trois critiques sont formulées : 1) D'après l'article 203 de la loi sur la comptabilité publique, il serait possible d'octroyer aux établissements publics des avances du trésor afin d'alimenter leurs fonds, à savoir afin d'assurer le pourvoi aux dépenses courantes, à condition que ces établissements se trouvent être en mesure, par le biais de leurs revenus, de rembourser ces avances. Mais en l'occurrence, le Gouvernement octroie une avance en précisant que le remboursement de cette avance sera assuré par un crédit qui sera prévu dans le budget de 1997. En d'autres termes, le Gouvernement engagerait par décret la prochaine Chambre à rembourser, en lieu et place d'Élyssar, de cette avance. 2) Le député se demande par ailleurs pourquoi Élyssar aurait besoin de s'alimenter à partir du Trésor, étant donné qu'elle est une société immobilière qui a pour mission d'améliorer les biens-fonds sans que l'État n'ait à assumer ses frais, selon les décrets constitutifs. 3) Il se demande enfin pourquoi le gouvernement accorde 5 MMLL à une société qui n'a pas de règlement financier, ce qui laisse à penser qu'il fait usage de cette somme selon l'humeur de personnes et non conformément aux règles de la comptabilité publique (OR 14/02/96).

<sup>5</sup> « Recours des propriétaires du « Riviera », du « Saint-Michel » et de l'« Acapulco » (...). Dans leur recours, les propriétaires du terrain estiment que son expropriation va à l'encontre de l'article 22 de la loi sur l'urbanisme, d'autant que la notification a été signifiée à un « inconnu » alors que les propriétaires de ce bien-fonds sont en majorité des hommes d'affaires connus. Le recours fait également valoir que l'expropriation est traitée de façon « illégale » et note que le mètre carré a été estimé à 190\$ alors qu'il vaut entre 3000 et 4000\$ dans cette région. Les propriétaires se demandent enfin s'il est possible que les 200 propriétaires de ce bien-fonds de 220.000m<sup>2</sup> soient tous

En octobre, les habitants de Bir Hassan bloquent les travaux de la route Cola cité sportive pour des questions d'indemnités.

### **Courant 1996, Élyssar poursuit son action**

La presse (OR 09/10/96) décrit le projet mais surtout donne des indications sur l'avancement des études. Ainsi, en octobre 1996, Dar al-Handassah a déjà réalisé toutes les études nécessaires à la mise en route du projet (relevés topographiques, statistiques socio-économiques, situation légale ou illégale des occupations de terrain et des bâtiments, nombre de résidents et de foyers...) et a travaillé sur le schéma directeur général (zoning) ; le plan d'étude est dans sa phase de détail (précision du coefficient d'exploitation, normes techniques règlement des constructions...) et doit être soumis incessamment à l'approbation de la direction générale de l'Urbanisme ; enfin les plans des 1441 logements de la première phase sont prêts (une description architecturale est faite dans l'article) et les travaux peuvent démarrer en novembre (la première phase est estimée à 50M\$ dont 20 pour la construction de logements et autant pour l'infrastructure, le coût est estimé entre 160 et 200\$/m<sup>2</sup>). Certaines modalités de la mise en œuvre sont établies : le ministère de l'Habitat, qui était supposé financer ces constructions, s'est résigné à reconnaître « son incapacité à résoudre la crise de l'habitat » et le secteur privé a été sollicité devant le rembourser ultérieurement. Les logements accueilleront les habitants de la zone (ceux d'Ouzāï plus précisément) ; ils doivent permettre aux plus défavorisés de s'installer moyennant un « contrat de location symbolique » ; la réalisation du projet est annoncée sur 10 ans.

En octobre, le secrétariat du Conseil des ministres publie une mise au point au sujet de questions soulevées, notamment Elyssar, quelques jours plus tôt par Najah Wakim dans une conférence de presse organisée au parlement : les avances du Trésor n'aurait été accordées à Élyssar qu'en échange de l'assurance qu'elle les lui restitue dans un délai d'un an et que les sommes prévues à cette fin figurent dans son budget pour 1997.

En octobre, Élyssar règle le conflit avec les habitants de Bir Hassan et reprend les travaux de l'autoroute Cola-Cité sportive.

### **1997, Maramel : l'opération et la résistance des ayants droit**

En janvier 1997, les ayants droits de Maramel, en banlieue sud, refusent la procédure d'expropriation pour indemnités insuffisantes. Le litige autour du rond-point Cocody se prolonge trois semaines plus tard, en février (cf. en particulier OR 17/02/97 et OR 18/02/97). Il s'agit d'évacuer des habitations pour poursuivre le percement d'un tronçon de route allant de la Cité sportive à l'AIB. Sur décision d'Élyssar, 28 locaux, selon l'Établissement public, et 125, selon le député Ali el-Khalil (Amal, membre Conseil d'administration d'Élyssar), doivent être évacués le 17/02/98<sup>6</sup>. D'après un article ultérieur, 28 bâtiments contenant 158 « cas » qui bénéficieront d'indemnités d'évacuation (locataires, propriétaires ou déplacés). Un sit-in « symbolique » est organisé le 17/02, auquel participent plusieurs personnalités politiques, nommées. Les ayants droit réclament de nouveaux biens-fonds et non des indemnités, estimées insuffisantes. Par ailleurs, ils déclarent que les équipes d'Élyssar veulent détruire les locaux avant d'avoir indemnisé les occupants. Les responsables d'Amal et Hezbollah affirment qu'aucune personne n'a accepté

---

sans domicile connu » (OR 14/06/96).

<sup>6</sup> D'après Élyssar, il y a bien des personnes installées là depuis longtemps (20 ans d'après Amal, des déplacés pour la plupart) mais des squatters auraient récemment afflués vers Ouzāï pour se joindre aux protestataires. D'après M. N. Krayment (Hezbollah), cité par OR 18/02/97, dans le décret de fondation d'Élyssar, les habitants de la région sont considérés comme des ayants droits et non comme des occupants.

d'être indemnisée à Hay al-Maramel. Le *Mohafez* du Mont-Liban a, lui, laissé entendre que certaines parties ont encaissé leurs indemnités et quitté les lieux (OR 18/02/97). Les événements sont amplifiés par l'intervention du président du Parlement, M. Berry, qui s'est notamment exprimé devant une « délégation populaire de Hay al-Maramel ». Le président de la Chambre s'est solidarisé avec les habitants du quartier al-Maramel et met en garde contre un nouvel affrontement du type de celui du 6 février 1984 entre Amal et l'armée. Il s'en prend également à ceux qui misent sur un conflit entre Amal et Hezbollah pour faire aboutir leurs projets. Tout en réaffirmant être en faveur du réaménagement de la banlieue sud, il refuse d'accepter un changement de l'accord sur la base duquel Élyssar a été fondé, à savoir que les habitants du périmètre bénéficieront d'un local en échange de celui qu'ils seront contraints d'évacuer. Au cas où cela ne serait pas possible, il exige que les indemnités soient suffisantes pour permettre aux gens de racheter un local équivalent<sup>7</sup>. Or, après une deuxième estimation, Élyssar estime le m<sup>2</sup> d'appartement ou de local entre 150 et 300\$<sup>8</sup>, ce qui est en deçà de la valeur réelle des terrains d'après M. A. el-Khalil. Tout comme les habitants, il insiste sur la nécessité d'un lotissement des terrains avant qu'ils soient estimés. Suite à cette mobilisation des acteurs politiques d'Amal (et de Hezbollah, d'après OR 18/02/97), 24 heures avant l'expiration du délai d'évacuation, sur place et auprès des Premier ministre et ministre de l'Intérieur, les forces de l'ordre n'interviennent pas pour évacuer le site le jour dit. Après réunion du Conseil de sécurité, sous la présidence du ministre de l'Intérieur, il est fait appel au *Mohafez* du Mont-Liban, M. S. Yammout, pour réexaminer le dossier de l'évacuation et de faire un rapport pour voir si les plaintes des habitants sont fondées ou non. Élyssar, après réunion extraordinaire de son conseil d'administration, estime que cette affaire n'est plus de son ressort mais qu'il appartient aux autorités concernées (i.e. le Gouvernement) de trancher. Quelques mois plus tard, le 5 août, Élyssar demande aux ayants droit de Maramel, expropriés car leur bien-fonds est sur le tracé de l'autoroute Cocody-Cola, d'évacuer leurs habitations avant le 10. Ceux-ci refusent s'ils n'ont pas un bien-fonds en compensation au lieu d'indemnités. Suivent des pourparlers. Puis quatre bâtiments sont évacués contre indemnités. Les démolitions de bâtiments commencent le 10, sous la protection des FSI, accusés d'exactions par les ayants droit (ils évacueraient les maisons encore occupées avec brutalité et un vocabulaire grossier). Les ayants droits dénoncent la politique inéquitable dans le paiement des indemnités compensatoires.

En parallèle, il est question de travaux dans la même région, non pour la construction d'une autoroute mais pour la réalisation des logements d'Élyssar : en juillet, M. Hérou indique que les plans étant prêts, le lancement de l'adjudication pour la construction d'un premier lot de 10.000 appartements peut démarrer (OR 01/08/97).

### **Pendant ce temps dans la banlieue sud**

<sup>7</sup> Selon Élyssar, il était convenu d'assurer aux ayants droit des demeures en contrepartie de celles qu'ils possédaient, mais lorsqu'il a été question d'accélérer les travaux de cette route, il aurait été décidé de verser aux habitants des lieux des indemnités équivalentes à la valeur de leur propriété.

<sup>8</sup> 200\$. Les locaux étant indemnisés entre 3.000 et 30.000\$ selon leur taille d'après le *Mohafez* du Mont-Liban. M. A.Khalil, membre du Conseil d'administration d'Élyssar, indique que les indemnités pour les ayants droits de Maramel, fixées à 10M\$ en 1995, ont été depuis ramenées à 4M\$ sur la base de nouvelles estimations sur le terrain, ce qui est qualifié d'injuste par M. Krayem, Hezbollah. Beaucoup de personnes se sentiraient lésées car il a été dit que certaines personnes auraient touché beaucoup plus antérieurement. (OR 18/02/97).

## **Juin 1996, création de l'Office de l'Habitat**

Le projet de loi portant cette création est approuvé par les commissions parlementaires le 13/06/96 (OR du 14). Elles ont convenu d'autoriser le Gouvernement à conclure des prêts en vue de financer la première partie des projets de logement à condition que cette somme ne dépasse pas 500 milliards de LL. Cet office remplace la Caisse de l'Habitat.

## **1996, une loi qui touche particulièrement la banlieue sud : l'amendement au texte de loi sur les expropriations**

L'objectif de cet amendement est de permettre à l'État de construire des autoroutes sans porter atteinte aux droits des citoyens et à la Constitution. Le gouvernement propose un amendement selon lequel l'État ne paierait plus que 10% de la valeur des terrains expropriés, en liquide, et ferait bénéficier les propriétaires des terrains d'une augmentation des indices d'exploitation dans la région concernée (OR 30/03/96). En février 1996, la Commission parlementaire, en cherchant un projet de loi satisfaisant les différentes parties, aboutit à une impasse. En mai, les députés et le Gouvernement cherchent toujours. En juin, une nouvelle commission est chargée de proposer un nouveau projet de loi. En juillet 1996, approbation par le Conseil des ministres de ce nouveau projet de loi. C'est la mise au point d'une nouvelle version qui a l'aval du Premier ministre et des ministres concernés, avec les commissions des Travaux publics et de la Justice, puis réunion au Parlement (OR 12/07/96). Ce projet de loi prévoit que 25% de la valeur du bien-fonds exproprié sera payé immédiatement puis suivra un délai de grâce de 5 ans au cours duquel le propriétaire du bien-fonds aura en main une sorte de bon ou de reconnaissance de dette, puis passé ce délai, l'État devra régler le solde du montant en trois annuité de 25% au taux d'intérêt Libor.

En mars 1996, le ministre de l'Intérieur, M. Murr, expose un projet de décentralisation administrative (OR 16/03/96) dans lequel il suggère notamment la création dans chaque *caza* d'un Conseil de la magistrature (personnalité morale et autonomie financière) qui aura à émettre son opinion concernant tout ce qui est relatif à l'organisation du *caza*, (urbanisme, expropriations...).

## **L'irrégularité de la construction dans la banlieue sud**

L'irrégularité de la construction dans la banlieue sud est mise en accusation en juin 1996 par le ministre des Travaux publics, M. Ali Harajli, qui dénonce les constructions récentes (après la promulgation de la loi accordant aux propriétaires d'édifices construits illégalement durant la guerre un délai pour régulariser leur situation) à Choueifate, Amroussieh, le périmètre de l'AIB et la région de Kafaat. Il s'agit essentiellement de dépassement du coefficient d'exploitation au sol dépassant le CET légal de 20 à 50% (voir 200%), la construction de bâtiments sur des terrains autres que ceux désignés par le permis de construire et les normes de sécurité liés à la qualité des sols (construction sur des cours d'eau) et à la sécurité aérienne.

## **Été 1996 - été 1997, la question des déplacés de la banlieue sud**

En juin 1996, la Caisse centrale des déplacés rencontre des difficultés concernant le recensement des déplacés à Mreijé. En août, M. P. Daccache, député de Baabda, examine avec Cheikh Fadlallah, chef spirituel du Hezbollah (OR 28/08/96), le problème du retour des déplacés chrétiens à Bourj Brajneh et Laylaké ; le Cheikh appuie le retour de ces déplacés. En janvier 1997, le Comité de suivi des déplacés de Mreijé, Tahwita el-Ghadir et



Laylaké réclame le paiement d'indemnités compensatoires ou la restauration de leurs logements. Il attire l'attention sur le fait que les indemnités versées aux habitants de demeures appartenant à des tiers dans ces trois régions pourraient être nettement supérieures à ce qui est officiellement prévu dans le budget de la Caisse des déplacés. La Ligue maronite fait remarquer qu'aucun déplacé de Chiyah, Tahwita, Laylaké, Mraijé et Haret Hreik n'a pu encore rentrer chez lui et demande au ministre des Déplacés un calendrier pour permettre le retour de tous les déplacés. En mars 1997, on annonce que des difficultés de dénombrement des occupants illicites retarde le retour des déplacés, qui en outre réclament la protection de l'armée. En avril 1997, le président de la Caisse des déplacés rassure une délégation de diverses municipalités en les assurant que Hariri est décidé à en finir avec la question des déplacés. En juillet 1997, le comité de suivi des déplacés de la banlieue sud refuse toute évacuation des déplacés de Mreijé, Tahwita el-Ghadir et Laylaké avant qu'ils n'aient récupéré leurs biens-fonds. Proposition d'assurer le financement de la Caisse des déplacés à partir de taxes.

### **Été 1996, démolition du bidonville de Khaldé**

En juillet 1996, le *Mohafez* du Mont-Liban, M. S. Yamout, annonce que le bidonville de Khaldé (50.000m<sup>2</sup> environ, sur des terrains appartenant à l'État) sera rasé moins de deux semaines plus tard. Ce qui est fait. Cette démolition s'inscrit dans le cadre d'une série d'évacuations dont le *Mohafez* est chargé, qui ont déjà commencé et qui ont englobé jusqu'à présent Khaldé, Choueifate, Aaramoun et la route côtière, conformément au plan gouvernemental prévoyant l'évacuation de toutes les régions illégalement occupées.

### **1996-1997, les travaux d'infrastructure dont n'est pas responsable Élyssar**

Juin 1996, publication des biens-fonds expropriés à Haret Hrayk, Bourj Brajneh, Chiah, Mazraa et Hadath pour la réalisation des routes de la banlieue sud. Août 1996, les travaux se poursuivent pour achever le pont de Jnah dont l'achèvement est prévu à la fin de l'année. En septembre 1996, le CDR annonce que le retard pris dans les travaux de l'AIB sont liés notamment aux problèmes d'expropriation. Il annonce également des procédures d'expropriation (bien-fonds 3908) à Chiah pour la construction du périphérique. En janvier 1997, il notifie des expropriations de bien-fonds à Haret Hreik pour la réalisation de l'autoroute Ouzai-Hazmieh. En avril, il notifie l'expropriation du bien-fonds 2518 à Kobbé pour la construction de l'autoroute Ouzai Hazmieh.

Le comité d'expropriation du Mont-Liban signifie aux propriétaires d'une trentaine de biens-fonds qu'ils sont expropriés pour la construction du boulevard Ouzai-Hazmieh, puis à trois autres pour la construction de l'autoroute de l'entrée sud de Beyrouth.

En octobre 1997, le CDR notifie l'expropriation de biens-fonds pour l'extension de l'aéroport et la construction du bd Ouzai-Hazmieh (amendement).

### **1997, la question de l'incinération des ordures en banlieue sud**

En avril 1997, les habitants de la banlieue sud organisent une manifestation contre le fonctionnement de l'incinérateur d'Amroussiyeh et l'installation d'un nouveau dépotoir adjacent (qui serait en fait un centre de tri des ordures qui servirait lorsque le plan de traitement et de recyclage des déchets sera prêt). En juin 1997, la presse parle d'émanations

toxiques depuis cet incinérateur. Puis ledit incinérateur est brûlé par des manifestants de Hay el-Selloum. Le contenu de l'incinérateur est transféré à Bourj Hammoud et les ordures ne sont plus ramassées en banlieue sud. En juillet, la décharge de Bourj Hammoud ferme. Or, il était prévu auparavant de reporter une partie des ordures qui y étaient déversées quotidiennement à Amroussiyeh. Le Gouvernement est dans l'impasse. Fin juillet, les ordures sont à nouveau ramassées en banlieue sud et emmenées sur un terrain à Maramel, à moins d'un kilomètre de l'aéroport, ce qui suscite la réaction de l'Aviation civile en août (problème de sécurité, on ne peut installer quoique ce soit qui attire les oiseaux à moins de 13 km d'un aéroport). Greenpeace critique la gestion des ordures en banlieue sud. En août, les femmes qui ont dirigé les émeutes réclament la redynamisation du rôle de la municipalité dans ce domaine. Les habitants appréhendent la construction d'un centre de tri des ordures à Amroussiyeh. En septembre 1997, il est annoncé que le dépotoir de Maramel va être définitivement fermé et les ordures conduites au centre de tri d'Aroussiyeh en cours d'aménagement. Le site de Naamé sera bientôt aménagé.



## Annexe 5

### Liste des 150 acteurs apparaissant dans la presse à propos des projets urbains en banlieue sud entre 1993 et 1997

Nous présentons ci-dessous un relevé de toutes les personnes et institutions citées dans quatre quotidiens arabophones et francophone à propos du projet Élyssar ou des interventions urbaines en banlieue sud entre 1993 et 1997. La synthèse est réalisée à partir de la chronologie réalisée par le Cermoc dans les Lettres d'information de l'Observatoire de recherche sur Beyrouth et la reconstruction, en français, à partir des articles des quotidiens arabophones *al-Safir*, *al-Nahar* et *al-Hayat* et du quotidien francophone l'Orient-Le jour et publiée à Beyrouth.

Pour chaque acteur relevé, il est indiqué la date à laquelle il en a été fait mention dans la presse, les informations données à son sujet et le ou les motifs ou épisodes pour lesquels il est cité. La période de 1993 à 1995 correspond à une période active de la négociation du projet Élyssar, celle de 1995 à 1997 à la réalisation des plans de détail et au commencement de la mise en œuvre du projet. Les faits relevés concernent le projet Élyssar mais également son contexte politique, social et urbanistique en banlieue sud, car les acteurs qui apparaissent dans ce contexte sont généralement concernés par le projet.

Dans cette liste, les personnes sont présentées dans l'institution auxquelles elles appartiennent, lorsqu'elle existe, ce qui est presque toujours le cas, et sont classées en fonction de leur rôle dans le projet, rôle institutionnel (maître d'ouvrage, maître d'œuvre...) ou de réaction (association d'habitants...). Puisqu'elles peuvent avoir des rôles différents de celui de leur ministère de tutelle, les administrations ne sont pas classées avec les ministères dont elles dépendent. Les noms des acteurs ne concernent ici que la période considérée. Par la suite, les institutions sont restées à peu près les mêmes mais une grande partie des personnes citées ici ont changé, notamment les ministres et les membres du conseil d'administration d'Élyssar à l'occasion des changements de gouvernement en 1998 et 2000, et certains députés suite aux élections législatives de 2000. Les journalistes font parfois des confusions, par exemple entre le conseil supérieur de l'Urbanisme et la direction générale de l'Urbanisme. Elles sont peu fréquentes et n'ont pas été corrigées.

Les acteurs les moins cités par la presse sont les acteurs techniques ou les membres des services techniques. Il n'est par exemple nulle part fait mention des services de l'administration d'Élyssar et du directeur des opérations en charge de la réalisation du projet. Les urbanistes qui ont dessiné le projet dans les bureaux de Dar al-Handassah n'apparaissent pas non plus, le directeur du département d'*Urban planning* y étant la seule voix autorisée sur le sujet. Les acteurs qui ne sont pas mentionnés par la presse mais qui font cependant partie du système d'acteur formel de façon évidente et connue de tous sont cités en italique pour mémoire.

#### MAÎTRISE D'OUVRAGE

## **Gouvernement**

Premier ministre : M. Rafic Hariri.

- 06/95, « L'exécution de ce projet sera réalisé par l'État, notamment par le ministère de l'Habitat » (M. R. Hariri).
- 08/95, confié, avec le conseil d'administration d'Élyssar, les études d'aménagement d'Élyssar au bureau d'études Dar al-Handassah.

## **Ministère de l'Habitat et des coopératives**

Ministre, M. Abou Hamdan (1995-)

- 04/95, polémique avec le ministre de la Défense sur le projet d'expropriation de 4000 logements à Hay el-Selloum dans le secteur de l'AIB.

## **MAÎTRISE D'OUVRAGE DÉLÉGUÉE**

### **Établissement public Élyssar**

- 08/97, demande aux ayants droits de Maramel d'évacuer leurs habitations avant le 10/08 dans le cadre de l'expropriation des biens-fonds situés sur le tracé de l'autoroute Cocody-Cola. Pourparlers suite au refus des habitants. Puis indemnisation et démolition.

### **Conseil d'administration** (constitué le 13/07/95) :

- 08/95, confié, avec le Premier ministre, les études d'aménagement d'Élyssar au bureau d'études Dar al-Handassah.
- M. Joseph Hérou (président), maronite, ingénieur à Oger-Liban,
  - 07/97, annonce que, les plans étant prêts, le lancement de l'adjudication pour la construction d'un premier lot de 10.000 appartements en banlieue sud peut démarrer.
- M. Ali el-Khalil, chiite, membre du mouvement Amal, membre jusqu'en 1996 quand il est devenu député,
  - 01/96, affirme que Hezbollah appuie la politique d'évacuation des logements et ne se mêle pas des affaires intérieures d'Élyssar.
- Nayyef Krayyem, chiite Hezbollah, directeur du CCED,
- M. Antoine Andraos, grec orthodoxe, président de la Caisse des déplacés, membre du conseil d'administration d'Élyssar jusqu'en 1996 quand il est devenu député,
- M. Walid Saab, druze, politologue, propriétaire de l'hôtel Summerland,
- M. Pierre Sehnaoui, grec catholique, ingénieur et homme d'affaires,
- M. Saad Khaled, directeur général de l'Urbanisme.

### **Administration pm.** (environ 25 personnes en 1995) :

*Direction des opérations (dont les départements design, construction et maintenance).*

*Direction juridique.*

*Direction financement et programmation.*

*Direction administrative et financière.*

*Direction relations publiques.*

*Direction informatique.*

**2PRÉSIDENTE DE LA RÉPUBLIQUE, GOUVERNEMENT ET  
ADMINISTRATION CENTRALE**

### **Président de la République : M. E. Hraoui.**

- 06/95 (le 30), signe avec le Premier ministre le texte modifié du décret de création d'Élyssar.

## **Gouvernement**

- 01/96, demande au conseil d'administration d'Élyssar d'accélérer la construction des 1300 logements et étudie la possibilité d'élargir le périmètre d'Élyssar.

**Premier ministre : M. Rafic Hariri**

- 06/95, examine avec Dar al-Handassah et le CDR la question des travaux de réhabilitation en banlieue sud.
- 06/95, examine avec M. B. el-Sabeh le projet Élyssar et la réhabilitation de la voirie en banlieue sud.
- 06/95 (le 30), signe avec le Président de la République M. E. Hraoui le texte modifié du décret de création d'Élyssar.

**Conseil des ministres**

- 06/95, approuve le principe de création d'un établissement public pour exécuter le projet Élyssar.
- 07/95, désignation des membres du conseil d'administration d'Élyssar.
- 01/96, 07/96, 08/96, 10/96, 02/97, octroie avances du Trésor pour couvrir les dépenses d'Élyssar.

**Ministère de l'Intérieur**

Ministre : M. Murr.

**Forces de sécurité intérieures (FSI)**

Directeur général : M. Rafic Hassan.

Inspecteur général : brigadier Rafic Haddad.

- 08/97, accusées d'exaction par les ayants droits de Maramel.

**Ministère des Travaux publics**

Ministre : M. A. Arajli (1995-).

- 06/95, doit contrôler le déroulement des travaux de réhabilitation en banlieue sud.

**Ministère des Transports**

Ministre (1995) : M. O. Mescaoui.

- 01/95 veut éliminer les maisons près de l'aéroport, quitte à indemniser les propriétaires.

**Ministère de la Défense**

Ministre : M. Dalloul (1995-).

- 04/95, polémique avec le ministre de l'Habitat sur le projet d'expropriation de 4000 logements à Hay el-Selloum dans le secteur de l'AIB.

**Ministère de la Culture et de l'enseignement supérieur**

Ministre : M. Eddé.

- 06/95, Élyssar, bien-être socioéconomique et moderne.

**Ministère de l'Environnement**

Ministre : M. Chehayeb.

- 07/97, les ordures seront ramassées quand il y aura un site de dépôt, puis annonce du site provisoire.
- 08/97, compte trouver une solution au problème de la décharge de Maramel.
- 10/97, annonce la fermeture du dépôt de Maramel et l'aménagement du site de Naamé.

**INSTITUTIONS ET ÉTABLISSEMENTS PUBLICS****Conseil supérieur de l'Urbanisme**

Président : M. Saad Khaled.

- 01/95, approuve le projet final avant décret. Avait au préalable demandé des modifications.

**Direction générale de l'urbanisme**

-06/95, approuve le plan directeur qui est dans le décret de juin 1995.

Directeur : M. Saad Khaled.

- 06/96, participe à une réunion avec le ministre des Travaux publics sur les infractions à la construction en banlieue sud.

*(pm, chef du service des études : M. Joseph Abdel Ahad, futur DGU)*

**Caisse des déplacés**

Président (1995-) : M. Antoine Andraos.

Vice-président : M. Abdel Hamid Nasser.

- 06/95, examine retour des déplacés de Mreijé avec habitants de la région.
- 01/96, chargée par Conseil d'administration d'Élyssar de faire évacuer les logements à l'est de la Cité sportive.
- 06/96, rencontre des difficultés avec le recensement des déplacés à Mreijé.
- 04/97, déclare à une délégation de municipalités de la banlieue sud que le dossier du retour des déplacés chrétiens, dont ceux de Mraijé, Tahouita et Laylaké, est en bonne voie.

#### **Comité d'expropriation pour la région d'Élyssar**

(pm, créé en 1995).

Juge en charge : M. Walid Aïdou.

#### **Comité d'expropriation pour la banlieue sud**

- 01/96, annonce aux propriétaires les modifications du tracé de l'autoroute Ouzai Hazmieh et leur demande de se présenter.

#### **Commission d'expropriation du Mont-Liban**

- 06/96, les propriétaires de biens-fonds expropriés à Jnah ont fait appel à la commission.
- 09/97, notifie à des propriétaires de la banlieue sud qu'ils sont concernés par les procédures d'expropriation pour la construction du boulevard Ouzai Hazmieh. *Idem* pour l'autoroute de l'entrée sud de Beyrouth.

#### **Conseil exécutif des grands projets (CEGP)**

Directeur : M. Mohammed Fawaz (ex DGU).

- 1993, impliqué dans l'examen en détail des projets de développement des banlieues.

#### **Conseil pour le développement et la reconstruction (CDR)**

(pm, dépendant directement du Premier ministre)

- 1993, impliqué dans l'examen en détail des projets de développement des banlieues.
- 01/95, résilie des contrats de travaux qui n'avancent pas en banlieue sud.
- 05/95, annonce des prochaines expropriations à Ouzai (bien-fonds 3908) pour la réalisation de l'autoroute périphérique (tollé des habitants et d'Amal).
- 06/95, examine avec Dar al-Handassah et M. Hariri la question des travaux de réhabilitation en banlieue sud.
- 10/97, notifie à des propriétaires de la banlieue sud qu'ils sont concernés par une procédure d'expropriation pour des travaux d'agrandissement de l'AIB et pour l'amendement du tracé du boulevard Ouzai-Hazmieh.

Président : jusqu'en 1995, M. Fadl Chelak ; de 1995 à 1998, M. Nabil el-Jisr.

#### **Conseil central de sécurité**

- 02/97, réunion extraordinaire suite au *sit-in* des habitants de Maramel contre les évacuations. Charge le *Mohafez* du Mont-Liban de réexaminer le dossier des évacuations de Maramel (rapport).

Ont participé à cette réunion, présidée par le :

**Ministre de l'Intérieur**, M. Murr,

**Cour de Cassation**, Procureur général : M. Adnana Addoum,

**Tribunal militaire**, Commissaire du gouvernement : M. Raymond Roupheïl,

**Commandement de l'armée** : brigadier MM. Michel Rahbani et Ibrahim Abbas,

**Sûreté de l'État**, Directeur général : M. Nabih Farhat,

**FSI**, Directeur général : M. Rafic Hassan et Inspecteur général, Brigadier Rafic Haddad,

**Forces syriennes au Liban** : colonel Rustom Ghazali,

**Mohafez de Beyrouth** : M. Nicolas Saba,

**Mohafez du Mont-Liban** : M. Mohammed Yammout.

#### **Établissement public de l'habitat**

- 06/96, approbation de la création par les commissions parlementaires.

pm, directeur, M. Antoine Chamoun.

## **MAÎTRISE D'ŒUVRE**

### **Bureau d'études Dar al-Handassah**

- *pm, a travaillé à la préparation du projet depuis 1991 sur une commande d'Oger.*
- 06/95, examine avec le CDR et M. Hariri la question des travaux de réhabilitation en banlieue sud.
- 08/95, les études d'aménagement d'Élyssar lui sont confiées par le conseil d'administration d'Élyssar et le Premier ministre.  
Directeur du département *Urban planning* : M. Bassem Nsouli.
- *pm, en charge du projet.*  
Directeur des opérations : M. Riad Mneimné.
- 10/96, présenté comme la personne en charge du projet.

### **Bureau d'architecture Laceco**

*pm, Architecte en chef : M. Marwane Saleh.*

## **AUTRES BUREAUX D'ÉTUDES `**

### **Oger Liban :**

- 09/94, un ingénieur y est responsable des projets de souk populaires de Chatila et d'Élyssar.  
Ingénieur : M. Ghassan Taher.
- 09/93, coordinateur général du projet de développement des banlieues.  
Ingénieur : M. Fadi Fawaz.
- 06/95, présenté comme « représentant de Hariri », responsable de l'élaboration et des négociations pour la mise en place d'Élyssar depuis « avant que M. Hariri ne soit Premier ministre » et jusqu'en 1995.
- 09/94, explique le contenu du projet aux députés B. el-Sabeh, Ayman Shoucair, Jean Ghanem et a des responsables du Metn Sud.  
Ingénieur jusqu'en 07/95 : M. Joseph Hérou (ensuite PDG d'Élyssar).

### **Bureau technique d'urbanisme et de travaux publics (BTUTP)**

*pm, Directeur : M. Moustafa Fawaz.*

### **Bureau d'étude Khatib et Alami**

- 1993, chargé de l'étude du réaménagement de l'entrée sud de Beyrouth en décembre (financement Fond saoudien de développement).

### **Centre consultatif d'études et de documentation (CCED) (proche du Hezbollah) :**

- Directeur : M. Nayyef Krayyem.
- 06/95, a mené les négociations pour le Hezbollah pour l'élaboration d'Élyssar depuis 1992, « avant que Hariri ne soit nommé à la tête du gouvernement ».

## **PARLEMENT ET DÉPUTÉS**

### **Parlement :**

- 05/93, adopte projet de développement des banlieues.

### **Commissions parlementaires**

*(pm, approuvent les projets avant le vote à l'assemblée)*

- 06/95, les commissions parlementaires conjointes approuvent projet de loi sur les destructions des constructions constituant un danger pour l'aéroport.

### **Commission des Travaux publics :**

Président : M. F. el-Saad.

- 01/93, modifie le projet de développement de la banlieue sud et approuve ses modifications.
- 01/96, constate une iniquité dans les modalités de règlement effectués par Élyssar (espèces, appartements...).
- 03/96 à 07/96, avec la commission de l'Administration et de la Justice, élabore un nouveau projet de loi sur les expropriations, après la réunion du président de la commission avec le Premier ministre et les ministres des Finances, des Travaux publics et de la Justice.



**Président du parlement : M. Nabih Berry**

- 08/94, après concertation avec Amal et Hezbollah, ne se prononce pas sur projet de la réhabilitation de la banlieue sud avant d'avoir plus d'informations.
- 08/94 examine le projet avec M. Hariri.
- 06/95, réunit Amal et Hezbollah dans une réunion de coordination sur Élyssar.
- 07/97, est intervenu pour que Sukleen reprenne le ramassage des ordures en banlieue sud.

**Bloc parlementaire de la fidélité à la résistance**

- 03/95, prend position dans l'histoire des retards de travaux dans la banlieue sud.

**Bloc du changement et du salut**

(*pm, bloc parlementaire de M. Salim el-Hoss, Premier ministre avant M. Hariri*)

- 06/95, approuve le principe d'Élyssar et se réserve le droit d'en discuter les détails au parlement.

**Députés Hezbollah :**

- 12/94, refusent au Parlement les mesures relatives à la banlieue sud et à l'aéroport.

**Ancien président du Parlement : M. Hussein Husseini**

- 07/95, critique Élyssar au motif que la banlieue sud a seulement besoin de crédits pour les infrastructures, est opposé aux actions foncières et appelle les ayants droits à attaquer en justice les décrets d'Élyssar et de son conseil d'administration car les décisions sont « inconstitutionnelles et contraires aux lois en vigueur ».

**Député du Metn sud : M. Bassem el-Sabeh**

- 10/93, engage les habitants de la banlieue sud à coopérer avec le CDR, le ministère des Travaux publics etc. « pour en finir avec la négligence et le désordre qui caractérisent cette région ».
- 07/94, participe avec M. Hariri et les ingénieurs du CDR à une réunion consacrée aux travaux de réhabilitation de la banlieue sud.
- 08/94, dénonce l'occupation illégale des biens de l'État dans région de Ghobeiry.
- 01/95 dénonce la politique de lenteur des entrepreneurs des infrastructures en banlieue sud.
- 06/95, examine avec M. Hariri le projet Élyssar et la réhabilitation de la voirie en banlieue sud.
- 06/95, examine projet Élyssar avec les responsables des municipalités.
- 07/95, selon lui, les habitants de la banlieue sud ne sont pas représentés au conseil d'administration d'Élyssar.
- 07/95, annonce la formation du comité élargi du littoral du Metn Sud.
- 12/95, dit qu'Élyssar et l'autoroute sont vitaux pour la banlieue sud, mais qu'il y a un problème de tracé et un risque de mouvement de population.

**Député de Baabda : M. P. Daccache**

- 08/96, examine avec M. Fadlallah, chef spirituel du Hezbollah, le problème du retour des déplacés chrétiens à Bourj Brajneh et Laylaké.

**Député de Choueifate**

- 03/93, refuse trois projets de développement de la banlieue sud (autoroute, usine d'incinération, marché de gros) avec les habitants.

**Député Ali Ammar**

- 10/94, donne son avis sur les priorités pour la banlieue sud.
- 11/94, proteste contre la lenteur des travaux de la corniche à Ghobeiry (avec les habitants).
- 01/95 *dito* et parle d'échec du Gouvernement dans sa politique de réhabilitation de la banlieue sud.

**Député Abou Amar**

- 07/95, trouve que les habitants de la banlieue sud ne sont pas représentés au conseil d'administration d'Élyssar.

**Député el-Husseini**

- 07/95 : trouve que la banlieue sud a besoin de crédits et non d'une opération financière sauvage.

**Député F. el-Saad**

- 01/96, critique la formation d'Élyssar et estime que Hay el-Selloum et Ghobeiry devraient bénéficier des mêmes efforts.
- 02/96, s'occupe d'une sous-commission parlementaire chargée d'examiner le projet de loi amendant les textes sur les expropriations pour la construction des autoroutes.

### **Député Mohammed Y. Beydoun**

- 02/96, s'oppose aux prêts de l'État à Élyssar, car cela va à l'encontre de la constitution.

## **PARTIS POLITIQUES ET INSTITUTIONS CONFESSIONNELLES**

### **Hezbollah :**

- refuse tout changement démographique en banlieue sud.
- 08/94, étudie avec Amal, Hariri et Berry le projet de réhabilitation de la banlieue sud.
- 08/94, pose deux conditions : relogement avant démolition et accord non modifiable par le Gouvernement. Réitération de ces conditions en 06/95 par le vice-secrétaire.
- 06/95, examine avec Amal les estimations des biens expropriés, le plan directeur et la composition du conseil d'administration d'Élyssar.

Secrétaire général (1993) : M. Hassan Nasrallah.

- 01/93, critique le projet de société foncière pour la banlieue sud.
- 07/93, refuse le projet de société foncière pour la banlieue sud.

Vice-secrétaire : Cheikh Naïm Kassem.

- 09/94, dénonce les pratiques du Gouvernement relatives à Élyssar.
- 04/95, dénonce la négligence gouvernementale dont la banlieue sud subit les conséquences.

Membre du bureau politique : M. Abou Said el-Khansa.

*(pm, deviendra président du conseil municipal de Ghobeiry en 1998)*

- 06/95, Hezbollah facilitera l'évacuation pour le retour des déplacés de Mreijé après paiement d'indemnités.

Chef spirituel : Cheikh M. H. Fadlallah.

- 08/96, examine avec M. P. Daccache, député de Baabda, le problème du retour des déplacés chrétiens à Bourj Brajneh et Laylaké.

### **Mouvement Amal**

- 08/94, étudie avec Hezbollah, MM. Hariri et Berry le projet de réhabilitation de la banlieue sud.
- 05/95 accuse le CDR, qui exproprie pour l'autoroute d'Ouzāï, de contraindre à l'exode des milliers de familles.
- 06/95, a participé aux négociations du projet depuis avant que M. Hariri arrive au pouvoir.
- 06/95, examine avec Hezbollah les estimations des biens expropriés, le plan directeur et la composition du conseil d'administration d'Élyssar.

Bureau politique :

Membre : M. Hajj Ali el-Khalil.

Responsable à Beyrouth du département de « l'organisation » dans le mouvement *(pm, ministre des émigrés en 1995, membre du conseil d'administration d'Élyssar en 1995, député de Tyr en 1996)*.

- 05/95, affirme que M. N. Berry a obtenu de M. Hariri le gel des expropriations à Ouzāï.
- 06/95, participe à une réunion de coordination Amal-Hezbollah sur Élyssar.
- 06/95, estime que le projet Élyssar représente un acquis de principe très important pour la banlieue sud.
- 10/96, invite le ministère des Travaux publics et le CDR à terminer rapidement les travaux d'infrastructure en banlieue sud.

### **Conseil Supérieur Chiïte (CSC)**

Président (1994-) : Cheikh Mohammed Mehdi Chamseddine.

- 08/94, assure ne pas être informé du projet de réhabilitation de la banlieue sud.

- 08/94 demande que la reconstruction de banlieue sud ne soit pas politisée.
- 08/94, approuve le projet de développement de la banlieue sud si il respecte la population résidente et si il n'est pas politisé.
- 07/95 (avec vice-président), critiquent la composition du conseil d'administration d'Élyssar et réclament une représentation des habitants de la banlieue sud.
- 07/95, examine le projet Élyssar avec une délégation des habitants et notables du littoral du Metn Sud.
- 08/97, dit que l'État devrait tenir compte des appréhensions manifestées par les habitants de la banlieue sud au sujet de la construction du centre de tri des ordures de Amroussiyeh.

Vice président (1994-) : Cheikh Abdel Amir Kabalan.

- 08/94, souhaite une étude plus approfondie du projet.
- 06/95, a participé en 1994 à une réunion chez M.Berry sur Élyssar.
- 02/96, critique le projet d'autoroute qui coupera la banlieue sud en deux.

### **Bloc national** (groupe politique)

Comité exécutif.

- 06/95, questionne le gouvernement sur les raisons pour lesquelles le retour des déplacés de la banlieue sud n'est pas encore envisagé.

### **Parti progressiste socialiste (PPS) :**

- 04/93, demande au Premier ministre, avec les industriels de Choueifate, de reconsidérer les estimations des biens-fonds concernés par les trois projets.
- 02/95 réclament le développement des infrastructures de la localité de Choueifate (voir industriels et habitants).

### **Regroupement pour la libération** (Groupe politique *Taketol el-Tahrir*)

- 06/95 approuve le projet Élyssar.

### **Parti Kataeb**

Leader : M. G. Saadé.

- 06/96, étudie Élyssar et s'étonne de l'absence de mention du retour des déplacés.

### **Ligue maronite**

Président : M. Ernest Karam.

- 02/97, réclame au ministère des Déplacés et à la Caisse un calendrier de retour des déplacés.

## **MUNICIPALITÉS ET ADMINISTRATIONS PUBLIQUES LOCALES**

### **Mohafez de Beyrouth : M. Nicolas Saba**

- 02/97, participe à la réunion du Conseil central de sécurité suite au sit-in contre les évacuations des habitants de Maramel.

### **Mohafez du Mont-Liban : M. A. Yammout**

- 06/96, participe à une réunion avec le ministre des Travaux publics sur les infractions à la construction en banlieue sud.
- 07/96, fait raser le bidonville de Khaldé.
- 02/97, participe à la réunion du Conseil central de sécurité suite au sit-in contre les évacuations des habitants de Maramel.
- 02/97, chargé par le Conseil central de sécurité de réexaminer les dossiers des évacuations de Maramel et de réaliser un rapport.
- 07/97, annonce le transfert des ordures d'Amroussiyeh vers Bourj Hammoud.

### **Municipalités**

- 1993, les présidents des municipalités sont impliqués dans l'examen en détail des projets de développement des banlieues.
- 06/95, les responsables des municipalités examinent le projet Élyssar avec le député B. el-Sabeh.
- 04/97, une délégation de diverses municipalité de la banlieue sud est rassurée par la Caisse des déplacés au sujet des déplacés de Mreijé, Tahwita el-Ghadir et Laylaké.

### **Municipalité de Ghobeiry**

Président par intérim : M. Ahmed Salman.

- 06/96, participe à une réunion avec le ministère des Travaux publics sur les infractions à la construction en banlieue sud.

#### **Municipalité de Bourj Brajneh**

Représentant : M. Nazem Mansour.

- 06/96, participe à une réunion avec le ministère des Travaux publics sur les infractions à la construction en banlieue sud.

#### **Municipalité de Choueifate**

Président : M. Robert Hanna.

Vice président : M. Ramez Moucharrafiéh.

- 06/96, participent tous deux à une réunion avec le ministère des Travaux publics sur les infractions à la construction en banlieue sud.

#### **Municipalité de Haret Hreik**

Président : M. Michel Abiad.

- 06/96, participe à une réunion avec le ministère des Travaux publics sur les infractions à la construction en banlieue sud.

- 09/95, souhaite le retour des déplacés chrétiens en banlieue sud.

#### **Municipalité de Mreijé**

Fonctionnaire : M. Antoine Assaf

- 09/95, souhaite le retour des déplacés chrétiens en banlieue sud.

- 06/96, participe à une réunion avec le ministère des Travaux publics sur les infractions à la construction en banlieue sud.

#### **Gendarmerie du Mont-Liban**

Comandant : Brigadier Georges Hajjar.

- 06/96, participe à une réunion avec le ministère des Travaux publics sur les infractions à la construction en banlieue sud.

#### **Gendarmerie de Choueifate**

Chef : Capitaine Élias Tobaji.

- 06/96, participe à une réunion avec le ministère des Travaux publics sur les infractions à la construction en banlieue sud.

#### **Gendarmerie de Beiteddine**

Chef : Colonel Walid Hachem.

- 06/96, participe à une réunion avec le ministère des Travaux publics sur les infractions à la construction en banlieue sud.

## **ASSOCIATIONS ET ORGANISATIONS PROFESSIONNELLES**

#### **Ordre des ingénieurs et des architectes**

Président : M. A. Salam (1996-).

-02/96, critique la politique sociale d'Élyssar et la façon d'exproprier.

#### **Syndicat des entrepreneurs :**

- 01/95, entretiens avec le CDR pour régler la question des résiliations de contrat de travaux d'infrastructure en banlieue sud.

#### **Al-Mabarrat**

Directeur : M. Sayyid Fadlallah.

#### **Association des industriels de Choueifate :**

-04/93, demande au Premier ministre, avec le PPS, de reconsidérer les estimations des biens-fonds concernés par les trois projets.

- 02/95 réclament le développement des infrastructures de la localité de Choueifate.

#### **Rassemblement des industriels de la banlieue sud**

Président : Issam Beydoun.

- 12/95, réclame des crédits de l'État pour améliorer l'infrastructure de la banlieue sud.

**Association des banques pour le soutien des projets de banlieue :**

- 05/93, accorde son soutien aux projets de banlieue.

**Association culturelle de bienfaisance du Metn Sud**

- 01/95, accuse le gouvernement d'être responsable des pertes occasionnées en banlieue sud lors du retard des travaux d'infrastructure.

**Association de la réforme sociale**

- 02/97, réclament la modification des règlements de la construction (CES, surface constructible...) qui bloquent la construction dans la banlieue sud.

**Greenpeace**

- 08/97, adresse une lettre ouverte à M.Chehayeb, ministre de l'Environnement, dénonçant les solutions du gouvernement pour le traitement du problème des ordures.

**PROPRIÉTAIRES, HABITANTS ET ASSOCIATIONS D'HABITANTS****Propriétaires du bien-fonds 190**

dont les propriétaires du Riviéra, du Saint-Michel et de l'Acapulco.

- 06/96, présentent un recours auprès de la commission d'appel d'expropriation du Mont-Liban.

**Habitants de Choueifate**

- 03/93, refusent trois projets de développement de la banlieue sud.
- 02/95 réclament le développement des infrastructures de la localité de Choueifate.

**Habitants de Ghobeiry**

- 03/93, revendiquent contre le projet de développement des banlieues.
- 10/94, proteste avec des députés contre la lenteur des travaux de leur corniche.

**La ligue des habitants de Ghobeiry**

- 08/94, s'est formée contre la présence d'un souk de légumes dans leur quartier.

**Habitants de Jnah**

- 08/94, acceptent sous condition le projet de réhabilitation de la banlieue sud et redoutent une crise sociale et exode.

**Habitants de Ouzai**

- 08/94, acceptent sous condition le projet de réhabilitation de la banlieue sud mais redoutent une crise sociale et un exode.
- 05/95 refusent la décision du CDR d'exproprier pour l'autoroute.
- 07/95, attendent de voir le plan directeur avant de se prononcer définitivement.
- 02/96, décident d'intensifier leurs actions pour obtenir l'abandon du projet Élyssar.

**Ligue de développement d'Ouzai**

- 06/95, examine avec M. Berry les expropriations du bien-fonds 3908.
  - 06/95 le projet Élyssar doit être revu et corrigé sinon sera refusé par les habitants d'Ouzai
- Membre : M. Sleimane.
- 05/95, voit dans les expropriations dans le secteur d'Ouzai la préparation du terrain d'Élyssar

**Comité des notables et habitants d'Ouzai**

- 06/95, examine le projet Élyssar.

**Occupants illégaux d'immeubles destinés à la démolition à Bir Hassan**

- 10/96, bloquent les travaux de l'autoroute sur le tracé de laquelle ils sont et réclament des indemnités plus équitables.

**Commission des ayants droit de l'autoroute sud**

Président : M. Joseph Kazzi (voir ci-dessous).

**Rassemblement des fils de l'Iqlim**

Secrétaire général : M. Joseph Kazzi.

- 02/95, dénonce l'iniquité des estimations des biens-fonds à exproprier pour construire l'autoroute sud puis expose les revendications des ayants droits à M. Hariri.

**Habitants de la banlieue sud**

- 06/95, enquête disant qu'ils n'ont pas été consultés et qu'Élyssar ne correspond pas à leurs besoins.

#### **Habitants et notables du littoral du Metn Sud**

- 07/95, une délégation examine le projet Élyssar avec M. Chamseddine, président du CSC.

#### **Comité élargi du littoral du Metn Sud (pm, créé par M. B. el-Sabeh)**

- 07/95, après sa formation, annoncée par M. B. el-Sabeh, dit que conseil d'administration d'Élyssar ne représente pas les habitants.

#### **Propriétaire du centre commercial de Tamouine de la Cité sportive**

- 02/96 conflit avec la Caisse des déplacés qui a pris en charge la démolition, exige des dédommagements.

#### **Ayants droit de Maramel**

- 01/97, refusent la procédure d'expropriation car les indemnités sont insuffisantes puis,
- 02/97, litige avec le conseil d'administration d'Élyssar, deuxième évaluation puis finalement refusent toute compensation numéraire et réclament de nouveaux biens-fonds en contrepartie de leur expropriation.
- 08/97, refusent d'évacuer leurs habitations tant qu'Élyssar ne leur octroie pas un bien-fonds de compensation au lieu d'indemnités en espèces. Puis, pourparlers. Puis évacuations avec indemnités.
- 08/97, accusent la politique inéquitable dans le paiement des indemnités compensatoires.
- 08/97, accusent d'exactions les agents des FSI qui assurent leur protection aux opérations de démolitions des bâtiments pour l'autoroute Cocody-Cola.

#### **Habitants de Maramel**

- 07/97, protestent contre le choix de décharger les ordures sur un terrain de Maramel.

#### **Habitants de Hadath, de Kfarchima et de la banlieue sud**

- 04/97, organisent une manifestation contre l'incinérateur et l'installation d'un nouveau dépotoir.

#### **Habitants de la région de Mreijé**

- 06/95, examine retour des déplacés de Mreijé avec M. A. Andraos (président de la Caisse des déplacés).

#### **Comité de suivi des déplacés de Mreijé, Tahouita el-Ghadir et Laylaké**

##### **(ou comité de suivi représentant les déplacés de...)**

- 01/97, réclame le paiement d'indemnités ou la restauration de leurs logements.
- 07/97, refuse toute évacuation des déplacés de Mreijé, Tahwouita el-Ghadir et Laylaké avant qu'ils aient récupéré leurs biens.

#### **Des comités populaires et plus de 1000 écoliers**

- 05/97, manifestent contre l'incinérateur d'Amroussiyeh.

#### **Des manifestants de Hay el-Selloum**

- 06/97, incendient l'incinérateur d'Amroussiyeh.
- 08/97, les femmes qui ont dirigé les émeutes de l'incendie réclament la redynamisation du rôle des municipalités dans le problème des ordures.

## **ENTREPRISES ET INSTITUTIONS PRIVÉES**

#### **Entreprise de ramassage des ordures Sukleen**

- 07/97, achèvera le ramassage des ordures et les rassembleront sur un terrain à Maramel.

#### **Aviation civile**

Directeur général : M. R. Abdallah.

- 08/97, la décharge de Maramel est un danger pour l'aviation et non conforme aux normes internationales des servitudes d'aéroport.

#### **Fond saoudien de développement,**

- accord de prêt avec le CDR sur notamment l'amélioration de l'entrée sud de Beyrouth.



## **TABLES**





# Table des illustrations et tableaux

## INTRODUCTION

0- 1 : ÉLYSSAR, UN DES GRANDS PROJETS DE LA RECONSTRUCTION DE BEYROUTH .....	39
0- 2. VUE AERIENNE EN 1991 DE CE QUI VA DEVENIR LE PERIMETRE D'ÉLYSSAR .....	41
0- 3. LA MAUVAISE QUALITE DES INFRASTRUCTURES ET DE LA CONSTRUCTION DANS LES QUARTIERS ILLEGAUX .....	43
0- 4. UNE GRANDE SURFACE DU PERIMETRE EST « EXEMPTÉE » DES INTERVENTIONS LOURDES DU PROJET .....	45
0- 5. LE PLAN DIRECTEUR D'ÉLYSSAR .....	48
0- 6. LES QUARTIERS D'HABITAT ILLEGAL DANS LE PERIMETRE D'ÉLYSSAR A LA SORTIE DE LA GUERRE .....	50
0-7. L'UTILISATION DU SOL EST REPRESENTE PAR SON PARCELLAIRE POUR LES QUARTIERS LEGAUX, PAR LES BATIMENTS POUR LES QUARTIERS ILLEGAUX .....	52
0-8. OUZAÏ AVANT LA REALISATION DE LA PISTE EN MER DE L'AEROPORT .....	53
0-9. LE GRAND ENSEMBLE CONÇU POUR LE RELOGEMENT A MARAMEL .....	56
0-10. QUARTIERS IRREGULIERS ET GRANDS TRAVAUX D'INFRASTRUCTURES DE LA REGION D'ÉLYSSAR .....	58
0-11. ÉLYSSAR PREVOIT UN CENTRE COMMERCIAL POUR RELOGER LES COMMERCES DE LA ROUTE PRINCIPALE .....	60
0-12. UN AMBITIEUX PROGRAMME DE DESTRUCTION, RENOVATION ET RECONSTRUCTION .....	62
0-13. LE SCHEMA DIRECTEUR NEGOCIE JOINT AU DECRET DE CREATION D'ÉLYSSAR .....	65
0-15. LES GRANDS PROJETS D'INFRASTRUCTURES EN LIEN AVEC LE PROJET ÉLYSSAR .....	68

## CHAPITRE 1

1-1. DIVERSITE MORPHOLOGIQUE EN BANLIEUE SUD .....	80
1-2. DIVERSITE DES RAPPORTS ENTRE LARGEUR DES RUES ET HAUTEUR DES BATIMENTS EN BANLIEUE SUD .....	83
1-3. JUXTAPOSITION DE POCHE MORPHOLOGIQUES EN BANLIEUE SUD-OUEST .....	85
1-4. DENSITE DU TISSU URBAIN DU CAMP PALESTINIEN DE CHATILA .....	87
1-5. LA CREATION DU LOTISSEMENT DAOUQ EN 1939 .....	88
1-6. LE LOTISSEMENT DAOUQ AUJOURD'HUI .....	89
1-7. TRACES DES ILOTS ISSUS DES REMEMBREMENTS ET DES PLANS D'URBANISME DANS LE PERIMETRE D'ÉLYSSAR .....	91
1-8. LES DUNES EN LIMITE DE L'URBANISATION DE BEYROUTH EN 1936 .....	93
1-9. LES VASTES ETENDUES SABLONNEUSES, AU SUD-OUEST DE BEYROUTH, LIEU D'INSCRIPTION DES PREMIERS PLANS D'URBANISME .....	94
1-10. AU MILIEU DES SABLES, QUELQUES ZONES AGRICOLES, COMME LE BLE, EN 1841, AU NORD D'OUZAÏ .....	97
1-11 LES BOIS DE HORCH TABET ET HORCH AL-QATIL .....	99
1-12. LES VILLES NOUVELLES PROPOSEES PAR ÉCOCHARD EN BANLIEUE SUD .....	100
1-13. EMBLEMES DES VILLES NOUVELLES PREVUES PAR ÉCOCHARD EN BANLIEUE SUD-OUEST .....	101
1-14. PLAN GENERAL D'AMENAGEMENT DES CITES GOUVERNEMENTALES EN 1961 .....	102
1-15. LA CITE GOUVERNEMENTALE DE BIR HASSAN .....	103
1-16. EMPRISE DES PLANS D'URBANISME EN BANLIEUE SUD-OUEST .....	105
1-17. PLAN DE SITUATION DES REMEMBREMENTS ENGAGES EN BANLIEUE SUD .....	106
1-18. PLAN DE SITUATION PARCELLAIRE DES REMEMBREMENTS ENGAGES EN BANLIEUE SUD .....	107
1-19. LA ZONE II DANS LE PLAN D'URBANISME DE LA BANLIEUE SUD DE 1953 .....	111
1-20. L'EMPRISE DES PINEDES CONSERVEES DANS LE SCHEMA D'ORGANISATION DE LA « VILLE NOUVELLE ET CITE DES MINISTERES » D'ÉCOCHARD .....	113
1-21. LA ZONE G3 DANS LA BANLIEUE DE BEYROUTH .....	115
1-22. ZONES BOISEES PRESERVEES DANS LES PLANS D'URBANISME ET QUARTIERS ILLEGAUX .....	117
1-23. UNE GENEALOGIE DES PROPRIETAIRES DE LA PARCELLE 286, CHIAH .....	120
1-24. LA PROPRIETE DES PARCELLES ISSUES DE L'ANCIENNE PARCELLE 288 A HORCH TABET .....	121
1-25. ÉVOLUTION PARCELLAIRE DE HORCH AL-QATIL DEPUIS LA REALISATION DU CADASTRE .....	122
1-26. LES PROPRIETAIRES DE LA PARCELLE 6956 A HORCH AL-QATIL .....	123

## CHAPITRE 2

2-1. EMLACEMENT DE L'ANCIENNE ZONE DES SABLES DANS L'ACTUELLE BANLIEUE SUD .....	127
2-2. COMMENCEMENT DE LA REALISATION DU CADASTRE AU LIBAN ET CREATION DE LA ZONE DES SABLES .....	129
2-3. LA ZONE DES SABLES EST SITUEE ENTRE OUZAÏ, BOURJ BRAJNEH ET LE NAHR EL-GHADIR .....	131
2-4. MIS A PART QUELQUES HECTARES AU SUD, LA « ZONE DES SABLES » NE COUVRE QUE DES DUNES .....	133
2-5. PARCELLAIRE DEFINI DANS LA ZONE DES SABLES LORS DE LA REALISATION DES CROQUIS DE DELIMITATION DE 1943 .....	135
2-6. ÉVOLUTION DES LIMITES DES CIRCONSCRIPTIONS FONCIERES DANS LA ZONE DES SABLES .....	137
2-7. LIMITES DU MONT-LIBAN ET DES DISTRICTS ( <i>MOUQATA'AT</i> ) .....	138
2-8. TERRES LITIGIEUSES ET TERRES RECLAMEES PAR BOURJ BRAJNEH DANS L'AFFAIRE DES SABLES .....	149
2-9. LA ZONE DES SABLES, REGION FRONTIERE A L'EPOQUE DE SA PRIVATISATION .....	169
2-10. LIMITE ENTRE MONTAGNE LIBANAISE ET BEYROUTH DANS LA ZONE DES SABLES, SITUATION AVANT 1850 ET APRES 1874 .....	172
2-11. LIMITE ENTRE MONTAGNE LIBANAISE ET BEYROUTH DANS LA ZONE DES SABLES, SITUATION TRANSFORMEE ENTRE 1850 ET 1874 .....	173
2-12. LA PLAINE VENDUE PAR L'EMIR BECHIR QASSEM CHEHAB A CHEIKH MOUSTAFA RIFAÏ .....	183
2-13. SITUATION DE LA PLAINE D'OUZAÏ A L'ECHELLE DU MONT-LIBAN .....	187
2-14. SITUATION DE LA PLAINE D'OUZAÏ PAR RAPPORT AUX DECOUPAGES ET ETAPES DU CADASTRE .....	189
2-15. BEYROUTH AU MOMENT DE LA VENTE DE LA PLAINE D'OUZAÏ .....	192
2-16. ÉLEMENTS D'UNE GENEALOGIE DES PROPRIETAIRES, ENTRE 1856 ET 1908, DE LA PARCELLE MDAOURA QUI DEVIENDRA EN 1958 LA PARCELLE 3908 .....	195
2-17. LES PROPRIETAIRES RECONNUS PAR LE CADASTRE AU CENTRE DE LA PLAINE D'OUZAÏ, DANS LES ANNEES 1930 .....	197
2-18. LES PARCELLES <i>MOUCHAA</i> DE LA PLAINE D'OUZAÏ .....	201
2-19. BEYROUTH A REJOINT LA PLAINE D'OUZAÏ AU MOMENT DES PROCES DONT ELLE FAIT L'OBJET .....	205
2-20. PARCELLES ACHETEES POUR LA REALISATION DE LA VILLE NOUVELLE DE CHAKKOUR PACHA EN 1906 .....	209
2-21. HISTOIRE DES LIMITES DE BOURJ BRAJNEH .....	217
2-22. L'ILLEGALITE DANS LE PERIMETRE DE L'ANCIENNE ZONE DES SABLES .....	223

## CHAPITRE 3

3-1. LE DEVELOPPEMENT ILLEGAL DANS L'ANCIENNE ZONE DES SABLES AUTOUR DES NOYAUX INITIAUX DE OUZAÏ ET RAML .....	229
3-2. LES PENTES SOUS LA CITE SPORTIVE AUJOURD'HUI OCCUPEES PAR DES CONSTRUCTIONS PRECAIRES .....	232
3-3. INSCRIPTION DES PENTES OCCUPEES ILLEGALEMENT SOUS LA CITE SPORTIVE DANS LE PARCELLAIRE DES ANNEES 1930 .....	233
3-4. PLUSIEURS PROCEDURES D'URBANISME SE SUPERPOSENT SUR LES PENTES SOUS LA CITE SPORTIVE .....	235
3-5. L'EXTENSION OUEST DU CAMP DE CHATILA DANS LES ANNEES 1960 .....	237
3-6. L'OCCUPATION DES CHALETS, BUNGALOWS ET HOTELS DES PLAGES .....	241
3-7. LES ANCIENNES PARCELLES DES PLAGES DE JNAH .....	243
3-8. LES PLAGES AVANT-GUERRE : LES ETABLISSEMENTS BALNEAIRES SUR LES PARCELLES <i>MOUCHAA</i> DE JNAH .....	244
3-9. LES PLAGES AVANT-GUERRE : LES ETABLISSEMENTS BALNEAIRES SUR LA PARCELLE 190 .....	245
3-10. LA PRESERVATION DES TERRAINS CLOS A OUZAÏ .....	250
3-11. DES TERRAINS PRESERVES DE LA PRESSION DE L'OCCUPATION ILLEGALE A HAY EL-ZAHRA .....	252
3-12. ÉVOLUTION DE LA PARCELLE 227, DE LAQUELLE EST ISSUE LE GOLF, ENTRE 1930 ET AUJOURD'HUI : LOTISSEMENTS ET FUSIONS .....	256
3-13. LE GOLF CLUB ENTOURE DE CONSTRUCTIONS ILLEGALES .....	261
3-14. LA PARCELLE 190 .....	263
3-15. LA PARCELLE 190, UNE ZONE D'ACTIVITE ARTISANALE ET INDUSTRIELLE .....	264
3-16. L'ACTUEL QUARTIER HAY EL-ZAHRA ET L'ANCIENNE PARCELLE 188 .....	265
3-18. L'OCCUPATION ILLEGALE DES TERRAINS <i>MOUCHAA</i> DE JNAH .....	271
3-19. LE QUARTIER HAY EL-ZAHRA CONSTRUIT AUTOUR DE L'HOPITAL EL-ZAHRA .....	272

3-20. HAY EL-ZAHRA S'EST DEVELOPPE SANS FAIRE APPARAÎTRE LE DECOUPAGE DU LOTISSEMENT .....	275
3-21. LA CONSTRUCTION DE L'HOPITAL GOUVERNEMENTAL A NECESSITE LA DESTRUCTION DES CONSTRUCTIONS ILLEGALES SITUEES SUR LE TERRAIN DE L'ANCIEN AERODROME. ....	276

#### CHAPITRE 4

4-1. LE PROJET DE LOGEMENTS POUR LE RELOGEMENT DANS <i>ACTION AREA 2</i> EN 1992 .....	320
4-2. LE PERIMETRE DE LA ZONE ETUDIEE EN 1993 .....	324
4-3. UNE SOLUTION ENVISAGEE PAR LE BTUTP EN 1993 POUR LE REAMENAGEMENT .....	328
DU QUARTIER DE SABRA ET CHATILA.....	328
4-4. PERIMETRES DES EXPROPRIATIONS ET DES REMEMBREMENTS DE TERRAINS A ÉLYSSAR .....	330
4-5. LES TROIS OPTIONS STRATEGIQUES PROPOSEES PAR DAR AL-HANDASSAH EN 1993 .....	333

#### CHAPITRE 5

5-1. LES QUARTIERS DETRUIITS DANS LE PERIMETRE DE RENOVATION DU CENTRE-VILLE SOLIDERE .....	351
5-2. DES ROUTES POUR TRAVERSER LA BANLIEUE SUD .....	381

#### CHAPITRE 6

6-1. DEUX OPTIONS URBANISTIQUES POUR LE CAMP DE SABRA ET CHATILA SELON LA SITUATION POLITIQUE .....	455
--	-----

#### CHAPITRE 7

7-1. MARQUAGE POLITIQUE DE L'ESPACE DANS LES QUARTIERS IRREGULIERS .....	501
7-2. LES CONDITIONS DE VIE DES HABITANTS A JNAH ILLUSTRENT LES DISCOURS .....	508
7-3. LA « CEINTURE DE MISERE » .....	518
7-4. LES QUARTIERS IRREGULIERS DE LA BANLIEUE SUD-OUEST, DES ESPACES QUALIFIES DE VILLAGEOIS ....	527
7-5. LA RECONQUETE DE LA COTE .....	532
7-6. LES TRANSACTIONS DANS LA PARCELLE 3908 ENTRE 1955 ET 1999 .....	535

#### TABLEAUX

TABLEAU 1: ESQUISSE DE L'EVOLUTION DE LA DIVISION EN CATEGORIE DE TERRE AU LIBAN DEPUIS LA CONQUETE ARABE.....	156
TABLEAU 2: LES FACTEURS CONDITIONNANT LA LOCALISATION DES QUARTIERS IRREGULIERS .....	281

# Table des matières

## INTRODUCTION

1. LE PROJET D'URBANISME, LIEU D'ACTION ET OBJET DE PENSEE.....	7
2. LE PROJET ELYSSAR: OBJECTIFS SPATIAUX, CONTRAINTES SOCIALES, NEGOCIATIONS POLITIQUES .....	37

<b>PREMIERE PARTIE : LES QUARTIERS IRREGULIERS DE LA BANLIEUE SUD-OUEST, POCHE DE L'HISTOIRE FONCIERE ET URBANISTIQUE</b>
---

## CHAPITRE 1 DANS LES INTERSTICES DE L'HISTOIRE URBANISTIQUE : HORCH TABET ET HORCH AL-QATIL

<b>1 LA MORPHOLOGIE DE LA BANLIEUE SUD : UN REVERS DE L'URBANISME PLANIFIE.....</b>	<b>79</b>
1.1 DES POCHE MORPHOLOGIQUES EN BANLIEUE SUD DE BEYROUTH .....	84
1.1.1 Zones de superposition et zones de juxtaposition .....	84
1.1.2 Juxtaposition de quartiers légaux et illégaux .....	86
1.2 VILLE LEGALE ET PLANIFIEE VERSUS VILLE IRREGULIERE .....	92
1.2.1 La banlieue sud, un laboratoire de l'urbanisme moderne .....	92
1.2.2 Tissu informel et points sensibles de l'histoire spatiale .....	95
<b>2 DES INTERSTICES DANS L'HISTOIRE URBANISTIQUE : HORCH TABET ET HORCH AL-QATIL</b>	<b>98</b>
2.1 UNE FORTE CONCENTRATION DE PLANS ET PROJETS D'URBANISME SUR LA ZONE SABLONNEUSE .....	98
2.2 REGLES ET MORPHOLOGIE URBAINE.....	108
2.3 LES QUARTIERS ILLEGAUX HORCH TABET ET HORCH AL-QATIL ET LES ZONES SENSIBLES DE L'HISTOIRE URBANISTIQUE.....	110

## CHAPITRE 2 QUARTIERS IRREGULIERS ET SUPERPOSITION DE DROITS FONCIERS EN BANLIEUE SUD DE BEYROUTH : LES QUARTIERS OUZAÏ ET RAML

<b>1 LES DIFFICULTES CADASTRER LA ZONE DES SABLES : REVELATEUR DE LA COMPLEXITE FONCIERE .....</b>	<b>125</b>
1.1 LE REALISATION D'UN CADASTRE DE LA ZONE DES SABLES PAR LES OTTOMANS N'EST PAS CONFIRMEE .....	126
1.2 LES TRAVAUX DU CADASTRE EFFECTUES PAR LES FRANÇAIS ACHOPPENT SUR LA ZONE DES SABLES .....	130
1.3 LES DIFFICULTES NE SONT PAS RESOLUES SOUS L'AUTORITE DE L'ÉTAT LIBANAIS AVANT LA MISE EN PLACE D'UN TRIBUNAL EXCEPTIONNEL EN 1953.....	134
<b>2 DU « STATUT » MOUCHAA AU STATUT PRIVE : PRIVATISATION ET SUPERPOSITION DE DROITS.....</b>	<b>139</b>
2.1 LES TERRAINS MOUCHAA, CŒUR DU CONFLIT FONCIER DE LA ZONE DES SABLES .....	140
2.1.1 Les différents sens de mouchaa .....	141
2.1.2 Terrains mouchaa de la municipalité de Bourj Brajneħ ou propriété privée ? .....	148
2.2 LE STATUT DES TERRES EN BANLIEUE SUD.....	152
2.2.1 La division en catégorie de terres au Liban.....	152
2.2.2 Terres codifiées par les lois et terres régies par la coutume au Mont Liban.....	162
2.2.3 Les confusions d'une situation frontrière et la première « affaire des sables » de Jnah .....	166
2.3 LES PASSAGES DU MOUCHAA A LA PROPRIETE PRIVEE .....	174
2.3.1 La privatisation des terres au Liban .....	176
2.3.2 Dans la Montagne libanaise, l'appropriation privée des terres des mouqâta'at par les notables.....	179
2.3.3 La privatisation de la plaine d'Ouzai' .....	184

<b>3</b>	<b>SUPERPOSITION DE DROITS ET ENJEUX FONCIERS .....</b>	<b>191</b>
3.1	APPARITION PROGRESSIVE DES CONTRADICTIONS FONCIERES .....	196
3.1.1	<i>Visibilité progressive de la superposition des catégories foncières et des droits .....</i>	<i>196</i>
3.1.2	<i>Des solutions différentes à la superposition des droits dans la plaine d'Ouzai.....</i>	<i>199</i>
3.1.3	<i>1876, début du déni progressif des droits sur le terrain mouchaa de Bourj Brajneha .....</i>	<i>202</i>
3.2	ENTREE DANS L'HISTOIRE URBAINE, PERPETUATION DES CONFLITS ET APPARITION DES QUARTIERS IRREGULIERS 204	
3.2.1	<i>Le projet de ville nouvelle de Chakkour Pacha à Ouzai.....</i>	<i>206</i>
3.2.2	<i>Focalisation sur la parcelle Mdaoura .....</i>	<i>210</i>
3.2.3	<i>Deux logiques parallèles se mettent en place .....</i>	<i>212</i>
3.2.4	<i>Après 1955, les deux logiques se poursuivent, l'une devient illégale et s'oppose à l'autre.....</i>	<i>216</i>
3.2.5	<i>Évolution du conflit et essor de l'illégalité foncière à Ouzai et Raml .....</i>	<i>221</i>

**CHAPITRE 3: DES STRATEGIES DE PROPRIETAIRES FACE A L'OCCUPATION ILLEGALE, ..... A  
CHATILA, JNAH ET HAY EL-ZAHRA ..... 225**

<b>1</b>	<b>LA PRESSION DE L'OCCUPATION ILLEGALE.....</b>	<b>226</b>
1.1	LE DEVELOPPEMENT AUTOUR DE NOYAUX EXISTANTS D'OCCUPATION .....	227
1.2	LA PROXIMITE DES CAMPS PALESTINIENS A HORCH TABET, RAML ET CHATILA .....	230
1.2.1	<i>Hay Gharbeh à Chatila .....</i>	<i>231</i>
1.2.2	<i>Conjonction de la pression de l'occupation et des contraintes urbanistiques et foncières .....</i>	<i>236</i>
1.3	LES URGENCES ET LES REVANCHES DE LA GUERRE : LE CAS DES PLAGES A JNAH .....	239
<b>2</b>	<b>LES STRATEGIES DE DEFENSE DES PROPRIETAIRES .....</b>	<b>246</b>
2.1	DIFFERENTS EQUILIBRES ENTRE INVESTISSEMENTS ET BENEFICES .....	247
2.1.1	<i>Des bénéfices attendus : le rôle indirect des politiques urbaines et foncières .....</i>	<i>247</i>
2.1.2	<i>Un équilibre différent pour chaque terrain .....</i>	<i>248</i>
2.1.3	<i>Terrains en indivision et terrains détenus par des institutions .....</i>	<i>251</i>
2.2	UN TERRAIN INSTITUTIONNEL DEFENDU CONTRE LE SQUAT : LE GOLF CLUB .....	254
2.3	UN GRAND TERRAIN EN INDIVISION NON DEFENDU : LA PARCELLE 190.....	262
<b>3</b>	<b>LA CONCESSION DE TERRAINS MUNICIPAUX PAR LES FONCTIONNAIRES A HAY EL-ZAHRA 264</b>	

**Conclusion de la première partie ..... 277**

**PLANIFICATION, FONCIER ET PROPRIETE, UNE FAÇON DE PENSER LA VILLE..... 277**

<p><b>DEUXIEME PARTIE : PROCESSUS ET CONTENU DE LA DECISION : DES CHOIX DANS UN SYSTEME D'ACTION</b></p>
--

**CHAPITRE 4 :UN PROJET CONÇU DE VOLONTE POLITIQUE ET D'AMBITIONS URBANISTIQUES**

<b>1</b>	<b>L'ELABORATION DU PROJET, UN SYSTEME D'ACTION PEU LISIBLE .....</b>	<b>295</b>
1.1	LA FACE APPARENTE D'ÉLYSSAR .....	296
1.1.1	<i>Visibilité des acteurs institutionnels et collectifs.....</i>	<i>297</i>
1.1.2	<i>La presse, seul lieu d'existence de certains acteurs.....</i>	<i>298</i>
1.1.3	<i>Le processus en filigrane .....</i>	<i>300</i>
1.2	L'ELABORATION DU PROJET, SUR LA FACE CACHEE D'ÉLYSSAR.....	302
1.2.1	<i>Des multiples connaissances partielles.....</i>	<i>302</i>
1.2.2	<i>Des systèmes d'action successifs.....</i>	<i>305</i>
<b>2</b>	<b>INVESTISSEMENTS PERSONNELS POUR UN PROJET PUBLIC .....</b>	<b>307</b>

2.1	L'IDEE ET L'IMPULSION DE L'INDIVIDU RAFIC HARIRI .....	308
2.2	INVESTISSEMENTS PERSONNELS DANS LES ETUDES PREALABLES .....	312
2.3	UNE CERTAINE FLUIDITE ENTRE PUBLIC ET PRIVE .....	315
<b>3</b>	<b>DES CHOIX PARMIS LES DIAGNOSTICS ET PROPOSITIONS TECHNIQUES .....</b>	<b>317</b>
3.1	TROIS PREALABLES : LE FONCIER, LES RESEAUX, LE RELOGEMENT .....	318
3.2	LE CŒUR DES PROPOSITIONS : RENOVER LES QUARTIERS ILLEGAUX .....	322
3.2.1	<i>Des principes similaires</i> .....	323
3.2.2	<i>Des options différentes</i> .....	326
3.3	LE CHOIX D'UN PROJET A L'ECHELLE DE LA CAPITALE .....	329
3.3.1	<i>Un projet de la reconstruction du pays</i> .....	329
3.3.2	<i>L'emplacement du relogement, critère de choix majeur</i> .....	331
3.4	UNE STRUCTURE D'ETUDES INTERNATIONALE .....	335

## CHAPITRE 5 : UNE CONCEPTION DANS LA NEGOCIATION

<b>1</b>	<b>DES NEGOCIATIONS ENTRE PROJETS .....</b>	<b>339</b>
1.1	LE PROJET PROPOSE A LA NEGOCIATION .....	341
1.1.1	<i>La partition préalable de la banlieue sud à reconstruire</i> .....	342
1.1.2	<i>Des contacts différents avec les deux partis chiïtes</i> .....	343
1.2	LA SOCIETE FONCIERE ERIGEE EN POLE NEGATIF .....	348
1.2.1	<i>Le soupçon vis-à-vis d'un projet dissimulé</i> .....	349
1.2.2	<i>Un contexte polémique</i> .....	350
1.3	DESIR DE PROJET, MAIS REFUS D'UNE REEDITION .....	354
1.3.1	<i>Le refus focalisé sur la société foncière</i> .....	355
1.3.2	<i>Un projet de société foncière identique à celui de Solidere ?</i> .....	360
1.3.3	<i>La proposition de l'établissement public et l'acceptation du projet</i> .....	362
<b>2</b>	<b>LE CONTENU DU PROJET DANS LE JEU DE LA NEGOCIATION .....</b>	<b>365</b>
2.1	LA STRUCTURATION DU PROJET, ANTICIPATION DE SON JEU FUTUR .....	367
2.1.1	<i>Le contrôle du projet</i> .....	367
2.1.2	<i>L'obtention mutuelle de garanties formelles</i> .....	369
2.1.3	<i>La volonté de coopérer et la mobilisation d'acteurs « marginaux sécants »</i> .....	371
2.2	DU JEU STRATEGIQUE AU CONTENU .....	376
2.2.1	<i>L'idée-menace du viaduc d'Ouzai</i> .....	376
2.2.2	<i>Les décisions indépendantes de leur contenu, le rôle des acteurs régionaux</i> .....	383
2.3	LA PROPRIETE, INSTRUMENT STRATEGIQUE .....	386
2.3.1	<i>Achat privé pour influencer sur un projet public</i> .....	388
2.3.2	<i>Des terrains pour financer le projet contre des droits à construire</i> .....	389
2.3.3	<i>Refuser de vendre, un acte politique</i> .....	391

## CHAPITRE 6 : EVIDENCES ET COMPROMIS D'ELYSSAR, DES CHEVAUCHEMENTS

<b>1</b>	<b>LES ACCORDS EXPLICITES, DES COMPROMIS ISSUS DE LA NEGOCIATION ? .....</b>	<b>397</b>
1.1	L'ETABLISSEMENT PUBLIC, UN COMPROMIS SEULEMENT ? .....	397
1.2	CREER DES CATEGORIES D'ILLEGALITE, UNE DEMANDE QUI ARRANGE .....	398
1.3	L'ASPECT INCONTOURNABLE DU RELOGEMENT SUR PLACE .....	402
1.3.1	<i>Le relogement ne peut se faire que sur place</i> .....	403
1.3.2	<i>Le relogement, une option liée à la situation régionale</i> .....	405
1.3.3	<i>La nouvelle donne et la remise en cause du choix du relogement</i> .....	407
<b>2</b>	<b>LES ENTENTES IMPLICITES, EVIDENCES NON NEGOCIEES DU PROJET .....</b>	<b>409</b>
2.1	DES EVIDENCES CRITIQUEES, INTERROGEES, CONTESTEES .....	409
2.1.1	<i>L'expropriation, une évidence contestée</i> .....	409
2.1.2	<i>La rénovation urbaine et la destruction des quartiers illégaux, une évidence admise</i> .....	410
2.1.3	<i>La libération de la côte, une évidence interrogée</i> .....	413
2.2	LE PERIMETRE DU PROJET, POINT DE RENCONTRE EVIDENT DES ORIENTATIONS POLITIQUES ET TECHNIQUES .....	416
2.2.1	<i>Sabra et Chatila, un quartier politiquement périphérique d'Élyssar</i> .....	417
2.2.2	<i>La non-intégration du quartier Raml, laissé à la banlieue sud-est</i> .....	419

<b>3</b>	<b>LES ARRANGEMENTS INTERPRETABLES, CONDITIONS TACITES DE L'ACCORD .....</b>	<b>424</b>
3.1	DES OPTIONS INTERPRETABLES, FONDEES SUR DES INCERTITUDES .....	426
3.1.1	<i>L'interprétation possible de la garantie du relogement sur place .....</i>	<i>426</i>
3.1.2	<i>Relogement et indemnisation : jeux d'interprétations autour d'un compromis .....</i>	<i>428</i>
3.1.3	<i>Le relogement, aux frais de l'État ou de l'occupant ? .....</i>	<i>432</i>
3.2	L'EXISTENCE D'ÉLYSSAR, UN COMPROMIS QUI SUFFIT ? .....	437
3.2.1	<i>Un intérêt insuffisant de voir se réaliser le projet ? .....</i>	<i>439</i>
3.2.2	<i>L'existence même du projet comble des attentes .....</i>	<i>441</i>

**Conclusion de la deuxième partie :**

<b>LES LOGIQUES MELEES DES ACTEURS POLITIQUES ET TECHNIQUES .....</b>	<b>445</b>
LES ROLES DES ACTEURS POLITIQUES ET TECHNIQUES .....	446
POSITIONS INTERMEDIAIRES ET REGISTRES DE RAISONNEMENT ENCHEVETRES .....	447
<i>L'intégration de la dimension politique chez les acteurs techniques .....</i>	<i>449</i>
<i>La vision prospective des acteurs politiques sur la ville .....</i>	<i>455</i>
RAISONS POLITIQUES ET TECHNIQUES D'AGIR, DES REFERENTIELS DE L'URBANISME .....	459

**TROISIÈME PARTIE**

**LOGIQUES D'ACTEURS, PRINCIPES D'ACTION**

**CHAPITRE 7 : PENSER ELYSSAR, DEUX REGISTRES DE RAISONNEMENT EN PROJECTION**

<b>1</b>	<b>DES LECTURES ET DES LOGIQUES DE PENSEES .....</b>	<b>466</b>
1.1	DES LECTURES VARIEES D'UN MEME PROJET .....	466
1.1.1	<i>Problématisations .....</i>	<i>468</i>
1.1.2	<i>Construction sociales, attitudes et situations .....</i>	<i>471</i>
1.1.3	<i>Matrices cognitives et normatives .....</i>	<i>474</i>
1.2	TROIS REGISTRES DE PENSEES SONT MOBILISES A ÉLYSSAR .....	477
1.3	DES LECTURES STRATEGIQUES ET DES LECTURES IDEALES .....	479
1.3.1	<i>Registre des stratégies et registre de l'idéal, deux hémisphères .....</i>	<i>479</i>
1.3.2	<i>Le droit, une tension entre ces deux registres .....</i>	<i>484</i>
<b>2</b>	<b>STRATEGIES ET IDEALS PERÇUS A ELYSSAR .....</b>	<b>487</b>
2.1	ÉLYSSAR PENSE DANS LE REGISTRE DES STRATEGIES : UN TERRITOIRE CHIITE .....	488
2.1.1	<i>Un territoire conquis à conserver .....</i>	<i>490</i>
2.1.2	<i>Le contrôle de la ville .....</i>	<i>493</i>
2.1.3	<i>Les stratégies confessionnelles .....</i>	<i>496</i>
2.1.4	<i>Sabra, l'exception qui confirme la règle .....</i>	<i>498</i>
2.1.5	<i>La politique, relais des stratégies territoriales .....</i>	<i>499</i>
2.2	ÉLYSSAR CONÇU DANS LE REGISTRE DE L'IDEAL : UN PROJET D'ORDRE ET DE PROGRES .....	503
2.2.1	<i>L'objectif de modernité et d'amélioration des conditions de vie .....</i>	<i>504</i>
2.2.2	<i>L'opportunité d'une ascension sociale et d'une civilisation .....</i>	<i>507</i>
2.2.3	<i>Le rejet du passé et de ses conséquences présentes .....</i>	<i>513</i>
2.3	DES ESPACES PERÇUS DANS LES DEUX REGISTRES : DEVELOPPEMENT ET MANGÈVRES .....	516
2.3.1	<i>La ceinture de misère .....</i>	<i>516</i>
2.3.2	<i>Des « villages » de migrants ruraux .....</i>	<i>521</i>
2.3.3	<i>La riviera libanaise .....</i>	<i>531</i>
2.4	LE PROJET URBAIN, RECONQUETE DE LA VILLE .....	540

**CHAPITRE 8 : JUGER ELYSSAR, LES PRINCIPES D'UN JUGEMENT MULTIPOLAIRE**

<b>1</b>	<b>LES MULTIPLES FACES D'UN REGISTRE DE RAISONNEMENTS EN VALEUR .....</b>	<b>544</b>
----------	---	------------



1.1	LA MOBILISATION DU SENS NATUREL DE LA JUSTICE POUR JUGER LE PROJET.....	545
1.2	DIVERSITE DES VALEURS ET DES MONDES DE REFERENCE .....	548
1.3	LE REGIME DE LA JUSTIFICATION A ÉLYSSAR.....	552
1.3.1	<i>Une grille commune aux jugements des stratégies et des idéals</i> .....	552
1.3.2	<i>La référence par les acteurs d'Élyssar à des principes supérieurs communs</i> .....	558
<b>2</b>	<b>LES PROJECTIONS IDEALES ET STRATEGIQUES AUX FILTRES DU JUGEMENT .....</b>	<b>560</b>
2.1	MULTIRATIONALITE DES JUGEMENTS SUR LES PROJECTIONS IDEALES D'ÉLYSSAR .....	560
2.1.1	<i>Des idéaux organisés autour des principes industriels du fonctionnement</i> .....	560
2.1.2	<i>La référence à la culture appelle des principes domestiques et de l'inspiration</i> .....	564
2.1.3	<i>La mobilisation du principe civique de l'intérêt public</i> .....	568
2.2	LES JUGEMENTS « CIVICO-CENTRES » DES STRATEGIES PERÇUES A ÉLYSSAR .....	571
2.2.1	<i>Les stratégies injustifiables</i> .....	572
2.2.2	<i>Des jugements composites autour de principes civiques</i> .....	574
2.2.3	<i>La dénonciation civique du scandale</i> .....	581
2.3	PROFILS TOPIQUES D'ACTEURS .....	586

## CHAPITRE 9 ELYSSAR, DES COMPROMIS ENTRE DES PRINCIPES D'ACTION

<b>1</b>	<b>NECESSITE ET FRAGILITE DU COMPROMIS GENERAL .....</b>	<b>592</b>
1.1	LE « BIEN DES GENS », COMPROMIS DE PRINCIPES SUPERIEURS COMMUNS .....	593
1.1.1	<i>Un projet qui se construit autour du justifiable</i> .....	594
1.1.2	<i>Objectif du bien pour tous et stratégie gagnante pour chacun</i> .....	595
1.2	L'IRREDUCTIBLE MEFIANCE .....	598
<b>2</b>	<b>COMPROMIS IMPOSSIBLE SUR LES OCCUPANTS ILLEGAUX .....</b>	<b>606</b>
2.1	L'OCCUPATION ILLEGALE A LA FOIS CRITIQUEE ET JUSTIFIEE .....	606
2.1.1	<i>Le squatter érigé en pôle négatif</i> .....	606
2.1.2	<i>Des justifications diverses de l'occupation illégale</i> .....	608
2.2	LE JUGEMENT DE L'OCCUPATION ILLEGALE : DES FORMULES DE COMPROMIS .....	614
2.2.1	<i>La distinction entre « bons » et « mauvais » squatters</i> .....	616
2.2.2	<i>Des habitants aux catégories d'investissement</i> .....	621
<b>3</b>	<b>UN FAISCEAU DE CONVERGENCES VERS LE RELOGEMENT.....</b>	<b>625</b>
3.1	DES COMPROMIS ET CONVERGENCES CIVIQUES, HETEROGENES ET SYMBOLIQUES .....	627
3.1.1	<i>Rester sur place, un conflit d'échelle de l'intérêt commun</i> .....	628
3.1.2	<i>De la justice sociale au relogement</i> .....	633
3.1.3	<i>L'affirmation de droits sans remise en cause du droit</i> .....	637
3.2	ÉVIDENCES ET CONTRADICTIONS FONCTIONNELLES DU RELOGEMENT .....	645
3.2.1	<i>Reloger plutôt que réhabiliter, l'adaptation à la ville future</i> .....	645
3.2.2	<i>La fonctionnalité de l'action hors-jeu</i> .....	649

### Conclusion de la troisième partie

<b>PRINCIPES D'ACTION DE LA MISE EN ŒUVRE ET RECOMPOSITION DES CHOIX .....</b>	<b>655</b>
LA MISE EN ŒUVRE DES CHOIX FONDES SUR DES PRINCIPES PARTAGES .....	656
NON-MISE EN ŒUVRE DES CHOIX ET PRINCIPES DISCORDANTS .....	661
DES PROPOSITIONS ET DES PRINCIPES EN CONTREPOINT .....	664

### CONCLUSION.....

### SOURCES .....

LISTE DES PERSONNES RENCONTREE.....

LISTE DES CARTES ET DECRETS UTILISES .....

LISTE DES RAPPORTS SUR ÉLYSSAR ET LA BANLIEUE SUD .....

### BIBLIOGRAPHIE .....

<b>ANNEXES</b> .....	<b>735</b>
LE JUGEMENT DES SABLES .....	737
ARRETE D'OUVERTURE DES TRAVAUX DU CADASTRE SUR LA ZONE DES SABLES .....	765
COMPTE-RENDU DE CONSEIL MUNICIPAL DE BOURJ BRAJNE .....	767
FAITS RELATIFS A ÉLYSSAR ET AUX PROJET URBAINS EN BANLIEUE SUD ENTRE 1993 ET 1997 .....	769
LES 150 ACTEURS APPARAISSANT DANS LA PRESSE A PROPOS DES PROJETS URBAINS EN BANLIEUE SUD ENTRE 1993 ET 1997 785	
<b>TABLES</b> .....	<b>797</b>