

UNIVERSITÉ FRANÇOIS-RABELAIS
École Doctorale « Sciences Humaines et Sociales »
et
UMR 6592 « URBAMA » (Centre d'Études et de Recherche sur l'Urbanisation
dans le Monde Arabe)
Tours

Espaces commerciaux, centralités et logiques d'acteurs à Beyrouth : les cas de Hamra et de Verdun

par
Guillaume BOUDISSEAU

Thèse présentée pour l'obtention du Doctorat de l'Université François-Rabelais de Tours
Préparé sous la direction de Monsieur le Professeur **Michael F., DAVIE**

Membres du jury :

Madame la Professeur **Cynthia GHORRA-GOBIN** (Université Paris IV)
Monsieur le Professeur **Alain METTON** (Université Paris Val de Marne)
Monsieur le Professeur **Guy DI MÉO** (Université Michel-de-Montaigne Bordeaux 3)
Monsieur le Professeur **Jean-François TROIN** (Professeur Émérite, Université François-Rabelais de Tours)
Monsieur le Professeur **Michael F. DAVIE** (Université François-Rabelais de Tours)

juillet 2001

TOME 1

Centre de Ressources Électroniques sur les Villes



Cette thèse a été numérisée et mise en ligne dans le cadre du
programme de numérisation de thèses de Crévilles
<http://crevilles.org>

REMERCIEMENTS

Je tiens tout d'abord à remercier Monsieur Michael F. Davie pour avoir dirigé cette recherche. Grâce à son encadrement, ses conseils et sa connaissance de Beyrouth, il m'a aidé et encouragé à mener à bien ce travail. Je le remercie, en particulier, pour m'avoir fait découvrir cette ville.

J'adresse mes remerciements à Stéphane Loret, ses conseils enrichissants et ses critiques constructives m'ont guidé dans l'évolution de mon étude.

Je tiens très sincèrement à remercier Élie Fallaha qui m'a, depuis 1992, toujours encouragé. Avec sa parfaite connaissance de Hamra, il m'a sans cesse aidé. De plus, sans son soutien, je n'aurais pu rester à Beyrouth. J'espère qu'il sait à quel point je lui en suis reconnaissant.

Mes remerciements vont à Michel Mansour qui a contribué, à plusieurs reprises, à me donner de précieux renseignements, nos échanges d'information ont été très fructueux.

Je dois rendre un hommage tout particulier à Fouad Tueni, Président d'honneur de l'Association des propriétaires des établissements commerciaux de la rue Hamra et ses transversales, qui est décédé au cours de mes recherches. Il m'a accordé toute sa confiance dès 1993. Nos fréquents entretiens m'ont été d'un grand secours.

Je voudrais témoigner ma profonde gratitude à Nada Kettaneh et Nada Khodr-Chalabi qui avec gentillesse et disponibilité ont, depuis plusieurs années, facilité mes recherches.

J'associe également à mes remerciements Antoine pour ses précieux conseils, ses remarques et sa patience. Je lui suis très reconnaissant d'avoir trouvé le temps de coopérer à ce travail.

Je dois une sincère reconnaissance à Lina pour son aide, son soutien et sa collaboration tout au long de ces années de thèses.

Enfin, j'adresse à Pascale, Clara, Julien et Simon toute ma gratitude pour leurs constants encouragements.

SOMMAIRE

	Pages
INTRODUCTION GÉNÉRALE	9
PARTIE 1 LES ESPACES COMMERCIAUX À BEYROUTH : ÉVOLUTIONS ET TRANSFORMATIONS	
Introduction	34
CHAPITRE 1 : LES ESPACES COMMERCIAUX ET CENTRALITÉ : ÉLÉMENTS D'UNE PROBLÉMATIQUE URBAINE	
Introduction	37
A. La production de la ville	39
1. La multiplicité des acteurs urbains	42
2. La diversité des stratégies d'action	47
3. La démarche systémique : saisir les logiques d'acteurs	51
B. Le commerce et la centralité : état de la recherche	54
1. Le multicensrisme dans les villes : les mutations du paysage commercial	55
2. La pluralité de la centralité	61
Conclusion	67
CHAPITRE 2 : LE CENTRE-VILLE DE BEYROUTH JUSQU'EN 1975 : STRATÉGIES D'ACTEURS DANS LA PRODUCTION D'UN ESPACE COMMERCIAL	
Introduction	68
A. La mise en place d'un espace commercial : rôle des acteurs privés et publics	71
1. Le centre-ville sous l'influence des différents régimes politiques	72
2. La diversité des acteurs urbains	84
B. Un centre-ville commercial multifonctionnel	92
1. Les quartiers des souks	93
2. Les espaces touristiques et ludiques	97
3. Les espaces tertiaires et bancaires	99
4. Les autres axes commerçants	100
5. Le centre-ville, un espace hétérogène	103

C. Le centre-ville, l'espace de la reconnaissance et de la citoyenneté	109
1. Un lieu de production d'une représentation, d'une réussite et d'une image sociale	110
2. L'espace d'insertion des populations néo-beyrouthines	113
D. Le centre-ville, en 1970, un espace en crise ?	118
1. Une saturation physique	118
2. Une saturation symbolique	121
3. Les acteurs de la saturation	124
Conclusion	128

CHAPITRE 3 : PARTICULARITÉS ET SPECIFICITÉS DE LA GÉOGRAPHIE COMMERCIALE DE L'AGGLOMÉRATION BEYROUTHINE À LA FIN DU XX^e SIÈCLE

Introduction	130
A. Destruction et fermeture du centre-ville	131
B. La décentralisation commerciale	136
1. Un processus commencé avant guerre	136
2. Les souks provisoires	139
3. Un processus accéléré durant la guerre	141
C. La multiplicité de la géographie commerciale beyrouthine	145
1. Les anciens espaces commerciaux	148
2. Les nouveaux espaces commerciaux	151
D. Le centre-ville de Beyrouth en reconstruction	158
1. SOLIDERE et le nouveau projet urbain	159
2. L'implantation des fonctions commerciales et bancaires	162
3. Une évolution chaotique : retards et blocages politiques	166
Conclusion	169

CHAPITRE 4 : HAMRA ET VERDUN, DÉVELOPPEMENTS CROISÉS DE DEUX CENTRALITÉS COMMERCIALES

Introduction	171
A. Le quartier Hamra, un nouveau centre ancien	173
1. L'Université américaine dans une région agricole	175
2. Un rapide développement résidentiel	181
3. L'essor immobilier, commercial et tertiaire de 1950 à 1975	189
4. De 1975 à 1990, un paysage commercial en mutation ou les années de transition	215

5. Le quartier Hamra en l'an 2000, un espace multifonctionnel	225
B. La rue Verdun, un nouvel espace commerçant	246
1. Verdun, quel espace urbain et quelles limites ?	246
2. Un développement urbain disparate	249
3. Un développement commercial et tertiaire fractionné	257
4. Une rue commerciale de luxe	275
Conclusion de la partie 1	283

PARTIE 2
STRATÉGIES ET LOGIQUES DES ACTEURS URBAINS
DANS LA PRODUCTION DES ESPACES COMMERCIAUX
DE HAMRA ET DE VERDUN

Introduction	285
--------------	-----

CHAPITRE 1 : LES ACTEURS DU COMMERCE, DE LA RECONNAISSANCE SOCIALE À L'INDÉPENDANCE SPATIALE

Introduction	289
A. Les « pionniers » du développement commercial de Hamra	290
1. La recherche d'indépendance et de reconnaissance	292
2. Un besoin d'intégration à la ville	299
3. Hamra, production d'une nouvelle centralité	313
B. Les « réfugiés » du centre-ville	322
1. Le quartier Hamra, une centralité de repli	323
2. La rue Verdun, les premières initiatives commerciales	334
3. L'exode du centre-ville, une nouvelle visibilité	337
C. Les acteurs issus de l'émigration	339
1. L'émigration libanaise, un phénomène ancien	341
2. Les Libanais émigrés : capacités financières et intégration socio-commerciale	345
3. Le quartier Hamra et la rue Verdun, produits de l'émigration ?	356
Conclusion	370

CHAPITRE 2 : LES ACTEURS DU POLYCENTRISME, SUCCURSALISTES ET FRANCHISÉS

Introduction	371
--------------	-----

A. Les acteurs du succursalisme	373
1. Le succursalisme et le multcentrisme à Beyrouth	374
2. Les commerçants du centre-ville vers Hamra avant la guerre	378
3. L'accessibilité à Hamra, un succursalisme par étape	388
4. Les nouveaux acteurs du succursalisme, stratégie commerciale des années 1990 à Verdun	391
5. Une nouvelle phase du succursalisme, les stratégies vers le centre-ville	400
B. Les franchisés les nouveaux acteurs du commerce beyrouthin	402
1. Le commerce et la mondialisation	404
2. Les franchisés,	411
3. Hamra et Verdun dans le processus de mondialisation	422
Conclusion	442

CHAPITRE 3 : LES ACTEURS PUBLICS ET LEURS « SUBSTITUTS »

Introduction	444
A. Le pouvoir des autorités publiques et le rôle des responsables politiques	445
1. Les acteurs publics à Beyrouth	447
2. Les politiques urbaines à Hamra et à Verdun	453
3. Le rôle des responsables politiques	461
B. De 1975 à 1990, les nouveaux acteurs urbains : les milices	475
1. La territorialité : les milices et les stratégies spatiales	476
2. Les milices, acteurs de l'évolution commerciale à Hamra et à Verdun ?	485
3. Les milices et l'encadrement des populations réfugiées	489
C. Les associations de commerçants	494
1. Création et genèse des associations de commerçants	496
2. Les objectifs et les politiques urbaines	500
3. Les relations avec les pouvoirs publics	511
4. Les « substituts » des pouvoirs publics	514
Conclusion	518

CHAPITRE 4 : DES RÉSEAUX AUX SYSTÈMES : JEUX ET ENJEUX D'ACTEURS

Introduction	521
A. Les réseaux sociaux dans les stratégies commerciales	523
1. Les réseaux et l'action collective	524
2. Les réseaux sociaux, communautaires et familiaux	527

B. Le système d'acteurs dans la production des espaces commerciaux	540
1. La galerie marchande Dunes, un système d'acteurs	542
2. Système d'acteurs et dynamique commerciale	549
Conclusion	555
Conclusion de la partie 2	556

PARTIE 3

RÔLE ET PLACE DE HAMRA ET VERDUN, DANS LE SYSTEME DES CENTRALITÉS À BEYROUTH

Introduction	558
--------------	-----

CHAPITRE 1 : LA NOTION DE CENTRALITÉ ÉCONOMIQUE À HAMRA ET À VERDUN

Introduction	563
A. L'ordre marchand et la centralité	564
1. La centralité économique comme processus de concentration	566
2. Hamra, un centre polymorphe	577
3. Verdun, un espace homogène : la concentration des franchises	582
B. Le centre, un produit de la société	584
1. Acteurs et conjonctures politiques, démographiques, culturels et économiques	585
2. Les cycles de la centralité	587
Conclusion	592

CHAPITRE 2 : LA CENTRALITÉ COMME SYMBOLE

Introduction	594
A. Les valeurs symboliques : production d'une image à Hamra et à Verdun	597
1. L'historicité et le prestige d'un espace urbain	598
2. Rôle des acteurs privés dans la production d'un référent urbain	613
B. Centralité traditionnelle et moderne, la modernité en question	618
1. Hamra, un nouveau centre ancien	620
2. La rue Verdun, une centralité « moderne »	623
C. La centralité affective comme processus d'appartenance	625

Conclusion	630
Conclusion de la partie 3	631
CONCLUSION GÉNÉRALE :	
LES CENTRALITÉS À BEYROUTH, ÉTAT DE LA QUESTION	633
BIBLIOGRAPHIE	661
ANNEXES	696
LISTE DES CARTES	716
LISTE DES PHOTOGRAPHIES	717
TABLES DES MATIÈRES	719

INTRODUCTION GÉNÉRALE

En ce début du XXI^e siècle, la recherche urbaine sur les agglomérations du Monde Arabe souffre encore d'incertitudes et de zones d'ombre. En effet, la formation des espaces urbains demeure, extrêmement compliquée puisque liée à un ensemble d'éléments : conjonctures économiques, démographiques, politiques et culturelles variées, stratégies d'actions diversifiées et initiatives privées et/ou publiques différenciées.

Depuis de nombreuses années, la structure, l'organisation et le fonctionnement des villes dans le monde ont été profondément bouleversés. Les modifications sont nombreuses : extension du tissu, urbanisation désordonnée, transformation du cadre ancien, dispersion des fonctions, densification du bâti, etc. À la lumière de l'évolution urbaine contemporaine, la ville devient de plus en plus inexplicable. « Comprendre la ville aujourd'hui » écrivaient Roncayolo en 1990 et également Burgel en 1993, dans l'introduction de leur ouvrage. Tâche délicate voire impossible ? En perpétuelle mutation, vouée à de multiples enjeux d'appropriation et de domination mais, également, tantôt détruite puis reconstruite, tantôt anarchique ou irrégulière, tantôt planifiée ou illégale, tantôt ordonnée ou désordonnée, la ville s'affiche comme un ensemble d'espaces particulièrement complexes à analyser. Lévy souligne cette complexité à partir des processus de production de la ville :

Le phénomène ville correspond à une série d'événements majeurs et apporte une contribution significative à ce qui constitue le domaine propre des sociétés humaines : présence constante de la totalité sociale, rôle éminent des acteurs, productions largement irréversibles et partiellement cumulatives (Lévy, J., 1997).

Il faut admettre l'idée que, ce que l'on appelle la ville n'est pas une simple entité stable et figée. En définitive, elle demeure une réalité possédant plusieurs logiques de production et de fonctionnement. Les différentes recherches urbaines le constatent : la ville bouge, vit, s'étale, se propage, s'essouffle, s'étire, suffoque, sature et se densifie. Constituée d'un agrégat d'unités, multifformes et différenciées, elle évolue sans cesse. Celle-ci constitue un ensemble de territoires, que Roncayolo définit comme « des

constructions territoriales représentatives du temps consolidé qui dépendent de réalités, de mécanismes ou d'échelles bien différentes » (Roncayolo, 1990). Ainsi, la ville se présente comme une organisation spatiale qui se caractérise par un jeu contrasté de périodicités, c'est-à-dire de rythmes d'évolution, de développement et de croissance de ses différents éléments. En effet, l'espace urbain évolue à plusieurs vitesses selon différents cycles en fonction des lieux et des années. À défaut d'une théorie unique et générale des villes, en saisir le sens, la signification, la genèse et le fonctionnement, implique de réfléchir sur la notion de dimension sociale des modes de production. Pour expliquer les différents processus de formation, les mutations, les cycles de l'espace urbain, il nous faut saisir les stratégies socio-spatiales des acteurs. En effet, la ville est produite par des acteurs privilégiant selon des logiques, excessivement, nombreuses.

Nous avons choisi de travailler sur un des éléments qui « fait » et qui constitue la ville : les espaces commerciaux. Nous nous en tiendrons aux lieux regroupant de multiples fonctions économiques, essentiellement des activités commerciales et de services. La recherche sur les différentes logiques d'actions dans les processus de constitution des formes urbaines et commerciales s'inscrit dans une problématique générale des espaces urbains. Les lieux marchands sont des réalités, c'est-à-dire des produits physiques et sociaux, complexes et évolutifs, avec une histoire et un avenir. Ils résultent d'une superposition d'actions privées et/ou publiques, d'initiatives et de logiques individuelles et/ou collectives. « Les modalités de l'intervention des pouvoirs politiques dans l'organisation du système socio-économique et l'aménagement du territoire ; libéralisme, dirigisme, étatismes sont des notions fondamentales dans l'organisation du commerce » (Mérenne-Schoumaker, 1996). De plus, l'espace commercial demeure véritablement un construit social produit, dans le sens qu'il est conçu et produit par la société. Celui-ci évolue également suivant une quantité de stratégies différenciées dans des contextes conjoncturels (sociopolitiques, économiques, techniques et culturels) multiples. C'est dire toute la complexité des éléments intervenants dans la production d'un espace marchand. Ainsi, il est essentiel de saisir cet espace comme le résultat d'actions passées d'acteurs diversifiés et de logiques en cours.

Le rôle joué par les boutiques en tant qu'activités structurantes, c'est-à-dire qu'elles ont une influence majeure sur les aspects des espaces urbains où nous vivons, est déterminant. Il ne faut pas négliger que les fonctions commerciales d'un espace lui assurent un pouvoir attractif et constituent les éléments dynamiques de la valorisation ou la dévalorisation de ce même espace. « Le commerce, par sa très grande réactivité aux changements apparaît comme un révélateur pertinent des mutations et des paradoxes qui affectent la dynamique des territoires. Il n'en est pas pour autant le moteur » (Bondue, 2000). De ce fait, nous pensons qu'une recherche sur la géographie du commerce à Beyrouth et plus précisément, une analyse des différents mécanismes de la mise en place de deux espaces marchands permettra d'apporter des éléments de réflexion sur l'évolution et le fonctionnement des espaces urbains dans des systèmes de plus en plus complexes.

Notre recherche veut s'associer aux travaux scientifiques qui s'interrogent sur la question des espaces marchands et de la centralité dans les villes du Monde Arabe. Les quelques références que nous avons relevées parmi tant d'autres possibles, soulignent le nombre important de travaux sur ces thématiques. La connaissance sur l'évolution, le fonctionnement et la dynamique des fonctions commerciales et artisanales dans les médinas¹, l'émergence et l'étalement des activités tertiaires dans les centres modernes², a considérablement progressé. « Les mécanismes de l'évolution des médinas, les conséquences de celle-ci sur l'organisation interne du tissu ancien, sur les structures économiques et sociales sont mieux connues » (Signoles, 1988). Les recherches révèlent plusieurs points communs : une augmentation résidentielle, une forte densification de l'habitat, une paupérisation de la population et un affaiblissement des activités économiques (Signoles, 1988). Depuis les études « pionnières » sur les médinas (Pagnini Alberti, 1975 et De Planhol, 1982), la structure économique des villes du Monde Arabe a fait l'objet de nombreuses recherches au cours des années 1980. Les travaux mettent l'accent sur la juxtaposition

¹ L'espace traditionnel commercial, artisanal et de services qui occupe le centre historique des villes du Monde Arabe.

² Le centre moderne désigne à la fois l'ancien quartier européen, la ville neuve, le centre d'affaires et/ou le nouveau centre des villes du Monde Arabe.

de deux modèles urbains qui illustrent une certaine dichotomie entre une structure commerciale traditionnelle : la médina, et une structure dite « moderne » : les quartiers d'affaires. On parle d'un *hypercentre bipolaire* et d'une dualité de l'espace, à Constantine (Pagand, 1988), à Tunis et Rabat (Paddison, 1988), à Sanaa (Mermier, 1989, Troin 1995, Al Weshali, 1995), à Alep (David et Hreitani, 1986). Nous sommes frappés par la domination des travaux sur l'hypercentre. Cela s'explique, sans doute, par des éléments conjoncturels : la médina représente un important centre commercial et religieux, un espace historique, qui a connu d'intenses mutations démographiques, architecturales et fonctionnelles depuis ses dernières années. La richesse, la qualité et la diversité des travaux ont permis à certains auteurs de dresser une réelle synthèse sur le fonctionnement des villes du Monde Arabe et saisir la place et le rôle des structures économiques dans l'organisation urbaine (Miossec, 1986 et 1987, Troin 1990 et 1994, Signoles, 1988).

La question de la centralité est abordée à travers la place et le rôle des espaces économiques dans les agglomérations. À l'échelle du Maghreb, les recherches ont fait le lien entre la dynamique des quartiers centraux et la centralité urbaine, par exemple, à Tunis (Miossec, 1997 et Berry-Chikhaoui, 1994), à Casablanca (Troin, 1986 et 1988), à Constantine (Pagand, 1988), à Tanger (Martin-Hillali, 1987), à Rabat (Hensens, 1982). Ces travaux soulignent la complexité de cette notion. L'accent est mis sur le phénomène d'étalement des fonctions dans l'hypercentre qui entraîne, inexorablement, le déplacement et l'étalement de la centralité. Ces auteurs soulignent que la centralité n'est pas uniquement économique et qu'il est nécessaire de travailler sur la centralité symbolique, sociale, affective et culturelle. Précisons qu'à la fin des années 1980, Signoles révélait le peu d'études sur la centralité (actuelle ou passée) de la médina (Signoles, 1988). À l'échelle du Machrek, cette problématique reste encore quasiment inexplorée, et peu de travaux se sont interrogés sur cette notion. Toutefois, sur la ville d'Alep, David apporte des éléments de réflexion sur l'évolution et le déplacement des fonctions (David, 1982). Constituée d'un centre-ville mobile et plurifonctionnel, l'agglomération du Caire « se cherche » un centre comme le souligne El Kadi qui montre l'ambiguïté des politiques urbaines publiques à l'égard de la question de la centralité (El Kadi, 1995). Par contre, les quartiers commerçants, hors

de l'hypercentre des grandes villes arabes, ont été moins systématiquement observés. Des études mentionnent bien le développement et l'émergence de polarités secondaires et/ou périphériques, à Rabat (Hensens, 1982, Zerrouk, 1986) ou à Tunis (Miossec, 1987). Néanmoins, les processus de genèse de ses espaces, les logiques d'acteurs qui s'y observent et leur fonctionnement par rapport au reste de la ville n'ont pas fait l'objet de recherches spécifiques.

À l'échelle des grandes villes du Moyen Orient, les travaux sur les espaces marchands ne sont pas aussi approfondis qu'au plan des médinas du Maghreb. Une exception : les recherches de David sur la ville d'Alep abordent de nombreuses thématiques sur la structure économique et l'évolution urbaine de la seconde ville syrienne. David montre les différents processus de formation de l'hypercentre (la *mdiné* et son prolongement moderne) avec ses activités commerciales et de services qui structurent l'espace (David, 1988). Il s'interroge sur l'émergence d'un nouveau centre-ville, Bab al-Faraj, avec l'apparition de nouvelles fonctions par une société ouverte vers l'Occident (David, 1996). De plus, il multiplie les articles pour saisir les différentes logiques, passées ou actuelles, des acteurs locaux privés (David, 1982 et 1996).

Les recherches sur l'évolution et les mutations des structures commerciales de l'hypercentre du Caire (Rohard, 1995) et de Damas (Wattar, 1992) n'apportent pas d'éléments de réflexion supplémentaires. La dimension humaine et la thématique des stratégies d'acteurs sont totalement écartées de ces travaux. Ainsi, les démarches socio-culturelles à travers une analyse des comportements des autorités publiques, des commerçants, des réseaux d'acteurs, des investisseurs immobiliers et de diverses associations ont été occultées. Ces auteurs ont fait le choix de privilégier de multiples données quantitatives parfois d'une réelle inutilité (Wattar, 1992) et de rester très superficiel dans leur analyse (Rohard, 1995).

Nous pouvons noter la multitude d'études, sur l'organisation du paysage commercial dans les villes du Monde Arabe, suivant une approche très rigide qui privilégie les données quantitatives et structurelles. En effet, la géographie

commerciale (aux thématiques suivantes : type de magasins et structure fonctionnelle, exode et affinage des activités, concurrence entre le centre et la périphérie, etc.), s'est trop exclusivement complue dans ce travail fastidieux, en omettant parfois de comprendre les multiples mécanismes de l'organisation de l'espace. Les descriptions font l'inventaire de ce qui constitue et structure l'espace marchand. À partir de la fin des années 1970, de nombreux travaux en géographie du commerce, publiés en France³ privilégient de nouvelles problématiques : l'évolution des tissus marchands, les conséquences des centres commerciaux dans le paysage urbain, le comportement spatial des consommateurs face aux mutations des structures commerciales, la signification des stratégies publiques à travers les projets d'espaces piétonniers, l'avenir des fonctions dans les centres-villes et de leur rôle dans l'organisation urbaine. Ces démarches font partie d'un courant géographique néopositivisme dont la vocation était de lire la ville à travers ses structures spatiales à une période où les mutations des paysages commerciaux étaient nombreuses et rapides. Mérenne-Schoumaker révèle cette approche méthodologique :

La démarche géographique peut être traduite en un petit nombre de question : qui/quoi/où ? comment ? pourquoi là et pas ailleurs ? En géographie du commerce de détail, on a beaucoup utilisé les deux premières questions mais moins la troisième (Mérenne-Schoumaker, 1997).

Puis à la fin des années 1990, de nouvelles thématiques se sont généralisées. Désormais, il est question d'aborder l'espace en décryptant les différentes problématiques de localisation en fonction des échelles, des réseaux, des moyens, des stratégies et des comportements des acteurs. Une nouvelle approche du fonctionnement des espaces commerciaux tend, alors, à se mettre en place⁴. Les réflexions se focalisent sur une meilleure connaissance des acteurs du commerce, une meilleure compréhension de leurs objectifs et de leurs stratégies, une meilleure analyse

³ L'évolution de la géographie du commerce doit beaucoup aux différents travaux de Bachelard, Beaujeu-Garnier, Bondue, Claval, Coquery, Delobez, Lévy J-P., Mérenne-Schoumaker, Metton, Péron et Soumagne.

⁴ La meilleure illustration de ce « changement » est l'ouvrage collectif de Metton (1997), intitulé *Les nouveaux acteurs du commerce et leur stratégie spatiale*. Si ces travaux parlent, essentiellement, de l'émergence des acteurs dominants dans le paysage commercial (franchiseurs, groupes de distribution, grands promoteurs immobiliers), les questions d'acteurs et de logiques d'actions sont au centre des débats problématiques.

des moyens et des contraintes de mise en œuvre des politiques publiques. Nous souhaitons travailler suivant ces nouvelles réflexions.

L'entrée par les stratégies d'actions constitue une approche intéressante pour analyser les différents mécanismes de formation des espaces urbains. Les problématiques et les questionnements qui y sont liés, demeurent très variés. Dans cette optique, nous suivons les propos de Di Méo qui affirme que « l'espace géographique ne se décrit, ne se définit, ne se conçoit qu'en fonction des formations sociales qui l'occupent, le façonnent, s'y enracinent, se le disputent, y déploient leurs stratégies et lui fixent des limites » (Di Méo, 1991).

Parmi les travaux qui s'intéressent aux rapports du commerce et de la ville, notre contribution est double : avoir une démarche beaucoup plus « humaine » pour saisir les logiques d'acteurs et travailler sur la production d'espaces marchands hors du centre-ville. Les connaissances sur la question de la place des espaces marchands dans le fonctionnement des agglomérations du Monde Arabe témoignent d'un déséquilibre frappant. Depuis de nombreuses années, la plupart des recherches se sont focalisées sur les espaces centraux : les médinas et les extensions modernes contiguës. Notre recherche veut cerner les multiples dynamiques spatiales hors des quartiers centraux des agglomérations. Ce choix permet une autre lecture de la genèse des espaces urbains pas nécessairement très éloignés du centre.

Depuis la fin des années 1980, la recherche urbaine sur la ville de Beyrouth a connu un essor particulier. Cette constatation s'explique sans doute par un fait historique déterminant : la guerre du Liban de 1975 à 1990. Les causes et les conséquences de cet événement ont été au centre des préoccupations des chercheurs, comme si « personne » ne se préoccupait de cette ville auparavant. Les approches transversales (géographie urbaine et économique, histoire, sociologie, anthropologie) abordant différentes thématiques ont apporté de nombreux éléments de réflexion sur l'ampleur des mutations qui ont animé l'espace urbain, sur le fonctionnement et l'évolution de l'agglomération de Beyrouth. Toutefois, les recherches sur les mécanismes de production socio-spatiale ont été très peu explorées. Les références

bibliographiques relèvent essentiellement des études historiques, de monographies de quartiers, des travaux sociologiques, des approches géopolitiques et des recherches démographiques. Les objets d'étude se sont focalisés sur quelques problématiques : le centre-ville, le clivage confessionnel, les conséquences économiques (nouvelle répartition des fonctions) et démographiques (déplacements de population et phénomène de squattérisation) de la guerre du Liban.

La géographie commerciale de Beyrouth est inégalement connue. Hormis la structure économique du centre-ville qui a été, à maintes reprises, étudiée, la question des fonctions commerciales apparaît au détour d'une thématique parmi d'autres composantes des mutations et de l'organisation spatiale. De nombreux travaux ont souligné et démontré la concentration exceptionnelle des activités économiques dans le centre de Beyrouth (Ruppert, 1999, Bourgey, 1977), ont analysé les différents souks spécialisés (Ghorra, 1972), et ont expliqué l'éclatement de la centralité après guerre (Bourgey, 1979 et 1988, Beyhum, 1989). La tendance dominante consistait à étudier les mutations urbaines (Davie, M. F., 1992 et 1993, Nasr, 1984), sociales (Gebran, 1992, Husseini, 1994 et 1997) et économiques (Labaki, 1979, Nasr, 1985, Hamdan, 1989). Les transformations de la géographie commerciale, depuis le début de la guerre, ont entraîné une complexe répartition des fonctions (Bourgey, 1980, Sinno, 1989, Beyhum, 1991, Gholam-Khoury, 1991) au sein d'une ville plurielle qui fonctionne avec de multiples entités urbaines.

Les études sociologiques et historiques participent à une meilleure compréhension de l'espace beyrouthin. Les travaux de sociologie urbaine (Beyhum, 1991) mettant en évidence les notions de citoyenneté à Beyrouth, donnent des renseignements sur l'organisation économique et confessionnelle de la ville. De plus, la démarche historique reste un excellent outil méthodologique pour saisir et comprendre l'évolution urbaine en associant, conjonctures politico-économiques et stratégies d'acteurs dans le cadre des transformations du centre-ville du XIXe au XXe siècle (Davie, M., de 1994 à 2001).

L'émergence du quartier Hamra a été, à plusieurs reprises, observée. Si l'étude de Chehab ed Dine, datée de 1953, mentionne brièvement un processus d'urbanisation dans ce quartier, c'est le travail de Ruppert, publié en allemand en 1967 et traduit en français en 1999, qui s'attache à expliquer le développement commercial de ce quartier. Fruit de multiples observations, celui-ci note les différents éléments du paysage commercial (fonctions de haut standing, activités ludiques, immeubles modernes) et constate l'avènement définitif d'un deuxième quartier des affaires à Beyrouth. Les travaux de Khalaf et Kongstad, en 1973, se consacrent entièrement à la structure socio-démographique du quartier Hamra. Riche en données quantitatives sur les caractéristiques de la population (origine, confession, niveau social et culturel, profession), elle ne donne, cependant, aucune explication à la genèse de Hamra en tant qu'espace économique dominant dans le paysage urbain au début des années 1970 ni une réflexion sur les stratégies d'acteurs (résidents et commerçants). Les articles de M. F., Davie apportent des éléments intéressants sur la place économique de ce quartier à l'échelle locale mais également régionale comme relais des investissements européens et américains vers les pays du Golfe (Davie, M. F., 1996), sur le rôle de l'Université américaine dans l'essor de Hamra (Davie, M. F., 1997), sur la dialectique entre le centre-ville et ce quartier (Davie, M. F., 1994).

Par contre, le développement de la rue Verdun, espace que nous avons exploré pour notre thèse, n'a pas fait l'objet de recherches spécifiques. Son essor récent est passé quasi inaperçu⁵, face à la question de la reconstruction du centre-ville de Beyrouth. En effet, depuis le début des années 1990, les articles et les ouvrages collectifs se sont multipliés sur ce projet de reconstruction. La plupart des travaux s'indignent des différents plans d'aménagement (Beyhum, 1994 et 1997, Charara, 1994, Davie, M. F., 1995) et de la politique de la société foncière responsable du projet. L'avenir de cet espace et sa future articulation avec le reste de l'agglomération sont au centre des débats (Beyhum, 1993, Davie, M. F., 1999)

⁵ Bourgey et Nasr sont les premiers à souligner un essor commercial, durant la guerre, de la rue Verdun (Bourgey, 1983 et Nasr, 1985). Plus tard, Marie Claude Souaid propose une approche anthropologique des pratiques et des usages de la clientèle dans l'espace commercial Concorde Square (Souaid, 1999). Notre article s'attache à saisir les logiques marchandes dans la constitution d'espaces publics à travers l'exemple des galeries commerciales (Boudisseau, 1999).

La thématique de la centralité à Beyrouth n'est pas négligée. Les auteurs, soulignant le multcentrisme beyrouthin, s'interrogent sur le fonctionnement du centre-ville dans une géographie urbaine éclatée et diversifiée. La thèse en sociologie urbaine de Beyhum apporte des éléments de réponses au fonctionnement de cette ville, avant et pendant la guerre (Beyhum, 1991). De plus, un article de Davie souligne les différentes temporalités de la centralité depuis le début du XIXe siècle (Davie, M. F., 1994). Néanmoins, nous avons peu d'éléments d'analyse sur la question de la production des espaces marchands et les différentes logiques d'actions qui en découlent. Malgré plusieurs initiatives de recherches, nous ne savons encore que peu de choses sur les acteurs du paysage commercial beyrouthin. Si l'on connaît partiellement la structure et la fonctionnalité du centre-ville et les autres quartiers commerçants, on ignore toujours les différents mécanismes de genèse, on n'a peu de données sur la multiplicité des acteurs et la complexité des logiques d'actions. De plus, les jeux d'échelles et la diversité des enjeux territoriaux n'ont pas encore été abordés. Ainsi et malgré ces diverses recherches que nous avons mentionnées, on commence, à peine, en 2001, à saisir le fonctionnement de cette ville.

Notre étude sur les espaces de Hamra et Verdun s'inscrit dans cette logique qui veut comprendre l'émergence et le fonctionnement des espaces commerciaux à travers les différentes stratégies de formation socio-spatiale. Notre objectif est de saisir, par delà la complexité des mécanismes et des processus de formation socio-spatiale, d'une part l'existence de logiques d'acteurs relativement « simples », c'est-à-dire liés à des éléments de proximité, de circonstances diverses et d'opportunités et d'autre part les stratégies globales procédant de comportements de groupes associatifs, de réseaux ou de groupes d'acteurs dans un contexte économique spécifique. Nos travaux veulent apporter des éléments de réponses à la compréhension des actions socio-spatiales qui structurent l'espace urbain. C'est autour de la notion d'acteur que nous entendons construire notre problématique. Il s'agit de saisir la complexité des mécanismes de production et d'analyser les liens entre les logiques d'actions et la mise en place de centralités. Nous partons du postulat comme quoi l'acteur évolue suivant différentes règles d'action à l'intérieur d'un système. Notre « grille » d'analyse de la ville à travers les initiatives d'acteurs

permet de mettre l'accent sur la dynamique des lieux, de comprendre leurs différents cycles et temporalités. Nous définissons, alors, la dynamique comme une formulation qui explicite les liaisons entre différentes périodes de temps.

La question de la rationalité⁶ des actes des protagonistes urbains demeure centrale : il s'agit de « lire » l'espace à travers les logiques des acteurs et de décrypter leurs actions dans des situations et des contextes différents. Les acteurs agissent dans le cadre d'actes d'investissement, de spéculation, d'appropriation, de survie et/ou de reconnaissance. Ils possèdent ses propres objectifs dictés par ses intérêts, ses motivations et ses raisons. Comme l'affirme Lefebvre, « un espace produit se décrypte, se lit. Il implique un processus signifiant » (Lefebvre, 1974). Nous sommes, alors, partis de l'hypothèse que ces acteurs, individuels ou groupés, interviennent ou produisent selon et suivant, certaines conceptions et représentations d'un quartier marchand, d'une rue commerçante et d'une galerie de commerces.

Notre but est de démêler les relations et les jeux de forces entre la société et l'espace pour définir le rôle de l'individu dans la production de son environnement. Nous ne cherchons pas à inventorier un ensemble de logiques d'acteurs, ni à faire un « portrait » de Hamra et de Verdun, notre objectif est d'expliquer les mécanismes et les dynamiques de fonctionnement. Il s'agit de faire apparaître les nombreux comportements des acteurs privés et/ou publics dans le processus de la constitution de deux espaces urbains, c'est-à-dire dans des systèmes d'action différenciés. En effet, chaque acteur se positionne et s'insère dans un système complexe qui fonctionne suivant des règles, des changements, des logiques multiples. La localisation des fonctions est examinée dans un cadre systémique où nous privilégions les notions de réseaux et d'interactions. Nous entendons par système, un ensemble organisé de différents éléments qui entrent en interactions. Précisons que l'approche systémique peut être également une solution pour saisir la complexité de la production urbaine.

Notre recherche se fonde sur trois interrogations majeures : comment les logiques d'actions contribuent-elles aux dynamismes des espaces urbains ? quelles

⁶ Nous n'excluons pas que l'action renvoie à une rationalité qui n'existe pas.

sont les significations socio-spatiales des espaces urbains ? comment l'ensemble des acteurs participent-ils à la mise en place et à l'évolution d'une centralité ? De plus, nous ne souhaitons pas étudier Beyrouth comme un espace « à part » dans le système urbain du Monde Arabe, dans le sens que la destruction et la fermeture de son centre-ville, durant plus de 15 années, constituent une spécificité indélébile. Notre objectif reste de comprendre la formation de deux espaces marchands. Les événements survenus dans le centre-ville de Beyrouth ne doivent pas occulter de multiples logiques d'acteurs, avant, pendant et après ce fait historique, suivant des initiatives d'appropriation, de domination, d'insertion et d'affirmation sociales, économiques et culturelles.

Nous avons suivi une approche pluridisciplinaire. Notre travail veut se situer à la limite entre les recherches géographiques, économiques, sociologiques et politiques. Nous n'avons pas voulu nous cantonner dans une démarche de géographie commerciale « classique » en nous focalisant sur des données numériques et quantitatives soit en nous éternisant sur la structure économique (type et nombre d'activités). Sans toutefois négliger ces éléments, notre objectif est d'analyser l'espace urbain dans sa complexité et de comprendre les évolutions, les mutations et les logiques d'actions qui sont intervenues dans la production des espaces de Hamra et Verdun. Pour cela, nous avons eu une démarche multiple : économique, historique⁷, sociologique et anthropologique. Les perspectives sont diverses. L'approche économique veut comprendre les logiques d'investissement et de localisation. Celle historique revient sur l'évolution du fonctionnement de l'espace dans des conjonctures variées. Ainsi, la profondeur historique des mécanismes de production se révèle primordiale. L'approche socio-anthropologique tente de saisir les comportements, les actes et les initiatives des acteurs ou groupes d'acteurs. À partir d'une méthodologie transversale, nous avons ainsi abordé différentes thématiques de recherche dans le but de comprendre le développement des espaces marchands.

⁷ Comme le soulignait Roncayolo dans son ouvrage, nous avons pris « le risque de mal distinguer la part de l'histoire de la part de la géographie » (Roncayolo, 1990). Ainsi, nous avons accordé une importance toute particulière à la notion de temporalité dans le fonctionnement de Hamra et Verdun. Ceci permet de comprendre, au mieux, les relations, les superpositions et les logiques entre les forces de production.

Le choix des espaces étudiés, Hamra et Verdun, situés dans la partie occidentale de l'agglomération beyrouthine, répond à plusieurs éléments :

- celui de travailler sur des lieux marchands en dehors du centre de Beyrouth. Face à l'abondance des études et recherches sur les centres-villes au niveau économique, politique, sociale et symbolique, nous avons voulu « explorer » d'autres aires géographiques dans la ville. Il ne s'agit pas de travailler sur des « marges » du centre-ville, actuelles ou passées, mais bien de saisir l'émergence de deux centralités localisées hors du centre géométrique de l'agglomération.
- celui de « sortir » des discours sur les clivages confessionnels en étudiant des espaces urbains mixtes, c'est-à-dire des zones habitées, utilisées et fréquentées par une population hétérogène. Une approche historique permet de mesurer l'évolution de cette mixité sociale. Nous nous sommes attaché à saisir ce phénomène tant à travers les familles pionnières qu'au niveau de la structure sociale des acteurs urbains : commerçants, investisseurs et promoteurs.
- celui de comprendre la temporalité des espaces urbains. Si le quartier Hamra a émergé dans les années 1950, la rue Verdun s'est développée au début des années 1990, alors que Hamra connaissait un déclin relatif. Notre recherche montre que ce processus ne correspond pas nécessairement à un cycle de dévalorisation d'un espace par rapport à un autre. La dynamique urbaine est complexe, puisqu'elle tient compte d'éléments variés dans le cadre des relations qu'entretiennent une société avec son espace. La temporalité urbaine est déterminée par différents vecteurs de politiques publiques : stratégies d'actions privées (insertion, domination, appropriation sociales), effets de contextes économiques, politiques et démographiques différenciés, etc.

Ainsi, le choix du quartier Hamra fait suite à notre travail de maîtrise (Boudisseau, 1993). En 1993, nous avons travaillé, spécifiquement, sur la rue Hamra. Notre étude portait sur l'évolution des fonctions commerciales et de services. Il s'agissait d'une approche principalement structurelle afin de mesurer les mutations, les transformations de cet espace à partir d'un moment clé de son histoire, c'est-à-dire 1975, date du début du conflit libanais. Cette recherche méthodologique avait permis d'établir de nombreux contacts et une bonne connaissance du terrain d'étude. Notre

problématique de thèse peut être vue comme une continuité. En effet, notre maîtrise qui demeurait « statique » en occultant la dimension sociale des mutations, n'avait pas permis d'apporter des éléments de réflexions sur les multiples logiques d'acteurs. Notre travail de thèse permettra de mieux comprendre les mécanismes de formation de cet espace. Le choix de la rue Verdun est d'ordre méthodologique. Cette rue, accolée au quartier Hamra, a émergé au cours de notre recherche. Il aurait été incongru d'occulter ce phénomène urbain si spectaculaire qui a marqué les années 1990 à Beyrouth. En quelque sorte, nous avons été « les témoins » de son évolution. Sous nos yeux, nous avons assisté en « temps réel » à son développement et à son essor : la construction des galeries marchandes, l'insertion des franchises et des enseignes commerciales locales. Tout naturellement, elle a retenu notre attention. Hamra et Verdun ne seront pas étudiés comme des lieux clos sur leur environnement, mais comme des espaces marchands intégrés à une dynamique plus vaste, celle d'une agglomération constituée d'ensembles urbains qui évoluent en fonction de logiques propres.

Parmi les thèmes que nous avons privilégiés, les logiques d'actions sont cruciales. Notre recherche ne prétend aucunement établir une liste exhaustive des stratégies d'acteurs à l'échelle des espaces marchands : nous souhaitons plutôt amorcer une première réflexion entre les initiatives d'actions et l'urbanisation de l'espace commercial dans le Monde Arabe. Les logiques d'acteurs privés sont centrale pour notre recherche. En effet, la production et l'évolution des espaces urbains de Hamra et de Verdun ne doivent pas grand chose aux politiques et initiatives des autorités publiques. Le processus de formation de l'espace est en effet dépendant de projets et d'aménagements privés que des contraintes de réglementation urbaine touchent à peine.

Un autre thème concerne la problématique de la centralité urbaine. Nous avons abordé cette question, non pas spécifiquement à travers une étude des pratiques des consommateurs, mais au travers de l'image et des représentations que se font les acteurs urbains de leur espace de travail. Nous avons mis l'accent sur l'espace en tant qu'objet signifiant : en définitive, nous n'avons pas étudié la centralité comme un

processus lié à des flux (domicile, travail, loisir, achat). L'identité urbaine, la valeur symbolique, l'attraction commerciale exercées par Hamra et Verdun sur les acteurs privés et/ou publics sont particulièrement significatives. C'est à partir de cette approche que nous souhaitons aborder la centralité de ces deux espaces afin de comprendre leur fonctionnement et analyser leur place dans l'agglomération de Beyrouth.

Notre recherche sur les logiques de l'évolution des espaces de Hamra et de Verdun s'articule autour de trois parties. Celles-ci déterminent un cheminement dans notre problématique générale.

La **première partie** constitue une première étape essentielle pour aborder les développements suivants. Il s'agit d'une présentation afin de montrer comment et dans quel contexte les espaces marchands étudiés, Hamra et Verdun, sont apparus dans le paysage beyrouthin. Cette partie nous donnera des éléments pour analyser le fonctionnement de ces espaces et les différentes logiques d'acteurs qui interviennent et sont intervenus lors de leur développement. Nous abordons, également, la géographie commerciale de l'agglomération beyrouthine à travers ses caractéristiques, ses spécificités, ses mutations et ses transformations. Nous ne pouvons occulter de cette présentation la guerre du Liban de 1975 à 1990 et ses multiples conséquences géographiques, économiques, politiques et démographiques. Quatre axes de recherche sont définis.

Dans le **chapitre un**, nous faisons le point sur les différentes notions que nous allons aborder au cours de notre recherche. Nous évoquons tour à tour, la production urbaine, les logiques d'actions, les espaces commerciaux et la notion de centralité, et ce avec un double objectif : présenter un cadre de réflexion et clarifier certains concepts. Si nous privilégions l'aire géographique des agglomérations du Monde Arabe, nous n'oublions pas de faire un parallèle avec les thématiques de recherche sur les villes européennes et principalement françaises.

Même s'il a été étudié, à maintes reprises, nous revenons, dans le **second chapitre**, sur l'évolution du centre-ville de Beyrouth avant sa fermeture et sa destruction partielle en 1975. Ceci constitue un point de départ indispensable afin de saisir le fonctionnement de la ville jusqu'à cette année fatidique. En effet, la répartition des activités dans la ville est restée intimement liée au centre-ville jusqu'à la fin des années 1940. Il s'agit de montrer comment cet espace s'est mis en place depuis le milieu du XIXe siècle et tout particulièrement comment les autorités publiques, les Ottomans puis les Français, l'ont organisé suivant des stratégies politiques et économiques particulières. Ce chapitre revient, également, sur le rôle de la bourgeoisie locale dans la genèse du paysage commercial et spécifiquement dans la construction des souks. Au-delà de la vie économique, il nous apparaît essentiel de comprendre les logiques des acteurs et la signification de leurs actes dans le centre de la ville.

Les mutations et l'évolution de la géographie commerciale de l'agglomération Beyrouth sont analysées dans le **chapitre trois**. Le but de celui-ci est de saisir les différentes transformations du paysage commercial avant, pendant et après la destruction du centre-ville en 1975. Ainsi dans un contexte historique, politique, militaire et économique très complexe, les acteurs et les groupes d'acteurs se sont adaptés en mettant en place de nouvelles stratégies dans une ville devenue polynucléaire. L'accent est mis sur le processus de reconstruction du centre de Beyrouth, depuis 1994, sous la responsabilité et l'autorité d'une société foncière privée et la lente insertion de ce nouvel espace dans une géographie des commerces éclatée.

Le **chapitre quatre** revient, en détail, sur les différentes phases de l'urbanisation du quartier Hamra et de la rue Verdun. Nous nous sommes attaché à montrer les mécanismes de formation et les conséquences de celles-ci sur l'organisation de leur espace. L'objectif a été de déterminer l'évolution de leur structure économique. Nous avons privilégié le processus d'insertion des activités commerciales et de services. Nous avons adopté une rétrospective historique afin de souligner les différentes temporalités de développement et obtenir un meilleur « état

des lieux » de ces deux espaces. Ce chapitre se divise en deux sous-chapitres afin de distinguer l'histoire urbaine de l'un et de l'autre.

Le début des années 1950 symbolise le développement urbain de Hamra. Quartier résidentiel d'une population cosmopolite et aisée, situé à proximité de l'Université américaine de Beyrouth, Hamra se retrouve « propulsé » en tant que le nouvel espace de consommation, de divertissement et de loisir de la ville. Mais, le déclenchement de la guerre marque un tournant décisif. Dès le début des années 1980, ce quartier se trouve entraîné dans une « spirale » de crise d'identité. Ensemble jadis fonctionnel, convoité et envié, il perd, progressivement, ce qui lui donnait cohésion. Pourtant, à partir des années 1990, Hamra retrouve un certain dynamisme suite à de nouveaux investisseurs et une réorganisation de sa structure économique.

Au début des années 1950, la rue Verdun est l'axe résidentiel d'une élite locale et étrangère. La véritable introduction commerciale commence durant la guerre. Dès la fin des années 1980 et le début des années 1990, cette rue connaît un essor économique spectaculaire lié à une dynamique d'après-guerre et à l'émergence d'une nouvelle bourgeoisie marchande en cours d'affirmation. En l'an 2000, cette rue se caractérise par une juxtaposition de galeries marchandes de luxe et une structure économique spécialisée dans le commerce de franchises.

La **seconde partie** s'attache aux différentes logiques d'actions, passées et actuelles, au cours de la formation des espaces de Hamra et de Verdun. Nous plaçons l'acteur et les groupes d'acteurs au cœur de notre travail. Deux niveaux d'analyse ont été privilégiés : celui de l'acteur en tant que tel à travers ses origines, ses logiques et ses ambitions et celui de la complexité des relations d'acteurs à travers le positionnement et les actes de l'individu par rapport à autrui dans un lieu donné. Quatre chapitres structurent cette partie.

Nous avons pris l'option, dans le **chapitre un**, d'analyser les stratégies et les comportements des acteurs du commerce à travers une approche sociale. L'accent est mis sur la production spatiale comme processus d'intégration à la ville. Certains actes

révèlent des logiques d'affirmation sociale et d'indépendance spatiale. Plusieurs cas ont été étudiés correspondant à différentes périodes historiques. Dans le processus de production de Hamra, nous nous sommes attaché à comprendre comment les acteurs, libanais ou étrangers, ont cessé de « regarder » le centre-ville de Beyrouth comme nœud géographique de la ville, espace économique incontournable pour produire un nouvel espace urbain hors du centre. Ce chapitre montre, également, les multiples comportements des acteurs issus de l'émigration qui en participant à la dynamique commerciale de Hamra cherche un espace de reconnaissance et d'ascension sociale. C'est précisément le rôle des Libanais fortunés de l'émigration dans l'émergence de la rue Verdun que nous analysons dans ce chapitre. En effet, à partir de la fin des années 1980, le retour au Liban de cette population, avide de notoriété, d'affirmation et de publicité, constitue un élément essentiel dans les mécanismes de formation de l'espace. Ils s'affichent comme les principaux acteurs du nouveau système urbain d'après guerre. Nous revenons, également, sur les logiques des anciens commerçants du centre-ville qui, à partir de sa destruction, en 1975, se sont repliés vers Hamra et Verdun pour y retrouver une nouvelle visibilité.

Le **chapitre deux** revient sur la place privilégiée des succursalistes et des franchisés dans la dynamique de Hamra et de Verdun. Ils s'affirment comme les acteurs dominants du paysage puisque leur présence ou leur absence peuvent avoir des conséquences valorisantes ou dévalorisantes. Les stratégies des succursalistes répondent à un processus économique observé dans la plupart des agglomérations urbaines tant dans le Monde Arabe qu'en Europe. Ceci traduit la domination d'une élite marchande qui voit la ville comme un espace à rentabiliser et une source d'intérêt spécifiquement financier. L'implantation des franchises n'est pas récente à Beyrouth mais connaît depuis quelques années un essor spectaculaire et spécialement à Hamra et à Verdun. Symbole d'une internationalisation des échanges et des modes de consommation, le commerce de franchise, aux mains de commerçants libanais fortunés ou d'investisseurs des pays arabes, entraîne de nouvelles physionomies urbaines. La rue Verdun qui s'est spécialisée dans cette activité, s'est ainsi retrouvée propulsée dans le paysage économique de la ville et, à d'autres échelles, dans le paysage de la globalisation.

La question du rôle des institutions étatiques dans l'évolution urbaine n'est pas négligée. Le **chapitre trois** tente de déterminer les logiques publiques dans la production de Hamra et Verdun. Hormis l'émission de règles et de normes, l'acteur public beyrouthin s'illustre par son absence, son inaptitude et son incapacité à tenir des politiques urbaines cohérentes. Par exemple, l'urbanisme commercial est une notion inconnue des pouvoirs publics. Une rétrospective historique nous a permis de démontrer les multiples interférences dans le fonctionnement de l'appareil public. Celui-ci est miné par des intérêts et des conflits communautaires et privés ; il s'avère n'avoir ni les hommes, ni les moyens et ni les compétences pour agir directement sur la scène urbaine. Les pouvoirs étatiques étant souvent aux mains d'hommes d'affaires privés, nous avons montré que la crédibilité des décisions publiques était ambiguë.

Les carences publiques permettent l'émergence d'éléments de substitution. Nous avons étudié deux cas : les milices et les associations. Le pouvoir milicien, durant la guerre, a organisé l'espace suivant ses idéologies. Il a, en partie, neutralisé l'évolution du quartier Hamra. Au contraire, il n'a pas été inactif dans le développement économique de la rue Verdun.

Nous avons accordé une importance toute particulière aux logiques des mouvements associatifs de commerçants. Ces groupes d'acteurs privés, à Hamra comme à Verdun, s'affirment comme les seules forces collectives aptes à se préoccuper de l'aménagement urbain, à défendre des projets concrets, à soutenir les initiatives privées, à impulser une dynamique commerciale et à se soucier du cadre bâti. Nos travaux ont révélé que leurs actes s'inscrivaient dans une logique de partenariat « forcé » avec l'acteur public.

Si précédemment, nous avons, essentiellement, isolé les initiatives d'acteurs, le **chapitre quatre** affine la question de la production urbaine à travers les systèmes d'actions et les réseaux d'acteurs. Cette démarche a pour objectif de décrypter la complexité des rapports sociaux dans le cadre de la production spatiale. Cette complexité réside dans la superposition et la juxtaposition d'intérêts et de stratégies et

révèle, également, des collaborations, des alliances comme des tensions et des antagonismes. Nous avons abordé deux thématiques : les réseaux d'acteurs dans l'évolution de Hamra et Verdun, et, à titre d'exemple, un système d'actions dans le fonctionnement d'une galerie marchande, rue Verdun.

La constitution de réseaux d'acteurs illustre des enjeux territoriaux. Les exemples sont multiples. Nous avons surtout travaillé sur les réseaux des commerçants arméniens à Hamra avant guerre et ceux des Libanais issus de l'émigration à Verdun, à partir des années 1990. Les acteurs se regroupent sur la base de liens variés : l'appartenance communautaire, familiale et culturelle.

L'approche systémique dans la thématique des logiques de production urbaine permet de souligner les jeux et enjeux des acteurs et groupes d'acteurs en interrelation dans un espace urbain. Cette démarche globalisante des mécanismes et dynamiques n'a pas été, souvent, privilégiée dans la géographie du commerce. Nous avons choisi de travailler à un cas très spécifique, celui d'une galerie marchande située rue Verdun. Cet espace a été analysé dans sa complexité comme une série et une succession d'actions et de stratégies croisées, individuelles ou collectives, d'acteurs privés, locaux et/ou régionaux.

La **troisième partie** s'attache à déterminer le rôle et la place de Hamra et Verdun dans le système des centralités dans l'agglomération de Beyrouth. Nous avons abordé la notion de la centralité suivant deux axes : celui de saisir comment les logiques d'acteurs participent à la mise en place d'une centralité et celui de comprendre en quoi et pourquoi Hamra et Verdun sont-ils des espaces qui font un centre. Notre approche ne veut pas, spécialement, mesurer l'attractivité et le rayonnement de ces espaces sur une quelconque clientèle : nous n'avons pas étudié les modes de consommation. Notre objectif est d'apporter des éléments de réflexion sur la place que Hamra et Verdun occupent dans l'agglomération en tant qu'espaces conçus, perçus et vécus. Il s'agit de comprendre comment les acteurs du commerce voient leur espace de travail qui représente, également, leur espace de domination, d'identité, de publicité et/ou de visibilité. Les exemples de Hamra et Verdun

permettent une autre lecture sur la construction, le développement, le déclin ou le renouveau d'une centralité dans la ville, sachant que d'autres centralités existent indubitablement. Deux thèmes ont été étudiés.

Le **chapitre un** revient sur les différents processus et mécanismes de formation d'une centralité commerciale. L'accent est mis sur les plusieurs facteurs explicatifs des logiques d'acteurs. La concentration et la diversité des fonctions économiques sont des données déterminantes. Il en ressort que les multiples cycles de la centralité correspondent à un ensemble d'éléments complexes qui associent une conjoncture politique, démographique, économique et sociale particulière et des logiques d'acteurs qui s'inscrivent d'une manière temporaire dans l'espace et dans le temps.

La centralité de Hamra et Verdun ne se résume pas uniquement à une concentration diverse et variée d'activités économiques. Le **chapitre deux** souligne les valeurs historiques, symboliques et affectives de ces espaces marchands : Hamra en tant que centre ancien et Verdun en tant que lieu de prestige et espace de la modernité. Il s'agit de lire l'espace comme une entité urbaine signifiante, c'est-à-dire qu'elle véhicule plusieurs images qui déterminent, par la suite, le comportement de chaque acteur.

Pour notre recherche, nous avons privilégié une méthodologie diversifiée, dans le sens que la collecte des données⁸ n'a été possible qu'à travers de multiples sources de renseignements. Lors de notre travail de maîtrise sur la rue Hamra (Boudisseau, 1993), nous avons commencé nos premières enquêtes auprès des commerçants : 240 personnes furent questionnés soit 60 % des détaillants de cet axe. Au départ, aucune sélection n'a été faite dans le choix des commerces, nous nous sommes adressés au plus grand nombre qui acceptait nos questions. Nos recherches lors de notre travail de thèse ont débuté en 1996⁹. C'est alors que nous avons opté pour une étude sur deux

⁸ L'absence de statistiques, de bases de données et de fonds de cartes fiables ont nécessité de nombreuses recherches sur le terrain de 1996 à 2001.

⁹ Nos travaux de DEA ne nous ont pas particulièrement aidés. Focalisé sur une étude à grande échelle à propos des mutations de la géographie commerciale de l'agglomération beyrouthine, nous nous sommes éloigné d'une problématique pertinente pour un travail de thèse. Au cours de ce DEA, nous sommes restés « bloqués » sur des préoccupations trop fonctionnelles et morphologiques en occultant toute thématique sur les stratégies d'actions.

espaces limitrophes, Hamra et Verdun. Notre maîtrise nous a essentiellement permis de nouer des contacts et d'avoir une excellente connaissance du terrain, c'est-à-dire que nous étions, désormais, capable de connaître le parcours professionnel (origine géographique, confession, lien possible avec l'ancien centre-ville, situation de la famille, appartenance à des réseaux, lien avec l'émigration, historique de l'enseigne, etc.) d'une majorité des commerçants. Précisons qu'en étant les témoins de l'essor économique de la rue Verdun et du renouveau du quartier Hamra, nous pouvions très rapidement enquêter et répondre à nos interrogations en suivant l'évolution des mécanismes de production de ces espaces.

Nos investigations se sont, également, développées sur les promoteurs immobiliers et les propriétaires fonciers. Notre objectif était d'obtenir des renseignements capables de nous aider à comprendre les logiques de chaque acteur ou groupe d'acteurs. Ainsi, nous nous sommes efforcé, au cours de nos recherches, d'obtenir un maximum d'informations pour avoir une parfaite connaissance du fonctionnement de chacune des deux espaces, une bonne compréhension des dynamiques commerciales.

Nous n'avons pas privilégié de relevés exhaustifs des fonctions ni à Hamra ni à Verdun¹⁰. Pour notre recherche de thèse, nous avons réalisé des enquêtes approfondies sur un échantillon d'acteurs, une trentaine de personnes. *Seul l'enquête directe, auprès des différentes catégories d'intervenants, permet de comprendre les logiques d'actions et de reconstituer les réseaux, les coopérations et les partenariats.* Il s'agissait autant des commerçants implantés depuis les années 1950 à Hamra que des franchisés, arrivés rue Verdun en l'an 2000. Nous avons, alors, un important panel des principaux protagonistes. Nous avons travaillé sur des individus de toutes les confessions, exerçant un large type d'activités et d'origines géographiques variées (origine palestinienne, syrienne, arménienne ou issus de l'émigration). Nous avons choisi des entretiens semi-directifs sous la forme de récit de vie¹¹, c'est-à-dire que

¹⁰ Notre travail de maîtrise (Boudisseau, 1993) apporte des éléments sur la structure fonctionnelle de la rue Hamra en 1993 et notre DEA (Boudisseau, 1994) offre un relevé des fonctions de la rue Verdun en 1994.

¹¹ Nous partageons le point de vue de Legrand, « Le récit de vie est une véritable méthode de travail structurée, dans laquelle le sujet prend une place cruciale » (Legrand, 2000).

nous avons cherché à comprendre le comportement de l'enquêté à travers ses origines, l'historique de sa famille, ses différents sites géographiques d'implantation professionnelle, ses ambitions, ses représentations de l'espace étudié, ses rapports avec les autres membres de sa communauté et du quartier, ses stratégies passées, actuelles et futures¹². « On ne peut se dispenser de passer par le vécu de l'acteur pour comprendre un ensemble de relations qui n'ont pas de sens en dehors de ce vécu » (Crozier et Friedberg, 1977). La notion de stratégie d'action impose de réfléchir à travers le vécu des acteurs pour comprendre la rationalité de leurs actes. Comme le souligne Mérenne-Schoumaker :

Il n'est guère aisé, par des enquêtes, de mesurer les images, les attitudes, les motivations, les contraintes, les valeurs, les opinions, les croyances et jugements... sans techniques particulières souvent empruntées à la psychologie et utilisant des échelles (sémantiques et multidimensionnelles) comme révélateurs du comportement » (Mérenne-Schoumaker, 1996).

Notre méthodologie correspond, alors, à une approche socio-historique. Nous n'avons pas choisi de questionnaires fermés comme nous l'avions essentiellement fait en maîtrise. Nous avons compris que chaque acteur présentait un récit différencié lié à des trajectoires sociales complexes et spécifiques. De ce fait, nous n'avons pas multiplié les entretiens afin de chercher à faire un inventaire de toutes les forces de production en présence. Nous n'avons pas voulu établir une liste exhaustive des acteurs. Notre but était de saisir une partie de la complexité des mécanismes de fonctionnement de l'espace et de participer, même partiellement et à notre façon, à une meilleure compréhension de l'espace beyrouthin.

Ainsi, notre travail se propose d'amorcer une nouvelle réflexion dans le domaine de la géographie du commerce au plan général. L'étude des espaces marchands de Hamra et de Verdun n'a été qu'un exemple afin de montrer qu'il était possible de saisir une partie des mécanismes de production spatiale à partir d'une approche fine des logiques d'acteurs. Cette démarche qui ne se base aucunement sur un relevé exhaustif des acteurs du commerce veut comprendre la formation des espaces marchands non

¹² Nous avons fait le choix d'insérer de longs extraits de nos entretiens tout au long de cette recherche.

plus uniquement à partir une étude très méticuleuse des activités mais suivant une recherche des comportements, des initiatives et des stratégies des commerçants mais également un travail approfondi des liens qu'entretiennent ces acteurs avec leur espace de travail et leurs confrères. Ce nouvel angle d'analyse permet de saisir les notions d'interactions, de représentations et la question du symbolisme commercial. Ainsi, le choix de l'emplacement géographique d'une boutique s'explique par de multiples éléments complexes (raisons historiques et familiales, liens à des circuits économiques, impératifs financiers, rapports affectifs). Ce qui n'est pas le seul résultat du hasard.

Le choix du quartier Hamra et de la rue Verdun a permis d'étudier deux espaces marchands bien diversifiés où intervienne un large panel d'acteurs qui fonctionnent à différentes échelles géographiques (petits commerçants implantés depuis plusieurs années, importantes sociétés succursalistes présentes dans la plupart des centralités de la ville, enseignes franchisées à la recherche de la meilleure visibilité, commerçants issus de l'émigration nouvellement venus dans le paysage commercial). Le quartier Hamra à l'histoire riche et mouvementée, demeure une centralité économique et symbolique au niveau local et national qui se base sur une densité et une diversité fonctionnelles et sur une stratification de réseaux d'acteurs. De son côté, la rue Verdun reflète parfaitement la nouvelle dynamique urbaine actuelle, celle de la globalisation. Cette rue s'inscrit et s'affirme dans une logique internationale, la mondialisation qui produit des espaces commerciaux de plus en plus standards sans réelle spécificité locale.

Notre travail sur la centralité à Beyrouth veut définir « l'espace centre » comme le lieu où se chevauchent, se coupent, s'entrecoupent, se parasitent même différents réseaux d'acteurs. En effet, l'espace commercial révèle de multiples enjeux, jeux d'échelles et rapports de force entre les acteurs. La mise en place de celui-ci est issu des logiques de nombreux acteurs (privés comme publics, individuels comme en groupe), interagissant sans cesse et se positionnant dans différents systèmes d'action qui se juxtaposent et se superposent dans le temps et dans l'espace.

Nous pensons que notre travail tente de refondre la recherche sur la ville de Beyrouth. Celle-ci a, sans aucun doute, trop abusé des logiques confessionnelles pour expliquer, comprendre, lire et saisir cette ville. Certains chercheurs, certains journalistes et certains politiques en ont fait une ville divisée en quartiers clos et communautaires, une ville minée et éclatée par des conflits religieux. À travers notre travail, nous avons voulu sortir de ces « clichés ». L'analyse, l'évolution et le fonctionnement de Beyrouth ne doivent pas se résumer à des caractéristiques confessionnelles. Au contraire, nous avons placé les acteurs et les groupes d'acteurs au cœur d'une multitude de logiques et de stratégies. Ainsi, notre recherche essaye de démontrer que l'organisation des espaces marchands dans la ville obéit à des éléments plus complexes liés à des jeux subtils et permanents (processus de reconnaissance, mise en réseaux, impératifs économiques) et à des rapports de forces entre les acteurs. Ceci rejoint les nouveaux courants de réflexion de la géographie du commerce (en France) qui veulent privilégier des problématiques de recherche sur les acteurs et leurs logiques dans le paysage commercial.

Partie 1
LES ESPACES COMMERCIAUX À BEYROUTH :
ÉVOLUTIONS ET TRANSFORMATIONS

« L'espace urbain se façonne continuellement sous la double influence de son environnement (migrations, évolution économique) et de sa propre dynamique (construction, rénovation, croissance) » (Bailly, Baumont, Huriot et Sallez, 1995). Ainsi, la ville peut être étudiée comme une succession de temps forts et de temps faibles. Vaste système spatial, elle est confrontée aux évolutions des éléments qui la composent. Ceux-ci sont eux-mêmes dépendant de logiques socio-spatiales multiples. De ce fait, la ville se définit par une diversité de temporalités qui se caractérisent par des différents rythmes de croissance et de développement. Produit de l'activité humaine, de la densité, de la somme et de la stratification de projets, d'actions, la ville reflète perpétuellement des transformations d'ordre structurelles et morphologiques.

Le paysage commercial de la ville de Beyrouth a connu, au cours du XXe siècle des mutations très profondes, bouleversant l'organisation urbaine en un laps de temps très court. Les mécanismes de cette évolution sont autant complexes que variés. Il s'agit d'identifier les transformations observées dans cette agglomération. Ces phénomènes s'inscrivent à plusieurs niveaux géographiques qui renvoient à des stratégies d'actions à différentes échelles.

La première partie de ce travail aborde la thématique de la ville et des fonctions commerciales suivant deux axes de recherche : les stratégies des acteurs dans les mécanismes de production urbaine et, la dialectique entre le multacentrisme et la notion de centralité dans la ville. Notre objectif est de dresser, dans cette partie préliminaire, un cadre de réflexion et théorique.

Dans la partie deux, il s'agit de décrire le développement du centre-ville de Beyrouth depuis le milieu du XIXe siècle à 1975, date de sa destruction partielle durant la guerre. Cette partie comprend plusieurs angles d'analyses. Nous nous attacherons de montrer les différents phases de l'urbanisation du centre à travers les

initiatives des Ottomans puis des Français au cours du Mandat. L'accent sera mis sur la place des notables, essentiellement des commerçants comme acteurs dominants de la scène urbaine. Cette deuxième partie revient sur les multiples fonctions commerciales et de services regroupées dans le centre. Il s'agira de montrer à la fois la diversité du paysage urbain, enjeux de multiples stratégies d'acteurs constitués de vieilles familles citadines mais également des populations nouvellement arrivées au Liban. Nous montrerons que ces acteurs originaires de Palestine et de Syrie trouvaient dans le centre et les fonctions commerciales un moyen d'intégration et de reconnaissance sociale. Enfin, nous terminerons cette présentation du centre-ville en soulignant que celui-ci était confronté à des problèmes de dégradation physique et de congestion spatiale. Nous expliquerons, alors, que cet espace n'arrivait plus à intégrer les nouveaux acteurs urbains issus de l'émigration et des pays arabes voisins.

Après avoir observé l'évolution du centre-ville de Beyrouth, nous abordons, dans la troisième partie, les particularités et les spécificités de la géographie commerciale de l'agglomération beyrouthine. Nous reviendrons sur la destruction du centre et les conséquences de celle-ci sur la répartition des fonctions dans la ville. Toutefois, nous remettrons en cause ce processus de décentralisation comme conséquence de la guerre, en expliquant que de nouvelles logiques d'acteurs, dès les années 1950, révélaient, déjà, des dynamiques économiques hors du centre. Cette partie permettra, également, de dresser un tableau synthétique des caractéristiques du paysage commercial dans l'agglomération à la fin du XXe siècle. Nous privilégierons, par un « zoom », l'état du centre-ville en 2001, soit 7 ans après le début des travaux de reconstruction sous la responsabilité d'une société foncière. Nous reviendrons, également, sur les premières et les futures initiatives commerciales en soulignant les différents problèmes survenant au cours des dernières années.

La quatrième partie présente l'évolution urbaine, économique et sociale des deux espaces marchands choisis, Hamra et Verdun. Nous souhaitons déterminer les cycles de croissance afin de décrypter les différents mécanismes de production urbaine liés à des logiques d'actions multiples. Il s'agit, en quelque sorte, d'une rétrospective

historique¹ telle une présentation légitime. Cette partie permet de saisir les caractéristiques et la diversité de ces lieux commerciaux. Hamra et Verdun ont des cycles de croissance distincts. Le quartier Hamra a émergé, à partir des années 1950, dans un contexte économique et social particulier. Le Liban et une large partie de son économie, tournée vers les pays occidentaux, s'affirment comme un lieu d'investissement des capitaux liés à l'exploitation du pétrole dans la région du Moyen Orient. Hamra, quartier situé en dehors du centre-ville, se développe rapidement. La proximité de l'Université américaine, le retour de Libanais émigrés d'Afrique et d'Amérique du Sud, l'intégration des populations palestiniennes et syriennes, l'essor des nouveaux modes de consommation, sont autant d'éléments qui favorisent sa croissance. Jusqu'en 1975, ce quartier se définit comme un espace touristique, ludique et « moderne ». Durant la guerre, la dynamique des années 1960 s'estompe : Hamra perd tous les éléments moteurs de son succès passé (exode des sociétés étrangères, fermeture des commerces de luxe et des établissements ludiques). Le quartier se maintient, tant bien que mal, dans le paysage urbain d'une ville divisée et en guerre. Les années 1990 marquent un nouveau cycle : l'après-guerre symbolise le retour des investissements, de nouvelles initiatives privées. Sans avoir retrouvé son statut d'antan, Hamra demeure l'un des principaux espaces économiques de Beyrouth. L'essor de la rue Verdun est relativement récent : accolée au quartier Hamra, cette rue s'est développée durant les années 1980. L'arrivée de fonctions économiques (commerces de haut standing) a accéléré un processus timidement commencé avant la guerre. Axe central d'une vaste zone résidentielle de la bourgeoisie citadine, Verdun s'affirme comme la rue des galeries marchandes de luxe et des commerces franchisés. En l'espace d'une décennie, cette rue s'est retrouvée au devant de la scène urbaine.

¹ Ce que Lefebvre nomme « une étude rétro de l'espace social dans son histoire et sa genèse, à partir du présent en remontant vers cette genèse puis retour sur l'actuel, ce qui permet d'entrevoir, sinon le prévoir, le possible et le futur » (Lefebvre, 1974).

Chapitre 1

ESPACES COMMERCIAUX ET CENTRALITÉ : ÉLÉMENTS D'UNE PROBLÉMATIQUE URBAINE

Réalité économique, territoriale, politique, urbanistique, architecturale, sociale et historique, la ville constitue, et ceci depuis plusieurs années, un important champ de recherche pour les sciences sociales. Les nombreux travaux pluridisciplinaires en témoignent. Indéfinissable, insaisissable, la ville intrigue le géographe, l'historien, l'économiste, le sociologue et l'anthropologue qui cherchent à la comprendre, à l'analyser et à prévoir ses évolutions. Si nous plaçons la géographie du commerce au cœur de notre propre recherche, il n'en demeure pas moins que nous travaillons à l'échelle de la ville et donc à celle des espaces urbains. Avant toute chose, nous souhaitons nous positionner dans un cadre de réflexion bien défini. Travailler sur les notions de : ville, espaces commerciaux, stratégies d'acteurs et centralité, ce qui implique, au préalable, un effort de définition.

Le flou qui entoure, aujourd'hui, la notion de ville, semble compliquer notre tâche. À l'heure de la mondialisation, des métropoles voire des mégalo-poles, la question de la ville demeure insaisissable. Malgré tout, un des premiers points que nous devons saisir, est la place de l'acteur et/ou des groupes d'acteurs dans la genèse de l'espace. Pour Roncayolo, « la ville demeure le lieu par excellence des interférences où l'individu satisfait ses désirs contradictoires de mobilité et d'enracinement. C'est le lieu où l'individu fait l'expérience des diverses formes de proximité » (Roncayolo, 1997). De leur côté, Lepetit et Pumain mettent l'accent sur les jeux d'acteurs :

Une ville peut être considérée, dans l'organisation économique et sociale de ses quartiers, comme le produit du jeu d'une série d'acteurs élémentaires (ménages, entreprises, administration) qui sont confrontés aux effets sur l'organisation urbaine de l'interaction de leurs comportements et aux changements des conditions de l'environnement urbain (Lepetit et Pumain, 1993).

Partons d'un postulat : la ville symbolise la concentration et la densité. Il s'agit d'une concentration humaine mais, également, économique à travers le regroupement de diverses fonctions commerciales, productives (artisanat et industrie) et culturelles. Le commerce y a, alors, une place privilégiée. Il demeure un élément clé et l'une des forces dynamiques du fonctionnement et de l'évolution des villes.

Notre objectif est de construire un cadre de réflexion pour notre recherche. Le but de ce chapitre n'est pas d'imposer des acceptations, des définitions mais de « délimiter » un champ théorique dans lequel nous serons amenés à travailler sur les différents rapports existants entre l'individu et son espace qui l'entoure. Dans l'introduction d'un ouvrage collectif *L'urbain dans le monde arabe. Politiques, instruments et acteurs*, les coordinateurs partent de deux hypothèses : « La ville est enjeu et non simple objet ; cet enjeu se manifeste à toutes les échelles, locale, régionale, nationale et, de plus en plus, internationale, pour un nombre d'acteurs sans cesse accru » (Signoles, El Kadi et Sidi Boumedine, 1999). De ce fait, nous plaçons la notion d'acteurs au centre de notre travail.

Notre intérêt est de comprendre comment fonctionne un des éléments de la ville, c'est-à-dire l'espace commercial². Celui-ci serait régi par des « lois » multiples. Celles-ci sont directement liées à des logiques d'actions sur plusieurs échelles de temps.

L'objet de ce chapitre n'est pas de reprendre les théories sur les différents éléments du processus de formation de la ville mais simplement de saisir plusieurs thématiques de réflexion qui associent la production des espaces commerciaux. Dans une première partie, nous aborderons la question de la production urbaine. Nous y soulignerons la multiplicité des acteurs intervenant selon leurs moyens et leurs logiques dans la « fabrication » de la ville. Leurs actes et leurs comportements s'inscrivent dans des schémas décisionnels complexes où l'individu recherche autant

² Faisons, sans plus attendre, la distinction entre espace commercial et centre commercial. Le premier se définit à l'échelle d'une rue ou d'un quartier ; les activités commerciales y sont particulièrement développées par rapport à la fonction résidentielle, par exemple. Le second correspond à un vaste complexe immobilier qui associe plusieurs boutiques le long d'allées menant à différents grands magasins localisés aux extrémités de ce complexe.

un moyen de s'intégrer et/ou de dominer. Dans cette complexité des logiques d'actions, la démarche systémique peut être une solution pour comprendre les relations de l'acteur et son espace environnant. La question du commerce et de la centralité sera traitée dans la seconde partie. Notre fil conducteur restera la pertinence de la notion de multacentrisme dans la ville. Nous noterons les difficultés à appréhender cette thématique. Ceci se traduit par de profondes transformations du paysage commercial. Tant à l'échelle des villes occidentales qu'au niveau des grandes villes arabes, l'émergence de nouveaux espaces marchands symbolise une juxtaposition de différents modes de production.

A. La production de la ville

Que savons-nous de la genèse des différents espaces qui constituent la ville ? Selon les propos de Lefebvre, la question de la production de l'espace demeure centrale et déterminante dans la recherche urbaine. « Impossible de penser la ville et l'urbain modernes en tant qu'œuvres sans d'abord les concevoir comme produits dans un mode de production défini » (Lefebvre, 1974). Dans son œuvre *La production de l'espace* (Lefebvre, 1974), celui-ci montre que l'espace social ne doit pas être confondu avec l'espace physique et qu'il se révèle une construction matérielle de la société, c'est-à-dire un produit. Lefebvre considère, alors, l'espace ainsi que le temps social comme des produits, comme des effets de l'actions des sociétés. Il en conclut que la ville est une production au sens marxiste du terme. Sa réflexion met l'accent sur le rôle déterminant de l'acteur social vis-à-vis de son environnement. Ainsi, saisir la ville implique de réfléchir sur la notion de dimension sociale dans les modes de production.

De ce fait, la nécessaire réflexion sur la ville est indissociable de celle sur la notion de production. Si ceci semble être une évidence, il reste à nous attarder sur cette problématique. « Production : le mot est beaucoup plus opératoire ; comme tous les substantifs français en « tion », il connote à la fois un état en un moment donné et un dynamisme, la transformation lente, l'auto-organisation » (Chamussy, 1986). Dans

une définition très large du terme production, nous comprenons que l'individu, en tant qu'être vivant, produit le monde qui l'entoure en le modifiant selon ses logiques, ses intérêts et ses moyens mais aussi en se basant sur ce qu'il avait avant, produits dans d'autres contextes, d'autres logiques et par d'autres acteurs. Pour Lefebvre, ceci renvoie à l'action de la société dans son milieu environnant. « Les sociétés ont toujours produit un certain espace, le leur, à la surface du sol » (Lefebvre, 1972). Il s'agit alors non plus d'une simple occupation et d'un peuplement mais bien d'un processus de domination et d'appropriation de l'espace. Nous pouvons illustrer ceci par le passage de l'espace naturel à l'espace réquisitionné et dominé par l'homme. Dans cette thématique sur la production de l'espace, Di Méo apporte d'autres éléments de réflexion en parlant de formation socio-spatiale comme « une construction abstraite plus qu'une réalité objective, une approche des logiques sociales contextualisées et historicisées de la production de l'espace » (Di Méo, 1991).

La production de l'espace doit être analysée comme une action sociétale. « La société organise l'espace qu'elle produit - son territoire - en fonction de finalités qui sont les finalités mêmes de cette société » (Chamussy, 1986). Ainsi, l'espace tend à obéir à des règles multiples définies par des modes de production variées. Il s'agit, avant tout, de saisir un processus.

Générer (produire) un espace social approprié, dans lequel la société génératrice prend forme en se présentant et représentant, bien qu'elle ne coïncide pas avec lui et que même son espace soit aussi bien sa tombe que son berceau, cela ne s'accomplit pas en un jour (Lefebvre, 1974).

La dimension humaine demeure primordiale. Il reste à élucider le rôle, la place et le pouvoir de l'individu dans son environnement. « La pratique spatiale d'une société secrète son espace; elle le pose et le suppose, dans une interaction dialectique : elle le produit lentement et sûrement en le dominant et en se l'appropriant » (Lefebvre, 1974). Ainsi, pour comprendre les profondes mutations du paysage urbain tant à Beyrouth qu'ailleurs, il nous faut analyser et expliquer les différentes logiques, passées et actuelles, des acteurs urbains.

Le tissu urbain retrace dans ses formes comme dans son évolution historique les étapes de l'appropriation différentielle de l'espace par la société (plus précisément par les classes sociales). Il s'agit bien d'une pure production sociale de l'espace (Di Méo, 1991).

La production de l'espace tient compte d'une multiplicité de phénomènes complexes liés autant à l'hétérogénéité des acteurs qu'à la diversité de leur comportement. Si les propos de Lefebvre ne se prêtent pas aux villes du Monde Arabe et plus spécialement à celle de Beyrouth, ils restent valables dans les pays industrialisés :

La production de l'espace tend, aujourd'hui, à dominer la pratique sociale, sans y parvenir, étant donné les rapports de production. Elle correspond au niveau des forces productives. Elle suppose l'emploi des forces productives et des techniques existantes, l'initiative de groupes ou classes capables d'intervenir à une grande échelle, l'intervention également d'individus capables de concevoir des objectifs à cette échelle, agissant dans un cadre institutionnel déterminé, porteurs inévitablement d'idéologies et de représentations, notamment de représentations spatiales (Lefebvre, 1972).

La recherche sur le thème de la production urbaine se doit de saisir et de comprendre les éléments suivants :

- multiplicité des acteurs concernés par le processus de formation socio-spatiale. Il s'agit d'acteurs privés ou publics, d'individus isolés, de groupes, d'organisations et/ou d'associations.
- logiques et stratégies de ces acteurs suivant des intérêts sociaux, économiques et/ou politiques.
- complexité des rapports entre ces acteurs. Il s'agit de déterminer les interactions, les relations entre les individus dans le cadre d'alliances ou au contraire au niveau de conflits.
- diversité des pouvoirs de l'acteur sur l'espace. Ces pouvoirs sont définis par l'argent, par le statut social, par un éventuel rôle économique ou politique.

Pour Lefebvre, le concept de production « ne devient pleinement concret et ne reçoit son contenu qu'avec la réponse aux questions qu'il permet de poser : qui produit ? quoi ? comment ? pourquoi ? et pour qui ? » (Lefebvre, 1974). Ainsi, il

s'agira, dans un premier temps, d'identifier les acteurs de la production urbaine et de comprendre leurs stratégies dans un ensemble de relations complexes (confrontation, domination et/ou mise en réseau, collaboration, compromis). Puis dans un second temps, pour arriver à cerner et comprendre les logiques de la production de l'espace, nous analyserons l'acteur comme un élément à part entière dans un système d'actions.

1. La multiplicité des acteurs urbains

Comment pouvons-nous définir l'acteur urbain ? À quoi renvoie la notion d'acteur ? L'acteur est selon Friedberg, « toute personne ou organisation qui se dote d'une stratégie et de moyens en vue d'atteindre un ou des objectifs » (Crozier et Friedberg, 1977). Celui-ci demeure l'intervenant qui exerce un pouvoir, quel qu'il soit, sur l'espace. Il agit, planifie, prévoit, produit de façon cohérente sans être constamment rationnel. Pourtant, l'acteur suit une logique précise. L'une des difficultés et ambiguïtés à décrypter et analyser le rôle de ces acteurs urbains, réside dans le fait que leurs comportements et leurs logiques se déploient et s'inscrivent à des échelles extrêmement variées. L'acteur intervient à des moments donnés et suivant des stratégies multiples. Ces logiques peuvent être observées (ou déduites) à l'échelle d'une rue, d'un quartier mais également au niveau d'une agglomération. L'acteur intervient à un moment du processus de production. Il se positionne, intègre un mécanisme et une dynamique. « Les acteurs peuvent agir, s'efforcent de définir de nouveaux objectifs, de prendre des décisions, réussissent ou échouent, se transforment, s'adaptent ou disparaissent » (Jalabert, 1994). Les recherches sur la ville ne peuvent pas occulter le rôle et la place des acteurs dans les différents mécanismes de production. Il s'agit de repérer les singularités, les particularités de ces intervenants et de mesurer les logiques individuelles, collectives, également, les comportements de groupes professionnels, familiaux, communautaires. Les protagonistes de l'aménagement de la ville, c'est-à-dire les acteurs intervenant dans l'évolution de la structure et des formes urbaines, sont excessivement multiples.

Form place au centre de l'analyse de l'urbain ceux qui exercent un pouvoir social³. Il définit trois types d'acteurs : les propriétaires du sol et d'immeubles, les organisations économiques et le pouvoir public.

a. Les propriétaires immobiliers

Les premiers types d'acteurs sont les propriétaires fonciers et immobiliers. Individuels, le plus souvent, ils agissent suivant des logiques clairement définies : la gestion de leur bien. L'une de leurs premières préoccupations est de prélever le loyer. Le propriétaire immobilier a un rôle important dans l'évolution du cadre bâti. Il a le pouvoir d'entretenir leur patrimoine ou, au contraire, de le laisser à l'abandon. Il s'agit, dans certains cas, de spéculateurs qui réagissent aux fluctuations du marché foncier et/ou immobilier. Même s'il cherche, parfois, à anticiper la dynamique urbaine, l'acteur foncier et immobilier reste l'un des principaux protagonistes de celle-ci.

b. Les organisations économiques

Le rôle des organisations économiques nous semble déterminant. D'une part, ils utilisent l'espace à leur propre fin et d'autre part, ils interviennent dans la « fabrication » de la ville. Ces organisations économiques sont multiples : établissements tertiaires (banques, sociétés commerciales), commerces de détail, établissements de loisir (restaurants, exploitants de salles de cinémas) mais, également, sociétés liées à la vente et à la construction immobilières (agences immobilières ou de conseil, entreprises du bâtiment, bureaux d'architecture). Cette catégorie d'acteurs nous intéresse doublement. Celle-ci intègre le commerçant comme acteur et lui donne un pouvoir sur l'évolution du paysage économique des villes. Le rôle des organisations économiques traduit l'action d'un capital dans la fabrication de l'espace urbain.

³ L'analyse de Form qui date de 1954, est reprise par Roncayolo, 1990.

Les promoteurs, fortement intégrés au capital bancaire et dominant toutes les étapes de la production modèleraient par leur stratégie et le profit espéré le besoin et le goût des acheteurs, l'affectation sociale des sols, la charge symbolique affectée aux lieux (Roncayolo, 1990).

N'excluons pas de cette catégorie l'architecte et l'urbaniste qui « opèrent dans le cadre du mode de production existant, mais ils y ont un rôle essentiel; sur eux repose l'avenir du principe d'après lequel l'espace a une valeur d'usage et non seulement une valeur d'échange » (Lefebvre, 1972).

c. Les pouvoirs publics

Dans le processus de formation socio-spatiale, l'acteur public (État, services administratifs, Municipalité, autorités ministérielles, agences gouvernementales) est le producteur des règles, des lois et des codes à travers l'émission de législations et de réglementations. Les interventions publiques sont, essentiellement, d'ordre législatif. Le rôle du public ne s'arrête pas à cette tâche. Il peut, également, élaborer des politiques sociales (projets de construction de logements sociaux), économiques (décentralisation de certaines fonctions publiques, projets de créer de nouveaux pôles d'activités dans la ville). Toutefois, nous devons préciser que le rôle des pouvoirs publics demeure bien différent lorsqu'il s'agit de parler de la gestion urbaine des villes françaises, par exemple, et celle des villes du Monde Arabe. En effet, les formes du pouvoir et ses origines ne sont pas comparables aux systèmes démocratiques parlementaires des pays européens. Notons que les propriétaires immobiliers et les organisations économiques peuvent constituer les pouvoirs publics d'où confusion de rôles, ou du moins déviation du pouvoir pour leurs intérêts spécifiques.

Nos travaux sur l'agglomération de Beyrouth révèlent que l'arbitrage entre les logiques privées et les pouvoirs publics sont de plus en plus difficiles à cerner et à saisir. Nous aurons à plusieurs reprises l'occasion de le souligner, l'acteur public semble de moins en moins actif à l'échelle urbaine et totalement désengagé d'un éventuel urbanisme commercial et d'une maîtrise des ajustements territoriaux. Ainsi, nous serons amenés à démontrer que l'acteur public, sans être totalement et inexorablement absent de l'aménagement urbain, reste un intervenant discret. Ce

phénomène de « retrait » de l'acteur public de la scène urbaine, n'est pas uniquement un fait libanais. Ce processus est observé dans d'autres aires géographiques du Monde Arabe. Celui-ci est complexe puisque lié à la structure et au fonctionnement de l'État du pays étudié. D'un régime semi-démocratique, militaire ou totalitaire, le rôle et le pouvoir de l'acteur public sont variables.

Les travaux de Signoles, El Kadi et Sidi Boumedine (1999) l'ont parfaitement démontré à travers des exemples de villes du Maghreb. Les auteurs notent le déclin de la planification urbaine. Ceci s'explique par un phénomène de désistement des pouvoirs publics à travers une politique de décentralisation ou de désengagement du pouvoir, d'une perte de modèle de référence, une perte de la capacité étatique d'emprise, une montée des contentieux avec l'acteur privé, la multiplication de contrats de partenariat et de coopération avec le secteur privé représenté sous la forme de groupes sociaux ou d'associations corporatives, de citoyens.

d. Les acteurs du commerce

Nous voulons essentiellement nous focaliser sur les logiques des acteurs du commerce⁴ pour saisir la formation d'un espace marchand. On accorde aux actions des commerçants une valeur déterminante par leurs impacts sur l'évolution des espaces. Metton voit ces acteurs comme « les responsables directement ou indirectement, consciemment ou inconsciemment des bienfaits et des méfaits du développement commercial » (Metton, 1997). Inéluctablement, leur rôle est déterminant. « Les acteurs du commerce sont les agents essentiels de la production des espaces commerçants et des mutations récentes de ces espaces » (Mérenne-Schoumaker, 1997). Ceux-ci sont nombreux : chaque acteur intervient à sa façon, suivant ses moyens dans la formation d'un paysage commercial. Nous distinguons deux niveaux d'analyse : l'acteur individuel et collectif. Au niveau individuel, il s'agit du commerçant indépendant. Il s'investit dans l'aménagement de sa boutique. Il tente de « surnager » dans un paysage changeant et confronté à d'intenses mutations. Au niveau collectif, il s'agit des mouvements associatifs, des groupements professionnels

⁴ Berry-Chikhaoui parle « d'acteurs-commerçants » (Berry-Chikhaoui, 1996).

et des réseaux d'individus. On retrouve d'anciens commerçants indépendants qui se sont insérés dans des structures professionnelles puissantes par le biais de contrats de franchise.

Dans notre recherche sur les mécanismes de production des espaces commerciaux beyrouthins de Hamra et Verdun, nous portons notre regard tout particulièrement sur les commerçants, les mouvement associatifs et les promoteurs de l'immobilier commercial.

« Acteur traditionnel, le commerçant, joue un rôle fondamental dans la mise en place des appareils de distribution » (Mérenne-Schoumaker, 1997). Par leurs investissements, ils créent et maintiennent la dynamique d'une rue, d'un quartier ou d'une galerie marchande. Leur rôle et leur statut sont en perpétuelle évolution. La mutation la plus importante est l'introduction du commerce franchisé qui a modifié et qui transforme, actuellement, le paysage commercial au Liban et ailleurs. Ce type d'activité est aux mains d'une minorité d'acteurs. Ces derniers, insérés dans des réseaux de distribution fortement hiérarchisés, suivent des logiques globales (conquête des meilleurs emplacements, multiplication de l'enseigne franchisée dans une même agglomération, politique de marketing à l'échelle mondiale). Ces acteurs dominants se trouvent très éloignés des acteurs indépendants qui fonctionnent depuis des générations suivant des logiques propres et à d'autres échelles. Le niveau d'intervention des acteurs du commerce demeure, également, complexe. Entre l'une des premières enseignes mondiales de l'habillement et le boutiquier indépendant, l'on a certes, affaire à des acteurs dont ni les objectifs, ni les moyens, ni les méthodes ne sont les mêmes.

Nous attachons une importance toute particulière aux mouvements associatifs des commerçants qui ont un rôle croissant dans le fonctionnement, le développement et la dynamique des espaces marchands. Dans le cas beyrouthin, ces associations trouvent leur légitimité dans un type très particulier de partenariat avec l'acteur public. Face au retrait de l'acteur public, ces institutions s'affirment comme de véritables intervenants urbains aptes à élaborer et à suivre des projets d'aménagement.

Elles coordonnent une multiplicité d'acteurs pour un intérêt commun : la gestion, la promotion, l'entretien et l'embellissement d'une rue marchande.

Les promoteurs de l'immobilier commercial sont les initiateurs des grands projets commerciaux. Dans les villes françaises, il s'agit essentiellement d'établissements bancaires, des compagnies d'assurances et/ou immobilières. À l'échelle du quartier Hamra et de la rue Verdun, nous nous sommes attachés aux promoteurs des galeries marchandes. Ces derniers, soutenus par des banques locales et des réseaux d'acteurs, sont pour la plupart des Libanais de retour d'émigration. Leur principal souci demeure la réussite financière de leur projet, mais les exemples, étudiés à Beyrouth, montrent d'autres logiques : celle d'une insertion sociale et d'une quête de visibilité locale.

2. La diversité des stratégies d'action

Partons d'une interrogation : comment les sociétés, les groupes d'acteurs, les autorités publiques produisent, aménagent et organisent leur espace de vie, de production, de loisir, et d'habitat ? Chaque acteur n'a pas les mêmes moyens, ni les mêmes raisons d'action. Son intégration et sa présence dans un des territoires de la ville, comme le souligne Roncayolo en 1990, s'inscrivent dans un raisonnement et une logique spécifiques. Citons la démarche de Boudon (1995) qui distingue trois temps dans l'analyse de l'action :

- identification des acteurs
- comprendre le comportement et les actes des acteurs
- expliquer comment ces initiatives produisent le phénomène que nous souhaitons analyser.

L'acteur par ses comportements, ses mouvements, ses actions est un élément actif de l'organisation urbaine. « La réflexion sur la stratégie de l'acteur constitue le point de départ indispensable de la démarche, car c'est l'acteur seul qui est porteur et le témoin du construit organisationnel » (Crozier et Friedberg, 1977). Il se positionne dans son environnement et s'adapte à différentes situations. À partir de ces initiatives,

il est un acteur urbain, intervenant par rapport aux autres, dans un lieu donné. Ces interventions se définissent comme des stratégies socio-spatiales. Ces actes traduisent la capacité de l'individu ou au groupe d'individus à s'adapter à des situations complexes, des problèmes posés. Elles sont déterminées par un ensemble d'éléments de perception et de représentations. La question des stratégies implique de saisir la fonctionnalité de l'acteur, c'est-à-dire le but et le sens de son action. L'intérêt de l'analyse stratégique est défini par Paradeise. Il s'agit de « prendre au sérieux les effets de la structuration de l'espace social sur les conditions, les mobiles, la forme et les conséquences collectives de l'action individuelle » (Paradeise, 1994). En effet, l'espace urbain est un produit susceptible d'être modifié suivant les logiques d'acteurs. Il n'est pas une donnée définitive et figée. L'évolution de sa structure, sa morphologie, ses dimensions, ses limites sont autant d'éléments qui traduisent d'intenses enjeux sociaux et territoriaux. Les travaux de Crozier et Friedberg restent les plus approfondis sur la question de l'acteur et ses stratégies. Leurs propos soulignent, parfaitement, la complexité de l'analyse :

L'acteur a que rarement des objectifs clairs et encore moins des projets cohérents : ceux-ci sont multiples, plus ou moins ambigus, plus ou moins explicites, plus ou moins contradictoires. Il en changera en cours d'action, en rejettera certains, en découvrira d'autres, chemin faisant, voire après coup, ne serait-ce que parce que des conséquences imprévues et imprévisibles de son action l'obligent à « reconsidérer sa position » et à « réajuster son tir » (Crozier et Friedberg, 1977).

Nous ne partageons pas, toujours, l'idée que les stratégies des acteurs sont peu claires et incohérentes. Topalov va encore plus loin dans la réflexion. « Les acteurs improvisent leur texte mais ne décident ni de la pièce dont l'intrigue est déjà là, ni du rôle qui leur est assigné. Ils combattent, mais les règles du jeu, l'issue finale ne dépendent pas d'eux » (Topalov, 1987 cité par Jalabert, 1994). Nous restons prudents à ces propos sans toutefois les réfuter. Au contraire, nous voulons mettre l'accent, dans le cadre des logiques d'implantations commerciales, sur l'importance des actes délibérés et réfléchis. Toutefois, il est indéniable qu'il existe une grande diversité de types d'actions. Nous restons convaincus que l'action a toujours un sens. Lefebvre

traduit ceci en d'autres termes. « L'espace n'a rien d'innocent, il est produit selon les vues et les intérêts des producteurs » (Lefebvre, 1972).

La position de l'acteur face à la décision est à la fois simple et compliquée : il est décideur à part entière, puisque ses préférences et ses choix sont imprescriptibles ; mais il est un étrange décideur, puisqu'il est prisonnier de ses préférences et de sa rationalité, tandis que les prix et la structure du marché s'impose à lui, en sorte qu'il est d'une part entièrement prédictible, d'autre part incapable d'affecter l'ordre collectif (Paradeise, 1994).

Sur ce dernier point, Paradeise partage le point de vue de Crozier et Friedberg sur les contraintes de l'action collective. Comprendre les stratégies d'agir, c'est analyser les rapports entre une société et l'espace qu'elle produit. Il faut, immédiatement, occulter tout processus subconscient chez l'acteur. Ce dernier agit en fonction de conduites, d'attitudes et de comportements spécifiques et réfléchis. Nous pouvons aller plus loin dans notre raisonnement par une approche plus sociologique. Ainsi, nous pensons que l'individu agit afin de montrer sa présence et pour affirmer son existence dans et sur son milieu.

Les hommes, les sociétés, ne créent pas seulement leur cadre pour satisfaire à des besoins physiques ou sociaux mais, également pour projeter dans un espace réel quelques-unes de leurs ambitions, de leurs espoirs, de leurs utopies (Francastel, 1968 cité par Roncayolo, 1990).

Les différentes stratégies et logiques de l'acteur social impliquent plusieurs interrogations : comment interpréter le comportement de l'acteur ? Quelle est la part de la rationalité, de l'imprévisibilité ?

L'acteur n'a que rarement des objectifs clairs, cohérents, permanents ; pourtant son comportement est actif ; et ce comportement a toujours un sens (il est rationnel non pas par rapport à des objectifs, mais par rapport à des opportunités et par rapport au comportement des autres) ; ce comportement a toujours deux aspects, offensif (la saisie d'opportunités pour améliorer sa situation), et défensif (le maintien et l'élargissement de sa marge de liberté, donc de sa capacité à agir) (Signoles, 1999).

Il est essentiel de voir comment les acteurs, individuellement ou collectivement, produisent l'espace et comment ils y projettent leurs aspirations et dessinent leur avenir. Dans la recherche urbaine, il est nécessaire de définir les stratégies d'acteurs. Celles-ci sont, une fois de plus, multiples. Leur diversité reflète la complexité de la ville. Les repérer dans les différents mécanismes de l'évolution urbaine fait apparaître de nombreux conflits d'intérêts, des alliances possibles entre acteurs, des oppositions voire des contradictions. L'enjeu de ses stratégies est autant un exercice de domination, d'appropriation, de pouvoir, d'intégration et d'acceptation. Les stratégies se déploient à des échelles variées. Cela peut se manifester au niveau d'un immeuble, d'une rue, d'une portion de quartier ou à la totalité d'une ville.

Après avoir identifié les acteurs et/ou les groupes d'acteurs, il est nécessaire d'examiner quels sont leurs moyens d'action, c'est-à-dire quel est le « pouvoir » dont ils disposent pour engager des négociations, pour s'imposer, pour agir sur l'espace, pour exister en tant qu'acteurs. Il s'agit de saisir son statut social, ses moyens financiers, sa participation à une association, son rôle dans un réseau, ses intérêts et logiques d'actions. La notion de pouvoir traduit les jeux et les enjeux territoriaux. Celle-ci est centrale pour comprendre les comportements de l'individu dans son environnement.

Notre préoccupation reste l'analyse des stratégies liées aux fonctions économiques. Comment comprendre les actes des différents acteurs dans un espace marchand ? Nous avons essentiellement travaillé sur les comportements des commerçants dans le cadre des mécanismes de production. Les stratégies de ces acteurs (ouverture ou fermeture d'une enseigne, choix de localisation, politiques de multiplication des points de vente, choix du type d'activité) demeurent multiples et complexes puisqu'elles font intervenir plusieurs éléments de décisions. Notre analyse suppose un acteur rationnel qui agit suivant une certaine logique, dans un but, plus ou moins précis et défini à l'avance. Ceci doit mettre en évidence la cohérence de ses actes.

L'entrée dans le commerce et la nature de celui-ci semblent étroitement liées à un ensemble de facteurs sociaux et culturels fréquemment racontés dans les entretiens menés, sur des modes de prédisposition ou de choix raisonnés. De toute évidence, il y a une rationalisation et une reconstruction des itinéraires professionnels antérieurs ou des situations sociales et familiales préalables qui viennent donner sens à l'histoire individuelle, à l'installation commerciale et à l'établissement dans l'activité commerçante (Haumont et Gerzain, 1981).

Dans certains cas, les stratégies s'élaborent entre plusieurs acteurs, agissant dans la proximité sociale et spatiale. Il s'agit, alors, d'une mise en réseaux d'acteurs suivant des éléments familiaux et/ou communautaires.

3. La démarche systémique : saisir les logiques d'acteurs

« L'analyse systémique convient bien à l'étude d'objets géographiques envisagés dans l'optique de la globalité des rapports réciproques (à dominante socio-économique) qui se tissent entre l'espace et la société » (Di Méo, 1991). Cette démarche implique de considérer l'individu en tant qu'entité à part entière d'un système d'action. À travers les multiples stratégies, il s'agit de s'interroger sur le système de l'interaction entre les acteurs : comment l'individu se positionne-t-il par rapport à autrui dans un cadre géographique délimité ? y a-t-il des conflits, des alliances, des coopérations, des partenariats et/ou des collaborations ? Pour être compris, les logiques et les jeux des acteurs ne peuvent pas être isolés. Il s'agit de les analyser en relation, plus ou moins, avec d'autres logiques complémentaires et/ou concurrentes et l'espace environnant.

Il est intéressant de décrire les systèmes d'acteurs impliqués dans différents processus de production des espaces commerciaux, pour comprendre la complexité de l'espace urbain. Si « l'espace, défini comme le produit unique et tangible de l'action humaine sur un milieu, ne peut s'interpréter que comme un véritable système » (Baudelle et Pinchemel, 1986), l'approche systémique reste un moyen pertinent afin de comprendre la complexité des relations et des logiques d'acteurs. L'auteur Lazega parle, dans ce cas, de l'analyse stratégique.

L'analyse stratégique cherche des régularités en déconstruisant et en reconstruisant le système social qu'elle observe, en reconstituant un ordre, une stabilité, un équilibre fondé sur des régularités dans les interactions entre membres. La démarche de l'analyse stratégique repose sur une connaissance empirique du travail des acteurs, des relations entre eux, des interdépendances qui résultent notamment des contraintes techniques, des incertitudes qu'elles engendrent et des jeux de pouvoir qui s'ensuivent (Lazega, 1994).

Nous définissons le système comme l'ensemble des éléments, pas nécessairement identiques, individuels, collectifs ou en réseaux, qui sont en interrelation. Ces éléments sont, dans notre cas, les acteurs du commerce. Les rapports de collaboration, de domination ou de concurrence définissent de multiples relations. « Un système est un ensemble formé de composants reliés entre eux par un certain nombre de relations » (Beaujeu-Garnier, 1980). Comme le note De Rosnay, les différents éléments agissent pour un objectif précis qui peut être de nature très variée. « Un système est un ensemble d'éléments en interaction dynamique, organisé en fonction d'un but » (De Rosnay, 1975 cité par Chamussy, 1986). Ce but est au centre de notre problématique, *la production d'un espace marchand sous la forme d'un quartier, d'une rue ou d'une galerie*. L'interaction⁵ peut se traduire par des relations d'échanges, de concertations, de stratégies communes, de liens ou de rapprochements. Celle-ci révèle une double ambiguïté à la fois par l'émergence de conflits et la mise en place d'alliances entre individus. Précisons que le système évolue et se modifie en fonction des rapports de force et de domination. L'acteur est un élément clé. Il peut contribuer en fonction de son comportement, à l'équilibre et/ou à la régulation du système. « Au centre de l'évolution sociale, les systèmes d'acteurs sont déterminés à la fois par des éléments structurels et par des prises d'opportunités » (Crozier et Friedberg, 1977). Lévy précise l'intérêt de positionner l'acteur au sein d'un système. « S'il est possible de les (les acteurs) isoler les uns des autres, c'est le plus fréquemment dans un système d'actions qu'il convient de les replacer » (Lévy, J-P., 1987).

⁵ « Toute l'analyse géographique est d'essence systémique car elle insiste sur l'importance des interactions (Guermond, 1983 cité par Baudelle et Pinchemel, 1986).

L'acteur se révèle par son appartenance à un champ d'action (à l'échelle de la géographie du commerce, il peut s'agir d'une rue marchande, d'une galerie commerciale, d'une association de commerçants, etc.) et dans la mesure où ses actes, ses comportements participent à l'évolution, à l'organisation de ce champ. Comme le souligne Crozier et Friedberg,

L'acteur n'existe pas en dehors du système qui définit la liberté qui est la sienne, et la rationalité qu'il veut utiliser dans son action, mais le système n'existe que par l'acteur qui seul peut le porter et lui donner vie, et qui seul peut le changer (Crozier et Friedberg, 1977).

L'intérêt de la démarche systémique dans la géographie du commerce est double : mesurer les rapports de subordination et comprendre les nécessités d'organisation et de planification dans le fonctionnement d'un espace marchand. Cette démarche permet de décrypter, par exemple, les différentes temporalités du quartier Hamra : développement dans les années 1950, apogée à partir des années 1970, déclin au début des années 1980 et renouveau à la fin des années 1990.

« Les systèmes révèlent des formes très diversifiées d'adaptation des acteurs intervenant dans la production du sol urbain aux contraintes multiples qui encadrent leurs logiques d'action » (Signoles, 1994). Cette approche méthodologique permet de saisir les stratégies des acteurs et d'insister sur l'importance des interactions dans les mécanismes de production spatiale. Celles-ci s'élaborent dans un ensemble de relations complexes avec autrui. Dans notre travail, nous utilisons « ce modèle de lecture des objets socio-spatiaux » (Di Méo, 1991) rend compte de la dialectique de la dynamique urbaine à travers le fonctionnement de l'espace commercial.

Recenser les multiples acteurs ne nous révèle rien. Ce qui nous préoccupe est leur positionnement chacun par rapport à l'autre dans une logique hiérarchique. « L'acteur se définit par son intégration dans un ensemble social et par les règles d'échange et de communication qu'il réussit à établir avec d'autres acteurs et par lesquelles ils se reconnaissent mutuellement » (Reynaud, 1994). Nous ne pensons pas qu'il y ait de comportements concurrentiels, d'animosité ou d'antipathie car la dynamique exige une parfaite cohésion participative.

Décrire l'ensemble des relations d'un système social consiste d'abord à identifier des sous-ensembles d'acteurs à l'intérieur du système. Ces sous-ensembles peuvent être reconstitués à partir d'une mesure de la « cohésion » ou de la densité des relations entre acteurs : on peut dire, par exemple, qu'un sous-ensemble d'acteurs constitue une « clique » si les relations, entre eux, sont fortes. Les sous-ensembles peuvent aussi être reconstitués à partir de mesures comme celles de « l'équivalence structurale », dans ce cas, les acteurs sont regroupés en sous-ensemble, appelé « bloc » ou « position », parce qu'ils ont le même profil relationnel, les mêmes relations avec le reste du système et non pas nécessairement parce qu'ils interagissent entre eux (Lazega, 1994).

L'approche de Lazega est importante. L'auteur privilégie l'intensité de la cohésion entre les acteurs. Sa démarche permet de décrypter les diverses relations au sein du système, à condition, bien entendu, que chaque partie du système soit articulée à un temps précis, c'est-à-dire à un moment historique. Et admettre, aussi, que ces bouts de système ou le système entier, ne soient pas enclos dans un temps, mais peut enjamber les coupures temporelles, par une sorte de « force d'inertie ». Autrement dit, des stratégies d'acteurs ne disparaissent pas simplement parce que le système appartient désormais à de nouvelles logiques. Par exemple, nous pouvons observer de vieux épiciers, rue Verdun, ils auront des logiques identiques depuis plusieurs décennies, intégrées dans un système « nouveau ».

B. Le commerce et la centralité : état de la recherche

Les liens entre le commerce et la ville sont nombreux. La recherche urbaine a, à maintes reprises, mis l'accent sur les activités commerciales comme fonctions urbaines et éléments de l'organisation de la ville.

Le commerce est un moteur du fonctionnement de l'ensemble de l'espace urbain. Son fonctionnement, ses mécanismes et sa dynamique participent à l'évolution de la structure urbaine des agglomérations. Il peut être également un excellent « baromètre » des mutations de l'espace. Ainsi, il demeure un élément déterminant du paysage des villes, un vecteur de l'organisation de l'espace et un critère essentiel dans

les cycles urbains tant de valorisation que de dévalorisation. Ceci est vrai dans les villes européennes et celles du Monde Arabe.

À la fois réalité spatiale, économique, sociale et politique, la ville se construit, se déconstruit, se densifie, se dilue, se diversifie. Si le commerce est à son image, il possède en outre une formidable capacité à s'adapter aux situations nouvelles, aux nouveaux modes de vie urbains et même à les anticiper (Bonneville et Bourdin, 1998).

Les paysages commerciaux des villes, quelque soit les aires culturelles, ont connu, ces dernières années, d'intenses mutations marquées par différents éléments : développement de complexes commerciaux périphériques, globalisation des modes de consommation, homogénéisation des paysages et des techniques de vente et d'échange, essor de centres directionnels et de pôles économiques en dehors du centre. Ces bouleversements impliquent une nouvelle approche des thématiques du centre et de la centralité. Au niveau des villes françaises et européennes, Chaline signale cette complexité.

La confusion du centre-ville avec ce qui constitue la centralité urbaine résulterait d'un long processus engagé dès le XIXe siècle en relation avec la révolution industrielle de spécialisation et de concentration sélective des activités tertiaires en même temps que d'un refoulement des résidences et des activités moins nobles vers la périphérie (Chaline, 1980).

Pour les villes du Monde Arabe, la planification d'une ville européenne et/ou coloniale accolée à la ville ancienne et traditionnelle, fait suite à un nouveau processus d'urbanisation avec l'émergence de pôles de décisions et d'affaires, mais également, le développement de centres commerciaux périphériques.

1. Le multcentrisme dans les villes : les mutations du paysage commercial

Affirmer que les paysages commerciaux, à la fin du XXe siècle, sont en pleine mutation, reste banal. Toutefois, derrière ces mutations et ces transformations, se profile une multitude de phénomènes et processus urbains complexes liés à la multiplicité des logiques d'actions, elles-mêmes confrontées à des conjonctures socio-

économiques variées. La question qui se pose dans le contexte de la ville « plurielle » est celle de l'organisation et du fonctionnement de chaque entité urbaine. « Si on suppose l'existence, *a priori*, de plusieurs centres avec par exemple un ou plusieurs centres secondaires autour du centre principal, on obtient une représentation multicentrique » (Bailly, Baumont, Huriot et Sallez, 1995). Ce schéma met en évidence une hiérarchie urbaine relativement simple avec un centre dominant et des centres secondaires qui « gravitent », plus ou moins éloignés, autour. Toutefois, la réalité semble plus complexe que cela.

Dorénavant, la ville se définit comme un *agrégat d'éléments* qui font centre. « Celle-ci se diluerait dans une agglomération urbaine ou régionale par une multiplicité de lieux de centralité, entendus comme ensembles intégrés d'activités et de services » (Lacour, 1996). Face à cette démultiplication, la ville s'organise en réseau et se réorganise selon une structure polynucléaire. Nous parlerons, alors, de *multicentrisme*. Ceci est l'un des phénomènes qui reflète le mieux la complexité d'une ville et par-là, de la société urbaine tant à l'échelle des villes occidentales qu'arabes.

Le polycentrisme et l'éclatement de la ville impliquent un nouveau regard sur les anciennes théories urbaines⁶ qui voulaient comprendre l'organisation de l'espace et introduire un certain ordre spatial :

- pour Burgess (1929), la ville est concentrique. Il prend comme modèle la ville de Chicago. Celle-ci s'organise autour d'un noyau central, dominant, autour duquel se déploient des couronnes successives et spécialisées (espaces industriels, résidentiels, des affaires). C'est par la compétition pour l'espace entre les différents groupes sociaux que se constitue la ville. Celle-ci est exprimée par un processus temporel dynamique entre invasion, résistance, abandon et adaptation.
- pour Hoyt (1939), la ville s'organise en secteur se différenciant selon la direction prise à partir du centre. L'expansion de l'espace urbain se fait suivant un découpage sectoriel plutôt qu'en cercles concentriques. Selon le modèle de

⁶ Se référer à Beaujeu-Garnier, 1980, *Sciences Humaines*, n°30, juillet 1993 et à l'ouvrage collectif de Bailly, Baumont, Huriot et Sallez, 1995.

Hoyt, les commerces prolifèrent en ruban le long des routes les plus fréquentées.

- les auteurs Harris et Ullman, en 1945, développent un modèle polynucléaire qui peut, dans certains cas, rester d'actualité ou plus exactement se rapproche le plus de la complexité des structures urbaines contemporaines. Ce modèle se caractérise par plusieurs noyaux coexistants et ayant chacun leur propre dynamique. Ces centres d'attraction indépendants sont reliés par des axes de communication. Pour ces auteurs, la lisibilité urbaine n'en demeure pas moins compliquée.

Ces différents modèles théoriques descriptifs, si souvent critiqués pour leur rigidité, ont néanmoins permis d'apporter quelques éléments constructifs. Sans toutefois souligner l'extrême complexité des choses, ces schématismes demeurent les premières bases explicatives pour tenter de comprendre la ville.

La thématique du multicensrisme dans la recherche urbaine en Occident a connu un essor à la suite de la « crise » des centres au cœur des villes. Les études, dans différentes aires géographiques, ont révélé le caractère mondial de ce phénomène urbain. Citons l'une des premières approches du multicensrisme par Labasse qui, dès 1966, souligne une nécessité dans l'analyse de la centralité urbaine : « Il devrait être exclu de parler du centre autrement qu'au pluriel, tant il est vrai que la ville n'a pas d'existence solitaire » (Labasse, 1966). Pour cet auteur, les centres seraient « malades » : vieillissement de la trame, entraves à la circulation, prolétarianisation de l'habitat, congestion, dégradation⁷. Ce phénomène est vu, par Labasse, comme une dilution de la centralité à l'échelle de la ville.

Toutefois, la ville polycentrique ne se résume pas à une ville en crise et/ou sans centre-ville. Il s'avère qu'il faut la saisir différemment comme un ensemble d'unités urbaines qui continuent d'exister, de se renforcer les unes par rapport aux autres. Il s'agit d'un espace de coexistences et de cohabitations, d'une myriade d'éléments aux

⁷ Il faut préciser un point important, la saturation d'un espace n'implique pas nécessairement une perte de sa centralité. « La saturation des vieux centres ne signifie pas pour autant que la centralité soit une notion caduque » (Devisme, 1998).

logiques et aux fonctionnements spécifiques. Ces éléments se définissent par la consommation (centres commerciaux périphériques, quartiers marchands, zones commerciales de luxe), par les transports (zones d'aéroport avec des hôtels et des centres commerciaux), par les affaires (quartiers décisionnels et d'activités) et par les loisirs (rues regroupant les restaurants dans les quartiers anciens, parc d'attraction, complexes cinématographiques en périphérie). Chacun revendique un certain pouvoir dans son environnement et s'affirme comme des centralités à part entière. On parle de polycentralité. Chacun émet des forces d'attraction pas nécessairement contraires aux autres centres. Chacun a la capacité, plus ou moins, importante à engendrer des *stratégies d'action*.

Les mutations des paysages commerciaux et la généralisation du multcentrisme sont liées. L'explosion des grandes surfaces, des sociétés à succursales multiples, de la franchise sont autant d'éléments qui participent à la dilution des actions dans la ville et à l'émergence de nouvelles centralités. À l'échelle de la France, Laborie remarquait : « Les centres commerciaux périphériques dont les localisations attractives ont contribué à affaiblir les structures commerciales des quartiers, s'intègrent dans la construction de nouveaux noyaux de centralité » (Laborie, 1994). Indéniablement, la présence d'agrégats marchands a contribué à une nouvelle lecture de la ville. Les mutations de la géographie des fonctions économiques par la multiplication des espaces de vente et d'affaires ont remis en cause le modèle christallérien des places centrales « qui reposait sur le dogme de la portée hiérarchisée des biens et des services selon la fréquence de leurs recours » (Bondue, 2000). Cette multipolarisation des fonctions confirme la nouvelle place des espaces commerciaux qui basent leur image et leur pouvoir sur plusieurs éléments : attractivité, séduction, harmonie architecturale, abondance fonctionnelle, intégration du divertissement et symbolisme. Ainsi, chaque espace marchand correspond à une dynamique cumulative, c'est-à-dire à un processus de concentration et d'animation.

Cette dilution est analysée par d'autres auteurs comme le résultat d'une compétition et d'un processus d'appropriation. Pour obtenir un espace multcentrique, « il faut introduire explicitement un principe de dispersion compensateur » (Bailly,

Baumont, Huriot et Sallez, 1995). Dans ce schéma, lorsque les uns s'agglutinent dans un lieu, ils rejettent les autres ailleurs. Cela rejoint la théorie de Burgess (1929) qui voit une organisation urbaine basée sur des logiques d'ascension sociale et des migrations de groupes sociaux.

De nombreux exemples ont été puisés dans les agglomérations nord américaines constituées de multiples polarités sans avoir un centre géométrique unique. La question de la centralité à l'échelle des villes des États-Unis est ambiguë. « Ce qui frappe d'abord dans la ville nord-américaine, c'est que la concurrence pour le centre semble beaucoup plus éclatée qu'en Europe » (Lévy, J., 1986). La particularité de ces espaces urbains est d'être « orpheline » d'un centre possédant une centralité forte, c'est-à-dire possédant à la fois des valeurs fonctionnelles, directionnelles, historiques et affectives, sur l'exemple de Los Angeles, voir Ghorra-Gobin (1990). On y observe une a-centricité. Nous sommes dans une géographie dispersée et éclatée. Selon la formule de Bordreuil, « les États-Unis, miroir de notre avenir, projettent ces villes qui ne tiennent plus à leur centre, à l'horizon de notre futur » (Bordreuil, 1994).

Ailleurs, « La ville arabe n'a pas forcément un seul et unique centre. Elle aurait tendance à s'éparpiller dans divers quartiers tandis que le pouvoir politique serait en dehors de la ville » (Ostrowetsky, 1994). Si l'auteur se garde de trop de généralités, le processus du multcentrisme est bien une réalité dans les villes du bassin méditerranéen. L'agglomération de Tunis est un exemple. « Devant l'impossibilité de remodelage du centre et d'extension en péricentre, en tâche d'huile ou en doigts de gant, le mouvement de sortie du centre a commencé dès 1970 en direction des quartiers septentrionaux de la ville à plan quadrillé » (Miossec, 1986).

La multiplication des centres dans la ville ne signifie pas nécessairement une juxtaposition d'espaces opposés et concurrents, engagés dans un processus de domination et de suprématie spatiale. Devisme privilégie la genèse d'espaces différenciés voire complémentaires. « L'espace urbain est polycentrique, mais ce qui fait centre, varie selon les lieux » (Devisme, 1998).

En 1988, Maffesoli apporte de nouveaux éléments d'analyse sur le multacentrisme. À défaut d'utiliser le terme centres, l'auteur sociologue parle, plutôt, de villages urbains. « Les mégapoles modernes suscitent une multiplicité de petites enclaves fondées sur l'indépendance absolue, on voit se développer ce que l'on pourrait appeler le village dans la ville » (Maffesoli, 1988 cité par Piolle, 1991). Toutefois, l'usage du terme enclave nous semble non approprié puisque celui-ci désigne un fonctionnement en autarcie, un espace clos et non intégré à un système interactions avec les autres espaces urbains. De son côté, Piolle met l'accent sur des îlots reliés entre eux dans la ville par des voies d'accès qui peuvent prendre la forme d'autoroutes ou de lignes de métro. Nous voyons à ce schéma un système urbain dans lequel chaque élément trouve sa place. Selon lui, ces îlots correspondent aux métastructures socio-spatiales.

Celles-ci (les métastructures) ne sont encore que des phénomènes individuels ; leur superposition fait apparaître une multiplicité de pôles dont le rôle social varie parfois, ils sont seulement l'objet de pratiques n'impliquant aucun « faire ensemble », ni même aucun « être ensemble » car tous ne les utilisent pas en même temps (Piolle, 1991).

L'un des éléments clés du multacentrisme reste les recompositions géopolitiques et économiques, c'est-à-dire la globalisation et l'ordre mondial. La formation de nouveaux pôles (hôtels de luxe, aéroports internationaux, centres d'affaires) est un exemple de cette mondialisation des paysages et des nouveaux modes d'organisation et de fonctionnement de l'économie dans le monde. Bordreuil constate l'émergence de centres périphériques, « des centres sans villes autour ». Il s'agit « d'équipements attractifs libres de se déployer selon des logiques fonctionnelles (centres hospitaliers, administratifs, culturels et commerciaux) » (Bordreuil, 1994).

De ce fait, nous pouvons associer les effets de la mondialisation au processus du polycentrisme. Nous constatons, également, que ce phénomène est en train de s'affirmer dans les grandes villes du Monde Arabe (Amman, Le Caire, Beyrouth, Tunis). En effet, la mondialisation agit indéniablement sur la croissance urbaine. L'émergence de nouveaux espaces commerciaux et directionnels aux dynamiques locales et nationales mais surtout régionales, en est la meilleure illustration.

L'approche systémique permet-elle de comprendre et d'analyser le multacentrisme ? Si nous travaillons à l'échelle de l'agglomération, cette démarche peut apporter de nouveaux éléments d'analyse. En effet, le multacentrisme révèle un ensemble de sous-systèmes (centralités) fonctionnant dans un méta-système plus vaste (aires urbaines, agglomérations, mégapoles), c'est-à-dire que la multiplicité des centres correspond à la juxtaposition d'éléments, complémentaires ou non, qui se positionnent les uns par rapport aux autres. Monnet prend l'exemple du gigantisme de l'agglomération de Mexico « L'extension des fonctions centrales dans l'espace urbain n'opère pas en substituant au vieux centre, un nouveau, mais plutôt en créant une chaîne complémentaire de centres spécialisés » (Monnet, 1993).

Il se dégage de ce tour d'horizon de la recherche sur la question du multacentrisme que la ville demeure un ensemble constitué d'éléments différenciés et variés, monofonctionnels ou plurifonctionnels, riches de valeurs symboliques et identitaires, correspondant à des cycles de croissance spécifiques, liés à des conjonctures politiques et économiques tant locales que régionales, voire internationales.

2. La pluralité de la centralité

La question du multacentrisme, c'est-à-dire que la multiplication des pôles d'attraction, implique une redéfinition de la centralité et plus exactement une réelle dissociation entre la centralité géométrique (le centre de la ville) et la centralité urbaine (les multiples centres que constituent la ville). La notion de pluralité et de multiplicité de centres est retenue par Gasnier qui constate, également, un dysfonctionnement entre la centralité géographique et la centralité urbaine. Il parle, alors, de « polycentralité » (Gasnier, 1991).

Le concept de centralité reste à définir car suggérant des pistes d'observation très diverses. Nos interrogations sont nombreuses : Qu'est-ce qui « fait centre » ? Qu'est-ce qu'une centralité ? Comment se définit-elle ? Quelles significations confère-

t-on à la centralité ? Comment se manifeste t-elle ? Quel est le rôle des actions publiques et privées dans la production de la centralité ? Comment pouvons-nous affirmer d'un lieu qu'il est central ? Quels éléments retenir pour désigner la centralité ? « Pourquoi dit-on centre pour désigner quelque chose qui peut ne pas en être un » ? (Ostrowetsky, 1994). Toutefois, il convient de préciser que, quelles que soient les approches de la centralité, celle-ci est liée à de multiples dynamiques sociales et ne peut être conquis comme un concept rigide.

Il est déterminant dans un préalable de faire la distinction entre le centre et la centralité. Le centre est le résultat, le produit d'un « processus organisationnel », pour reprendre un terme de Lefebvre, 1974. Il s'agit de ce qui *fait* centre, dans un espace donné, une ville par exemple. Mais le centre est aussi un concept : « la centralité qui ne se soutient d'aucune qualité particulière, d'aucune forme, d'aucune position » (Ostrowetsky, 1994). La centralité correspond aux effets, aux conséquences du centre. Il s'agit de « ce que fait le centre » dans son environnement. Nous déterminons, également, la centralité comme les traces de l'inscription spatiale des fonctions centrales (fonctions économiques, symboliques, ludiques). Roncayolo révèle les multiples contenus de la centralité :

La centralité peut s'exprimer dans le choix d'un lieu de culte commun et permanent pour des groupes humains jusque là séparés, dans l'établissement durable d'un marché, dans la concentration des organes de décision ou de gestion d'une société industrielle, dans l'affirmation de la capitale d'un État. C'est dire qu'elle n'est qu'une forme, autorisant des contenus variables (Roncayolo, 1990).

Il est nécessaire de bien préciser que la notion de centre n'est pas, et ne peut pas avoir, uniquement une signification purement géométrique. Le centre n'est pas nécessairement au centre d'un lieu ou d'un territoire. Les propos d'Ostrowetsky font parfaitement le point sur ce sujet :

La substance physique et conceptuelle de la centralité peut même quitter sa position, devenir périphérique et conserver malgré tout son appellation. Comme si le centre pouvait n'être de nulle part et ne se définissait par rapport à aucune couronne précise, au point qu'il peut l'occuper, cette périphérie, alors que cette dernière est déjà censée posséder un autre

centre dont elle est, elle-même, la périphérie [...] Il y a donc entre géométrie, forme architecturale (place, agora) et contenus politiques ou administratifs, des discontinuités que la forme centre recouvre abusivement en jouant sur l'ambiguïté du terme, en laissant flotter le sens entre géométrie, forme physique et contenus (Ostrowetsky, 1994).

La centralité ne peut plus se résumer à celle du centre des villes, l'espace magnétique, le milieu d'un espace donné, le point de convergence des flux et des actions. « La centralité étant un fait socio-spatial total, il convient de penser tout centre comme un espace de rapports entre les espaces : le lieu (intense, certes) d'une mise en relation d'extensivité » (Bordreuil, 1997 cité par Devisme, 1998). Si Burgel confirme que la question de la centralité géométrique est dépassée, il donne, également, d'autres arguments pour saisir la centralité :

Dans la ville, dans la région, comme dans le monde, la centralité ne s'exprime plus en termes d'espaces géométriques, ou même de légitimités fonctionnelles, mais en potentialités sociales d'action, quel que soit le lieu géographique de l'individu ou du groupe. Ainsi, se met en place une nouvelle centralité, faite de tensions, de volontés internes de toute la société, pour afficher une prétention face aux autres et à soi-même (Burgel, 1993).

Les recherches sur la notion de centralité souffrent d'une définition très restrictive. Celles-ci ont, essentiellement, travaillé sur les fonctions économiques afin de délimiter les espaces centraux. Les travaux de Christaller, en 1933, utilisant une démarche déductive, précisent que les réseaux urbains se hiérarchisent en fonction des services et du commerce. Son analyse urbaine, qu'il définit comme la théorie des lieux centraux, se base sur des cercles d'attraction concentriques, c'est-à-dire que dans tout centre donné, plus grand est le nombre d'activités, de firmes, de commerces ayant des aires de marché étendues, plus la position du centre est élevée dans la hiérarchie des centres. Cette problématique est révolue⁸. La centralité est une notion complexe, ceci a été souligné par de nombreux auteurs. Pour Lévy, elle est « une notion abstraite, nourrie de symboles et de sens » (Lévy, J-P., 1986). Cette ambiguïté s'explique, sans doute, par le fait que cette notion se pose, à presque tous les niveaux de l'échelle urbaine. Ceci se traduit, également, par la terminologie. En effet, le terme centralité

⁸ Burgel a même titré un de ses chapitres : *La fin des armatures urbaines, Christaller est mort* (Burgel, 1993).

demeure polysémique et ambigu : on parle autant de centres urbains (Bordreuil, 1994, Ostrowetsky, 1994), de polarités, de pôles urbains et de foyers de convergence (Bordreuil, 1994).

La centralité est une notion qui fait sens pour diverses disciplines des sciences sociales et s'évalue à l'aide d'approches et de critères multiples, elle s'affirme comme un concept clé de l'appréhension de l'espace, toutes échelles et toutes entrées confondues. Elle est une notion ambiguë, multiple et englobante, qui traduit des organisations spatiales et sociétales. Il est réducteur de l'appréhender selon une définition (Rapport scientifique d'URBAMA⁹, 1997).

L'explosion de la centralité est un fait géographique qui a été constaté dans la plupart des agglomérations mondiales dont celles du Monde Arabe. Celle-ci correspond aux mutations des centres-villes qui, selon Troin, « obéissent à des tendances évolutives qui sont, aujourd'hui, universelles » (Troin, 1988). On parle de glissement, de déplacement, d'étalement du centre. « Partout, le centre éclate, se dédouble ou se démultiplie » (Troin, 1988). À partir de ces observations, les auteurs soulignent que la centralité éclate, s'affirme, décline, essaime, se dilate, se divise, se fractionne et se décompose. Chaline parle de la « démultiplication de la centralité vers différents pôles périphériques » (Chaline, 1980). La notion de centralité peut s'appliquer à plusieurs échelles.

La question de la centralité a le plus souvent été abordée, au niveau micro-urbain, par le biais d'analyses portant sur les enjeux économiques et politique des centre-villes. Aussi les recherches souffrent-elles d'une définition souvent parcellaire et donc restrictive de la notion de centralité (Berry-Chikhaoui, 1996)

Nous devons distinguer les échelles intra-urbaines (centralité de la ville, elle-même par rapport à une province ou un État) et interurbaines (centralité à l'intérieur d'une agglomération). À l'échelle interurbaine, la centralité se définit par les forces attractives et polarisantes présentes dans la ville. La centralité apparaît en fonction de plusieurs éléments : implantation des sièges sociaux des établissements bancaires, industriels et commerciaux, densité et variété des activités commerciales et de

⁹ Centre d'Étude et de Recherche sur l'Urbanisation dans le Monde Arabe.

services, présence de fonctions politiques et administratives, valeur historique et symbolique. « Pas de réalité urbaine sans centre, qu'il s'agisse du centre commercial (qui rassemble des produits et des choses), du centre symbolique (qui rassemble et rend simultanées des significations), du centre d'information et de décision » (Lefebvre, 1972).

La question de la centralité dans les recherches urbaines sur les villes du Maghreb et du Proche Orient demeure d'actualité. Les axes définis dans les rapports scientifiques d'URBAMA de 1994, 1997 et 2000 permettent de mesurer l'évolution de la problématique de la centralité. Dans un premier temps, la recherche s'est focalisée sur les espaces centraux (centres historiques, centres d'affaires, médinas). En 1988, l'ouvrage collectif d'URBAMA, *Eléments sur les centres-villes dans le Monde Arabe* faisait le point sur les différentes problématiques et amorçait de nouvelles réflexions sur la centralité. Plusieurs axes ont été privilégiés : le rôle, la place de ces centres dans la ville et les différents types de transformations.

Le rapport scientifique 1997 d'URBAMA, souligne la multiplication du centre marchand avec la naissance de petits centres de quartier, de complexes commerciaux aux sorties des villes, de centres « de remplacement » ou de services pour « riches » et professions libérales. Ce constat est observé par David qui s'interroge, à juste titre, sur la genèse de ces espaces dans la ville.

La question actuelle est celle de l'existence ou du développement d'une nouvelle génération d'espaces des activités économiques : les grands hôtels internationaux, les centres d'affaires, les complexes d'aéroport, les zones franches commerciales et industrielles. À différentes époques, des lieux de synthèse et de construction d'une nouvelle culture des affaires, demeurent profondément marqués par les liens et les réseaux anciens (David, 1996).

Au cours de son travail de thèse, Berry étudie les éléments de centralité d'un quartier, le faubourg Bab al-Jazira, périphérique à la médina de Tunis (Berry, 1994). Ses recherches sortent des « traditionnelles » études sur la thématique de la centralité dans les Médinas et les centres-villes des agglomérations arabes, car il s'agit de la péri-centralité

La centralité urbaine est multiple. Elle ne se limite pas à une donnée économique. Il est déterminant de ne pas négliger les éléments affectifs, sociaux, culturels. Selon Berry, « la centralité doit être abordée sous différents aspects : centralité géographique, sociale, de loisir, affective » (Berry, 1994). La centralité revêt plusieurs facettes puisque liée à une série d'activités, d'échanges sociaux et économiques. On l'associe généralement à la fonction économique. Ainsi, la plupart des études urbaines prennent en compte le regroupement et la variété des activités dans un lieu pas nécessairement comme étant le centre-ville. Selon des critères strictement économiques, on définira un centre par sa forte concentration spatiale d'activités financières, d'administrations centrales, de commerces de gros, de sièges sociaux. Dans ce cas, on prend en compte la structure urbaine et commerciale de l'espace. Les éléments de centralité sont définis par la capacité de l'espace à posséder un pouvoir tant économique que politique.

La question de la centralité ne peut se limiter qu'à celle des activités. Celle-ci peut être symbolique et/ou affective. De plus, le centre demeure le lieu qui permet d'exprimer une appartenance permettant à l'individu ou au groupe d'y adhérer.

« L'approche de la centralité à partir des usagers, de leurs pratiques non seulement économiques mais aussi sociales, de loisirs, nous paraît essentielle » (Berry-Chikhaoui, 1996). Celle-ci apporte une base plus large à la définition de la centralité. On associe, alors, la centralité à la fréquentation dans le sens où le centre demeure l'espace de convergence des flux humains. C'est aussi le lieu où l'on se rend par divers moyens de transport et pour multiples raisons tant culturelles que sociales, familiales, ludiques et/ou commerciales. Il s'agit aussi de saisir les nombreuses pratiques des différentes classes sociales et de déterminer les centralités diverses de la ville.

Conclusion chapitre 1

Ce chapitre constitue un point de départ, un « squelette » théorique et de réflexion. Dans celui-ci, nous avons, à maintes reprises, montré la complexité dans laquelle la recherche sur la ville se positionne pour saisir les mécanismes de production et de fonctionnement de l'espace urbain. Ainsi, la ville doit être comprise comme le produit d'actions et d'initiatives en cours ou passées, animées par une multitude d'acteurs. L'analyse des stratégies d'actions permet, alors, de mieux saisir les différents mécanismes de production qui se succèdent au cours de la formation d'un espace urbain.

Ce cadre théorique nous a permis également de comprendre le titre retenu de notre recherche. Celui-ci est composé de trois éléments, représentant trois niveaux problématiques dans la recherche urbaine : les espaces commerciaux, la notion de centralité et les logiques d'acteurs. Les espaces commerciaux constituent le champ géographique de l'étude, il s'agit des éléments qui constituent la ville, la faisant évoluer. Les questions de centralités et de logiques d'actions forment les différents angles d'approche que nous avons privilégiée. Nous avons travaillé sur ces trois éléments dans le cadre de notre étude sur les mécanismes de formation de deux espaces marchands, Hamra et Verdun, situés dans l'agglomération de Beyrouth. Ces derniers font partie d'un système urbain qui a connu ses dernières décennies d'intenses mutations.

Chapitre 2
LE CENTRE-VILLE DE BEYROUTH :
STRATÉGIES D'ACTEURS DANS LA PRODUCTION
D'UN ESPACE COMMERCIAL

« Quel que soit l'angle par où la ville est abordée, le centre-ville réapparaît constamment » (Lévy, J. P., 1987). Dans notre problématique de la production des espaces commerciaux à Beyrouth, nous ne pouvons exclure de notre étude, le centre-ville. Élément structurant de l'organisation urbaine, il représente, jusqu'à sa destruction en 1975, un pôle d'animation majeur dans la vie économique et sociale de la ville.

En 1970, les ensembles fonctionnels constituant le centre de Beyrouth sont nombreux : le symbolisme religieux (présence de sept mosquées, sept églises et une synagogue centrale), l'organisation des échanges (multiples zones marchandes constituées de souks spécialisés et de rues commerciales pluri-fonctionnelles), l'espace bancaire (plusieurs quartiers d'affaires), la gare routière (espace de transit des bus et des taxi-services), le port et la zone franche à proximité (zone économique des flux de marchandises entre l'Europe et les pays du Moyen Orient), les espaces de loisirs et ludiques (concentration de salles de cinémas, d'hôtels et de restaurants).

Point de convergence, lieu de travail et de détente, espace de rassemblement et de concentration, le centre-ville cristallise autant les fonctions que les mouvements.

Cœur de la ville, le centre de Beyrouth a été le théâtre des diverses périodes de l'histoire du pays. Au-delà de cette situation, il détient une signification historique et symbolique pour l'entité commerciale. Hormis cette concentration commerciale, il nous apparaît important de mesurer la représentativité sociale de cet espace. Y être propriétaire d'un souk, y avoir une boutique, y travailler, y être connu et reconnu, sont riches de symboles. En effet, celui-ci demeurerait un lieu d'accès à la ville, une « porte d'entrée » à la reconnaissance sociale. Il produisait une citoyenneté, c'est-à-dire procurer à l'individu une « place » dans la cité mais également une identité et une

certaine visibilité auprès d'autrui. En effet, pour une partie de la population citadine (classe moyenne, petite bourgeoisie marchande, fonctionnaires, employés dans des sociétés de service), l'essentiel du travail, des échanges, des réseaux et des connections passait par le centre-ville.

Le centre-ville est dominé par l'appareil commercial. Sous toutes les latitudes, existe une relation intime entre le commerce et la ville, et tout particulièrement dans le centre-ville où l'activité commerciale est la plus dense, qui crée un véritable paysage commercial inséparable du paysage urbain et suscite une intense animation de clients ou de chalands, touristes ou promeneurs qui créent un spectacle urbain permanent (Metton, 1998).

Incontestablement, le modèle d'organisation spatiale du centre de Beyrouth était articulé à la fonction commerciale. Celui-ci demeurait le lieu du commerce et des échanges, en 1975, plus de 7 000 activités de négoce (Bourgey, 1977), faisant preuve d'une forte vitalité économique qui, non seulement, dynamisait la vie sociale mais, également, lui conférait un rôle clé dans le paysage urbain de la ville. L'animation commerciale était omniprésente, à travers les souks spécialisés, les ruelles marchandes, les galeries commerciales nouvellement construites dans des immeubles d'affaires et autour des places publiques dont la place des Martyrs, « le cœur du centre-ville ».

Jusqu'en 1975 à l'aube de la guerre libanaise, l'évolution urbaine du centre de Beyrouth était le résultat de multiples logiques et stratégies d'acteurs tant publics que privés. Il reste un système d'actions et de relations complexes où l'individu s'intègre à un ensemble de valeurs, règles, codes et d'usages.

Le centre-ville de Beyrouth recouvre les limites historiques de la vieille cité ottomane. Néanmoins, sa délimitation s'avère ambiguë et demeure arbitraire¹. Ainsi, nous n'avons pas cherché de limites précises. Nous avons, essentiellement, analysé les fonctions commerciales du centre qui s'articulaient autour de plusieurs référents

¹ Pour les limites du centre de Beyrouth, se référer à plusieurs travaux : étude de Ruppert, en 1967 (Ruppert, 1999), rapport du Bureau d'Études du Mouvement Social de 1974 (publié en 1980) et le projet SOLIDERE, en 1994. En fonction de ses données, cet espace a une superficie d'environ 120 hectares.

spatiaux d'alors : les places de l'Étoile, Riad Solh et des Martyrs, les quartiers de Bab Idriss, de Foch-Allenby et du port. Ce choix s'explique par le fait qu'il n'y a pas un centre-ville spécifique de Beyrouth mais une juxtaposition, une succession d'espaces commerciaux et économiques différenciés qui forment un « centre ». Nous parlerons, alors, *du centre qui est un ensemble urbain de territorialités disjointes, c'est-à-dire d'espaces d'appartenances et affectifs dans lesquels le marchand garde le sentiment d'appartenir à un espace et à un groupe.*

Dans ce chapitre, nous avons choisi de présenter le centre-ville tel qu'il a été jusqu'en 1975, à travers l'hétérogénéité de ses acteurs mais également dans ses diversités géographiques, socio-économiques, culturelles et démographiques. Quatre axes d'investigation ont été définis.

Dans le premier, nous nous consacrerons à l'évolution du centre-ville de 1860 à 1975. La démarche historique est indispensable pour saisir les différentes périodes et actions des acteurs publics et privés. Nous avons souhaité mettre l'accent sur les différentes initiatives des pouvoirs politiques ottomans, français et libanais dans la transformation morphologique du centre. Ces actions se sont articulées autour de cycles de destruction, de construction et d'aménagement urbain. Parallèlement, nous verrons le poids des classes dominantes locales dans la constitution d'un nouveau paysage commercial avec la construction, dès la fin du XIXe siècle, de souks « modernes » autour de l'ancien noyau.

Le second axe présente la structure économique du centre. Nous voulons mettre l'accent sur les principaux éléments constitutifs du pouvoir économique de cet espace. Nous avons défini plusieurs espaces dominants : les différents quartiers des souks, les zones touristiques et ludiques, les espaces tertiaires et bancaires. Cette partie met, également, l'accent sur la multiplicité fonctionnelle du centre-ville. Nous parlerons, alors, *d'un espace pluriel constitué d'éléments différenciés, hérités des séquences historiques et s'imbriquant les uns aux autres.*

Le troisième axe est une réflexion sur la représentation et la signification du centre-ville dans la société beyrouthine. Nous aborderons le centre comme le lieu de production d'une identité urbaine. Nous parlerons, alors, *de production d'une citadinité traditionnelle*. Ainsi, au-delà d'une étude structurelle du centre comme espace économique multifonctionnel, il est déterminant d'analyser les rapports entre la population et cet espace central, c'est-à-dire de saisir le poids effectif du centre dans les relations des acteurs urbains. Nous montrerons comment celui-ci permet aux populations, qu'elles soient libanaises ou réfugiées, d'obtenir une reconnaissance sociale, dans le sens, d'acquérir une visibilité dans la société.

Le quatrième axe se révèle *une remise en cause du fonctionnement et de la place du centre-ville à l'échelle du Liban et de l'agglomération de Beyrouth*. En effet, à partir des années 1960, les mutations économiques (afflux de capitaux des pays du Golfe, développement de Beyrouth comme place financière régionale) et démographiques (arrivée de populations réfugiées, retour de Libanais de l'émigration) le mettent dans une situation complexe. Il s'avère incapable de suivre l'évolution de la société et des échanges. On parle de déclin, d'inadaptation, de congestion, de saturation, de désaffection et de dépérissement (Bourgey, 1977, Beyhum, 1991, Davie, M. F., 1994). En effet, nous observerons que certaines parties du centre-ville souffrent de dysfonctionnements et n'arrivent plus à procurer les moyens d'une reconnaissance et d'une visibilité, à une classe sociale désireuse de s'intégrer à la ville.

A. La mise en place d'un espace commercial : rôle des acteurs privés et publics

Le centre de Beyrouth, c'est-à-dire le cœur historique de la ville, est un produit de l'histoire de la région. L'évolution des souks et des rues commerçantes est une succession d'interventions d'acteurs privés et public suivant des phases de destructions et de reconstructions. Ces protagonistes qui se sont succédés ont cherché à modifier, à construire et à moderniser la ville. Leurs politiques et leurs initiatives ont entraîné des cycles de valorisation et de dévalorisation.

Chacune des autorités, l'Empire ottoman, le Mandat français et l'État libanais s'approprient l'espace préexistant et le modèle suivant ses ambitions, ses logiques d'embellissement, de modernisation et ses intérêts économiques. De leur côté, les grandes familles beyrouthines donnent une nouvelle morphologie aux espaces marchands en créant de nouveaux souks. Au cours du XIXe et du XXe siècle, ce centre a subi de multiples interventions d'acteurs privés (élites marchandes, commerçants, propriétaires immobiliers et *waqf*), des autorités religieuses et des autorités publiques. Ces divers acteurs ont produit un centre polymorphe.

Ce chapitre nous permettra de comprendre les différentes étapes de la production du centre commercial de Beyrouth qui s'échelonnent, des initiatives ottomanes aux aménagements de l'État libanais. L'accent sera mis sur la place et le rôle des acteurs dans la constitution d'un paysage commercial.

Nous avons pris comme point de départ de notre analyse les fin des années 1850 et le début des années 1860. Celle-ci correspond à l'insertion claire de Beyrouth dans les réseaux économiques régionaux et internationaux. La ville prend une nouvelle dimension et stature avec la construction d'une caserne ottomane et d'un hôpital militaire, en 1853. Des années 1830 aux années 1860, la population s'accroît considérablement, « elle est multipliée par six » (Davie, M., 1996). Cette caractéristique fait, également, suite à l'arrivée de populations en provenance de Damas. La ville commence à s'étaler; Le port, longtemps réservé au cabotage, devient un espace de transit avec l'Europe.

1. Le centre-ville sous l'influence des différents régimes politiques

À partir du milieu du XIXe siècle, le centre de Beyrouth commence à se mettre en place au prix d'importants aménagements urbains et d'imposantes politiques destructrices. Dans cet espace en mutation, la fonction commerciale tient une place privilégiée. Des souks se créent, d'autres disparaissent, des nouvelles artères se percent, des places se construisent et des quartiers sont détruits.

De 1860 à 1975 (date du début de la guerre libanaise), le paysage urbain ne cesse d'évoluer et de se transformer. Autant sous les Ottomans, les Français ou depuis l'indépendance du Liban, cet espace subit de multiples modifications en fonction de sa position économique nationale, régionale et internationale, et, de logiques urbanistiques, esthétiques et idéologiques.

a. Sous l'Empire ottoman, la structure commerciale se met en place

Au début du XIXe siècle, Beyrouth est entourée de fortifications. Cette petite ville côtière s'articule autour d'un sérail, de plusieurs lieux de cultes appartenant aux différentes confessions et d'une structure commerciale spécialisée (Davie, M., 2001). Son petit port n'a pas de fonctions remarquables dans les échanges commerciaux régionaux². Les paysans des faubourgs agricoles viennent vendre leurs récoltes sur les marchés aux portes de la ville *intra muros*.

À partir des années 1850, les Ottomans adoptent une nouvelle stratégie comme l'avaient fait plus timidement, les Egyptiens jusqu'en 1841. Au cours des 400 ans de leur présence, ce n'est à partir de la fin du XIXe siècle que la ville de Beyrouth s'impose comme le port commercial des pays du Levant. En 1888, ils désignent Beyrouth comme la capitale de la Wilaya ottomane (province administrative), portant le même nom. Les Ottomans cherchent à faire rayonner cette cité sur la Méditerranée orientale. L'Empire veut intégrer les nouveaux circuits économiques des pays européens touchés par la révolution industrielle. Pour satisfaire cette politique économique, les autorités ottomanes vont transformer le tissu urbain de la ville.

La ville devient, alors, le principal débouché commercial de l'*hinterland* syrien (l'arrière pays) vers la Méditerranée et renforce ses échanges avec ses voisins régionaux. Ce dynamisme économique favorise le développement des activités de négoce des marchands beyrouthins qui peuvent jouer, à cette occasion, un rôle privilégié d'intermédiaires entre l'Europe et l'arrière pays. Des navires apportent,

² Les ports voisins de Saïda et Tripoli étaient plus importants.

quotidiennement, des produits coloniaux d'Angleterre, du sucre de Hambourg, des denrées variées de France et d'Italie³.

L'essor économique est dynamisé par la création d'une route reliant Beyrouth à Damas⁴. Cet axe sera une opportunité pour accroître les échanges commerciaux avec l'arrière-pays. La Société Ottomane de la Route de Beyrouth à Damas organise des navettes entre les deux villes. Les flux de marchandises et humains se multiplient.

Les Ottomans contribuent au développement du port pour en faire un centre de redistribution des marchandises (dont le commerce de la soie) et des voyageurs à destination des pays de l'*hinterland*. Beyrouth devient le port économique européen pour la côté orientale de la Méditerranée. En 1860, pour répondre à l'essor du trafic, les autorités ottomanes construisent une première jetée qui sera prolongée en 1893. Le 20 juin 1888, la Compagnie Ottomane du Port, des Quais et des Entrepôts de Beyrouth gère l'exploitation et le développement du port⁵. Ce dernier devient « le troisième port de l'Empire ottoman après Istanbul et Izmir » (Labaki, 1982). En 1900, cette même compagnie inaugure une gare maritime, terminus de la ligne de chemin de fer Beyrouth-Damas.

Dans leur logique d'insérer la ville dans les réseaux du commerce transméditerranéen, les Ottomans entreprennent de nombreux aménagements. Nous devons faire un retour en arrière et préciser que les premières démolitions, au centre de Beyrouth, commencent sous l'occupation égyptienne de 1832 à 1840. Ibrahim Pacha⁶, gouverneur égyptien, ordonne la destruction de la muraille dans le but d'entraîner un développement urbain hors des murs. Il procède, également, à l'assainissement de la ville, au pavage de la voirie et à la construction de fontaines. En 1834, il construit un lazaret dans la partie orientale de la ville.

³ Lire l'article de Buheiry dans *Le Commerce du Levant*, 29 mars 1979.

⁴ Commencée en 1857, la route fut inaugurée, en janvier 1863 (Fawaz, 1984).

⁵ Le port modernise ses équipements de levage, construit des zones de stockage, des entrepôts et agrandit ses bâtiments administratifs dont ceux des douanes.

⁶ Il était le fils du vice-roi d'Égypte Mohamed Ali. En moins d'une décennie, il donne, à Beyrouth, un nouveau visage.

La politique ottomane se définit par l'élaboration d'un projet urbain sur l'ensemble de la ville. Celui-ci a plusieurs priorités : l'hygiène, l'embellissement, la circulation, mais aussi d'aérer et d'agrandir le centre (Davie, M., 2001). Pour la réalisation de ces aménagements, les autorités n'hésitent pas à détruire des lieux symboliques tels des *Bab*, des *Borj* (tours de surveillance) et les lieux cultuels. Également, le réseau viaire exigü de la ville ne résiste pas à ces logiques urbanistiques. Les Ottomans, par l'intermédiaire de la Municipalité, opèrent des modifications morphologiques draconiennes en instaurant les premières lois locales d'expropriations⁷ pour la réalisation de leurs projets urbains. La tour de la place Hamidiyeh et les derniers tronçons de la muraille disparaissent, en 1874. Ils modernisent la ville grâce à plusieurs aménagements : en 1875, mise en place de l'alimentation en eau, et, en 1888, apparition de l'éclairage au gaz. La construction de la rue Maarad, l'axe structurant méridien, implique « la destruction de Bab ed Darké, d'un hammam turc, de l'église grecque-orthodoxe de l'Annonciation et d'une chapelle byzantine » (Davie, M., 1996). Pour la réalisation de la rue Foch, les autorités détruisent les mosquées Dabbagha et Badaoui⁸. Afin de désenclaver le port, Jamal Bacha, le gouverneur ottoman, souhaite percer des axes dans l'ancien tissu urbain. Ce projet prévoit la réalisation des rues Allenby et Maarad⁹ mais aussi la destruction des souks al Khoudra, al Khoubz et al Bazirkhan. À la demande des autorités ottomanes, ces aménagements sont réalisés par des ingénieurs-urbanistes allemands¹⁰.

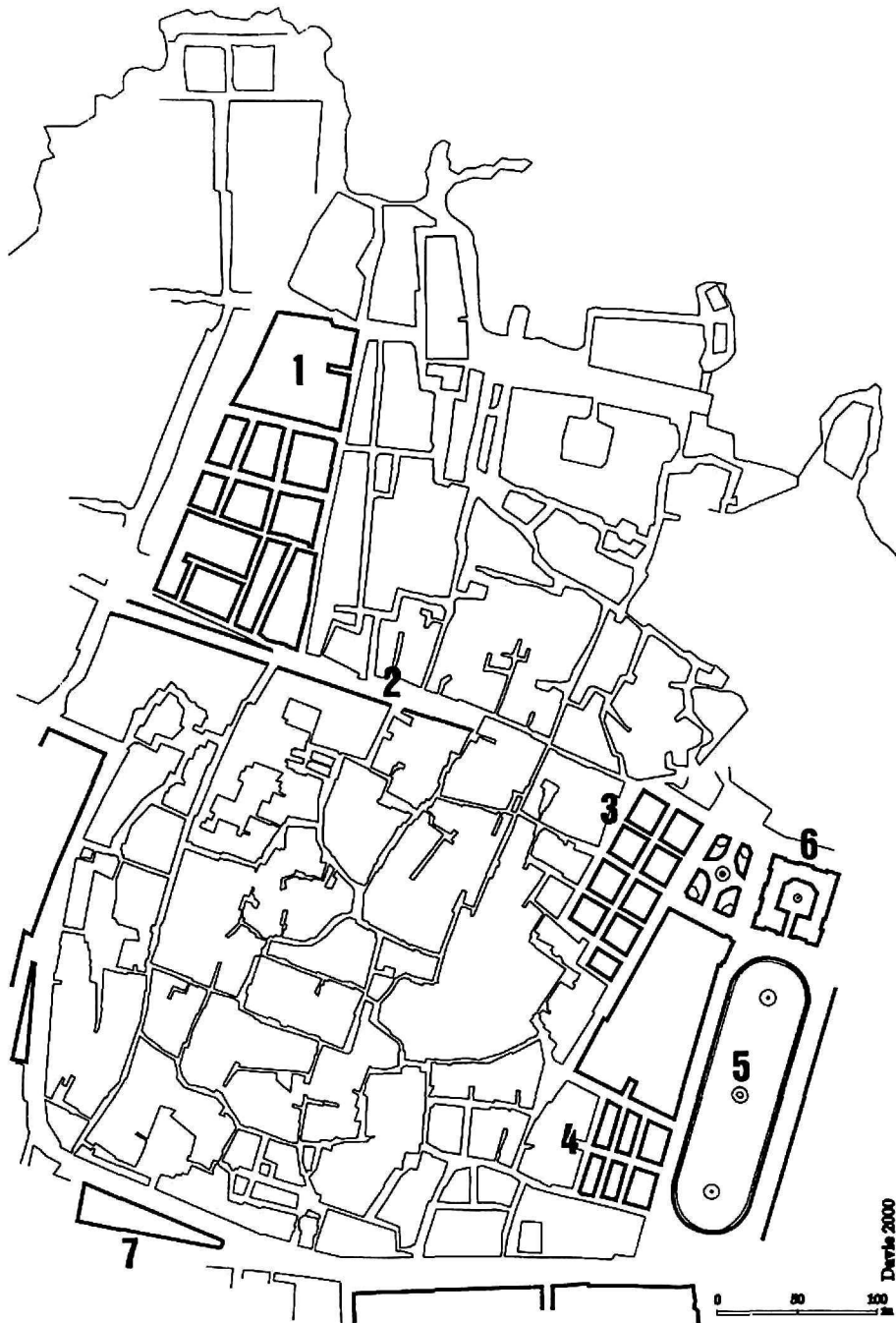
⁷ Ces procédures urbaines n'ont pas toujours été respectées. Les travaux entraînent de nombreux sans abris (Debbas, 1986). Cette politique d'expropriations est reprise à plusieurs reprises au cours de l'évolution du centre-ville, par les autorités mandataires françaises (construction de la place de l'Étoile) et par l'État libanais (mise en place du souk Bazerkané et de la voie rapide appelée le « Ring ») avant la guerre. Les procédures d'expropriations des anciens propriétaires par des actions sont un moment clé du projet de la reconstruction du centre-ville, depuis 1994 par SOLIDERE (société privé chargée de cette reconstruction).

⁸ Ces deux mosquées sont remplacées par la mosquée Abou Bakr es Saddik.

⁹ Ce projet prévoyait la construction d'une avenue allant de la mer jusqu'à la forêt des Pins située au sud de la ville. Voir le quotidien *Le Réveil*, 5 avril 1977.

¹⁰ « Jamal Bacha demande le soutien de Zurcher, ingénieur allemand en chef de la 4ème armée ottomane installée à Istanbul, de superviser les travaux » (Davie, M. 1987). Par contre, l'auteur Beyhum parle d'urbanistes autrichiens (Beyhum, 1997).

Carte n°1 : Les aménagements ottomans dans le centre-ville
au XIX^e siècle



- 1- Souks de Ras ach-Chamiyeh (Boustros, Sayour, al-Jamil, al-Arwam...)
- 2- Rue al-Jadid
- 3- Souk Sursock
- 4- Khan Raad et Hani, souk al-Hamadiyeh
- 5- Place Hamadiyeh
- 6- Sérail
- 7- Place as-Sour

Source : Davie, M., 2001.

La rue al Fachkha est aménagée et devient « la rue al-Jadid reliant Bab Idriss à Bab al-Saraya » (Davie, M., 1998). Son élargissement implique la destruction de plusieurs bâtiments. Puis pour le passage du tramway, cette rue est, à nouveau, réaménagée, en 1908. Le souk Franj prend alors sa forme définitive. Puis en 1916, les institutions municipales, usant de leur prérogatives, rasent une partie des anciens souks, à proximité du souk Sursock.

Ainsi, durant l'autorité ottomane, de nouveaux espaces marchands apparaissent, également, dans la partie occidentale de la ville. « Par leur allure, leurs rues droites, leurs belles vitrines aux enseignes décorées et par de nouvelles techniques de vente, ils contrastent avec les vieux souks arabes du cœur historique de la cité » (Davie, M., 1996). Ces espaces de négoce des produits de luxe et d'importation ne sont le produit que d'investissements privés : ce sont les notables de la ville qui ont été le moteur de la production de ses espaces : à savoir en 1866 le souk Ayass, en 1878 le souk Sayyour et en 1894 le souk Beyhum. « Contrairement aux souks et aux khans anciens qui portaient le nom du produit dans lequel ils étaient spécialisés, les souks contemporains portent le patronyme du notable qui les avait construits » (Davie, M., 1998).

À proximité du port, à partir de 1860, un riche marchand d'origine arménienne, Antoun Bey Najjar qui a fait fortune à Constantinople, construit un khan. En dehors de la partie occidentale du centre, le souk des familles Raad et Hani est créé en 1890. Parallèlement à la création de ces souks, en 1901 les Ottomans construisent des halles sur la place as Sour.

b. 1918 à 1943, le Mandat français et une nouvelle trame urbaine

À partir d'octobre 1918, le Wali (le gouverneur) de Beyrouth est contraint de quitter son poste. La ville passe sous l'autorité des troupes britanniques et françaises qui prennent possession des anciens territoires ottomans. Les Français obtiennent des britanniques une zone comprenant le littoral syrien qui inclut le Liban actuel et la Cilicie, et, imposent de nouveaux statuts politiques et administratifs, à Beyrouth et à

son arrière-pays. Le Grand Liban est proclamé le 1er septembre 1920, le Mandat français entre en vigueur en 1923 puis, Beyrouth devient la capitale du Grand-Liban, en 1926.

La présence française dure plus de 20 ans, jusqu'en 1943. Au cours de cette période, le centre de Beyrouth connaît, à nouveau, des modifications morphologiques. De nouveaux espaces commerciaux sont aménagés.

Les Français ont une stratégie politico-économique précise. Ils veulent faire de la ville de Beyrouth un centre d'affaires et une base commerciale pour pénétrer et conquérir le marché du Moyen Orient. Pour les autorités mandataires, cette ville doit s'imposer comme le débouché maritime de l'économie et du commerce syrien. Leur politique est de renforcer les liaisons marchandes entre Beyrouth et Bagdad via Damas¹¹. Cet axe commercial place, alors, la capitale du Grand-Liban dans une position privilégiée comme tête de pont de l'économie française vers l'arrière pays de la région. Également, la stratégie du mandat permet la pénétration économique, politique et culturelle des intérêts français vers une partie du Moyen Orient. Le 15 avril 1921, la première initiative est l'organisation de la Foire internationale de Beyrouth. Le Mandat veut promouvoir cette région méditerranéenne afin d'attirer des capitaux étrangers et d'encourager les échanges commerciaux.

Parallèlement, les Français continuent l'extension du port, entreprise par les Ottomans et l'équipent avec des entrepôts frigorifiques. Ainsi en 1934, une zone franche de 8 000 m² se crée¹². De plus, ils inaugurent, en 1927, l'aérodrome de Bir Hassan dans la périphérie sud de la ville.

Les autorités françaises vont prendre le relais des autorités ottomanes dans la transformation de la ville puisque à leur arrivée, le centre-ville était en chantier¹³.

¹¹ « Les Français privilégient l'axe transdésertique Beyrouth-Damas-Bagdad afin de concurrencer l'axe commercial des Britanniques Haïfa-Amman-Bagdad » (Babikian, 1997).

¹² Cette zone franche ne cessera pas de s'agrandir. En 1938, sa superficie est de 16 000 m² puis, en 1956, de 106 000 m² (Pringuey, 1996).

¹³ Les divers chantiers sont visibles dans des ouvrages de photographies d'époque (Debbas, 1994 et Daher, 1994).

Celles-ci poursuivent et récupèrent les précédentes initiatives et profitent des destructions ottomanes pour mettre en place leur propre remodelage de l'espace central suivant leurs intentions urbanistiques. Cette politique *tabula rasa* passe par la transformation, le « nettoyage » et la mise en place d'une nouvelle morphologie. Le maintien d'étroites ruelles et de souks tortueux ne rentre pas dans leur projet; ils sont, alors, détruits. Les Français appliquent un urbanisme à l'europpéenne¹⁴ basé sur l'élargissement des axes de circulation et l'aménagement de places. Ils veulent une modernisation et une rénovation de la nouvelle capitale du Grand-Liban. C'est pour les responsables mandataires, la solution *sine qua non* pour donner, à Beyrouth, un réel et un important statut économique à l'échelle régionale.

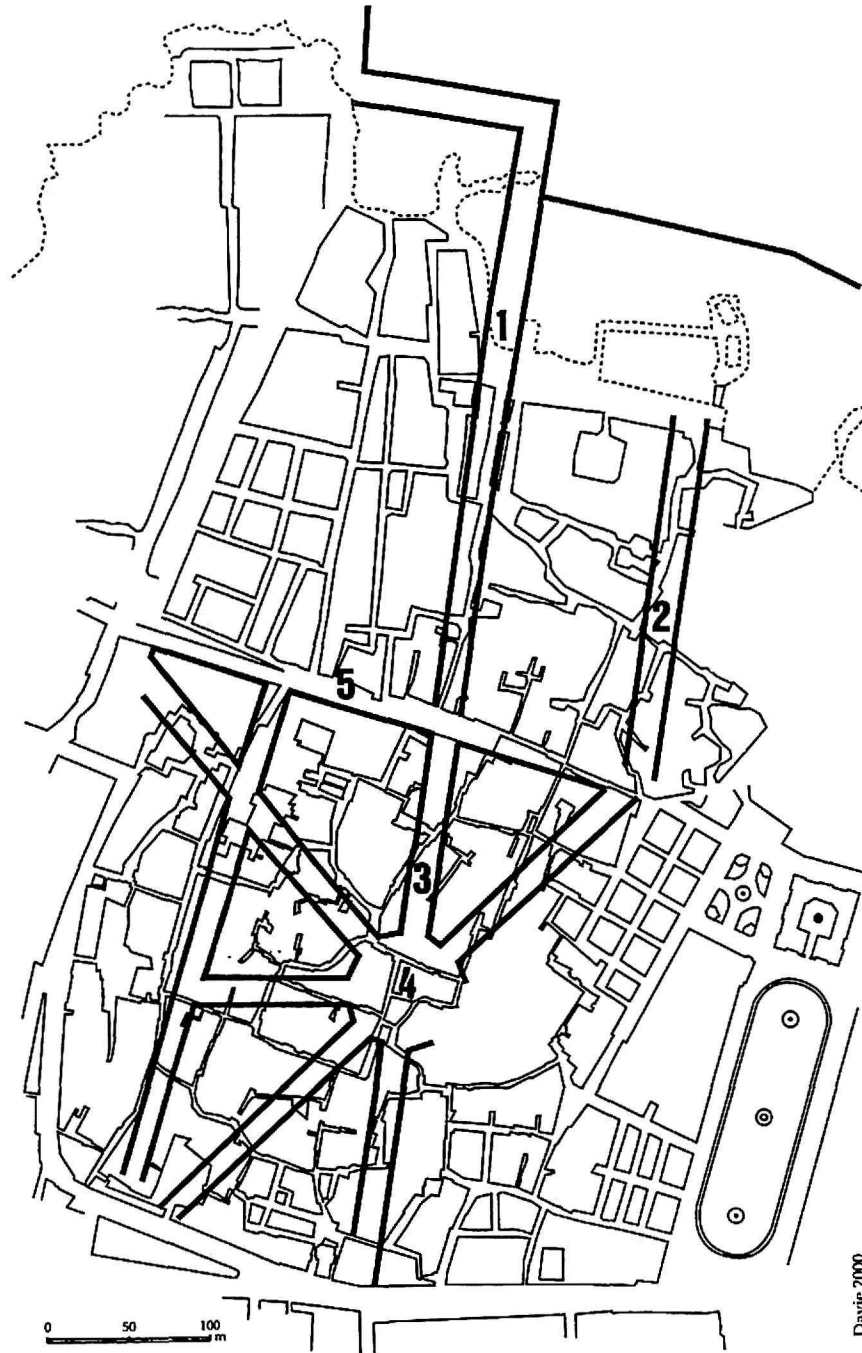
Une partie du centre va être ordonnancé et remodelé par une redistribution des espaces marchands. La construction de la place de l'Étoile déplace les souks des légumes et des bijoutiers vers la région du souk Nouriyeh, à l'ouest de la place Hamidiyeh. La centralité politique est, également, déplacée. En 1924, les Français rebaptisent la place Hamidiyeh, « Place des Martyrs » qui prend sa forme rectangulaire définitive (Davie, M., 1996). Ils en font le lieu du pouvoir mandataire en s'installant dans le Petit Sérail, ancien siège de la Municipalité, et en mettant la gendarmerie dans un ancien hôtel. De son côté, la Municipalité déménage, en 1926, dans un nouveau bâtiment, rue Weygand. De nouveaux espaces de centralité se créent avec la réalisation d'espaces publics (place de l'Étoile, rues Maarad et Foch) et la création de grands équipements (Municipalité, Parlement et Grand théâtre).

Comme nous l'avions expliqué précédemment, les Français réexploitent les projets urbains commencés par les Ottomans. À partir du début des années 1920, les travaux de construction des axes menant au port sont repris pour l'aménagement des rues Allenby¹⁵ et Foch. Ceux-ci impliquent la destruction d'une partie de la ville ottomane. Seuls, les souks Nourieh et Sursock ne sont pas touchés. Par la même occasion, la rue Weygand, reliant la place des Martyrs à Bab Idriss, est aménagée.

¹⁴ Pouvons-nous y voir une version orientale de la politique urbaine française caractérisée par Haussman qui marqua la seconde moitié du XIXe siècle à Paris ? « Coïncidence ou pas, les Français prévoient l'édification d'un centre-ville moderne » (Davie, M., 1998).

¹⁵ Entre les destructions ottomanes et la reprise des travaux par les Français, la rue Allenby sera en ruine et appelée par la population la « rue des décombres » (Davie, M., 1996).

Carte n°2 : La politique *tabula rasa* durant le Mandat français dans le centre-ville, 1923-1930



- 1- Rue Allenby
- 2- Rue Foch
- 3- Rue Maarad
- 4- Place de l'Étoile
- 5- Rue Weygand

Source : Davie, M., 2001.

Les autorités mandataires aménagent l'avenue des Français, une corniche le long du littoral, en y plantant des palmiers et en posant un monument aux Morts en hommage aux soldats français tués durant la première Guerre Mondiale. Cette corniche avait été mise en place, sous les Ottomans, avec les remblais des destructions occasionnées par le percement des rues Allenby et Maarad. Progressivement, la région littorale de Zeitouné renforce sa structure hôtelière et ludique.

La réalisation de la place de l'Étoile, bâtie suivant un plan radio concentrique demande la destruction de deux églises (l'une, grecque catholique Saint Elie et l'autre, grecque-orthodoxe Saint Georges). « Baptisé "Beyrouth en 5 ans", le projet est conçu par les ingénieurs de l'armée française en 1927 » (Davie, M., 1998) et exécuté durant les années 1930, il est terminé en 1935. Le pouvoir mandataire se heurte à certaines résistances¹⁶ et aux refus des autorités religieuses locales. Les Français cèdent¹⁷ et amputent le projet: la place est tronquée de deux branches¹⁸. Elle est aménagée avec six rues au lieu de huit. Chaque rue porte le nom d'une personnalité française (Comte de Martel, Gamelin, Henry de Jouvenel, Henri Ponsot¹⁹).

Les Français font de la place de l'Étoile un espace politique et d'affaires. Le Parlement libanais s'y construit, en 1926. Les étages des immeubles abritent des activités tertiaires : sièges de banques, bureaux de représentations commerciales, de compagnies d'assurances et de sociétés d'import-export. De plus, la rue Maarad devient une rue commerçante avec des trottoirs sous les arcades.

¹⁶ « Une part important de la bourgeoisie marchande et de l'aristocratie urbaine, les familles Sursock, Tabet, Tueni, Hani et Khayat, fut peu encline à céder les souks bâtis un demi siècle auparavant » (Davie, M., 1998).

¹⁷ Il est intéressant de constater que les autorités mandataires ne contrarient pas les représentants du clergé pour la réalisation de la place de l'Étoile en épargnant deux églises de la démolition. Au contraire, les autorités ottomanes avaient été, quelques années auparavant, intransigeantes pour la construction de la rue Maarad en détruisant une chapelle et une église.

¹⁸ Malgré son inachèvement, le nom, place de l'Étoile s'est maintenu. Davie confirme « que l'on ne relève même plus, aujourd'hui, de l'absurdité du toponyme » (Davie, M. F., 1990).

¹⁹ À l'Indépendance, ses rues sont rebaptisées. Les rues Comte de Martel, Gamelin, Jouvenel et Ponsot deviendront, respectivement, Maarad, Hussein el Ahdab, Abdel Hamid Karamé et rue du Parlement (Chehab ed Dine, 1953). De nombreux noms de rues du centre-ville évoquent le Mandat français : les rues Léon Cayla, Maxime Weygand, Henri Eugène Gouraud, Ferdinand Foch, Georges Picot. Il s'agit de militaires (généraux et maréchaux) ou d'hommes politiques français qui se sont illustrés lors de la première Guerre Mondiale et des campagnes françaises au Moyen Orient ou en Afrique du Nord. « La population reste mécontente de ces choix » (Davie, M., 2001).

c. L'Indépendance du Liban

De l'Indépendance du Liban en 1943 jusqu'au début de la guerre en 1975, les rues marchandes et les souks subissent peu de modifications. Si les autorités ottomanes et françaises étaient actives dans l'évolution morphologique et commerciale du centre-ville, les gouvernements libanais successifs s'illustrent par leur discrétion et leur absence. Les quartiers commerciaux se développent principalement en fonction des initiatives et des stratégies privées. Miné par des contradictions internes d'un système politique basé sur le confessionnalisme et le clientélisme, le rôle de l'État en tant qu'acteur de la production spatiale du centre s'atténue progressivement.

Le centre-ville fut, essentiellement, marqué par le renforcement de son rôle commercial, économique et financier à l'échelle régionale et internationale. Les boutiques du souk Tawilé et du quartier Bab Idriss regorgent d'articles et de marchandises importés d'Occident et les représentations étrangères occupent les bureaux des immeubles d'affaires. Le port et la zone franche²⁰ renforcent leur position et leur dynamisme économiques. De leur côté, les capitaux arabes et occidentaux contribuent à développer la vocation touristique des quartiers Zeitouné et Ain el-Mreissé²¹.

Profitant des bouleversements politiques et militaires dans les pays du Moyen Orient, Beyrouth devient le lieu d'investissements des monarchies pétrolières du Golfe et le refuge des capitaux palestiniens, égyptiens et syriens²². Devenue la capitale du Liban, elle prend, progressivement, le dessus sur sa rivale économique, Le Caire, en

²⁰ S'étendant sur 132 000 m², la zone franche devient une plaque tournante des marchandises à l'échelle régionale. Plus de 140 commerçants (négoce du tapis) et industriels y sont implantés. Voir *Le Commerce du Levant*, juillet, 1965.

²¹ Des années 1950 jusqu'à 1975, plusieurs hôtels sont construits dans ces quartiers limitrophes au centre-ville : *Excelsior, Holiday Inn, Hilton, Martinez, Palm Beach et Phoenicia*.

²² Nous verrons, dans le second chapitre, que cette situation géopolitique arabe a dynamisé et accéléré le développement du quartier Hamra, à partir des années 1950.

occupant une position privilégiée dans les échanges commerciaux entre l'Europe, le Moyen Orient et l'Asie²³.

La conjoncture économique régionale fut à l'origine de la mise en place d'une nouvelle rue des affaires à Beyrouth, la rue Riad Solh. « La Municipalité avait exproprié, pour cause d'insalubrité, une série de bien-fonds, près de la Poste centrale. Ils furent remembrés et rachetés à des prix très élevés par des banques en pleine expansion qui y implantèrent leur siège » (Eddé, 1997). L'aménagement de la place et de la rue Riad Solh commence à partir de 1949. La Municipalité détruit, alors, les halles ottomanes et élargit la rue Fakhreddine. La rue Riad Solh prend forme et devient la vitrine du nouveau régime financier libanais. Le développement de cet axe est encouragé par la loi sur le secret bancaire, en 1956, qui implique une liberté totale des changes et des transactions monétaires, et favorise l'implantation d'établissements bancaires. Sa polarité s'étend jusqu'à la place de l'Étoile qui attire les sièges sociaux de banques nationales et étrangères.

Dans un premier temps inactif, l'État, sous la présidence de Chehab, Président de la République libanaise de 1958 à 1964, essaye d'intervenir sur l'urbanisation de la ville²⁴ Il veut faire « une grande métropole moderne » (Tabet, 1990), et régionale pour jouer un rôle dans le monde arabe. En 1963, la Direction Générale de l'Urbanisme et le Conseil Exécutif des Grands Projets de Beyrouth sont créés.

L'État demande à l'urbaniste français Écochard, déjà contacté quelques années auparavant, un aménagement urbain pour Beyrouth. Celui-ci impose une réelle réflexion sur le fonctionnement de la ville et la notion de centralité. À défaut de pouvoir réaménager le centre, il préconise une gestion et le contrôle de l'urbanisation, la création d'une ville nouvelle et la mise en place d'espaces verts. Ses idées ne sont que partiellement retenues. Cette politique chéhabiste se traduit par de nouvelles artères de circulation : la rue de Damas est doublée en 1963 par l'avenue Bechara el

²³ En 1950, un nouvel aéroport est construit dans la région de Khaldé, au sud de l'agglomération beyrouthine.

²⁴ « Au pouvoir de 1958 à 1964, le Président Chehab voulait discipliner l'évolution de la ville » (Beyhum, 1991).

Khoury et une voie rapide, à la fois aérienne et souterraine, reliant des quartiers Tabaris à Kantari est construite.

2. La diversité des acteurs urbains

Le centre-ville est un espace commercial construit par les initiatives, superposées et entremêlées, d'une multitude d'acteurs. Au XIXe siècle, parallèlement aux actions urbaines des Ottomans, des Français et des acteurs de la vie économique locale et régionale, les vieilles élites marchandes locales et les *waqf* religieux participent à la mise en place des souks.

Hormis ces acteurs dominants du paysage urbain, nous voulons souligner la présence et depuis plusieurs générations, de petites structures commerciales familiales qui participent avec leurs moyens et selon leurs stratégies au fonctionnement du centre-ville. De cette diversité d'acteurs, cet espace demeure le lieu de l'interaction communautaire et d'interrelation des classes sociales par l'intermédiaire des fonctions commerciales.

Notre objectif est de démontrer le poids considérable d'une minorité de la population dans la production et le développement du centre de Beyrouth. Ces données et caractéristiques seront à la base de la citoyenneté traditionnelle, c'est-à-dire d'un modèle sociétal articulé autour du négoce et des communautés dominantes dans la ville, essentiellement, les sunnites et les grecs-orthodoxes. Au cours de notre travail, nous serons, à plusieurs reprises, amenés à nous référer à ces informations pour comprendre l'évolution de la géographie commerciale de Beyrouth.

a. Les vieilles élites marchandes beyrouthines et les waqf religieux

Les notables beyrouthins, c'est-à-dire les couches sociales qui détiennent les grosses fortunes, foncières et commerciales de la ville, étaient des acteurs prépondérants de la production urbaine. Ces populations représentaient la vieille aristocratie locale et la classe bourgeoise enrichies dans le commerce et les affaires.

Elles contribuent au développement des espaces commerçants du centre de Beyrouth²⁵.

« Ces élites marchandes favorisent l'essor économique de la ville à travers l'accroissement de leur activité, l'élargissement de leurs débouchés et la conquête de nouveaux marchés » (Davie, M., 1996). Elles n'avaient pas attendu les diverses initiatives des gouvernements successifs pour développer leurs activités vers les pays du Moyen Orient²⁶. De nombreuses familles basent leur empire financier au-delà des frontières²⁷. S'adonnant au commerce international, cette bourgeoisie possède les plus grandes fortunes des villes du Levant.

Par exemple, ces notables participent à l'aménagement de la route et de la création de la voie ferrée entre Beyrouth et Damas, à l'agrandissement du port et aux projets d'extensions économiques des Ottomans et des Français. Précisons qu'ils sont autant les incitateurs que les financiers de ces projets. Ils travaillent dans le négoce, le commerce de gros, l'import-export et la banque. Leur richesse leur permet d'être les plus grands propriétaires fonciers²⁸ et immobiliers²⁹ de Beyrouth.

Présents à la fois dans les réseaux d'importation et de redistribution des produits européens³⁰ et dans l'exportation de biens locaux (dont la soie libanaise) et régionaux,

²⁵ Voir la comparaison de Fawaz entre le développement économique d'Alexandrie et Beyrouth au XIXe siècle. Pendant que les Européens dominaient l'économie d'Alexandrie, l'élite marchande locale contribuait à l'essor de Beyrouth (Fawaz, 1982).

²⁶ Plusieurs commerçants ont développé leur activité dans les pays du Levant : dans les années 1920, Charles Corm, représentant de la société Ford vendait des automobiles à la fois en Syrie, en Irak et en Palestine. À partir de 1926, la société de cinéma Haddad et Cattan exploitait 36 salles à travers la Syrie et le Liban (enquête personnelle, 1997).

²⁷ Nous pouvons donner l'exemple des familles Bustros et Sursock. Les Bustros possédaient des terres en Egypte et en Syrie. Les Sursock investirent dans la compagnie du canal de Suez, en 1869 et dans des parcelles agricoles de 18 000 hectares, dans la vallée de Jezréel, en Palestine, en 1872. (Fawaz, 1983 et Picaudou, 1982).

²⁸ « Les biens fonciers des notables beyrouthins s'étaient enrichis à partir de 1858 avec la loi sur le bâti autorisant la vente et la construction des terres agricoles » (Davie, M. F., 1997).

²⁹ Les familles Sursock (place des Martyrs et à Wadi Abou Jmil) et Daouk (rue Weygand) étaient de grands propriétaires immobiliers dans le centre-ville. De plus, plusieurs familles étaient propriétaires des emplacements commerciaux des souks. Le souk Ayass appartenait aux Beyhum, Yassine, Hani, Demachkié, Yammout, le souk Abou Nasr aux Ghandour, Sinno, Mehri, Habbal, le souk Tawilé aux Bustros et Hamadé (Ghorra, 1972).

³⁰ « Cette bourgeoisie marchande était l'intermédiaire entre le monde de production de biens (l'Europe) et le monde de consommation (le Levant) » (Davie, M., F., 1994).

ils s'imposent comme des protagonistes incontournables dans l'économie du pays mais, également, dans l'évolution urbaine du centre de la ville. Les débats publics sur la gestion de la cité sont aux mains de ces notables. Agents et intermédiaires entre les représentants européens et les autorités locales³¹, ils bénéficient de la protection des nations occidentales et d'une multitude de connections commerciales.

Nous pouvons citer parmi la bourgeoisie musulmane, les familles Ayass, Beydoun, Beyhum, Daouk, Haidar, Hamadé, Hourri, Itani, Majzoub, Ramadan, Salam, Solh, Tabbara et Yafi, et dans la bourgeoisie chrétienne, les familles Bassoul, Bustros, Chiha, Eddé, Hani, Karam, Khayat, Khoury, Pharaon, Sayour, Sursock, Tabet, Trad et Tueni (liste non exhaustive à partir des travaux de Beyhum et Davie, M.)³².

À la fin du XIXe et au début du XXe siècle, les principaux acteurs de la production urbaine sont les anciennes familles citadines. Ayant le pouvoir, la renommée et l'argent, elles s'imposent comme agent de la production spatiale, c'est-à-dire qu'elles prédominent dans la vie de la cité prenant même l'initiative de construire de nouveaux espaces marchands, inscrits dans un tracé orthogonal et à l'allure « moderne »³³. Ces actes sont à la fois des placements financiers mais, également, une manière de renforcer leur visibilité et leur publicité dans la ville

Prenons quelques exemples de souks construits par des notables : La famille Sursock, associée aux Tueni, construit huit bâtiments sur l'ancien séraïl de l'Émir Fakhreddine. Situés à l'Ouest de l'actuelle place des Martyrs, ces édifices ont « exclusivement une vocation commerciale » (Davie, M., 1993). Le souk Ayass tient son nom de son propriétaire, Mohamad Saïd Ayass, un riche marchand originaire de Damas, créée en 1866. En 1894, la famille Beyhum, en collaboration avec les familles

³¹ « Ils sont interprètes, ils facilitent les investissements européens à Beyrouth ou dans la région et approvisionnent les consulats » (Fawaz, 1983).

³² Au début du XXe siècle, de nombreux commerces (librairies, pharmacies, horlogeries et autres négoce) de la place Hamidiyeh étaient gérés par la plupart de ces familles (Fayad, Daouk, Tabet, Trad, Ardati, Tyan, Rizk, Roumi) (Davie, M., 2001).

³³ Ces initiatives introduisent une morphologie urbaine qui diffère des ruelles tortueuses et de l'enchevêtrement des boutiques dans la partie la plus ancienne de la ville *intra-muros*. Également, ces souks s'insèrent « sur les côtés du vieux noyau urbain, à l'Est et au Nord-Ouest » (Davie, M., 1998).

Sursock et Bustros, construit un souk, dans la partie Nord de la ville. Réaménagé et embelli, il deviendra le souk Jamil.

Le khan Raad et Hani porte le nom de ses deux propriétaires de confession maronite. À l'origine, il s'agissait d'un lieu public (salle de spectacle et théâtre) (Davie, M., 1999). Puis à partir de 1890, au rez-de-chaussée des bâtiments, quelques artisans y travaillent l'argent et l'or. Dès le début du XXe siècle, de nouvelles constructions en modifient la morphologie (allée centrale couverte et alignement de boutiques). Les ateliers de joailliers se mêlent aux bijouteries. « La demande devient plus importante et les propriétaires divisent les anciennes boutiques pour multiplier les nouveaux emplacements » (Ghorra, 1972).

La famille Daouk a été à l'origine de la création du souk Tawilé par l'intermédiaire de Hajj Daouk qui y installe son atelier de menuiserie, au Nord-Ouest de la cité. Également, au sud de la place des Martyrs, les familles Tyan et Kanafani donnent respectivement leur nom à un souk et à un khan.

Alors que les familles notables participent à la construction des souks, ces mêmes familles (Sursock, Bustros, Beyhum, Daouk) quittent progressivement le centre pour résider dans de somptueuses villas à l'architecture éclectique sur les hauteurs de la ville dominant la Méditerranée.

L'élite urbaine représente une partie de la population mais bénéficie d'une influence politique et économique considérable. Contrôlant les circuits commerciaux locaux et régionaux et ayant un poids politique local, elle cherche, tout naturellement, son intérêt en favorisant ses activités et en collaborant avec les autorités ottomanes puis françaises. Leurs interventions et leurs stratégies modèlent le centre de Beyrouth. Pour l'anecdote, au début du XXe siècle, ne supportant plus la présence des animaux dans la cité, la dégradation de la chaussée après la pluie³⁴ et l'absence de trottoir, elle utilise tout son pouvoir pour résoudre ces désagréments. Les grandes familles

³⁴ Avant le pavage des rues, il existait en ville des porteurs qui aidaient les beyrouthins à traverser les ruelles boueuses et inondées (Debbas, 1994).

commerçantes interviennent auprès des autorités ottomanes pour modifier la morphologie du centre. Le souk Beyhum est le premier à être pavé. À partir de 1878, ces notables influent les autorités ottomanes³⁵ via la Municipalité (précisons que certains sont membres du Conseil municipal) pour interdire la présence de vendeurs ambulants dans les rues, pour aligner et pour élargir les rues. En 1910, ils proposent un aménagement par le percement de nouvelles rues et l'assainissement des souks. Deux années plus tard, « ces notables créent la Société de Beyrouth pour la Réforme Nationale dans le but de renforcer leur rôle dans toutes les décisions publiques, urbaines ou industrielles concernant la ville » (Davie, M., 1996). Ces initiatives collectives s'expliquent par la défense et la protection d'intérêts individuels. Également, en 1934, ces notables poussent les autorités françaises à créer une zone franche au port de Beyrouth. Les propriétaires des souks édifiés au XIXe siècle, soucieux de préserver leurs acquis, s'opposent à céder leurs biens fonciers et/ou immobiliers pour la réalisation de la place de l'Étoile. Il s'agit des familles Sayour, Bustros, Daouk, Barbir, Kabbani, Hani, Beyhum, Sursock, Hourri, Ayass, Tabet, Tueni, Khayat, etc. (Davie, M., 2001).

Parallèlement aux familles marchandes, les institutions religieuses par l'intermédiaire des *waqf* contribuent à la mise en place des espaces commerciaux du centre-ville³⁶. Grands propriétaires immobiliers et fonciers, des initiatives d'aménagements leur permettent de rentabiliser leurs biens. « Importants agents de la production urbaine et de la régulation sociale, les *waqf* agissent efficacement sur la texture urbaine par la fondation d'équipements éducatifs, caritatifs, économiques et publics » (Davie, M., 2001). Ainsi, ces institutions sont interlocuteurs, privilégiés et incontournables, dans les projets de la cité et participent à la construction de souks. Le *waqf* orthodoxe procède à l'extension du souk Nourieh. « La communauté maronite aménage le souk al Mawarinat et les Arméniens démolissent leur église pour

³⁵ Au début du XXe siècle, Omar Daouk fit don de la fontaine de Bab Idriss afin que son immeuble ne soit pas détruit. La municipalité céda. Puis sous le Mandat, la famille Ghandour demanda le déplacement du monument aux morts de l'avenue des Français afin de mettre en évidence son immeuble. Lire *Le Réveil*, 6 et 7 avril 1977.

³⁶ Pour comparaison, voir le rôle des *waqf* dans la production des souks de la Mdiné d'Alep (David, 1996).

ériger à sa place un souk » (Davie, M., 1996). Également, les *waqf* sont propriétaires de nombreux emplacements commerciaux dans les souks, accolés aux lieux de culte³⁷.

Si les acteurs urbains dominants sont les notables et les *waqf*, d'anciennes minorités commerçantes, comme les juifs et les Européens, ne restent pas inactifs dans l'évolution commerciale du centre de Beyrouth.

À partir du début du XIXe siècle, des Européens ouvrent des boutiques et des ateliers d'artisanat. Cette présence est liée au négoce de la soie entre l'Europe et le Levant³⁸. L'exemple, le plus connu, est l'ouverture, en 1867, de la boutique d'habillement *Béranger* par un commerçant français Edouard Aubin. Plus tard, celui-ci s'associe avec un libanais, Khalil Melki. Plusieurs exemples montrent la présence d'acteurs européens. Le restaurant *Lucullus*, situé dans l'immeuble de la bourse, rue Hoyek, appartient à un français et l'hôtel *Glassman*³⁹, rue Hoyek, à un hôtelier suisse. À la fin du XIXe siècle, le développement touristique du quartier Zeitouné peut être associé à des investisseurs européens (voir la thèse d'El-Khoury, 1999). Les hôteliers sont maltais, italiens et grecs comme Andréa Boucopoulos⁴⁰.

À partir des événements de 1948 et la création de l'État d'Israël, le nombre des commerçants juifs, à Beyrouth, ne cesse de diminuer⁴¹. Traditionnellement, la communauté juive se regroupe dans le quartier de Wadi Abou Jemil⁴². Jusqu'à la seconde Guerre Mondiale, les Libanais juifs occupent des postes stratégiques dans l'économie locale (le commerce et les finances). Les commerçants sont présents, au

³⁷ Les boutiques qui masquaient les façades des églises ou des mosquées appartenaient aux *waqf*. De ce fait aucun lieu culturel s'imposait visuellement. Nous ne pensons pas qu'il s'agisse, réellement, d'une pudeur communautaire comme le souligne le sociologue Beyhum (Beyhum, 1991) mais d'une simple stratégie de rentabilité foncière de la part de *waqf*.

³⁸ À ce sujet, voir Fawaz (Fawaz, 1984).

³⁹ Cet immeuble fait partie des immeubles restaurés par la société SOLIDERE (lot n°47). Cet hôtel devient ensuite l'hôtel *Royal*, puis il abrite les bureaux de la Compagnie des eaux de la ville et de la banque Sabbagh. Au rez-de-chaussée du bâtiment, se trouvait la *Librairie Antoine* et la papeterie *Sarrafiyan* (enquête personnelle, 1999 et Debbas, 1986)

⁴⁰ Cet hôtelier racheta l'hôtel *Bassoul*, à Ain el Mreissé (Debbas, 1986).

⁴¹ Le nombre des juifs, à Beyrouth, a eu une courbe très irrégulière (de 200 en 1823, 1000 en 1861, 3000 en 1880, 5000 en 1884, 2500 en 1896 et 1903, 3500 en 1912 et 1920) (Davie, 1997). En 1967, l'auteur allemand Helmut Ruppert donne le nombre de 5382 juifs soit 2,4 % de la population beyrouthine (Ruppert, 1999).

⁴² Leurs résidences se situent le long de la rue de France. Ils y ont une synagogue centrale, d'autres plus petites et leur école fondée en 1926. Un cimetière se situe rue de Damas.

centre-ville, essentiellement dans les souks, à proximité de Bab Idriss, au souk Mounajjedine et dans le quartier Foch, dans le commerce des jouets (Beyhum, 1991). Nous retrouvons quelques exemples de changeurs, de grossistes et de boutiquiers⁴³.

b. Le centre-ville, l'espace de la diversité des acteurs et des communautés

Le centre de Beyrouth est le produit de la multiplicité de la société libanaise et étrangère. Il nous semble prépondérant de souligner le système de relations entre les différents protagonistes dans le centre historique de la cité. Ce système fonctionne à partir d'acteurs qui se positionnent les uns par rapport aux autres dans un esprit de tolérance et de « coexistence des différences » (Beyhum, 1997). Ces relations sont, essentiellement, articulées autour de la fonction commerciale. « La spécialisation professionnelle des communautés⁴⁴ rend la complémentarité indispensable et la dépendance des communautés les unes par rapport aux autres, chose naturelle » (Naciri, 1997). Pour l'auteur, les relations intercommunautaires dans le centre des villes du Monde Arabe sont au cœur du fonctionnement de la société.

Comme dans la plupart des villes arabes et occidentales, le centre-ville de Beyrouth, en 1970, est un espace de cohabitation de commerçants d'origines, de confessions et aux stratégies diverses. Beyhum parle « d'un enchevêtrement des appartenances sans ségrégation spatiale et principe de territorialité » (Beyhum, 1991). Chaque acteur qu'il soit de vieille souche citadine ou néo-beyrouthin, qu'il réside à Achrafieh ou à Mazraa, qu'il soit musulman ou chrétien, il participe, à sa façon, à la production identitaire d'un centre hétérogène au plan social et fonctionnel. Dans une ville où cohabitent de multiples confessions, cet espace « était le véritable creuset d'où émergeaient une mentalité et un vouloir-vivre communs au-delà des clivages et des traditions les plus diverses » (Nasr, 1984). Si les identités communautaires ne sont pas masquées, le centre devient « une pièce maîtresse du rapport à l'espace et du

⁴³ Par exemple, en 1975, Albert Lévy était changeur, à Bab Idriss. Chaoul Lévy et Edmond Picciotto étaient agents-grossistes, le premier, au souk Arwam, le second, rue Allenby. La famille Cohen avait des boutiques d'habillement, au Khan Chouné et rue Abdel Malek (enquête personnelle, 1998).

⁴⁴ Précisons que Naciri utilise le terme communauté, au sens non-confessionnel.

rapport à l'autre. L'interaction faisait de l'autre une nécessité pour la reproduction de soi, un élément de complémentarité dans les échanges » (Beyhum, 1997).

Si certains souks ont une communauté dominante⁴⁵, le centre est un espace de mixité confessionnelle. Précisons qu'il n'est pas le seul espace de la ville à revendiquer une mixité sociale (par exemple à Ras Beyrouth et à Mousseitbé). Mais, il demeure le champ d'action de multiples acteurs : les grandes familles commerçantes citadines, les petits détaillants chiites des souks, les portefaix Kurdes et les riches commerçants palestiniens, syriens ou arméniens. Chacun avec ses moyens, suivant ses réseaux, à des échelles différentes et en fonction d'intérêts divers, contribue au fonctionnement du centre sans ségrégation apparente.

Au cours du développement du centre, de nouveaux acteurs s'insèrent. Pour des raisons politiques, économiques et militaires, ils ont fui les pays voisins : la Turquie, la Syrie, la Palestine, l'Égypte ou l'Irak. Ces populations prennent, alors, place dans le plus important espace commercial de la ville. Certains s'implantent, progressivement, comme les Arméniens⁴⁶. D'autres, plus fortunés, s'installent, plus facilement, et continuent leur précédente activité de négoce et d'affaires comme les riches commerçants palestiniens et syriens⁴⁷.

Toutefois, cette coexistence des différences, cette complémentarité entre les communautés, cette organisation qui semble idéale, doivent être remises en cause pour la suite de notre recherche. Nous verrons que si l'hétérogénéité des acteurs urbains produit un centre-ville dynamique, cette particularité a, également, produit un espace de « confrontation ». À partir des années 1950, la multiplicité des origines et

⁴⁵ Entre autre, le souk Tawilé était tenu par des commerçants grecs-orthodoxes (7 non orthodoxes sur 78 commerçants), le souk Nourieh par des sunnites, les souks Arman et des bijoutiers, majoritairement, par des Arméniens. Pour la structure communautaire des souks, se référer à la thèse de Beyhum (Beyhum, 1991).

⁴⁶ Les Arméniens tenaient les bureaux de change, les boutiques de chaussures, les magasins de photographies et les bijouteries.

⁴⁷ Les commerçants d'origine syrienne sont les familles Wardé (au centre-ville depuis 1924), Obegi, Sehnaoui et Fattal. Les familles d'origine palestinienne sont Gargour, Fallaha et Freij (enquête personnelle, 1998).

des stratégies des commerçants aura des conséquences importantes dans l'évolution du centre qui ne sera plus la référence spatiale dans la ville.

B. Un centre-ville, un espace commercial multiple

Les plus importantes concentrations d'activités commerciales, artisanales et de services se trouvaient dans le centre-ville. « La fonction commerciale marquait le paysage du centre » (Beyhum, 1989). Comme nous l'avons vu, précédemment, cet espace a subi, au cours du XIXe et XXe siècle, diverses transformations. Ces multiples évolutions morphologiques ont contribué à sa diversité, à sa variété et à sa multiformité. Cette diversité était, également sociale et reflétait l'éclectisme de la population libanaise.

Le centre-ville se constituait d'une multiformité des paysages (espaces soukiers, galeries marchandes, ruelles commerçantes et grands magasins), de la clientèle (populaire et aisée) et des pratiques. Cet espace urbain concentrait plusieurs types de commerces regroupés dans des lieux marchands, lesquels étaient articulés en réseaux de portée nationale et régionale. Constitué de petites ruelles ou de souks spécialisés, d'immeubles de bureaux, d'établissements touristiques et de loisirs, il était le cœur économique autant à l'échelle locale, nationale que régionale. Les boutiques et les enseignes, connues et reconnues, faisaient partie du patrimoine et de la mémoire collective des beyrouthins⁴⁸ et des Libanais.

Précisons que si le centre-ville symbolisait un espace commercial dominant dans l'agglomération, il était, avant toute chose, un espace avec plusieurs édifices religieux et un lieu du pouvoir politique national avec le Parlement, la Municipalité de Beyrouth et quelques ministères clés dont l'Intérieur, l'Économie et les Finances.

⁴⁸ À la sortie de la guerre, l'auteur Saliba fit une étude sur la représentation du centre-ville auprès des beyrouthins. Parmi les lieux les plus fréquemment cités, les souks et les établissements commerciaux tiennent une place importante. Les souks : Tawilé, Ayass, Khodr, Sagha, Daraj khan el Baïd, Nouriyé, Samak, Omoumi, Bazirkane, Hadadine, Franj, Jamil, Joukh, Najjarine; les cinémas : *Rivoli, Capitole, Roxy, Empire, Dunia, Métropole* et *Gaumont Palace*; les restaurants : *Automatique, Al Ajami* et *La Ronda*; les enseignes : *Antabli, el Kezaz* et *Samadi*; les grands magasins : *ABC* et *Orosdy Back* (Saliba, 1991).

Deux études ont apporté des données quantitatives sur les fonctions du centre-ville⁴⁹ avant sa destruction, à partir de 1975. Malgré certains chiffres divergents, elles renseignent du poids et de la variété des activités économiques. Le travail du bureau d'études et de recherches du Mouvement Social fut publié en 1980 et l'étude menée par André Bourgey, sous la forme d'articles, à partir de 1977.

Selon le Mouvement Social, le centre-ville comprenait 7 092 commerces (soit 13,1 % de la surface bâtie), 5 745 bureaux (22,7 %), 343 hôtels et des logements (33,6 %). Ceci représentait 39 000 emplois dans le commerce, 34 800 emplois de bureaux et 8 000 emplois artisanaux et industriels.

Selon André Bourgey, il y avait 6 908 commerces (13,8 % de la surface bâtie), 5 219 bureaux (23,9 %), 1 308 ateliers d'artisans (3,6 %), 313 établissements de loisirs (2,7 %), 315 hôtels (12,1 %), entrepôts (5,9 %), divers (7,6 %) et 4 186 logements (30,4 %).

1. Les quartiers des souks

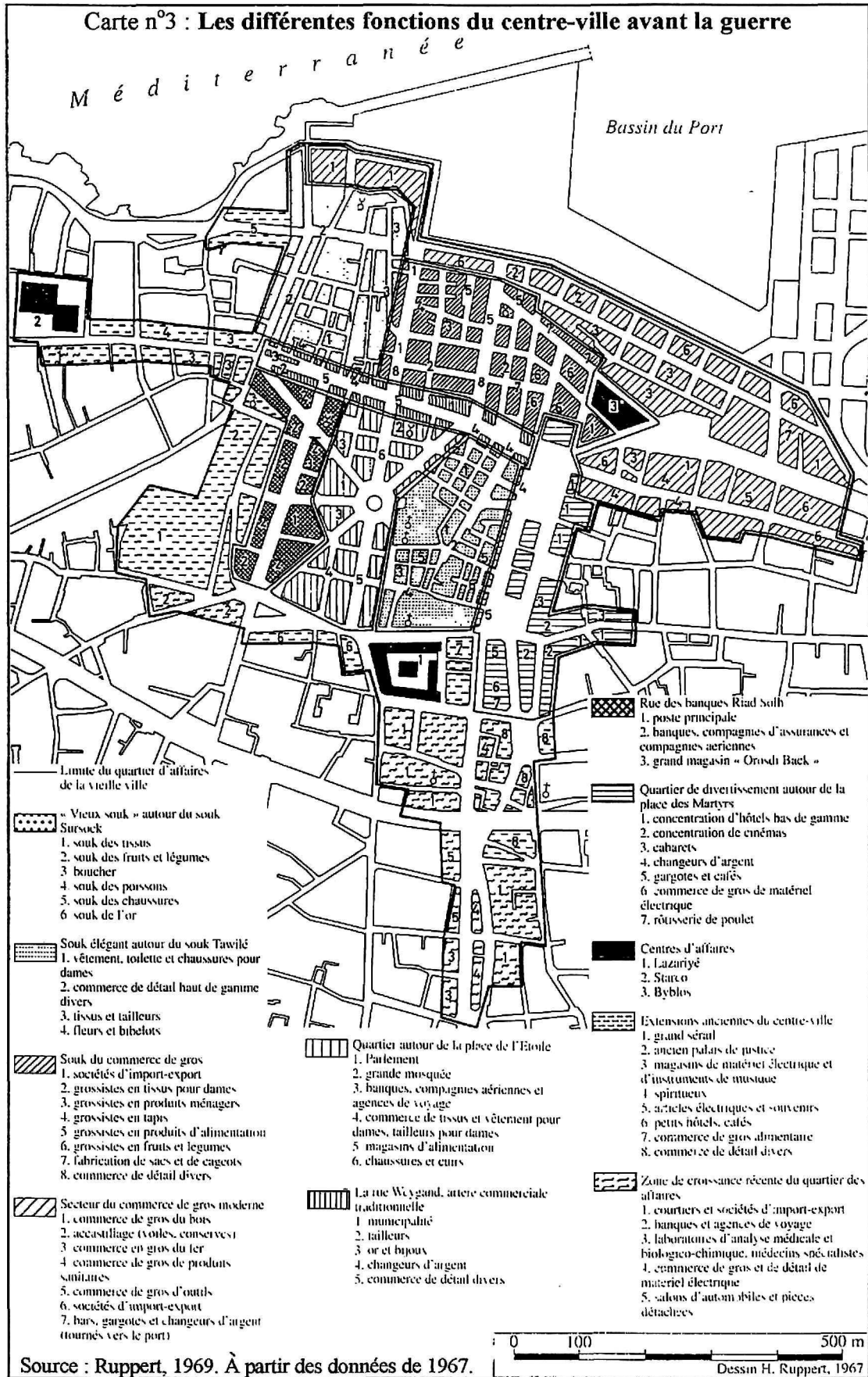
Le centre-ville était constitué de deux principaux espaces soukiers⁵⁰, c'est-à-dire des ruelles commerciales spécialisées, l'un à l'ouest de la Place des Martyrs et le second à l'ouest de la rue Allenby. Ces deux espaces, marchés piétonniers, étaient à l'image du centre, contrasté et diversifié.

Entre la place de l'Étoile et la place des Martyrs, se trouvait le souk Sursock où gravitait une multitude de petits souks. Leur nom signifiait, à la fois, les anciennes familles propriétaires (les Sursock, Raad et Hani), la spécialisation commerciale (Lanhamine : souk des bouchers, Baïd : souk des œufs) et l'origine des commerçants (souk el Arman signifiant souk des Arméniens).

⁴⁹ En 1975, la superficie du centre-ville était de 130 hectares (Beyhum, 1991).

⁵⁰ Un troisième petit espace soukier se trouvait entre le parlement et la rue Weygand. Il s'agissait des souks Bazerkane (tissus), Mounajjedine (activités de rembourrage) et Haddadine (forgerons).

Carte n°3 : Les différentes fonctions du centre-ville avant la guerre



Ces espaces piétonniers étaient, parfois, couverts comme les souks des bijoutiers et Abou Nasr. Les commerçants d'une même profession constituaient des souks spécialisés (fruits et légumes, changeurs, chaussures, fripes, tissus, sucreries, viandes).

Le souk Sursock était spécialisé, dans sa partie Nord, par la vente des tissus, des étoffes, des draperies et des vêtements, et, dans sa partie Sud, par le commerce des fruits et légumes. Des détaillants y exposaient leurs marchandises sur des charrettes, au milieu de la ruelle ou sur des présentoirs, le long des murs. Les prix étaient très compétitifs et attiraient une clientèle modeste. Cet espace était très animé par le va-et-vient des passants et des portefaix faisant la navette entre les boutiques et les grossistes. La clientèle n'hésitait pas à marchander, âprement, les prix des tissus ou des vêtements usagés. Des vendeurs, sans magasin propre, payaient un loyer pour exposer devant une boutique.

Ces souks avaient, essentiellement, une fonction alimentaire avec le souk Nourieh⁵¹ (fruits et légumes), le souk Abou Nasr (sucreries orientales, épicerie), le souk el Lahamine (viande), la rue Mouhandès (fruits et légumes) et le souk Daraj khan el Baïd (volailles et oeufs).

Une rigole, au centre des ruelles, évacuait les eaux sales. Aux odeurs nauséabondes, se mélangeaient celles, plus agréables, des épices et des essences. Ces espaces permettaient à la population de s'approvisionner, aux agriculteurs libanais d'écouler une partie de leur récolte et aux pêcheurs locaux de vendre leurs prises.

Le souk des bijoutiers partait de la place des Martyrs jusqu'au souk Nourieh. Cet axe avait une multitude d'appellations. Le nom officiel donné par la municipalité était la rue Antoine Assi, du nom d'un bijoutier assassiné en 1967 (Ghorra, 1972). Les autres désignations étaient le souk des bijoutiers (en arabe, es Sagha), des orfèvres, de l'or, des joailliers (en arabe, el Syaghin), ou Raad et Hani. Les rez-de-chaussée étaient

⁵¹ Une petite chapelle dédiée à la vierge de la mer, Sayyedet al Nouriyeh avait donné son nom à ce souk (Beyhum, 1991 et Davie, M. F., 1990).

occupés pour la vente au détail tandis que les ateliers et les bureaux des grossistes occupaient les étages supérieurs. Ce souk était le seul de la ville à être protégé par des vigiles et fermé la nuit par des grilles. Une centaine de bijoutiers⁵² se concentraient dans ce souk qui avait une excellente réputation dans les pays du Moyen Orient.

Le second espace soukier se situait autour du souk Tawilé. Contrairement au souk Sursock, les boutiques avaient des enseignes et des vitrines, la marchandise n'était pas étalée à même le sol, les prix étaient affichés et la circulation automobile était autorisée dans certaines ruelles. Fréquentés par une clientèle aisée et étrangère, les prix y étaient plus élevés qu'ailleurs. Ces souks étaient spécialisés dans le négoce des vêtements et des tissus.

Pour le souk Tawilé, le plus connu, c'était, essentiellement, l'habillement féminin, la lingerie, la maroquinerie mais aussi l'argenterie et des bijoux⁵³. Le souk Ayass regroupait des boutiques d'étoffes, des parfumeries, des merceries et des drogueries. La vente des tissus européens et les tailleurs étaient concentrés, rue Fakhry Bey⁵⁴, à l'est du souk Tawilé. Cet espace était à l'origine celui des tailleurs et des vendeurs de tissus. Puis des boutiques de prêt-à-porter masculin s'y sont intégrées.

Ces souks avaient une très bonne réputation. Les commerçants y vendaient des articles de luxe importés des capitales occidentales. D'autres boutiques d'habillement étaient localisées dans des souks voisins, le souk Jamil, le souk Sayour et le souk Arwan. Un seul ne faisait pas le négoce du prêt-à-porter, le souk Franj qui offrait des produits alimentaires choisis, rares et chers, recherchés par la clientèle aisée. Des fleuristes s'étaient insérés au milieu de ce souk.

⁵² Au début du XXe siècle, les bijouteries les plus connues sont tenues par les familles Diab, Fiani, Homs, Kosmerelli (depuis 1892) et Tokatly. En 1974, les plus grandes familles de bijoutiers étaient Boghossian, Hadidian, Karkour, Kosmerelli, Kouyoumjian, Mitr, Mouzannar, Nawbar et Salamoun (enquête personnelle, 1998).

⁵³ Pour les structures commerciales des souks Tawilé, Ayass et Jamil, voir les études de Ruppert et de Ghorra (Ruppert, 1999 et Ghorra, 1972). Les enseignes, les plus connues, étaient *Les Arcades*, *Au Gant Rouge*, *Adam's*, *Capri*. Les boutiques appartenaient aux familles Baroudy, Acoury, Nakhlé, Gebeili, Abdelnour, Sarkissian, Melki, Tabet, Mattar et Zahar (enquête personnelle, 1999).

⁵⁴ Les familles Fallaha, Sabbagh, Diab y avaient plusieurs boutiques.

2. Les espaces touristiques et ludiques

Les deux principaux espaces touristiques et ludiques du centre-ville étaient regroupés autour de la place des Martyrs et dans le quartier Zeitouné, le long de l'avenue des Français. Cette spécialisation était ancienne et s'était renforcée, au cours du XXe siècle.

Naturellement, les premiers hôtels de la ville se sont localisés à proximité du port, lieu d'arrivée des touristes. Le plus prestigieux fut *l'hôtel de l'Europe*, construit au début des années 1830⁵⁵. Cette vocation hôtelière s'est maintenue jusqu'en 1975. Pourtant, le standing des établissements - petits hôtels, pensions - n'était guère élevé. Il y avait aussi quelques hôtels et pensions dans les quartiers Foch et Allenby.

Au cours du XIXe siècle, les hôtels se sont installés le long du littoral Ouest dans le quartier de Zeitouné. C'était la région des consulats étrangers et de luxueuses villas de l'élite locale. Le développement touristique était bloqué à l'Est de la ville par un cimetière et des activités artisanales polluantes (tanneries et abattoirs). Du début du XIXe à 1975, les établissements, les plus connus du quartier Zeitouné, se nommaient *Alexandre*, *Bassoul* (ouvert en 1870), *Bellevue* (en 1849), *Continental*, *Normandy* (en 1940), *Orient*, *Univers*, *Victoria*.

La présence de cafés (*Hajj Daoud*), de restaurants (*Athénéos*, *Auberge*, *Karam*, *Saad*) et de nombreuses boîtes de nuit (*Lido*, *Kit Kat*) en avait fait le « Pigalle beyrouthin ». Pour Beyhum, c'était « le lieu du Beyrouth-by-night » (Beyhum, 1991). Au début des années 1970, l'hôtel *Hilton* y fut construit. Toutefois, la guerre ayant embrasé le centre-ville, son ouverture ne fut jamais célébrée.

La place des Martyrs était le second espace touristique et ludique. En devenant une gare routière, un terminus des tramways, des taxis et des bus, cette place, « le centre du centre-ville », avait une position prépondérante dans l'activité du

⁵⁵ Se référer à la thèse d'El Khoury (1999).

divertissement à l'échelle de l'agglomération. Toutefois, cette spécialisation faisait suite à une évolution historique particulièrement mouvementée. Au début du XXe siècle et suivant la volonté des Ottomans, sous le nom de place Hamidiyeh, en hommage au sultan Abdul Hamid II, elle s'affirmait comme un espace public. Devenue place des Canons, ensuite, elle reste un lieu touristique et de détente pour la bourgeoisie, avec un jardin public (kiosque à musique, allées de promenade, bancs), des cafés (le célèbre *Kawkab ach-Charq*) et des hôtels dont le *Marseille* et le *Khédivial* qui deviendra, plus tard, le *Grand Hôtel*.

De plus, la fonction cinématographique apparaît dès 1919, entre autre, avec la salle *Cosmographe*⁵⁶. En 1926, le cinéma *Empire* est inauguré puis transformé successivement en 1935 et 1951 pour atteindre une capacité de 1 500 places. Jusqu'en 1975, la place des Martyrs et les axes qui y débouchaient, avaient la plus forte concentration de cinéma de la ville⁵⁷.

De multiples aménagements⁵⁸, sous le Mandat, ont entraîné une modification morphologique (disparition du jardin public, rétrécissement de la place avec la construction de nouveaux bâtiments) et commerciale. Des hôtels bourgeois, il ne restait plus que des hôtels modestes, bas de gamme et des pensions. La partie orientale de la place était le quartier des prostituées avec des cabarets, des maisons closes et des hôtels miteux. De plus, les prestigieux cafés-restaurants d'antan ont laissé place à une multitude de gargotes, des marchands de jus de fruit et de sandwichs et des petits cafés.

Contrairement aux établissements populaires de la place des Martyrs, plusieurs cafés-restaurants de renom se trouvaient dans le centre-ville : les restaurants

⁵⁶ Les propriétaires étaient George Haddad et Nicolas Cattan. Haddad avait commencé ses activités en projetant des films dans les cafés de la place des Canons. Avec le succès, il décida d'ouvrir avec un associé le cinéma *Cosmographe*. La salle *Empire* appartenait aux mêmes propriétaires (enquête personnelle, 1998).

⁵⁷ Une multitude de salles, aux énièmes appellations, se sont succédées depuis les années 1920 à 1975 (Tueni et Sassine, 2000 et enquête personnelle, 1998) : *Dunia*, *Byblos* (1960), *City Palace* (1970), *Empire* (1926), *Hollywood* (1942), *Majestic* (1934), *Métropole*, *Odéon* (1944), *Opéra* (1931), *Radio City* (1954), *Rex* (1933), *Rio*, *Rivoli* (1950), *Roxy* (1932), *Royal* (1925), *Vénus*.

⁵⁸ Sur l'évolution morphologique et fonctionnelle de la place, voir l'étude de Guérin (1997).

(*L'Automatique*, rue Weygand, *Al Ajami*, rue Trablos) et les cafés (*Tanios* et *Massoud* devenus, plus tard, respectivement *Cosmos* et *Mrad*, rue Hoyek).

3. Les espaces tertiaires et bancaires

En 1975, les fonctions tertiaires étaient nombreuses dans le centre-ville. Il n'y avait pas un quartier d'affaires spécifique. Les lieux dominants étaient la rue Riad Solh, le quartier Foch-Allenby, la place de l'Étoile et les immeubles Starco et Lazarieh. Depuis le milieu du XXe siècle, les activités de services s'étaient développées. Beyrouth était devenue une place financière à l'échelle régionale et internationale.

L'activité bancaire était présente, depuis l'Empire ottoman et l'arrivée de la banque ottomane, au khan Antoun Bey, en 1856. Sous le Mandat français, plusieurs établissements européens ouvrent des comptoirs. À partir des années 1950, l'activité financière et bancaire a connu un développement spectaculaire et rapide⁵⁹. Nous associons à cette situation, l'émergence de la rue Riad Solh. Celle-ci est devenue le symbole de la frénésie financière nationale et régionale, en s'accaparant une partie des flux et transactions monétaires du Moyen Orient. De plus, la mise en place, en 1956, du secret bancaire a fait de Beyrouth un paradis fiscal. Cette opportunité législative a attiré de nombreuses sociétés bancaires. La rue Riad Solh et la place du même nom constituaient le « Wall Street » libanais. Les anciens bâtiments de l'époque ottomane sont remplacés par des immeubles de bureaux⁶⁰ occupés par les sièges bancaires. Les plus grandes banques nationales, régionales et les représentations internationales y sont représentées.

Cet espace tertiaire bénéficiait d'une localisation géographique privilégiée, dans la continuité du quartier administratif autour de la place de l'Étoile et à proximité des bureaux des changeurs (place des Martyrs et souk Surssock) et de la Bourse de

⁵⁹ En 1946, 6 banques étaient présentes dans le centre-ville, en 1950, 23, en 1955, 36 (dont 18 étrangères), en 1960, 53, en 1975, 80 (Pringuey, 1996, Moore, 1983, Labaki, 1979).

⁶⁰ De 1950 à 1970, les immeubles de bureaux se sont succédés : l'immeuble Esseilly en 1952, l'immeuble Pan Am en 1955, l'immeuble Shaker et Oueini, en 1956 et l'immeuble de l'Arab Bank, en 1968-69 (à la place de la caserne des pompiers) (enquête personnelle, 1999).

Beyrouth⁶¹, sise rue Hoyek. Autour de la place Riad Solh, se concentraient les agences de voyage et les compagnies européennes (Air France, Iberia, Sabena, JAT, LOT, KLM, Lufthansa), américaines (Pan Am, TWA) et arabes (ALIA, Koweït Airways, Saudi Arabian Airlines) (enquête personnelle, 1999), mais aussi des sociétés commerciales et des cabinets d'avocats⁶².

Proche du port et du quartier des grossistes, les rues Allenby et Foch étaient constituées de nombreux immeubles d'affaires occupés par des sociétés d'import-export, de commerces, des compagnies d'assurances et bancaires.

De plus, quelques immeubles de bureaux se démarquaient du centre-ville, le Starco, le Capitole et le Lazarieh. L'immeuble Lazarieh fut construit au début des années 1950. Situé entre les places des Martyrs et Riad Solh, ce bâtiment abritait des bureaux d'assurances, des banques et des représentants commerciaux. Depuis 1952, le Capitole dominait la place Riad Solh. L'immeuble Starco, bâti sur l'ancienne parcelle⁶³ du Collège Protestant Français, était localisé, rue George Picot, à l'ouest de Bab Idriss. Inauguré le 16 octobre 1959 sous l'appellation « centre urbain de Starco », cet immeuble fut le siège de nombreuses représentations américaines, européennes (Boeing Company, Commerzbank, Dresdner Bank, Merrill Lynch, Singer Service Machine Company, Union des banques suisses,), japonaises et autres pays arabes (enquête personnelle, 1999).

4. Les autres axes commerçants

Plusieurs autres axes commerciaux structuraient le centre-ville. Nous avons voulu en dégager cinq pour leur attractivité et leur dynamisme : le quartier Bab Idriss, l'avenue Bechara el-Khoury, les rues Émir Bechir et Weygand et l'espace des grossistes qui constituait un lieu vital au fonctionnement du centre-ville commercial.

⁶¹ Ouverte en 1920 à proximité de la place des Canons, elle déménagea, en 1953, rue Hoyek.

⁶² Avant de déménager en périphérie, le Palais de justice de Beyrouth se trouvait à côté du Sérail. En 1999, le bâtiment est occupé par le Conseil du développement et de la reconstruction (CDR).

⁶³ Cette parcelle a eu une longue histoire; en 1862, c'était une école allemande, en 1918, le siège de la Croix Rouge française, en 1922, la bibliothèque et le musée du Grand Liban, puis le siège de la municipalité. Enfin, en 1927, le Collège s'y installa (Debbas, 1994).

La région de Bab Idriss⁶⁴ est la jonction entre plusieurs rues : Weygand, Omar Daouk, Hoyek et Karamé. Située à un point stratégique de la ville, cette dénomination était symbolique. Si aucune désignation municipale ne la mentionnait, pourtant, pour tous les beyrouthins et les Libanais, Bab Idriss avait une notoriété commerciale avec une gamme de commerces et de services destinés à une clientèle aisée. C'était l'espace du négoce haut de gamme. Espace symbolique et emblématique de l'élite marchande citadine, grecque-orthodoxe et sunnite, qui basait, sur cet espace, leur réputation et leur notoriété. Pour un commerçant, posséder une boutique, était enviable⁶⁵ et signe de reconnaissance.

La localisation du commerce du luxe, dans ce quartier du centre, était ancienne. Depuis le milieu du XIXe siècle, il s'agissait de plusieurs éléments : l'ancien khan Antoun Bey, lieu des affaires, et, des souks des notables (souks Ayass, Beyhum, Tawilé). Bab Idriss a fait la renommée des plus grandes enseignes commerciales libanaises : *ABC*⁶⁶, *Amatoury*, *Joseph Eid*⁶⁷, *Librairie Antoine*, *Mrad*, *Optica*, *Pâtisserie Suisse*, *Red Shoe* (enquête personnelle, 1999).

L'avenue Bechara el Khoury était récente puisque construite dans les années 1960. Elle s'est spécialisée dans le commerce des articles électriques et de l'électroménager. Cette activité s'étendait de la place des Martyrs jusqu'à l'intersection avec la rue de Damas au-delà du « Ring ». Le cinéma *Gaumont Palace* et l'immeuble *City Center* en étaient les principaux points de repère.

⁶⁴ À l'époque ottomane, l'accès à Beyrouth *intra muros* était possible via des portes dont Bab Idriss mais aussi Bab Yacoub, Bab Derkeh, Bab Santiyeh, Bab Saraya et Bab Dabbaghah (Davie, M., 1996).

⁶⁵ La délimitation de l'espace commercial de Bab Idriss étant floue, chaque commerçant, localisé dans des rues voisines, revendiquait l'appartenance à cet espace.

⁶⁶ Inauguré en 1933 place des Martyrs, *ABC* faisait partie des rares grands magasins sur le modèle européen du centre-ville. En 1935, cette enseigne ouvrait à Bab Idriss. Le plus ancien était *Orosdy Back*, ouvert de 1900 à 1938 à proximité du port. Jusqu'en 1975, cette enseigne française était sise rue Riad Solh. Le plus récent était le *Byblos*, inauguré en 1960 et situé dans l'immeuble du même nom au Nord-Est de la place des Martyrs (enquête personnelle, 1999).

⁶⁷ La première boutique Joseph Eid (d'habillement pour hommes) fut ouverte en 1946 rue Riad Solh. Ce n'est qu'en 1974 qu'il inaugura un magasin de 1 000 m² à Bab Idriss (enquête personnelle, 1999).

Les rues commerçantes Weygand et Émir Bechir étaient de grands axes de circulation qui traversaient le centre-ville d'ouest en est. Les premières lignes de tramway les empruntaient. Elles partaient de la place des Martyrs respectivement vers Bab Idriss et la place Riad Solh. Leur ossature commerciale était variée et contrastée⁶⁸. À proximité de la place des Martyrs, se trouvaient les vendeurs ambulants, les bureaux de change et les vieilles salles de cinéma. Autour de Bab Idriss et de la place Riad Solh, se concentraient les boutiques d'habillement, les parfumeries et les bijouteries.

La rue Weygand était le siège de la Municipalité de Beyrouth. L'immeuble Lazarieh, face à l'imposante cathédrale Saint Georges des maronites, rue Bechir, était spécialisé dans le commerce de la chaussure et de la librairie.

Deux espaces du commerce en gros se distinguaient : la région du port et le quartier Foch et Allenby. Naturellement, les rues à proximité du port étaient prédisposées dans ce rôle d'intermédiaires des circuits commerciaux. Parallèlement aux grossistes, ces rues regroupaient des compagnies de transport maritime, des sociétés commerciales d'import-export, des représentants commerciaux, des courtiers et des entrepôts.

Depuis l'époque du Mandat français, les grossistes de produits alimentaires étaient dans le quartier Foch, proche du port. Dans le souk Male Kabbane, se rassemblait le négoce du blé, des graines et de la farine. Les grossistes de fruits et légumes s'étaient regroupés derrière l'immeuble du cinéma Rivoli qui dominait la place des Martyrs. C'était le souk el Hisbé. Les porteurs traversaient la rue Weygand pour alimenter les étalages des souks Sursock et Nourieh. Les commerçants de tissus et d'étoffes de la rue Fakry Bey et des souks Tawilé et Ayass s'approvisionnaient chez les grossistes du « souk de l'once » (souk al Ouiyyeh) et du souk el Joukh.

⁶⁸ Ruppert souligne l'influence populaire de la place des Martyrs sur la structure commerciale des rues avoisinantes telles Weygand et Bechir (Ruppert, 1999).

5. Le centre-ville, un espace commercial hétérogène

Produit d'une succession de stratégies et de logiques d'acteurs privés et publics avec des quartiers planifiés (rue Foch et place de l'Étoile), le centre-ville de Beyrouth, en 1975, était un espace polymorphe⁶⁹. C'était un agrégat d'espaces caractérisés par un paysage commercial différencié.

Sa complexité structurelle résultait d'une coexistence, d'une superposition et d'une combinaison de systèmes spatiaux où s'entremêlaient différentes logiques interscalaires et sociales liées aux contrastes économiques, politiques et stratégiques dans lesquelles les acteurs urbains intervenaient. L'évolution commerciale du centre s'accompagnait d'une intense dynamique spatiale interne caractérisée par l'émergence de nouvelles élites et le bourgeonnement de pôles d'activités. Son image n'était pas homogène et se fragmentait en divers « sous-centres » à la fois complémentaires et rivaux ayant chacun leur clientèle. Le centre-ville n'exprimait pas une bipartition socio-spatiale entre structure moderne ou traditionnelle, entre acteurs aisés ou pauvres. Chaque espace, produit à différentes temporalités par divers acteurs, s'insérait dans un système urbain de cohabitation.

Le centre-ville était contrasté dans la diversité des espaces de vente et également l'hétérogénéité de la clientèle. Suivant ses moyens et ses besoins, la population ne pratiquait pas les mêmes lieux et n'en avait pas la même représentation. Chaque rue marchande avait une clientèle déterminée et propre. Le centre-ville juxtaposait une multitude de petits magasins dans le cadre d'activités familiales liées à des micro circuits d'approvisionnement et de grands organismes commerciaux locaux intégrés dans des circuits économiques au-delà des frontières nationales.

Tiré vers le sud avec le développement de l'avenue Bechara el Khoury, poussé vers l'ouest avec l'immeuble d'affaires Starco, le centre-ville regroupait plusieurs pôles commerciaux avec des types de magasins et de produits différents. Pour

⁶⁹ Beyhum et Ruppert parlent respectivement d'un ensemble de micro-espaces, d'une multitude de petits éléments (Beyhum, 1989) et de dix quartiers commerciaux du centre-ville (Ruppert, 1999).

s'adapter à cette diversité, certains commerçants ont multiplié les points de vente (cf. annexe n°1). De leur côté, les banques ont ouvert des succursales. Le succursalisme traduisait l'adaptation des acteurs privés à la diversité et à la multiformité du centre-ville. Ce dernier, du moins à cette échelle, était devenu polycentrique.

La multiplication des points de vente permettait aux commerçants de diversifier leur clientèle, de renforcer leur image commerciale à l'échelle locale et de devancer l'expansion d'un concurrent. Cette multiplication des localisations touchait à la fois les enseignes bancaires et commerciales. Si nous devons modéliser ce phénomène, les succursales étaient, essentiellement, dans la partie Occidentale du centre, autour des souks Tawilé, Bab Idriss et les rues Picot, Hoyek et Weygand.

La politique du succursalisme était très ancienne. Dès le milieu du XIXe siècle, des notables commerçants dédoublaient leur activité en ouvrant des échoppes au-delà des murailles de la ville⁷⁰. En fonction de l'expansion du centre, du développement commercial de certaines rues et de la construction de nouveaux immeubles, cette politique s'est généralisée. Il y avait deux formes de succursalisme. Les grandes familles commerçantes multipliaient les points de vente en fonction des membres de la famille. Les grandes sociétés nationales se développaient suivant de nouvelles opportunités commerciales dans telle ou telle rue. Posséder deux boutiques permettait aux commerçants d'écouler leur produit sur plusieurs espaces différenciés par le pouvoir d'achat de la clientèle. Ce phénomène n'était pas possible pour la majorité des détaillants : les plus grandes familles et les commerçants liés à de puissants réseaux, comme les Arméniens, avaient les moyens et les capacités financières de multiplier leur enseigne.

Le paysage commercial et la politique du succursalisme soulignaient l'existence d'espaces marchands relais et d'espaces commerciaux tremplin. Certains souks et lieux marchands représentaient un tremplin pour les commerçants prospères d'ouvrir une nouvelle enseigne dans un lieu fréquenté par une clientèle différente. Par exemple,

⁷⁰ Il s'agit des familles de commerçants Tasso, Sassine, Gharzouzi et Tuéni qui avaient ouvert des entrepôts, des épiceries et des cafés hors de Beyrouth *intra-muros* (Davie, M., 1992).

une enseigne pouvait démarrer autour de la place des Martyrs puis après quelques années, ouvrir un nouveau point de vente à Bab Idriss. La Place des Martyrs constituait, alors, l'espace de reconnaissance et Bab Idriss, l'espace de prestige, de visibilité et de profit.

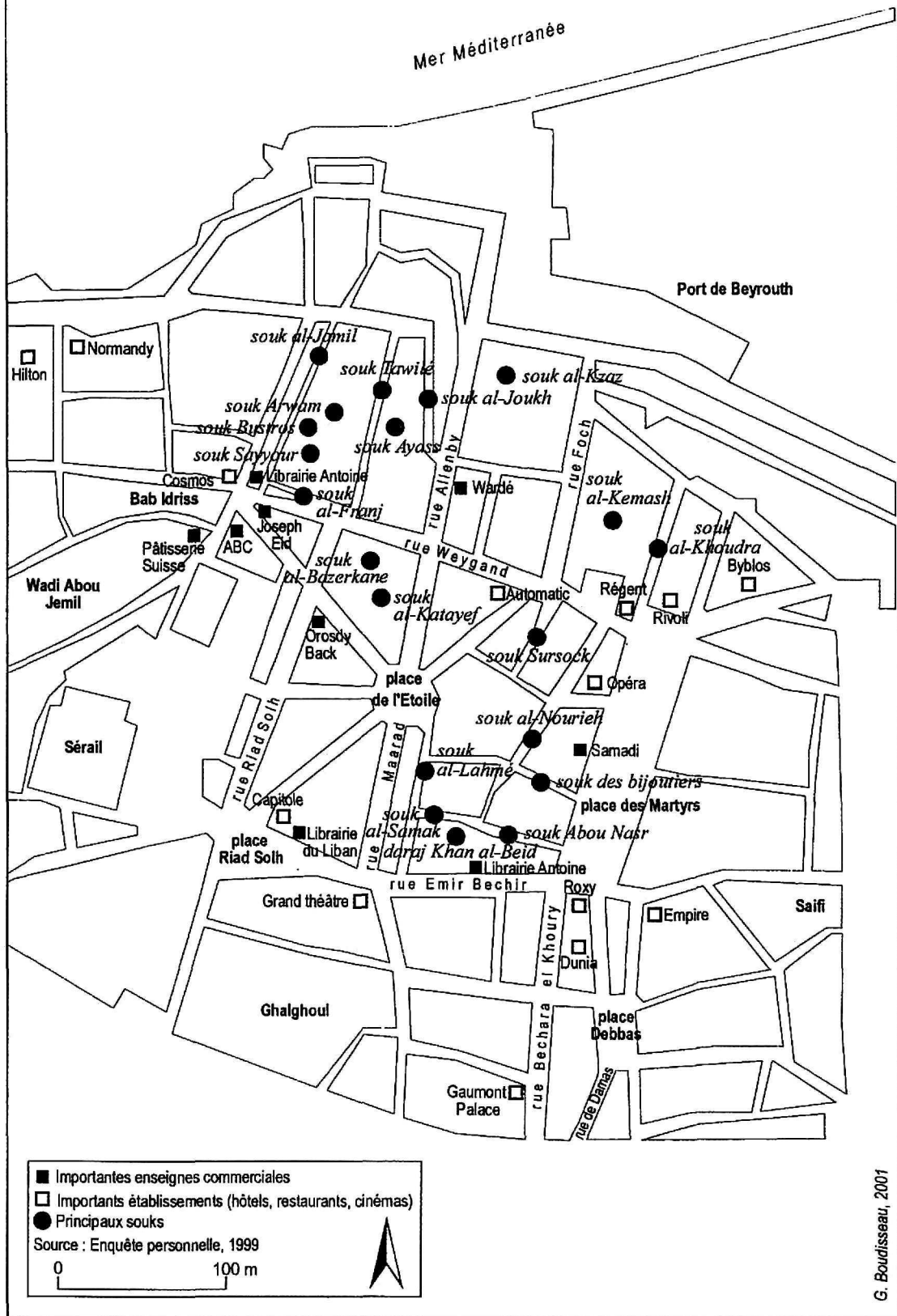
Ces détaillants commencèrent dans de petites structures dans les différents souks. À partir de ce point de départ et en fonction de la réussite de leur entreprise ou de leur stratégie d'expansion, ils ouvrirent une seconde boutique dans une autre rue pas nécessairement très éloignée de la première. Il se dessinait alors des schémas spatiaux temporels d'accessions commerciales. Les nouvelles implantations n'étaient pas liées à une appartenance communautaire. Celles-ci suivaient des logiques sociales, certes, mais aussi économiques.

Les commerçants ont été les témoins et les acteurs de l'évolution commerciale du centre de Beyrouth, de l'affaiblissement comme du développement de certaines rues. Cette dynamique a contraint certains de s'adapter. L'objectif n'était pas nécessairement une nouvelle localisation dans un espace éloigné du premier mais plutôt vers des lieux touchant une autre clientèle et, surtout, plus valorisants. Nous ne pensons pas qu'il s'agissait d'espaces de transition, puisque peu de commerçants concernés fermaient boutique pour en ouvrir une autre. Ce phénomène traduisait, essentiellement, la présence d'espaces dominants liés à des dynamiques commerciales différentes du reste du centre-ville.

Par exemple, nous pensons que l'évolution spatiale des enseignes de la *Librairie Antoine*⁷¹ est significative de la temporalité de la dynamique dans le centre de Beyrouth. Le premier établissement fut ouvert, en 1933, rue Émir Bechir. Cette rue et ses perpendiculaires (rues de Syrie et Maarad) étaient le milieu libanais de la presse, de l'imprimerie, de la librairie et de la papeterie. En 1939, la *Librairie Antoine* s'implanta, à Bab Idriss. Ce quartier connaissait, alors, un important engouement économique. L'*ABC* venait d'y ouvrir un espace de vente de 500 m².

⁷¹ La *Librairie Antoine* appartient à la famille Naufal, aussi propriétaire d'une société de distribution de presse et de publications.

Carte n°4 : Le paysage commercial du centre-ville de Beyrouth en 1975



Fréquenté par une clientèle aisée, Bab Idriss était dans la continuité des souks élégants Tawilé et Ayass. En 1958, la *Librairie Antoine* ouvrit une troisième succursale, rue George Picot, dans l'immeuble Starco. Ce nouvel immeuble d'affaires concentrait une multitude de représentations étrangères. De la première adresse, dans le quartier des libraires, à la dernière, au Starco, l'enseigne a, stratégiquement, voulu modifier son image et diversifier sa clientèle en fonction des nouvelles opportunités liées à l'évolution urbaine du centre. Notons, qu'en 1970, cette enseigne s'est implantée, rue Hamra, puis par la suite, dans les années 1980, à Sin el Fil, à Sassine et à Dbayeh.

L'évolution de l'ossature commerciale⁷² du centre de Beyrouth traduisait sournoisement la dégradation de certains espaces marchands suivant un processus de sélection. Anciens espaces marchands dominants, la place des Martyrs et la région des souks Sursock et Nourieh se sont dévalorisées. Comme nous l'avons expliqué auparavant, au début du XXe siècle, cette place qui se nommait, alors, Hamidiyeh était l'espace mondain, un espace public « noble ». La famille Sursock y avait construit, à proximité, ses souks et possédait une partie de son patrimoine immobilier. C'était le lieu « à la mode » avec son jardin public, ses restaurants, ses salons, ses casinos, ses belles boutiques et ses hôtels. Puis, les fonctions publiques (siège du gouvernement, Municipalité, administrations) et les commerces de luxe se sont déplacées, dès la fin des années 1940. Le jardin et les hôtels disparurent. Elle fut dépossédée des fonctions qui en avaient fait un lieu symbolique de la ville. Cette place perdit, progressivement, son image élégante pour devenir un accès au quartier de la prostitution et le rassemblement des taxis-services, des gargotes, des petits boutiquiers et des cinémas populaires⁷³.

L'évolution des implantations commerciales a entraîné l'étalement du centre-ville. L'extension s'est effectuée dans plusieurs directions : le long de la rue Georges

⁷² Nous pouvons faire un parallèle avec l'évolution de la centralité bancaire. Les premiers établissements financiers dont la banque ottomane étaient situés, à proximité du port et du khan Antoun Bey. À partir du Mandat français, les banques se sont regroupées, le long de la rue Allenby. À l'indépendance du Liban, la rue Riad Solh est devenue le pôle bancaire de la ville (enquête personnelle, 1999). Ceci confirme les différents cycles dynamique du centre avec pour certains espaces des phases de croissance puis de déclin.

⁷³ De plus en plus d'exploitants de salles proposaient des productions de Kung-fu et hindis.

Picot (vers l'ouest) et de l'avenue Bechara el Khoury (vers le sud) au-delà du « ring » Chehab (voie rapide qui contournait le centre). Celui-ci, projet public, n'a pas été une barrière à l'extension du centre. Les initiatives privées, la construction, en 1959, de l'immeuble Starco, l'ouverture du cinéma *Gaumont Palace*, hors de la place des Martyrs, puis en 1972, la construction de l'immeuble City Center, traduisaient un étalement commercial mais également l'insertion de nouveaux acteurs urbains⁷⁴.

La construction, au cours des années 1960 de l'immeuble Byblos puis de la gare routière⁷⁵ symbolisaient des tentatives d'extension vers l'Est et le quartier de Saïfi. Alors que le développement commercial de la rue Picot et la construction de l'immeuble Starco, à la fin des années 1950, ont dynamisé et accéléré ce processus vers l'Ouest. L'espace ludique et touristique s'est étendu de Zeitouné vers le littoral ouest et le quartier d'Aïn el Mreissé⁷⁶. La jonction entre les deux quartiers était effective. Précisons qu'à la fin des années 1960, de nouvelles fonctions se sont implantées, également, dans cette partie ouest du centre, au pied du quartier Kantari⁷⁷.

Ce phénomène d'extensions, vers l'Ouest, l'Est et le Sud, traduisaient deux choses : un processus de régénération et de revitalisation du centre, dès les années 1950, sur lui-même, encouragé par les nouvelles initiatives immobilières, mais aussi que le centre ne pouvait plus se confiner dans des limites arbitraires. Il ne s'agissait

⁷⁴ Par exemple, les propriétaires du Starco (famille Beydoun) et du City Center (Hassan Samadi et Nagib Salha) étaient des investisseurs issus de l'émigration africaine et des pays du Golfe (enquête personnelle, 1999).

⁷⁵ Le projet public de la gare routière Charles Hérou fut interrompu par la guerre.

⁷⁶ Le *Saint Georges* fut le premier hôtel « moderne » construit en 1931, dans cette région littorale. Ensuite le développement hôtelier s'est accéléré avec les inaugurations des hôtels *Palm Beach* (en 1952), *Excelsior* (en 1955), *Alcazar* (en 1959). À partir des années 1960, d'autres établissements sont bâtis dont *Phoenicia Intercontinental* (en 1961), *Martinez* et *Cadmos* (en 1965), *Vendôme* (en 1966). Cet essor est lié, entre autre, aux initiatives privées des familles libanaises El Khoury, Fakhoury, Gay Para, Salha et Tarazi (enquête personnelle, 1997 à 1999).

⁷⁷ Pour Ruppert, il s'agit « de tentatives de développement » (Ruppert, 1999). Selon lui, c'était une extension de Hamra vers le centre-ville. Nous ne partageons pas ces propos. Pour nous, il s'agissait d'un étalement du centre par l'ouest et pas nécessairement vers Hamra. L'intersection entre le « ring » et la rue Kantari regroupait deux institutions publiques (Conseil exécutif des grands projets de la ville de Beyrouth, la Cour des Comptes), des sociétés bancaires et d'assurance, des compagnies commerciales (siège de Kodak Liban) et quelques négoce dont le plus connu était la pâtisserie *Arlequin*, appartenant aux frères Feghali. Des investisseurs libanais issus de l'émigration africaine, de la famille Murr, avaient prévu un développement tertiaire avec la construction d'un immeuble de 40 étages, au début des années 1970. La guerre stoppa cette réalisation (enquête personnelle, 1999).

pas nécessairement d'une crise de croissance mais plutôt des tentatives liées à des stratégies privées. Ceci correspondait plus à une multiplication de polarités qu'un déplacement de la centralité⁷⁸.

Le centre-ville apparaissait comme un produit dynamique voué à des fluctuations et à des cycles de croissance multiples. Ce mécanisme d'étalement et les processus de relocalisation des unités marchandes s'inscrivaient dans un mouvement de désenclavement, de désengorgement des fonctions mais aussi à de multiples actions privées recherchant un accès à la centralité économique.

C. Le centre-ville, l'espace de la reconnaissance et de la citoyenneté

Centre historique, quartier politico-administratif, espace commercial, nœud de communication, le centre-ville multipliait les fonctions, les symboles, les souvenirs et les représentations. Cet espace s'était imposé comme le lieu de l'urbanité, de la coexistence et de la mixité des classes sociales et communautaires, c'est-à-dire qu'il matérialisait une société constituée de 17 confessions.

« Lieu de production de la citoyenneté » (Beyhum, 1989), le centre-ville a permis aux familles commerçantes, qu'elles soient libanaises ou réfugiées, d'intégrer les circuits commerciaux locaux et d'obtenir une reconnaissance sociale, dans le sens d'acquérir une visibilité, une « existence » dans la société beyrouthine.

« Le centre n'était pas une communauté, mais un espace de neutralisation ou de redéfinition des communautés. La citoyenneté qui apparaît ainsi est un rapport social particulier, autant qu'une dimension culturelle » (Beyhum et David, 1993). Dans une dynamique de brassage, d'intégration et d'insertion, le centre-ville était un des espaces qui produit le citoyen⁷⁹, dans le sens qu'il lui permet d'intégrer des réseaux

⁷⁸ Hourcade constate également ce phénomène dans le centre de Téhéran (Hourcade, 1991).

⁷⁹ Nous verrons, au cours de notre recherche, que le citoyen pouvait être également, à partir des années 1950, produit par le quartier Hamra. Cette citoyenneté était, alors, produite autrement qu'au centre-ville, c'est-à-dire par d'autres réseaux, d'autres intermédiaires et d'autres niveaux de visibilité.

économiques locaux et régionaux, d'acquérir certains niveaux de reconnaissance sociale et une certaine visibilité.

Notre but, ici, est de montrer que les souks étaient des lieux d'intégration sociale et que la fonction commerciale était déterminante pour obtenir une « place » dans une société excessivement plurielle. Ainsi, être commerçant, au centre-ville, a permis à de nombreux acteurs de gagner une réelle visibilité et d'être impliqué dans le fonctionnement de cet espace.

1. Un lieu de production d'une représentation, d'une réussite et d'une image sociale

Les accès à la reconnaissance sociale à travers le centre-ville de Beyrouth étaient multiples : le commerce, le négoce, les finances, les propriétés foncières et immobilières. Pour certains, il était à la fois le lieu de publicité de sa fortune, de sa réussite, de son ascension, de sa notoriété et de son pouvoir. Il permettait d'accéder à la préséance sociale, c'est-à-dire que certaines personnes pouvaient y acquérir un statut économique et/ou politique dominant. Nous voulons mettre l'accent sur le rôle du centre comme moyen de production d'une identité et d'une valeur sociale à travers les activités commerciales et de services. Le phénomène impliquait une représentation et une appropriation du centre.

Comme nous l'avons souligné précédemment, le centre a permis aux vieilles élites, citadines, d'asseoir leur notoriété tant par leurs biens immobiliers et fonciers qu'avec leur responsabilité locale et nationale. Du XIXe au milieu du XXe siècle, celles-ci étaient, essentiellement, des hommes d'affaires et des personnages politiques. La reconnaissance locale était définie par leur capacité à détenir des responsabilités publiques importantes en relation avec les autorités au pouvoir (Empire ottoman et Mandat français). Cette reconnaissance était, également, liée à leurs activités commerciales. Les plus importants acteurs urbains, de cette époque, étaient les

membres des grandes familles commerçantes de la ville. Leur notoriété était basée sur une reconnaissance marchande, nationale et régionale⁸⁰.

Indéniablement, ces acteurs ont joué un rôle déterminant dans l'évolution du centre-ville. Nos propos se rapportent de la fin du XIXe siècle aux années 1920-1930. Les acteurs urbains étaient issus des élites commerçantes et bancaires. Les banques familiales⁸¹ permettaient à certains notables d'afficher leur puissance et leur pouvoir. Cette respectabilité citadine, à travers la banque et les finances, étaient des « vitrines » pour accéder aux plus hautes fonctions politiques et sociales nationales. L'accès aux responsabilités municipales puis gouvernementales passait par une visibilité commerciale quasi personnelle. Le commerçant du centre-ville avait accès aux pouvoirs et décisions politiques (municipalité, coopération avec les autorités politiques : ottomans et français, Chambre de commerce) et aux responsabilités communautaires (par exemple, membre d'organisation sociale et culturelle comme le Makassed pour les sunnites). Les responsabilités économiques étaient des arguments pour une reconnaissance politique. Par exemple, le pharmacien Fakhoury, installé à Bab Idriss, est devenu président des Makassed. De plus, les grandes familles de la communauté sunnite de Beyrouth étaient des familles commerçantes telles les Beyhum, Daouk et Salam.

Pour expliquer le poids des commerçants dans la société libanaise, nous devons comprendre la dimension symbolique des souks tant des espaces de négoce que des lieux d'expression publique et politique. La tradition racontait que celui qui tenait le souk Nourieh, tenait la ville.

Au début du siècle, les mouvements contestataires, les émeutes et les manifestations de colère prenaient naissance dans les souks puis plus tard autour de la place de l'Étoile, symbole politique dans la cité avec la présence du Parlement. « Sous

⁸⁰ Ces familles marchandes travaillaient dans plusieurs villes de la région : Amman (à partir des années 1950), Damas, Haïfa ou Le Caire.

⁸¹ Beaucoup de banques portaient le nom de leur propriétaire : Audi, Antoine et Rafic T. Chartouni, Emile Ferran, Farid et Emile Haddad, Jammal, Geagea, François et Pierre Karam, Kairouz, Lati (fondée en 1923), Pharaon et Chiha (fondée en 1876), Sabbagh, Jean Saradar, Tohmé et Trad (enquête personnelle, 1995 à 2000).

le Mandat français, les premiers mouvements de contestations politiques de la présence française se formèrent dans les souks » (Davie, M., 1996). Le souk Tawilé était devenu l'espace de rassemblement des grèves et le lieu des signatures de pétitions. L'homme politique, sunnite, Omar Daouk a eu son bureau au milieu du souk. Ce fut dans la boutique de Georges Accaoui, à Tawilé, que Henry de Jouvenel, alors Haut Commissaire de France en Syrie et au Liban, rencontra Emile Eddé (alors, représentant de la communauté maronite et futur Président de la République en 1936) et Ahmed Nami Bey. Ce dernier avait obtenu l'assurance d'être désigné chef de l'État syrien⁸².

Etre commerçant dans les souks ou dans les rues commerçantes du centre conférait une reconnaissance citadine. Beyhum parle, alors, de citadinité traditionnelle. « La citadinité traditionnelle se déployait dans le centre-ville et se déterminait par le négoce » (Beyhum, 1988). Celle-ci est liée à une petite bourgeoisie, essentiellement, sunnite et grecque-orthodoxe qui a fondé sa richesse et sa notoriété sur le commerce.

De plus, l'ouverture d'une boutique permettait à un individu d'acquérir une identité sociale. Au centre, il devenait « le porte drapeau » d'un groupe social, confessionnel, professionnel ou corporatiste, familial, d'un quartier ou d'un clan, tout en s'insérant dans un système d'interactions.

Le centre-ville devenait un point d'ancrage social du fait d'une adresse, une boutique. C'était en même temps une vitrine familiale et communautaire pour être connu et reconnu et l'espace de production de la notoriété commerciale⁸³. Jusqu'à l'émergence du quartier Hamra, au milieu du XXe siècle, le centre était l'espace de référence dans le domaine économique. L'accessibilité y était représentative d'une certaine réussite sociale et d'une respectabilité personnelle au niveau de la ville et du pays. Les plus grandes familles marchandes y étaient présentes. Elles ont acquis une

⁸² Lire l'article du journaliste Touma dans *L'Orient-Le Jour*, 6 juin 1977.

⁸³ Selon Souheil G. Metni, commerçant rue Weygand : *Être au centre-ville, était l'unique chance de survie sinon on restait boutiquier de quartier pour des générations*. Lire le quotidien *Le Réveil*, 21 avril 1977.

notoriété professionnelle, au cours des années, chacune à travers une spécialisation commerciale⁸⁴.

2. *L'espace d'insertion des populations néo-beyrouthines*

Pour les populations libanaises ou étrangères (palestiniens, syriens, arméniens), l'intégration dans la société citadine pouvait se produire par une place et un rôle dans le centre-ville. Cette intégration pouvait être le fruit d'une reconnaissance dans une profession commerciale mais aussi par une lente insertion dans les circuits locaux de distribution. Ceci leur permettait d'atténuer, aux regards de la société, l'image d'émigrés ou d'anciens exilés. Les élites palestiniennes et arméniennes ont été acceptés en étant détaillants et négociants. Tenir une boutique dans les souks était une étape dans le processus d'intégration de ces populations réfugiées :

Ces étrangers⁸⁵ peuvent acquérir très vite une identité dans le centre, traduction immédiate du droit de cité. Identifiés par leur origine géographique, le plus souvent, par leur métier, par leurs voisins, ils sont intégrés au monde du centre. Le centre rejoint par-là, la fonction principale de la ville définie par Simmel : l'espace de la rencontre avec l'étranger (Beyhum, 1991).

Nous utiliserons plusieurs exemples de réussites commerciales dans le centre pour illustrer ce phénomène d'intégration. Nous avons privilégié l'insertion des acteurs en provenance des pays voisins. Une place dans les souks facilitait leur

⁸⁴ À titre d'exemple, nous donnons ici quelques noms de familles connues dans certaine activité (enquête personnelle, 1997 à 2000) : dans l'épicerie : Chabchab, Chatila, Doughan, Idriss ; dans la confiserie et les pâtisseries : Arayssi, Bohsali (depuis 1900), Dalati, Ghandour, Samadi (depuis 1890), Sidani (1929) ; dans le négoce de l'habillement : Abi Rached (depuis 1903), Barakat, Baroudy, Eid (1946), Hodroj, Mattar, Metni, Nakhlé, Tabet, Zahar (1940) ; dans la librairie : Chehab, Naufal (depuis 1933), Sayegh (1944) ; dans le commerce de la chaussure : Aramouni, Azar, Hashem (1905), Khatib (depuis 1953), Sarkissian ; dans la vente des tissus : Fallaha, Kassatly, Sabbagh ; dans la bijouterie : Boghosian, Hakim (1875), Kosremelli (depuis 1892), Kouyoumjian, Mouzannar, Nawbar, Salamoun, Tabbah ; dans la papeterie : Bekdache, Itani, Sarrafian ; dans le commerce des tapis : Kocache, Jawad (1877), Maktabi ; dans l'optique : Béchir, Majzoub ; dans le négoce des luminaires : Beyrouthy, Debbas ; dans l'exploitation des salles de cinéma : Cattan, Haddad, Murr, Schoucair.

⁸⁵ Beyhum englobe les personnes originaires des villes libanaises, syriennes, palestiniennes et égyptiennes.

reconnaissance et leur publicité, l'individu devient, alors, acteur de l'espace central de la ville.

L'intégration des familles commerçantes d'origine palestinienne, de 1948 à 1975, est représentative. Ces populations étaient nombreuses au centre-ville⁸⁶. Citons, simplement comme exemple, les familles Batchoun, Fallaha, Gargour, Freij, Tamari. Cette bourgeoisie originaire des villes d'Haïfa ou de Jaffa, donc citadine, s'est installée par l'intermédiaire de leurs capitaux, leur expérience commerciale et leur notoriété régionale⁸⁷.

La famille Gargour est un exemple d'insertion réussie. Elle représentait la marque automobile Mercedes Benz et la compagnie aérienne Sudan Airways, possédait une compagnie d'assurance et une société de transport aérien et importait des produits pharmaceutiques et cosmétiques. Les Gargour avaient plusieurs adresses au centre-ville : rue Foch, Bab Idriss, rue Allenby et rue du Port (enquête personnelle, 2000).

La famille Fallaha fit fortune dans le commerce des tissus européens à Jaffa. Grands propriétaires industriels, commerciaux et fonciers, ils sont arrivés, en 1948, à Beyrouth. Après 3 ans d'attente, dans l'espoir d'un retour en Palestine, ils cherchèrent à s'installer dans le centre-ville. La première boutique fut ouverte, rue Fakhry Bey, en 1951. En 1975, ils possédaient six points de vente de tissus (rue Fakhry Bey et dans la zone franche). Cette famille s'impose sur le marché des tissus d'habillement dans la vente au détail et en gros.

⁸⁶ 12 % des bijoutiers du souk du même nom étaient d'origine palestinienne (Ghorra, 1972).

⁸⁷ Parmi ces « étrangers », nous pouvons également parler des libanais émigrés de Palestine qui sont revenus, à partir de 1948. Deux grandes familles réussirent leur retour en s'intégrant au centre de Beyrouth, les Abela et Kettaneh. La société Kettaneh multipliait les activités (représentation des automobiles Porsche et Volkswagen, négoce de matériaux de construction, d'appareils de climatisation, d'articles électroménagers et de produits pharmaceutiques). Elle avait des bureaux et des points de vente dans le centre-ville : rue du Port, avenue des Français, Bab Idriss, avenue Charles Hélou, rue Gouraud et place des Martyrs. Dans un premier temps, la société Abela s'est repliée à Tripoli et s'est spécialisée dans la restauration d'entreprise dont la Irak Petroleum Company (IPC). À la fin des années 1950, elle s'implante, à Beyrouth et ouvre ses bureaux, rue du Port, puis un restaurant, dans l'immeuble Starco (enquête personnelle, 2000).

La famille Freij est venue, également, à Beyrouth, en 1948. Ils travaillaient dans le commerce du textile dans les villes de Jérusalem, Jaffa et Haïfa. « Avec l'aide financière d'un ami libanais » (Picaudou, 1982), ils s'implantèrent au centre-ville et devinrent grossistes et détaillants, rue d'Argentine. « Depuis 1965, ils possédaient leur propre usine d'habillement, en banlieue » (Nasr, M. et S., 1976).

Wehbe Tamari et ses fils étaient grossistes, rue d'Uruguay. La famille Batchoun tenait des épiceries, rue Foch et rue Maarad.

Les libanais d'Égypte fuyant le régime nasserien et les nationalisations au cours des années 1950, ont trouvé leur « place » au centre. Par exemple, Abdel Kader el Harakeh, important commerçant d'Égypte, a ouvert une boutique d'habillement dans le souk Tawilé.

La famille Maktabi, originaire de la ville d'Isfahan, au centre de l'Iran, était des commerçants de tapis depuis le début des années 1920. À Beyrouth, ils se sont implantés, rue Allenby. De cette adresse, ils ont connu une fulgurante ascension. Devenus une référence locale et régionale dans le négoce du tapis, les Maktabi ont multiplié les enseignes dans le centre-ville (rue Picot, rue du Port et zone franche).

L'intégration des commerçants arméniens fut progressive, à partir des années 1920. Les Arméniens se sont appuyés sur des réseaux communautaires et familiaux très organisés et structurés en occupant une place prépondérante dans les différents maillons des circuits économiques locaux. Dans un premier temps, l'Arménien travaillait à l'échelle de sa communauté; son circuit d'affaires gravitait autour de quelques espaces commerciaux comme à Bourg Hammoud et dans les quartiers arméniens de Beyrouth (Getaoui, Medawar, Zokak el Blatt et Nahr). Puis il est devenu un intermédiaire auprès de détaillants du centre-ville; il leur fournissait marchandises et produits finis. Son accession, au centre-ville, pouvait, également, se concrétiser en s'associant avec des commerçants déjà établis dans le centre.

L'intégration arménienne dans les circuits locaux et nationaux passait par une présence et une vitrine dans le centre-ville. Si les Arméniens se sont insérés dans cette structure urbaine qu'ils ne contrôlaient pas, rapidement, ils se sont organisés pour y créer leurs propres micro-espaces marchands. Ils ont produit leurs réseaux intégrant la vente au détail et l'activité artisanale à partir d'ateliers arméniens à Beyrouth. Généralement, ils ont basé leur ascension économique et sociale sur un processus de légitimité et d'identification professionnelle (joaillerie, maroquinerie, confection, photographie).

Suivons l'exemple d'un commerçant. Ayant fui la Turquie occidentale, il voyage de 1915 à 1920 en Hongrie, en Bulgarie et en Syrie. Ishaac Perdejian s'installe avec sa famille à Beyrouth. Avec ses économies, il put accéder au centre-ville et en 1923 achète un pas-de-porte à un Libanais dans une ruelle des souks. Il ouvrit, alors, une boutique de chaussures dans le souk al Arman.

Bijoutiers en Turquie depuis 1860, la famille Hadidian est arrivée, à Beyrouth, avec une expérience professionnelle et des moyens financiers. Rapidement, elle a repris ses activités dans le souk Raad et Hani.

Les Arméniens étaient très présents au centre-ville (enquête personnelle, 1995 à 2000) :

- au souk des bijoutiers⁸⁸ avec les familles Boghossian, Abadjian, Hadidian, Kouyoumjian, Tachdjian, Tatarian.
- dans les bureaux de change : Der Ghazarian, Seferian.
- dans l'horlogerie : Buchakjian.
- rue Maarad avec le commerce des chaussures.
- rue Arz⁸⁹ avec le commerce de gros de la quincaillerie, les articles sanitaires, les métaux, l'aluminium
- dans la confection avec les familles Khanamirian (rue Fakhry Bey, zone franche, souk Sursock) et Demirdjian, rue Weygand.

⁸⁸ Ce souk comptait 34 % de bijoutiers d'origine arménienne (Ghorra, 1972).

⁸⁹ Les grossistes les plus connus étaient Dantziguian (aluminium, fer, métaux) et Kassardjian (quincaillerie, matériaux sanitaires) (enquête personnelle, 1999).

Les commerçants d'origine syrienne (Damas et Alep) ont profité de leur expérience pour s'établir dans le centre-ville. Au milieu du XXe siècle, ces familles citadines et marchandes (entre autre, les familles Boubiss, Chamaa, Fattal, Obegi, Sehnaoui, Wardé) se sont réfugiées à Beyrouth pour fuir le régime politique de leur pays. Les mutations politiques les ont incités à implanter leurs activités économiques vers le Liban. Ce fut un repli économique et stratégique. L'aspect religieux n'est pas à négliger. Certaines familles syriennes chrétiennes voulaient s'installer dans un État, comme le Liban, où la communauté chrétienne était importante. Ils se sont rapidement adaptés à cette situation en s'insérant dans les circuits de distribution locale. Cette insertion sociale et commerciale fut facilitée par leurs anciennes connexions locales et leurs moyens financiers. Avant les événements politiques en Syrie, ces familles travaillaient avec des intermédiaires implantés dans les différentes villes du Moyen Orient, dont Beyrouth. Ce fut donc un redéploiement dans des réseaux préexistants.

La famille Obegi est venue, au Liban, dans les années 1950. Dès 1952, ils installèrent leurs bureaux et leur salle d'exposition⁹⁰ dans un immeuble nouvellement construit, le Capitole, autour de la place Riad Solh. La société Fattal Khalil et fils, implantée rue du Port, était devenue la plus importante compagnie de distribution commerciale au Liban. La famille Sehnaoui fit sa fortune et sa réputation dans le domaine bancaire et dans le commerce de matériaux de construction. Marié à une libanaise, Khalil Wardé, commerçant au souk Hamadiyeh de Damas, depuis 1882, s'installa à Beyrouth. En 1924, il ouvrit une succursale de tissus d'ameublement, rue Allenby en gérance libre. Les événements politiques syriens l'ont poussé à replier ses activités sur sa boutique du centre de Beyrouth.

Les moyens financiers, les réseaux familiaux ou communautaires permettaient une acceptation dans les souks du centre-ville. Malgré leur statut d'étrangers, de nombreux Palestiniens, Arméniens ou Syriens y ont retrouvé une activité. Chaque individu s'efforçait d'avoir sa place et d'être reconnu dans ce lieu de la maximalisation

⁹⁰ Les activités de la société Obegi (Yordan et ses fils Bechara et Henri) étaient multiples : représentation commerciale de produits alimentaires et pharmaceutiques, vente de revêtements de murs, de sols et de tapis sous l'enseigne *Obegi Better Home* (enquête personnelle, 1999).

des profits. C'est, à partir du milieu du XXe siècle que les processus d'intégration sont confrontés à de nouveaux éléments économiques, sociaux et politiques.

D. Le centre-ville, en 1970, un espace en crise ?

La multiplication des fonctions commerciales, financières, religieuses, administratives, politiques et ludiques faisait du centre-ville de Beyrouth, un espace animé et dynamique. Mais cette hyper-concentration fonctionnelle masquait un réel problème pour une partie de la population, celui d'une saturation tant physique que symbolique. Quels sont les indicateurs et les acteurs de cette saturation ?

Pas nécessairement « malade », cet espace se transformait progressivement au fur et à mesure du contexte politique et économique national et des différentes logiques d'acteurs. Au début des années 1970, certaines parties du centre de Beyrouth étaient confrontées à plusieurs dysfonctionnements : cadre bâti délabré et insalubre, vieillissement de la trame urbaine, morphologie inadaptée à l'ouverture économique du pays à l'échelle régionale et internationale.

Un mouvement d'obsolescence et la spirale du déclin étaient, inexorablement, amorcés. Aucune initiative privée ou publique affiche ses ambitions pour résoudre cette situation. Cette crise urbaine aura toute son importance vis-à-vis du développement du quartier Hamra.

1. Une saturation physique

La situation du centre-ville, en 1970, semble paradoxale pour un espace qui a fait, sans cesse, l'objet de projets de remodelage, de destruction, de reconstruction, de modification à la fois pour répondre à des impératifs d'hygiène, d'encombres ou dans le cadre de projets d'aménagements urbains.

Depuis le XIXe siècle, son inadaptation, sa saturation et son insalubrité ont été mises en avant dans les discours des autorités tant ottomanes, françaises que libanaises pour justifier, entre autre, des destructions et la réalisation de leur aménagement. À chaque projet urbain, les pouvoirs publics ont cherché à l'adapter aux nouveaux contextes économiques. Pourtant à l'aube de sa fermeture et sa destruction en 1975, avec la guerre, il demeurait, particulièrement, saturé.

Rapidement, cet espace s'est retrouvé inadapté à l'automobile. Comme dans la plupart des centres des agglomérations mondiales, les embouteillages se multipliaient avec le flux et les déplacements des taxis, des taxis-services et des bus. Lieu d'aboutissement des transports routiers nationaux et régionaux, nœud de la circulation intra-urbaine entre les différents quartiers beyrouthins, le centre-ville était envahi par l'automobile et le piéton⁹¹. En 1973, le rapport de la direction générale de l'urbanisme donne le chiffre de 180 000 à 270 000 accès quotidiens.

Si les problèmes de circulation n'ont rien de spécifique, la structure et la morphologie du centre-ville de Beyrouth commençaient à pénaliser le développement de l'activité économique. L'étroitesse des souks, les superficies réduites des boutiques, le manque de flexibilité et la faible disponibilité de locaux commerciaux vacants s'avéraient un handicap⁹². Ces caractéristiques différaient des nouveaux modes de vente, des années 1970, axés sur le libre service dans lequel les contacts entre clients et détaillants sont moins déterminants. L'exiguïté spatiale empêchait la dynamique de certaines fonctions. L'espace commercial ne pouvait plus, indéfiniment s'étendre sur les quartiers résidentiels voisins. Ce phénomène soulignait le problème d'accès à la centralité économique du centre.

⁹¹ Chehad Ed Dine parlait « d'une lutte dangereuse entre le piéton et les véhicules. Être piéton était devenu délicat dans certaines rues et autour de la place des Martyrs où les trottoirs étaient étroits » (Chehab ed Dine, 1953).

⁹² Se référer à une série d'articles publiée dans *Le Commerce du Levant* de janvier à mars 1957 d'un journaliste qui signait sous le pseudonyme Mercator. Celui-ci évoque une congestion du centre, une mauvaise utilisation de l'espace, l'existence de zones « mortes ». Il n'hésite pas à affirmer que les boutiques des souks Tawilé et des bijoutiers ne sont plus au niveau de l'évolution libanaise. Il en appelle à un réaménagement du centre-ville.

Un autre aspect de la crise du centre de Beyrouth était le manque de « souplesse » administrative et juridique dans les transactions de fonds de commerces. Le renouvellement des pas-de-porte était rare. Les commerces étaient transmis par successions familiales. Conséquence de cette situation, les commerçants étaient anciens et y exerçaient depuis plusieurs décennies⁹³. Également, le nombre considérable d'ayants droit pour la moindre parcelle⁹⁴ ou commerce ne permettait pas une revitalisation économique et une réhabilitation du cadre bâti. Indéniablement, le vieillissement tant des acteurs urbains que du tissu commercial freinait le dynamisme du cœur de Beyrouth.

Les autorités publiques françaises puis libanaises étaient conscientes du processus de dévalorisation et de dépérissement de cet espace central. Au cours du Mandat, les Français voulurent résoudre le problème de salubrité et d'hygiène. Entre autre, l'architecte Delahalle projeta un plan d'embellissement en proposant, entre autre, l'ouverture de la place des Martyrs vers la mer (Ghorayeb, 1997). En 1962, l'urbaniste Écochard constata, également, le déclin du centre-ville. Il eut l'idée de le déconcentrer avec la construction de villes nouvelles. Tous ses projets furent, partiellement du moins, abandonnés.

Peu de projets urbains étaient prévus. Aucune initiative n'avait été envisagée pour renforcer et dynamiser son attractivité et ses diverses fonctions. L'acteur privé se désengagea, également, de la tâche. Le centre-ville perdait son ancienne position nationale et régionale dans la conjoncture économique du Liban depuis la fin de la seconde Guerre Mondiale. Malgré sa diversité fonctionnelle, il devenait inadapté aux nouvelles formes de vente occidentales (supermarché, libre service, etc.). Seul le port de Beyrouth et la zone franche maintenaient un dynamisme régional et conservaient leur rôle de transit pour les marchandises entre les pays du Moyen Orient et de l'Europe.

⁹³ Selon d'étude de Ghorra sur les souks Abou Nasr, Ayass et Tawilé, les commerçants avaient en moyenne 50 ans et 79 % d'entre eux travaillaient dans les souks depuis plus de 20 ans (Ghorra, 1972).

⁹⁴ Suite aux partages successoraux, les propriétés étaient très morcelées. Le centre, en 1975, était constitué de 1960 parcelles différentes (*Le Commerce du Levant*, 1 septembre 1980).

Si la Municipalité et les autorités français du Mandat constatèrent une certaine « asphyxie » du centre, paradoxalement ce dernier restait, toujours, l'espace commercial dominant. Les conséquences de cette crise ne sont pas à chercher dans des données quantitatives. Le nombre total de commerces n'avait pas subi de modifications considérables. S'il y avait saturation, il n'y avait pas dépréciation⁹⁵. À partir des années 1950 et l'émergence de nouvelles rues marchandes dans l'agglomération, il n'y a pas eu de désaffectation massive, seulement le développement d'activités vers d'autres quartiers a réduit l'hégémonie commerciale du centre. Les commerçants commencèrent à doubler leur enseigne et à multiplier les points de vente.

2. Une saturation symbolique

Parallèlement à ce déclin physique, le centre était confronté à un problème plus complexe. Progressivement, il n'était plus représentatif d'une ascension professionnelle et l'espace incontournable pour accéder à la ville. Ancien lieu de représentation des différentes catégories sociales, il n'arrivait plus à intégrer l'afflux massif des nouveaux acteurs tant libanais qu'étrangers. Les facteurs d'organisation du centre étaient-ils périmés ?

Lieu privilégié de l'activité commerciale, il s'avérait être dans l'incapacité d'absorber les nouveaux acteurs urbains à la recherche d'une identité, de donner accès aux populations défavorisées des banlieues, d'être l'espace d'investissements des capitaux du Golfe et de l'émigration libanaise. « Cette saturation prend la forme d'une crise urbaine à travers les mécanismes d'intégration urbaine » (Beyhum, 1988). Il ajoute que « le centre n'a plus la capacité d'intégrer les nouveaux mouvements dans l'espace » (Beyhum, 1991). Ces propos nuancent le fonctionnement du centre-ville comme « porte » sociologique d'accès à la ville et à la citoyenneté. Cette crise, en 1970, remet-elle en cause le rôle du centre à l'échelle de l'agglomération ?

⁹⁵ L'étude du bureau d'études et de recherches du Mouvement social souligne qu'en 1950, le centre-ville concentrait 80 % des emplois de commerces et de bureaux à Beyrouth. Ce taux est passé à 42 % en 1975.

En définitive, la crise s'est révélée dès les années 1950, lorsque le centre-ville n'a pas pu s'adapter face à la rapidité de l'urbanisation de l'agglomération beyrouthine et de l'arrivée de nouveaux acteurs urbains sur la scène locale. Il ne parvenait pas à intégrer les nouveaux arrivés en ville. Alors ces derniers ont choisi d'autres processus et différents mécanismes d'insertion pour paraître et afficher leur richesse liée à l'émigration dans les pays africains ou du Golfe. Le centre-ville⁹⁶ ne faisait plus partie des stratégies d'investissement. Ainsi, les capitaux occidentaux et saoudiens, koweïtiens, irakiens « s'éloignaient » du centre-ville⁹⁷. Ces ressortissants des pays du Golfe préféraient placer leur fortune dans les quartiers de Hamra, Raouché et Ain el Mreissé ou dans la montagne libanaise. Ces nouveaux espaces urbains correspondaient plus à leur imaginaire urbain et permettaient une meilleure publicité et visibilité. La structure et l'organisation traditionnelle du centre de Beyrouth se sont retrouvées dévalorisées dans le contexte politico-économique libanais capitaliste et dominé par le libéralisme commercial et financier.

Cette population d'origine rurale et montagnarde, néo-citadine, ne trouvait pas sa place dans le centre. Les portes symboliques de la citoyenneté, c'est-à-dire un accès à la ville, une reconnaissance et une position sur la scène beyrouthine leur étaient fermées. L'argent et les connections familiales ou communautaires n'étaient pas garants d'une intégration. Celle-ci exigeait certaines règles d'organisation et une reconnaissance corporative.

Le centre est en même temps très éloigné des populations qui lui sont physiquement plus proches. Ces populations sont celles des campagnes avoisinantes, celles des nouveaux urbains récemment installés en ville. Ceux-ci n'ont pas immédiatement accès au centre (Beyhum et David, 1993).

Nous parlerons, alors, d'une « exclusion » à la centralité urbaine, c'est-à-dire que certains acteurs n'y avaient pas accès ou ne voulaient pas y avoir accès. Cette

⁹⁶ À la fin des années 1950, la construction de l'immeuble Starco par des capitaux chiites issus de l'émigration est une exception. Les propriétaires étaient de la famille Beydoun (enquête personnelle, 1998).

⁹⁷ Nous n'avons pas retrouvé beaucoup d'exemples d'investissements d'acteurs des pays du Golfe. La famille saoudienne, Shaker, était associée à la famille libanaise, Aoucini, dans la construction d'un immeuble, place Riad Solh, à la fin des années 1950 (enquête personnelle, 1998).

situation résultait de la confrontation de deux systèmes d'acteurs : l'un traditionnel, basé depuis plusieurs générations dans le centre, fort d'une respectabilité et d'une grande notoriété locale, l'autre, nouveau, constitué d'acteurs issus de l'émigration et, dans certains cas, des pays voisins, à la recherche d'une position sociale.

Le centre n'a pu intégrer les nouveaux acteurs urbains liés aux contextes géopolitiques et économiques nationaux et régionaux. Il n'offrait plus le cadre urbain nécessaire pour la production de la citoyenneté.

La construction, sur les rares parcelles vacantes, d'immeubles d'affaires, intégrant commerces et bureaux, par des promoteurs, a apporté de nouveaux éléments à cette crise urbaine. La faillite de certaines enseignes⁹⁸ et le nombre d'emplacements commerciaux vacants dans les immeubles Starco, Byblos et City Center⁹⁹ traduisaient un réel malaise. Ghorra-Gobin apporte un élément explicatif. « L'erreur des promoteurs provient du fait qu'ils n'avaient pas réalisé que la clientèle aisée évitait toute forme d'espace public dont le centre-ville » (Ghorra Gobin, 1997). Nous pouvons préciser, également, qu'il s'agissait de mauvaises politiques et stratégies de commercialisation de la part des promoteurs (loyers trop élevés, mauvaise localisation, surestimation du marché) qu'une désaffection du centre-ville par la clientèle.

Ce phénomène de dévalorisation s'accompagnait d'une progressive désaffection d'une partie de la population qui préférait de nouveaux quartiers marchands. Un journaliste va même expliquer que « les boutiques du souk des bijoutiers ou du souk Tawilé n'étaient plus au niveau de l'évolution libanaise »¹⁰⁰. Indéniablement, la clientèle avait changé ses pratiques de consommation. Une partie d'entre elle commença, même, à désertir la place des Martyrs pour se détendre dans les quartiers d'Aïn el Mreissé, de Raouché et de fréquenter les salles de cinéma de Hamra.

⁹⁸ Par exemple, le grand magasin le *Byblos* (enquête personnelle, 1999).

⁹⁹ Le rapport de la direction générale de l'urbanisme en 1973 a souligné les difficultés d'occupation de ces immeubles.

¹⁰⁰ Extrait d'un article du journaliste Mercator dans *Le Commerce du Levant*, mars 1957.

Ainsi, le centre ne rassemblait plus les extrêmes de la société urbaine. Son fonctionnement ne permettait pas la juxtaposition entre les vieilles élites citadines, les nouvelles bourgeoisies émigrées, les familles arabes réfugiées au Liban, les populations défavorisées et les classes sociales moyennes.

3. Les acteurs de la saturation

Depuis l'Indépendance du Liban en 1943, la dégradation du centre-ville a été engendré par trois facteurs : l'absence de politiques urbaines publiques, le manque de souplesse des acteurs urbains issus de la vieille bourgeoisie commerçante et les pressions des initiatives privées telles que les promoteurs immobiliers.

Les acteurs et les pouvoirs publics se sont illustrés par leur absence. Aucune loi ni politique urbaine n'ont été mises en place pour enrayer la décongestion, la dégradation et la saturation du cœur de Beyrouth ni trouver une solution au morcellement. Le cadre bâti fait l'objet d'aucune initiative, aucune opération même partielle visant à rénover les flots insalubres¹⁰¹. Pourtant les problèmes urbains étaient connus et évoqués. L'une des premières initiatives fut la loi de 1954 qui divisa Beyrouth-municipale en dix zones suivant le coefficient d'exploitation du sol. Malheureusement, cette action accentua la saturation. La superficie construite pouvait atteindre 7 fois la superficie du terrain. Celle-ci a permis la surdensification des bâtiments - par exemple dans la région de la rue Foch - avec la construction par les propriétaires d'étages supplémentaires (Tabet, 1990).

Pourtant, en 1963, l'État a créé deux institutions; la Direction générale de l'urbanisme - DGU - et le Conseil exécutif des grands projets de la ville de Beyrouth¹⁰² pour se préoccuper de l'évolution et du dynamisme du centre-ville et de la capitale libanaise. Finalement, aucune initiative urbaine n'a véritablement modifié la situation du centre et l'État n'a jamais réussi ou voulu réussir à contrôler, gérer et maîtriser le marché foncier et la croissance urbaine.

¹⁰¹ Nous pouvons émettre l'hypothèse que la classe dominante politique y trouvait son intérêt.

¹⁰² Cette institution était sous la tutelle du *Mohafez* de Beyrouth et du ministre de l'Intérieur.

La dévalorisation du centre-ville fut accélérée par la politique publique du laisser-faire et du laisser-aller. En définitive, l'acteur public était incapable de contrôler l'évolution du bâti, de freiner la spéculation foncière et d'enrayer la dérive urbanistique. Le pouvoir ne voyant aucun intérêt à cela, pas plus à forger un pouvoir fort, démocratique et national. En effet, les responsabilités étaient partagées entre l'État, la Municipalité et le *Mohafez*. Minées par des conflits internes, des querelles d'intérêt, aucune action collective n'a pu modifier les choses. Les discours ont rarement été suivi d'effets. Ainsi, les anciens projets urbains d'Écochard et de Danger sont restés des projets non réalisés ou partiellement repris par la suite. Les autorités publiques ont surtout privilégié le percement de nouvelles artères pour dévier la circulation du centre¹⁰³.

En 1959, les autorités municipales envisagent le percement d'un tunnel du Sérail à Bab Idriss¹⁰⁴ pour décongestionner cette partie du centre-ville. En 1965, les pouvoirs publics annoncèrent un projet de rénovation de deux quartiers, à l'Est de la place des Martyrs et au Sud de celle de Riad Solh¹⁰⁵. Ces projets ne seront jamais réalisés. Le rôle de l'État dans l'aménagement urbain se révélait complexe. Une véritable réorganisation de cet espace exigeait d'énormes indemnités financières et demandait des choix très controversés. En définitive, l'incapacité des autorités municipales et étatiques à maîtriser l'évolution urbaine a souligné les conflits d'intérêts communautaires et de pouvoir. Les différents projets d'aménagement se sont confrontés à une multitude d'obstacles que l'acteur public n'a pas cherché à surmonter ou n'a pas pu, le Pouvoir étant l'expression même des intérêts complexes à tous les plans. De plus, à partir des années 1960, l'État « retire » du centre-ville d'importants éléments symboliques de centralité, ceux du pouvoir politique et

¹⁰³ Une voie rapide - boulevard du Général Fouad Chéhab mais appelée localement « le ring » - de 20 à 30 mètres de large fut construite de la place Tabaris au quartier Kantari. Cet axe, le plus souvent suspendu, traversait le sud du centre d'Est en Ouest. Aussi, la construction d'une gare routière - baptisée Charles Hélou - fut entreprise au Nord Est du centre-ville à proximité du port.

¹⁰⁴ Se référer au quotidien *L'Orient*, décembre 1959.

¹⁰⁵ Le projet est présenté par le ministre des travaux public, Georges Naccache. Ce dernier voulait, selon ses propres termes, métamorphoser le centre-ville et rénover ses quartiers vétustes et lépreux. Le projet prévoyait la construction d'immeubles de plus de 30 étages et d'un parking de 8000 places. Voir *Le Commerce du Levant*, octobre 1965.

transfère des ministères à Jnah, le ministère de la Défense et le palais présidentiel à Baabda, l'école militaire à Fadaliyeh.

Les acteurs urbains - promoteurs, propriétaires commerciaux et immobiliers - ne sont pas exempts de cette crise. Si l'État s'est illustré par son absence, les initiatives privées n'ont rien fait pour remédier à la dégradation et à la saturation du centre-ville. Certains quartiers, place des Martyrs, rue Weygand¹⁰⁶ et rue Foch, pourtant construits au début du XXe siècle se sont rapidement dégradés. Dans ce cas, il ne s'agit pas de l'ancienneté et de la vétusté, mais, implicitement, de l'absence d'initiatives des propriétaires et des commerçants. La législation sur les loyers ne permettait pas aux propriétaires d'investir dans la réhabilitation de leurs biens. Aucune loi publique n'incitait et n'encourageait l'acteur privé à le faire.

De nombreux commerces et immeubles n'étaient pas entretenus. Les propriétaires étaient-ils exempts de tous reproches ? Par exemple, pourquoi le souk Sursock se dégradait-il beaucoup plus vite que celui de Tawilé, pourtant construit, à quelques années près, à la même période ? Ce processus de dégradation s'explique par le peu d'initiatives de la part des commerçants, le plus souvent anciens, peu favorables aux changements, à l'entretien et à la réhabilitation de leur négoce. De ce fait, le paysage commercial de certaines rues s'est rapidement délabré¹⁰⁷. Nous assistons à un phénomène de dévalorisation du cœur historique de la ville. Secteurs privés et publics ne prêtent plus d'attention à l'ancien, ni au patrimoine architectural et culturel du centre.

Il faut, également, mesurer le rôle des *waqf* et des élites. Ont-ils été des obstacles à la rénovation et à la modernisation du centre ? Comment les élites qui y ont bâti leur visibilité dans l'immobilier et le commerce au début du XXe siècle, se désengagent-elles quelques décennies plus tard à sauvegarder leurs biens ? Nous pensons que les *waqf* et les élites, égoïstement, n'ont pas cherché d'initiatives

¹⁰⁶ Le géographe allemand Ruppert souligne « la dégradation et la dévalorisation de cette rue d'ouest vers l'est » (Ruppert, 1999).

¹⁰⁷ Dès 1953, l'auteur Chehab Ed Dine parle de bâtiments en cours de dégradation dans les souks Sursock et Nourieh (Chehab ed Dine, 1953).

collectives pour maintenir en état leur parc immobilier et pour défendre une politique de rénovation. Il faut croire que leurs intérêts étaient désormais ailleurs.

L'Association des commerçants de Beyrouth, pourtant créé depuis 1921, n'a jamais eu d'initiatives pour résoudre cette crise. Les querelles de pouvoir et d'intérêts financiers des différentes corporations professionnelles ou associations¹⁰⁸ ont favorisé la politique du laisser-faire. Nous pouvons en conclure que cette dégradation illustre, d'une certaine manière, l'affaiblissement des anciennes élites citadines. Ces dernières qui avaient utilisé leur pouvoir pour modifier, au début du siècle, le centre-ville (éclairage public, interdiction d'accès aux animaux, modification de la morphologie urbaine, réfection des souks) ont montré, à la fin des années 1970, leur désengagement. Au sujet de la nouvelle élite née au milieu du XXe siècle, elle a surtout montré son incapacité, son immobilisme et son impossibilité de réagir et d'enrayer une désaffection du centre.

Cette crise urbaine peut, aussi, être liée à la dégradation des quartiers résidentiels péricentraux. L'évolution démographique et morphologique du quartier de Wadi Abou Jamil n'a pas été favorable à l'image du centre. Cet ancien quartier de la bourgeoisie locale puis de la communauté juive libanaise, au début du XXe siècle, s'est radicalement transformé en un espace résidentiel dégradé. L'arrivée de populations défavorisées émigrées - kurdes - lui a été néfaste. Il s'agissait pour Bourgey, « d'un processus de paupérisation, de taudification et de kurdification » (Bourgey, 1988). Le quartier de Ghalghoul, à proximité de la place Riad Solh, constituait, alors, un quartier résidentiel et artisanal ancien et très délabré.

Ces caractéristiques urbaines freinent-elles le développement spatial du centre ? D'un côté, cela n'a pas nui à l'expansion économique, le long de la rue Picot, vers l'immeuble tertiaire Starco. Ceci confirme un étalement des fonctions du centre vers l'Ouest. Par contre, les pentes d'Achrafieh, de Zokak el Blatt et de Kantari, ajoutée à

¹⁰⁸ Une exception en 1967, l'Association pour la Protection des Sites et Anciennes Demeures (APSAD) se manifeste en défendant le projet de réaménagement du souk des bijoutiers et de la délocalisation du souk Nourieh (Ghorra, 1972).

une structure résidentielle dense et ancienne ne favorisent pas la revitalisation du centre-ville.

Conclusion chapitre 2

Pour conclure ce chapitre, nous poserons une question : pourquoi accorder une telle importance au centre-ville de l'agglomération de Beyrouth dans une recherche sur les logiques socio-spatiales dans la production de la centralité hors du centre ? Jusqu'en 1975, le centre-ville de Beyrouth demeure le lieu du pouvoir politique, religieux, économique et financier. « Il était un espace névralgique au coeur de la ville » (Beyhum, 1994). Nous utiliserons, également, les propos de Ostrowetsky pour souligner sa place et son rôle dans la cité :

Le centre est une zone particulière, celle où viennent s'installer comme tête de liste : les bureaux, les commerces, les loisirs. Logique hiérarchique, mais qui se justifie par la facilité d'accès pour tous et par l'impact. Synthèse tautologique, centre comme sommet d'une fonctionnalité ordonnée (Ostrowetsky, 1994).

L'usage des termes : tête de liste, hiérarchie et sommet traduisent le caractère incontournable du centre à l'échelle urbaine. Ainsi, notre recherche sur Beyrouth ne peut négliger le fonctionnement, depuis le XIXe siècle, du centre-ville. Effet de causalité, son évolution en fonction des contextes politiques, économiques et sociaux mais également des différentes stratégies des acteurs, a constitué un élément prédominant dans l'organisation spatiale de la ville.

Ainsi, le centre, durant un siècle, a perdu sa physionomie d'espace homogène caractérisé par son port de cabotage et ses caractéristiques de ville arabe, dont ses petits souks, ses ruelles tortueuses et ses lieux cultuels, pour devenir un agrégat d'espaces fonctionnels hétéroclites et différenciés. En 1970, celui-ci donne l'image d'un espace pluriel autant « labyrinthique » que complexe soumis à des enjeux spatiaux divers et de multiples dynamiques. Le centre fait l'objet d'enjeux d'appropriation et de domination : d'un côté, une classe sociale, petite bourgeoisie

citadine qui tente de préserver ses biens, sa position, son rôle et son statut à l'échelle local, de l'autre, une partie de la population, classe nouvellement venue en ville, qui tente d'intégrer les réseaux qui s'organisent dans le centre.

Toutefois, depuis les années 1950, le centre-ville est confronté à un cycle de dévalorisation. Comme tout espace social qui évolue, il s'est modifié. Les nouveaux acteurs urbains commencent à le boudier puis à l'éviter. Sa trame ramassée et ancienne, malgré les aménagements ottomans et français, est un handicap pour une éventuelle régénération et revitalisation. « Il se dégradait lentement, sous l'effet de la congestion. Ce dernier fut de plus en plus délaissé par les groupes dominants » (Ghorra Gobin, 1997). *Celui-ci est en crise et semble inexorablement bloqué dans une spirale négative.* Néanmoins, il faudrait nuancer le terme de crise du centre-ville. Il s'agissait, plutôt, d'une crise de croissance par suite de l'inadaptation de la trame urbaine et de la restructuration des modes de consommation. En définitive, son évolution révèle une lente mutation fonctionnelle liée à des logiques multiples de résistance et d'adaptation. « On constate le déclin de la place du centre-ville dans l'économie nationale et sa lente désaffection » (Davie, M. F., 1994). Mais cela n'est-il pas un « mal » observé à d'autres échelles. Notons les propos de Lefebvre au sujet des centres des villes françaises qui semblent bien se calquer sur l'exemple beyrouthin. « Tout centre se détruit lui-même. Il se détruit par saturation, il se détruit parce qu'il renvoie à une autre centralité, il se détruit en tant qu'il suscite l'action de ceux qu'il exclut et qu'il expulse vers les périphéries » (Lefebvre, 1972).

Incontestablement, le centre-ville, en 1975, se caractérise par un processus d'obsolescence. Ceci s'accroît, progressivement, par une transformation des logiques d'implantation des acteurs du commerce et une modification de la répartition des fonctions dans la ville. L'émergence de nouvelles rues marchandes comme celles de Badaro, Sodeco, Furn el Chebbak et le développement du quartier Hamra, ne font qu'accroître ce constat de mutation. De nouvelles dynamiques urbaines, hors du centre, se mettent en place. Nous verrons, dans le chapitre suivant, que cette situation contribuera à l'évolution de la géographie commerciale à l'échelle de l'agglomération.

Chapitre 3
PARTICULARITÉS ET SPÉCIFICITÉS
DE LA GÉOGRAPHIE COMMERCIALE
DE L'AGGLOMÉRATION BEYROUTHINE À LA FIN DU XX^e SIÈCLE

L'évolution de la géographie commerciale de l'agglomération beyrouthine est complexe. Elle est liée à une succession d'événements politiques, militaires, économiques et sociaux. Les premières transformations datent de l'exode des détaillants du centre hors des murailles au XIX^e siècle. Par la suite, parallèlement à la densification commerciale du centre de Beyrouth, les commerces se sont déplacés vers les quartiers résidentiels à partir du milieu du XX^e siècle. Dès 1950, un nouvel espace économique a émergé dans le quartier Hamra, et de 1950 à 1975, des nouvelles polarités se sont développées en périphérie. En 1975, la destruction du centre-ville a entraîné de nombreux changements : la guerre libanaise de 1975 à 1990¹ a accéléré le processus de décentralisation amorcé auparavant. Un nouveau paysage commercial s'est alors, mis en place. Les routes le long du littoral et sur les premiers versants de la montagne libanaise sont devenues des successions de boutiques, les sorties de la ville se sont transformées en corridors commerciaux et les quartiers résidentiels en des espaces marchands.

À la fin du XX^e siècle, le tissu commercial est irrégulier et fragmenté. Ceci est le résultat d'une décomposition spatiale tant liée à une évolution historique mouvementée qu'à la complexité des stratégies des acteurs privés. Si l'évolution des centres dans les villes européennes résulte de diverses opérations d'urbanisme, celui de Beyrouth sort de 20 années de paralysie due à la guerre. Ce phénomène a eu des répercussions évidentes sur la répartition des fonctions économiques dans la ville.

Le paysage commercial est diffus et multiforme : la fonction marchande est présente presque partout et sous toutes ses formes. Cette multiformité traduit la variété des acteurs urbains et la multiplicité des espaces marchands. La multitude

¹ La guerre a commencé en avril 1975 avec un attentat à Ain el Roummaneh dans la banlieue de Beyrouth et officiellement s'est terminée en octobre 1990 avec les « Accords de Taëf ». Cette guerre a fait plus de 150 000 victimes (Corm, 1991).

d'espaces commerciaux aux aires d'attraction enchevêtrées s'organise autour de relations complexes qui dépassent le formalisme des concurrences, des rivalités et des oppositions pour se fonder sur des principes d'existence, de citoyenneté et d'image.

Le but de ce chapitre est de saisir les transformations qui ont bouleversé et qui bouleversent actuellement le paysage commercial de la capitale libanaise et de comprendre les différentes logiques des commerçants dans un processus de « décentralisation » économique. Cette dimension sociale reste au cœur de notre recherche. Ainsi dans ce contexte historique, politique et économique complexe depuis 1975, l'acteur et les groupes d'acteurs se sont adaptés en modifiant leur comportements et leur actions.

L'objectif est donc de savoir comment les espaces marchands beyrouthins se sont développés avant, pendant et après la destruction du centre-ville en 1975, quelles sont les explications de la multiplicité du paysage commercial par rapport aux stratégies des acteurs urbains et comment le nouveau centre-ville, en reconstruction depuis 1994, se met en place et s'intègre dans ce même paysage éclaté et fragmenté.

A. Destruction et fermeture du centre-ville

De 1975 à 1990², les affrontements se sont déroulés dans le centre-ville. Née dans la banlieue, la guerre libanaise s'y est installée et s'y est stabilisée. De ce fait, toutes les activités commerciales, de services et administratives ont été paralysées. Les immeubles ont été endommagés, les souks incendiés, les boutiques volés, les bureaux saccagés et les banques cambriolées. Le premier épisode de la guerre, de 1975 à 1977, fut la plus destructrice pour les souks et les rues marchandes : ces espaces ont été presque systématiquement détruits. Toutefois, les années de guerre n'ont pas été les

² En septembre 1975, la guerre toucha le centre-ville où eurent lieu les premiers accrochages miliciens et les pillages des souks. De 1975 à 1990, la guerre a été entrecoupée de courtes périodes d'accalmie, de cessez-le-feu et de trêves. La réouverture des rues du centre fut officielle en décembre 1990. Au cours de ce mois, les autorités ont débuté le déminage et ont déblayé les axes donnant sur la ligne de démarcation obstrués par des remblais de terre, des conteneurs et des carcasses de voitures. Se reporter à la presse locale, *L'Orient-Le Jour*, décembre 1990.

seuls responsables des destructions. En effet, lors de trêves et cessez-le-feu, des bulldozers ont détruit ce qui restait du centre en prévision de divers plans de reconstruction.

Ce sont les miliciens phalangistes qui entrèrent les premiers dans le centre-ville. Après avoir incendié une partie des souks autour de la place des Martyrs, les milices de gauche répliquèrent en brûlant des boutiques du souk Tawilé³. Au cours des années de guerre, le centre-ville est divisé, contrôlé par plusieurs milices : pendant que les pro-libyens contrôlaient Bab Idriss, les partisans du parti Baas irakien étaient rue Allenby, les Mourabitoun rue Riad Solh, le Fateh, le PSP, les communistes dans les autres souks. Puis les fronts se sont stabilisés et les francs tireurs postés dans les immeubles calcinés ont empêché le retour des commerçants. Chacun est resté sur ses positions de chaque côté d'une ligne de démarcation qui divisait le centre-ville, devenu un espace interdit.

Dans la nuit du 16 au 17 septembre 1975, un incendie a détruit une partie des souks Nourieh et Sursock⁴. Les boutiques et les bureaux de l'immeuble Lazariah sont pillés. Le 18, lors d'accrochages intermilices, les boutiques des souks sont brûlées. Le cinéma *Opéra*, l'hôtel *Al Arabi* et la pâtisserie *Arayssi*, autour de la place des Martyrs sont incendiés. À Bab Idriss, la boutique *Joseph Eid* et la parfumerie *Amatoury* sont détruites. L'établissement *Wardé* est volée, rue Allenby. Le 19, la *Librairie Antoine* et l'hôtel *Al Maarad el Kabir*, à Bab Idriss ont brûlé. Le 24, les négoce du souk Tawilé sont volés⁵. Les milices procédaient de la même manière. Ils plastiquaient les grilles ou les portes métalliques, volaient⁶ le magasin puis l'incendiaient.

³ Cette chronologie des événements est défendue par Kassir et Beyhum (Kassir, 1990 et Beyhum, 1991). Picaudou, Phares et Schemeil donnent une version inverse à savoir que le plasticage des boutiques de Tawilé par les milices de gauche a entraîné le saccage des souks Sursock et Nourieh par les Phalangistes (Pharès et Schemeil, 1977 et Picaudou, 1989).

⁴ Les premiers souks pillés et détruits furent ceux de Sursock et Nourieh. Paradoxalement, ils n'étaient pas les symboles de la richesse du centre-ville puisque le luxe était concentré dans la partie nord-ouest. Cette destruction était significative parce que comme nous l'avons vu précédemment, les souks symbolisaient un lieu d'expression et de reconnaissance sociale.

⁵ Cette chronologie n'est pas exhaustive. Voir *L'Orient-Le Jour*, septembre 1975.

⁶ Après avoir pris le contrôle d'une rue ou d'un souk, les milices venaient en camion pour le charger de marchandises volées dans les magasins. Voir le quotidien *L'Orient-Le Jour* au cours de l'année 1975.

La destruction des espaces commerciaux a été inégale. Les destructions sont difficiles à chiffrer. Boudjikianian donne le nombre de 3 000 magasins pillés et brûlés (Boudjikianian, 1993). Selon Bourgey, les souks à l'ouest de la place des Martyrs (Sursock, Nouriyeh, Abou Nasr et des bijoutiers) et dans la partie nord-ouest du centre (Tawilé, Ayass, Jamil) ont été détruits à 80 % (Bourgey, 1977). Victor Kassir, Président de l'Association des commerçants de Beyrouth parle de 4 000 établissements détruits en 1977 (*L'Orient-Le Jour*, avril 1977). Abdel Wahed cite 6 000 unités commerciales endommagées (Abdel Wahed, 1978).

Les régions des souks ont subi les plus importants dégâts. Les rues voisines du port, la place des Martyrs et le quartier Bab Idriss ont été très endommagés. D'un autre côté, certaines régions ont été plus épargnées. Il s'agit des rues Émir Bechir et Riad Solh et la place de l'Étoile. À chaque accalmie, certains commerçants se sont empressés de vider leurs boutiques, leurs dépôts pour sauver leurs marchandises. Parallèlement les milices procédèrent méticuleusement aux pillages⁷ des boutiques puis les incendièrent. L'incendie systématique des magasins était stratégique. Comment expliquer ces actes ? Pourquoi a-t-on bombardé un espace en ruine durant 15 ans ? Est-ce qu'en s'acharnant sur les souks, les miliciens détruisaient, par la même occasion, les symboles représentatifs du centre : espace public et de coexistence des communautés ? Cette explication soulignait la stratégie des miliciens banlieusards⁸ à contrôler cet espace qui leur était, auparavant, professionnellement et socialement inaccessible.

Les auteurs Beyhum et Davie tentent de donner une explication à cette destruction du centre. Beyhum sous-entend une « revanche » des exclus économiques. « Le centre-ville a été détruit par ceux qui n'en avaient pas l'usage⁹ » (Beyhum, 1991). « Il a été détruit et re-détruit pour ce qu'il symbolisait, beaucoup plus que pour

⁷ Les miliciens n'ont pas été les seuls pillards du centre-ville. L'anarchie avait permis à des groupes ou à des particuliers de se servir. Pringuey dans son livre souvenir de ses années au Liban relate sa rencontre avec un gendarme qui sortait du magasin *Orosdy Back* avec un sac rempli d'argenterie (Pringuey, 1996).

⁸ Les leaders politico-militaires des deux camps chrétiens et musulmans recrutaient leurs hommes dans les banlieues populaires de l'agglomération beyrouthine.

⁹ Ce point de vue est partagé par Picaudou qui parle des miliciens comme des oubliés du miracle libanais (Picaudou, 1989).

les fonctions effectives qu'il avait encore » (Beyhum, 1993). Davie parle de cette destruction comme un moyen d'expression sociale. « Il était l'enjeu stratégique de la guerre, c'était l'espace vital pour leur survie et leur reproduction » (Davie, M. F., 1995). De notre côté, nous tentons d'interpréter ces faits comme la conséquence d'une non-appropriation d'un lieu par une partie de la population. Ceci a fini par susciter la plus violente des actions, le saccage et la destruction.

La rue Riad Solh fut relativement épargnée par les combats. Certains établissements financiers restèrent ouverts jusqu'à l'invasion israélienne en 1982. Pourtant des banques ont été aussi cambriolées. Quarante-quatre ont été volées et douze d'entre elles ont eu leurs chambres fortes pillées¹⁰. Les appartements des quartiers résidentiels ont aussi été visités. Cette guerre lucrative s'est déplacée vers la région du port¹¹ qui a été volé. La zone franche et les entrepôts ont été saccagés. « Les gains procurés par les pillages du centre-ville ont été considérables, plusieurs milliards de dollars » (Corm, 1991).

Les combats du centre-ville se déplacèrent vers l'ouest. Les Phalangistes tentèrent une percée vers le quartier Hamra. Bloqués dans leur tentative, ils se replièrent dans les luxueux hôtels du front de mer. Ce fut le début de la guerre « des grands hôtels » de l'hiver 1975 au printemps 1976. Cette bataille se caractérisa par l'occupation respectivement de l'hôtel *Holiday Inn* par les Phalangistes et de l'immeuble Murr par les miliciens Mourabitoun. Ainsi, elle a permis aux miliciens de voler puis de saccager les établissements touristiques de Zeitouné et Ain el Mreissé. Les hôtels *Holiday Inn* et *Hilton, Saint Georges, Normandy, Phoenicia, Alcazar, Martinez*, occupés par les miliciens, ont été soigneusement volés. Ces hommes cherchaient essentiellement des marchandises revendables au marché noir : les tapis, la vaisselle, les appareils électriques et le mobilier.

¹⁰ La British Bank of the Middle East (cette banque était celle des commerçants des souks) et la Banco di Roma qui faisaient partie des cinq plus grandes de Beyrouth ont eu leurs coffres dévalisés. Une rumeur circulait comme quoi des membres de la mafia italienne étaient à Beyrouth pour aider les milices à ouvrir ces coffres. Voir la thèse de Beyhum, 1991.

¹¹ Le port fut, régulièrement, bombardé et pillé au cours de la guerre, puis les Forces libanaises (milice chrétienne) ont exploité un de ses bassin jusqu'en 1991.

Après les combats de 1975 à 1977, une partie du centre-ville fut détruite par les bulldozers et les marteaux piqueurs¹². En novembre 1976, une première trêve s'installa. Le 17 janvier 1977, les banques de la rue Riad Solh rouvrirent. En février, un projet de reconstruction fut à l'étude (*L'Orient-Le Jour*, 7 février 1977). Le gouvernement libanais fit appel à l'atelier parisien d'urbanisme (APUR) pour la réhabilitation du cœur de Beyrouth. Le ministre des travaux publics parla de détruire les souks des bijoutiers et Sursock. Les bulldozers commencèrent à détruire les restes des souks. Mais le conflit reprit. Ensuite, une seconde trêve est intervenue en octobre 1982. Des contingents militaires européens se sont répartis dans le centre en cours de déminage. En janvier 1983, un nouveau projet de reconstruction des souks est annoncé¹³. « La décision de raser une partie du centre est prise arbitrairement par le régime d'A. Gémayel » (Davie, M. F., 1997). La société Oger Liban est chargée par la municipalité de déblayer les décombres du centre-ville. Cette initiative impliquait la destruction des restes des souks Nourieh, Sursock, Abou Nasr, Raad et Hani et des bâtiments en ruine. Cette opération a été entreprise sans consultation ou approbation préalables des organismes publics spécialisés. En 1994, le projet de SOLIDERE (société privée chargée de la reconstruction et de la commercialisation du centre-ville) a effectué de nouvelles destructions¹⁴. Afin d'appliquer un nouveau plan de circulation et de voirie, certains bâtiments qui avaient résisté aux années de guerre ont, cependant, été détruits tels les immeubles des cinémas *Empire* et *Rivoli* en 1994. Le quartier des petits commerçants et artisans au sud de la place Riad Solh, les restes du souk Tawilé, les boutiques des rues de la Marseillaise et du port furent rasés. Les immeubles Byblos et City center furent, aussi, détruits. Tous les immeubles entre l'avenue Bechara el Khoury et la place Debbas ont été rasés.

¹² Ce rapide déblaiement est ambigu. Les autorités étaient-elles pressées de se « débarrasser » de certains souks ou impatientes d'imposer un nouveau projet urbain ?

¹³ Le *Mohafez* de Beyrouth (l'équivalent du maire en France) avance la date du mois d'avril 1983 pour le démarrage des travaux de reconstruction (*L'Orient-Le Jour*, novembre 1982).

¹⁴ 365 immeubles ont été préservés pour ce projet, principalement dans la région des rues Foch, Allenby, Riad Solh et autour de la place de l'Etoile.

B. La décentralisation commerciale

Suite à la destruction du centre-ville au cours de la guerre au Liban, la décentralisation, *de facto* nouvelle répartition des fonctions commerciales et de services hors du centre-ville, a modifié le schéma d'organisation des espaces marchands beyrouthins. Ceci va remettre en cause le poids économique du centre de Beyrouth.

Toutefois, ce phénomène de dilution des activités prenait, déjà, de plus en plus d'importance, à partir des années 1960, avec l'émergence de nouveaux espaces marchands secondaires. La décentralisation s'est accélérée avec la guerre et a modifié la hiérarchie des espaces commerciaux. Ce phénomène est lié à de nouveaux processus de production urbaine qui intègrent de nouveaux acteurs. De plus, la décentralisation demeure, somme toute, un phénomène urbain caractéristique de toutes les grandes agglomérations. Beyrouth n'est pas une exception.

Dans ce sous-chapitre, nous analyserons, en premier lieu, l'émergence de nouveaux espaces commerciaux dès la fin des années 1970 qui traduisait, déjà, un processus de décentralisation. Nous nous pencherons, dans un deuxième temps, sur la première conséquence de la destruction du centre, à savoir la production de marchés provisoires dans différents quartiers de la ville. Enfin, nous dresserons, dans un dernier temps, l'ampleur de la décentralisation économique dès la fin des années 1970 et les stratégies des commerçants qui se replient vers leur lieu de résidence. Le phénomène d'éclatement commercial est, alors, véritablement, généralisé.

1. *Un processus commencé avant guerre*

Le phénomène de décentralisation, avant 1975¹⁵, fut un mouvement progressif. Ce processus illustre l'affaiblissement du centre-ville : ce dernier n'était plus l'unique espace commercial de Beyrouth. La reconnaissance sociale n'y était plus exclusive,

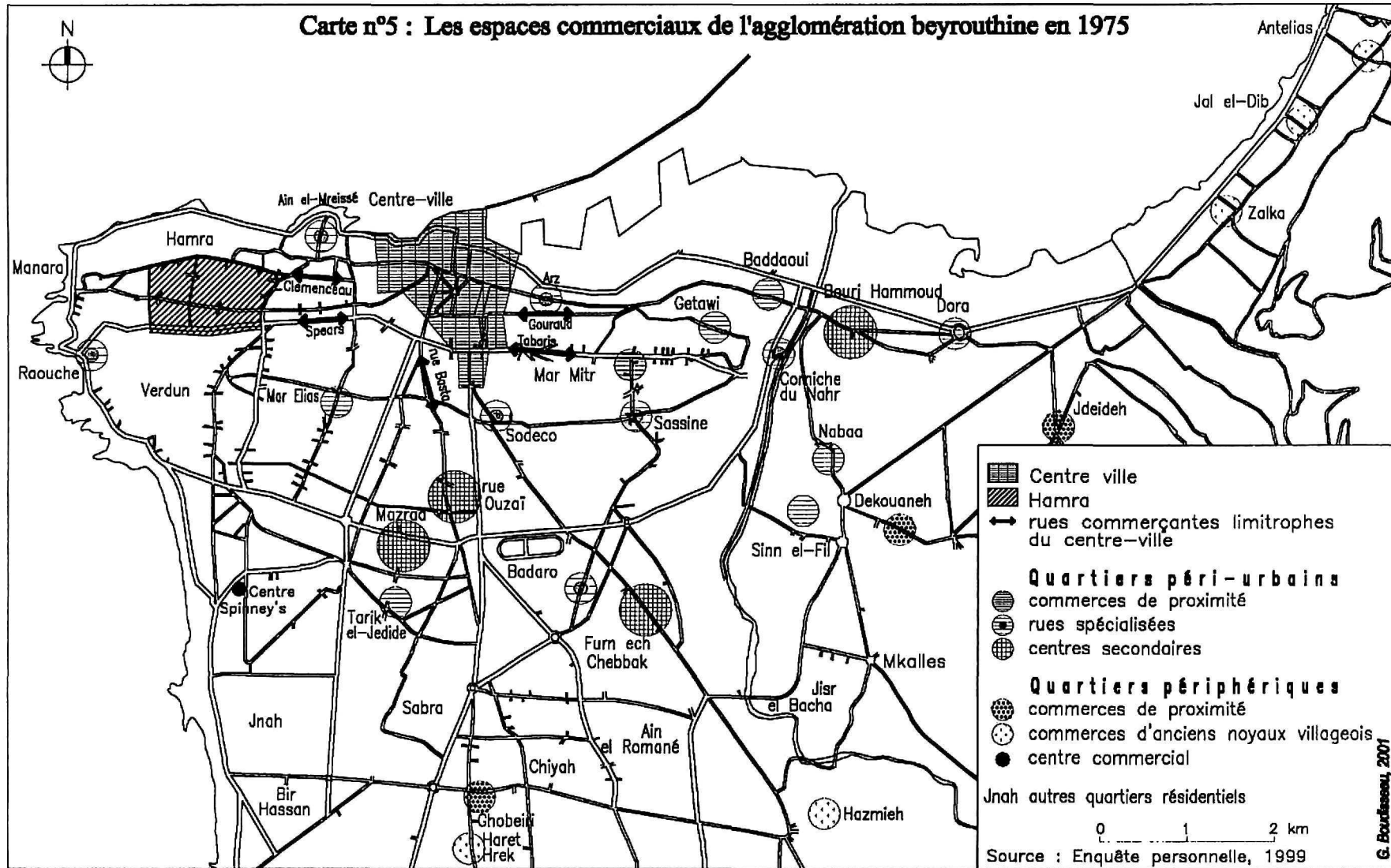
¹⁵ En 1973, le rapport de la Direction générale de l'urbanisme souligne à plusieurs reprises ce processus à la fois pour les activités bancaires, commerciales, tertiaires et administratives.

l'émergence de nouveaux espaces commerciaux correspondait à l'arrivée de nouvelles classes commerçantes issues de la montagne libanaise ou des pays limitrophes au Liban. Le quartier Hamra se développa rapidement. Espace de la modernité et de nouveaux modes de consommation inspirés de l'Occident, Hamra s'imposa comme le nouvel espace économique de la ville¹⁶. Les quartiers de Mazra'a, Bourj Hammoud et Furn el Chebbak dépassaient les besoins propres de leurs habitants et leur développement illustre un desserrement inéluctable de l'hyper-concentration commerciale du centre-ville.

La décentralisation a pris deux formes distinctes : l'émergence d'une nouvelle classe marchande dont les réseaux économiques n'étaient pas liés au centre-ville (ainsi, il était possible d'être un commerçant reconnu à l'échelle beyrouthine sans être obligatoirement commerçant dans le centre de Beyrouth) et le succursalisme des commerçants du centre vers de nouveaux quartiers marchands. Les premières succursales de ces commerçants commencèrent vers 1950 (cf. annexe n°2). Ces initiatives relativement isolées étaient l'illustration de plusieurs éléments : l'urbanisation de quartiers résidentiels à la suite d'un essor démographique et le développement de nouveaux espaces marchands. Les commerçants qui en avaient les possibilités ont commencé à sortir du centre-ville. Leur choix territorial ont contribué à l'évolution commerciale de l'agglomération beyrouthine. Ce processus a entraîné l'émiettement de la structure mononucléaire de l'ancien paysage commercial. Cette politique était essentiellement pratiquée par les plus grandes enseignes libanaises. La plupart d'entre elles s'étaient dédoublées vers le quartier Hamra au début des années 1970. Il s'agissait du développement de nouvelles opportunités commerciales vers des espaces urbains dynamiques, en pleine croissance et attirant des investisseurs, comme le quartier de Hamra, les rues Badaro, Furn el Chebbak, Clemenceau et le boulevard Salam à Mazra'a.

¹⁶ Le développement du quartier Hamra fera l'objet d'une importante analyse dans le chapitre suivant.

Carte n°5 : Les espaces commerciaux de l'agglomération beyrouthine en 1975



Les activités qui s'implantèrent sur ce boulevard symbolisaient, aussi, l'émergence d'une nouvelle classe moyenne. « Le retour d'émigrés libanais d'Afrique Noire, surtout après l'Indépendance des anciennes colonies françaises ou anglaises, a contribué à la naissance d'un axe commercial le long du boulevard de Mazra'a » (Bourgey, 1977).

Ces centres commerciaux secondaires ont permis à plusieurs commerçants qui n'avaient pas accès au centre-ville (non intégrés à des réseaux, isolés dans la hiérarchie sociale, indisponibilité de fonds de commerce vacants) ou qui ne souhaitaient pas y être (intégrés à d'autres réseaux économiques et sociaux) d'ouvrir un négoce de proximité et de consommation courante proche de leur domicile.

Il faut associer la décentralisation d'avant-guerre avec la saturation du centre-ville comme nous l'avons vu précédemment. Les autorités publiques ont, elles aussi, procédé à la délocalisation et à la création de certaines fonctions administratives vers la proche et la lointaine périphérie de la ville¹⁷. Le premier exemple fut l'ouverture de la Banque du Liban en 1964 dans le quartier Hamra. Le Palais de justice est déplacé avenue Sami Solh. La Direction générale de l'urbanisme est créée sur le boulevard Saeb Salam à Mazra'a et la Chambre de commerce et de l'industrie a occupé un nouvel immeuble en 1974 à Sanayeh.

2. Les souks provisoires

La décentralisation prit une nouvelle forme à partir de la « guerre des deux ans », de 1975 à 1977, avec les souks provisoires¹⁸. Ces souks illustrent l'adaptation immédiate des anciens commerçants¹⁹ et des vendeurs ambulants du centre-ville au cours des premiers mois de la guerre. Au départ, ceci devait être simplement des solutions intermédiaires et de remplacement. Les commerçants restaient dans

¹⁷ Nous pouvons penser que la nouvelle élite politique de cette époque souhaitait « sortir » de la centralité politique traditionnelle symbolisée par le centre-ville et décentraliser certaines fonctions.

¹⁸ Le terme souk est utilisé à partir de la traduction arabe d'espaces marchands. Il fut repris par les médias et la plupart des chercheurs qui ont travaillé sur Beyrouth.

¹⁹ 60 % des commerçants du souk de Raouché étaient des anciens du centre-ville (Bertrand-Ricoveri, 1981). Ceux du souk de Sanayeh venaient de l'ancien souk Sursock.

l'expectative d'un retour éventuel dans le centre-ville. Ces souks provisoires se sont installés spontanément dans les lieux épargnés par les combats mais aussi dans les lieux de passage (carrefour du musée national et place Sassine²⁰), les lieux touristiques de la ville (Raouché, Sanayeh et Hamra) et dans les quartiers résidentiels (Tarik el Jedideh et Basta).

Le plus important et spectaculaire fut le souk de Raouché. Dès l'hiver 1975 et jusqu'à la fin de l'année 1982, des commerçants se sont installés sur les trottoirs qui longent les falaises du bord de mer. Profitant de la largeur des trottoirs et de la longueur de l'avenue du Général de Gaulle, quelques 470 commerces allaient se regrouper²¹. Aucune échoppe n'avait d'étages. Elle était construite avec des matériaux en bois ou en tôle ondulé de récupération. L'allée centrale du souk était couverte. Ce souk fut fermé sur les ordres conjoints de l'armée israélienne, de l'État libanais et de la municipalité de Beyrouth²² (Beyhum, 1991).

Un autre souk se développa le long de la rue Hamra²³. Les marchandises étaient étalées à même le sol, sur les capots des véhicules ou sur des présentoirs de fortune. Face aux pressions des commerçants de Hamra, ce souk se déplaça vers Sanayeh. Ainsi au début de l'année 1977, les pouvoirs publics ont autorisé la création de ce souk le long des trottoirs qui longent le jardin public de Sanayeh. Le souk compta jusqu'à 150 commerces. À partir de novembre 1977, il disparut aussi rapidement qu'il fut créé.

Un souk provisoire fut envisagé dans le centre-ville lors de la trêve de 1977. Les autorités ont voulu réagir à la prolifération des anciens commerçants dans les décombres du centre. Les autorités publiques (l'État et la Municipalité) prirent la

²⁰ Ce souk était sous le contrôle des milices chrétiennes Kataëb (Phares et Schemeil, 1977).

²¹ 50 % des commerces étaient des articles de confection et de lingerie, 12 % des commerces de chaussures et 11 % des articles pour l'équipement de la maison (Bertrand-Ricoveri, 1981).

²² À sa destruction, les commerçants ont décidé de se reloger dans le quartier Jnah, au sud de la ville dans un complexe (boutiques, bureaux, entrepôts et hypermarché) de quatre immeubles de six étages. Ce complexe nommé New Raouché Shopping Center, fut construit de 1983 à 1985, avec des capitaux locaux provenant de l'émigration (Beyhum, 1991). Ce fut un échec. En 1999, une dizaine de commerces y sont présents sur les 575 emplacements disponibles (enquête personnelle, 1998).

²³ « Cette nouvelle forme commerciale s'est maintenue à Hamra de l'automne 1975 à janvier 1977 » (Bourgey, 1980).

décision de construire trois souks provisoires²⁴. Une inauguration fut même prévue en juillet 1977. Ces souks étaient disponibles pour les commerçants dont les établissements avaient été détruits dans l'attente de la reconstruction du cœur de Beyrouth. Parallèlement aux projets des souks provisoires du centre-ville, l'État a envisagé aussi la construction de halles aux fruits et légumes. Plusieurs emplacements furent proposés dont l'usine désaffectée Ghandour à Chiyah et une partie de la forêt des Pins. Très controversés par les commerçants, ces projets de halles et de souks provisoires ne seront jamais réalisés.

3. Un processus accéléré durant la guerre

Le processus de décentralisation amorcé avant la guerre - de 1950 à 1975 - s'est amplifié à partir de la « guerre des deux ans » de 1975 à 1977. Une partie des activités du centre-ville s'est repliée dans les différents quartiers résidentiels de la ville. « Nombre d'activités existant dans le centre-ville vont essayer de se replier sur les quartiers qui ne sont pas atteints par les combats » (Beyhum, 1991). Les commerçants ont cherché une solution de substitution et de rechange à la fermeture du centre-ville²⁵. Les circuits commerciaux beyrouthins (représentants, grossistes et détaillants) auparavant centralisés autour de deux pôles qu'étaient le centre-ville et le quartier Hamra se sont émiettés en divers nouveaux circuits qui se sont adaptés à une nouvelle situation. La mise en place d'une ligne de démarcation rendait difficile, au plus dur des combats, les déplacements à l'intérieur de Beyrouth-Municipale. Les difficultés d'échange entre les quartiers de Beyrouth ont favorisé la dispersion et la dilution des réseaux de distribution. Cette décentralisation contribua à l'émergence de nouvelles polarités commerciales.

Face à la fermeture du centre-ville et à la destruction de leur boutique, les commerçants ont restructuré leur activité dans des nouveaux locaux. Les plus

²⁴ Trois emplacements sont sélectionnés d'une capacité totale de 1000 places : dans la zone du Port face à l'immeuble Fattal, sur la place Debbas et dans la région de Bachoura. Le projet d'un souk rue Maarad sera finalement abandonné. Voir les quotidiens *Le Réveil* et *L'Orient-Le Jour*, avril 1977.

²⁵ 22, 3 % des anciens du centre-ville ont adopté des locaux de fortune, 38, 2 % ont acheté un nouveau local, et 39, 5 % ont loué ou co-loué un local. Lire *Le Commerce du Levant*, 1 septembre 1980.

démunis ont continué leur activité dans un des souks provisoires. Ceux qui avaient une autre boutique hors du centre avant la guerre ont regroupé leur travail vers leur ancienne succursale. Pour ceux qui en avaient la possibilité financière, ils ont ouvert une nouvelle boutique dans un quartier de Beyrouth. D'avril 1975 à mai 1977, une étude a dénombré 1091 nouvelles boutiques²⁶ dans l'agglomération (Bourgey, 1977). Les choix d'implantation ont été dictés par plusieurs facteurs : « l'appartenance religieuse²⁷, la proximité du centre-ville et de la ligne de démarcation, la potentialité de clientèle et la structure sociale de la population » (Davie, M. F., 1999).

La décentralisation a eu un effet « boule de neige ». L'arrivée d'un commerçant de renom dans une rue résidentielle, a créé une dynamique et a attiré d'autres commerçants. Les épiciers ont cédé avantageusement leur pas-de-porte. Les commerces se sont multipliés au fur et à mesure de ces transactions et des nouvelles constructions. Des rues résidentielles se sont transformées progressivement en rues marchandes. La population s'est adaptée en transformant les parkings souterrains en dépôt, en construisant des commerces dans les jardins adjacents les immeubles et en aménageant les appartements des rez-de-chaussée en boutiques.

Les commerçants-réfugiés du centre ont recherché un lieu pour continuer leur activité. Cette recherche n'a pas été immédiate. L'attente d'un éventuel retour au centre de Beyrouth et la recherche d'un emplacement ont été longues. De nombreux commerçants n'ont eu aucune activité de 1975 à 1977. Après avoir entreposé leur marchandise dans leur appartement ou dans des dépôts de substitution, ils attendaient la réouverture du centre-ville pour reprendre leur négoce. Un certain nombre s'est réinstallé dans les anciens quartiers commerçants de la ville comme les quartiers Hamra et Furn el Chebbak. Les autres se sont éparpillés.

²⁶ Même s'il ne s'agissait pas obligatoirement d'anciens commerçants du centre-ville. Ce chiffre donne une indication sur l'ampleur du phénomène.

²⁷ Nous verrons par la suite que ceci fut différent à Hamra, Mar Elias ou Verdun. La composante confessionnelle ne fut pas l'unique critère pour l'implantation des commerçants dans ces quartiers.

La rue Ouzāï dans le quartier Basta a accueilli des bijoutiers du centre. Les anciens du souk Sursock²⁸ se sont retrouvés dans la rue Barbour. Les commerçants chrétiens du souk Tawilé, Maarad et Bab Idriss se sont installés à proximité de leur domicile dans les rues d'Achrafieh (Sassine, Mar Mitr, Saint Nicolas, Sioufi). La rue Mar Elias s'est constituée avec des commerçants sunnites du centre-ville²⁹ principalement du souk Ayass. Ces détaillants se sont localisés le plus souvent à proximité de leur lieu de résidence. Cela diminuait leurs déplacements rendus dangereux pendant la guerre. Cette décentralisation s'est incontestablement organisée autour de multiples réseaux de commerçants dominants à cette période de l'histoire de la ville.

Les anciens commerçants arméniens du centre-ville se sont repliés vers Bourj Hammoud. Cette relocalisation est favorisée par les liens familiaux et communautaires. La plupart des Arméniens du centre s'approvisionnaient d'un atelier de ce quartier tenu par un proche ou un membre de la famille. Parfois, ils en étaient même propriétaires. Ainsi les bijoutiers du souk Raad et Hani se sont réinstallés rue d'Arménie à Bourj Hammoud à proximité des ateliers de joaillerie³⁰. Cette décentralisation a aussi touché les commerçants du textile et de la maroquinerie³¹.

La décentralisation ne s'est pas obligatoirement faite en fonction de l'appartenance communautaire. Au début de la guerre, les commerçants du centre-ville originaires de Mousseitbé, quartier à l'ouest de Beyrouth, ont ouvert des boutiques dans les nouvelles rues marchandes de Barbour et de Mar Elias³². De même, les commerçants palestiniens grecs-orthodoxes se sont repliés vers Hamra, soit à proximité de leur domicile.

²⁸ Se référer à la thèse de Sinno pour la décentralisation commerciale dans les rues marchandes de Mar Elias et Barbour (Sinno, 1989).

²⁹ En 1978, 30 % des commerçants de Mar Elias étaient du centre (Abdel Waled, 1978). Citons quelques exemples : famille Addada en provenance de la rue Maarad, Selim Ariss qui avait des boutiques rues Weygand et Maarad et les frères Matar du souk Ayass (enquête personnelle, 1998).

³⁰ « L'arrivée des commerçants du centre vers la rue Arax a commencé dès le début de l'année 1976 » (Khayat, 1999).

³¹ En 1975, Sarkis Sarkissian, chausseurs rue Emir Béchir et propriétaire d'un atelier de fabrication à Bourj Hammoud, s'est replié, dès la destruction de sa boutique, vers Bourj Hammoud en y ouvrant un nouveau point de vente (enquête personnelle, 1997).

³² 20 % des commerçants de Mar Elias étaient grecs-orthodoxes en 1978 (Abdel Wahed, 1978).

Pour illustrer nos propos, suivons les différentes stratégies spatiales et les parcours d'anciens commerçants du centre-ville (enquête personnelle, 1999) :

- Les frères Rahhal, propriétaires de plusieurs boutiques rue Fakhry Bey et au souk Ayass, ont recentré leurs activités, rue Georges Haddad, un axe résidentiel à Barbour.
- Souheil Gebran Metni, négociant dans l'habillement, était rue Weygand mais possédait, aussi, un dépôt à Achrafieh. Après la destruction de sa boutique, il a décidé d'ouvrir rapidement une nouvelle enseigne rue Sioufi voisine de son dépôt.
- Le célèbre lunetier, Alphonse Béchir, à Bab Idriss, connu sous l'enseigne *Optica*, s'est replié rue Ihsan à Achrafieh à la fin des années 1970.
- Ibrahim Alameddine avait deux boutiques en 1975, l'une, au souk Tawilé et l'autre, depuis 1970, rue Basta dans le quartier de Noueri. Avec la guerre, il a concentré toute son activité sur sa boutique de Noueri.
- Joe Acouri avait une boutique au souk Tawilé. Après avoir attendu 15 mois un éventuel retour au centre-ville, il ouvre une nouvelle boutique à Achrafieh, rue Ghandour el Saad.
- Mahmoud Sidani était copropriétaire de la *Pâtisserie Suisse* à Bab Idriss. En 1977, il ouvre un nouveau point de vente, rue Mar Elias.
- Les frères Farès et Georges Gebeyli possédaient plusieurs boutiques au souk Tawilé : *Clauda*, *Banco* et *Club 20 ans*. Propriétaires d'un immeuble à Achrafieh, rue Ihsan, ils y aménagent une boutique au rez-de-chaussée.
- Ahmed Naji Fares, propriétaire d'une quincaillerie connue sous les initiales *ANF* rue Maarad, se replie dans le quartier Basta-Tahta.

La décentralisation s'est accompagnée d'une spéculation immobilière³³. Les capitaux issus de l'émigration et des contrebandes de la guerre sont investis dans la construction d'immeubles de bureaux, de galeries marchandes et d'immeubles résidentiels avec des boutiques au rez-de-chaussée dans les zones urbaines épargnées

³³ De 1977 à 1982, Nasr observe la construction de 73 immeubles commerciaux (15 à l'ouest et 58 à l'est de Beyrouth) (Nasr, S., 1982).

ou non par les combats. Profitant de la situation, les promoteurs-investisseurs influencèrent le processus de restructuration commerciale. Le plus souvent, les acteurs privés investirent dans leur région d'origine³⁴.

Les activités bancaires se sont aussi redéployées en quittant progressivement le centre-ville³⁵. Si les agences bancaires se sont multipliées dans tous les quartiers de la ville, les sièges sociaux se sont repliés essentiellement vers les anciens quartiers marchands (Hamra et Sassine) et vers des zones « sécurisées » (Dora et Verdun). Le dédoublement a aussi touché les administrations gouvernementales et les services urbains³⁶.

Ce processus de décentralisation implique de multiples interrogations. Durant la guerre, y a-t-il un lien entre ce phénomène économique et la production de territoires idéologiques ? Nous pouvons parler d'une juxtaposition de logiques politiques et commerciales, de stratégies volontaires de production urbaine liées à un contexte particulier et évoluant en fonction des jeux de pouvoirs tant au niveau du commerçant qu'au niveau des instances politico-militaires. L'émergence des nouvelles polarités marchandes dans l'agglomération beyrouthine est-elle une réponse à ces logiques ?

C. La multiformité de la géographie commerciale beyrouthine

Comme dans la plupart des grandes agglomérations mondiales, les concentrations commerciales sont multiples : les villes sont polycentriques. La particularité de cette géographie réside dans la fermeture de son centre-ville de 1975 à 1990. À la fin des années 1990, le développement des espaces marchands est le résultat d'une évolution complexe. La nouvelle répartition des pôles économiques

³⁴ Par exemple, la famille orthodoxe Audi propriétaire de la société immobilière Sofil a financé au début des années 1980 la construction d'un complexe commercial et d'affaires dans le quartier Saint Nicolas, quartier historique où résident les notables grecs-orthodoxes de Beyrouth.

³⁵ En 1974, 76 des 80 banques avaient leur siège social dans le centre-ville, en 1981, seulement 20 banques y maintenaient leur siège (Bourgey, 1989). De 1985 à 1994, plus aucune banque y était présente.

³⁶ Au sujet du dédoublement et de la restructuration des services urbains voir l'étude d'Awada (1988).

évolue vers des formes de plus en plus polynucléaires. Cette croissance polynucléaire s'explique par les dynamiques des différents espaces marchands qui suivent des processus de développement parallèles voire identiques. Le succursalisme en est une illustration.

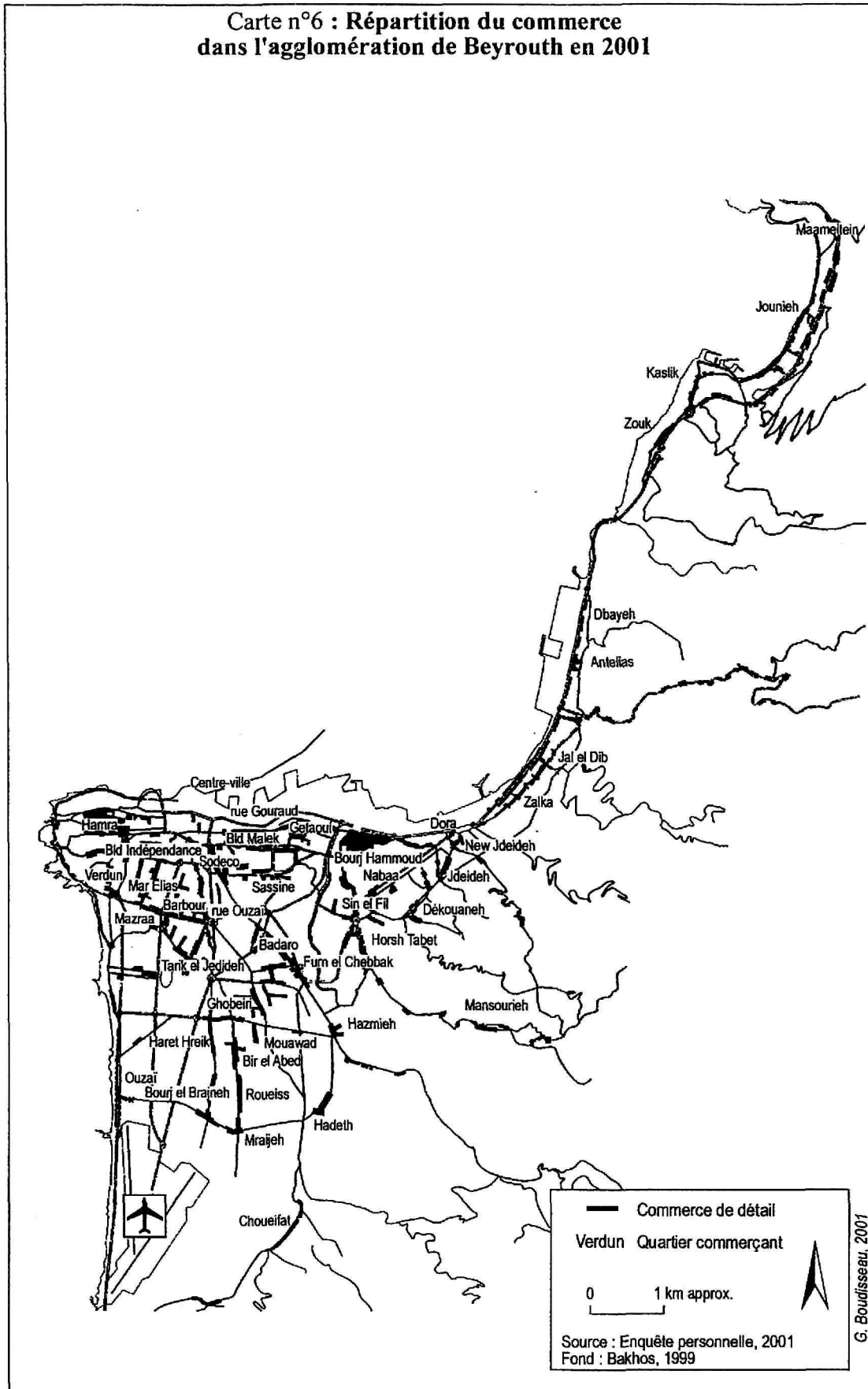
Cette diversité et cette multiformité sont la conséquence d'un amalgame d'anciens ou de nouveaux espaces commerciaux monocommunautaires et multiconfessionnels, de rues marchandes spécialisées et multifonctionnelles produits le plus souvent par des acteurs privés, l'initiative publique (l'État, la municipalité, la Direction générale de l'urbanisme, etc.) étant presque inexistante.

Au modèle de la ville bipolaire (centre-ville et Hamra) se substitue un modèle de la ville plurielle constituée d'un « patchwork » de centralités multiples. Le schéma classique de l'espace urbain hiérarchisé entre les localisations commerciales centrales et les noyaux secondaires périphériques est dépassé. Cette géographie « d'archipels » (Fellmann et Morel, 1998) obéit à la combinaison de plusieurs logiques d'implantation : autour des anciennes polarités centrales ou périphériques, autour des nouveaux axes développés durant la guerre et le long des axes autoroutiers aux sorties de la ville.

Dans cette partie, nous montrerons la multiplicité de ces polarités qui gravitent autour d'un centre-ville en reconstruction. La géographie commerciale de l'agglomération de Beyrouth³⁷ se présente comme un archipel de pôles marchands plus ou moins dynamiques s'articulant sur des relations tant complémentaires que concurrentielles. Notre but est de souligner la fragmentation de la ville en une série de centres plus ou moins rivaux ayant chacun leur clientèle particulière et un rayon d'influence propre.

³⁷ À la fin des années 1990, en se basant sur des estimations, il n'y a pas eu de recensements depuis plusieurs décennies (le dernier date de 1932), cette agglomération compterait de 1 100 000 à 1 500 000 habitants. En 1997, sur la base d'une enquête du ministère des affaires étrangères en 1996, le chiffre était de 1 455 700 habitants (Huybrechts, 1997).

Carte n°6 : Répartition du commerce
dans l'agglomération de Beyrouth en 2001



1. Les anciens espaces commerciaux

Parallèlement aux centralités commerciales du centre-ville et du quartier Hamra, la géographie commerciale de Beyrouth avant guerre était articulée autour de quelques espaces secondaires (Furn el Chebbak, Bourj Hammoud, Mazra'a, Ghobeiri) et de plusieurs petites rues marchandes (rues Ouzai-Basta, Getaoui, Tarik el Jédideh). Ces espaces se sont développés à partir des années 1950 à 1960. Principalement localisés le long des axes routiers aux sorties de Beyrouth-municipe³⁸, ils étaient les intermédiaires entre les espaces résidentiels de la banlieue proche ou éloignée et les deux pôles économiques du centre-ville et de Hamra. Au début des années 1970, de nouveaux espaces ont émergé non plus comme des espaces relais mais comme des espaces spécialisés (rues Trad, Badaro et Clemenceau). Durant la guerre, ces espaces se sont développés. Ils ont profité du processus de décentralisation et du succursalisme commercial pour accueillir de nouvelles activités. Aujourd'hui, ils concentrent une multitude de fonctions.

Avant la fin des années 1970, la présence de ces espaces commerciaux symbolisait une phase dans le processus d'insertion à la centralité. Certaines rues d'Achrafieh³⁹, de Basta et de Tarik el Jédideh ont fonctionné avant guerre comme des « espaces tremplins » et des étapes commerciales. Les commerçants y avaient ouvert une petite structure commerciale dans l'attente et l'opportunité de s'installer au centre-ville ou dans le quartier Hamra⁴⁰. Leur stratégie était d'accéder aux centralités commerciales dominantes à Beyrouth. Au-delà de l'aspect commercial, leur logique était de s'insérer aux espaces communs représentatifs dans la ville de la mixité et de la diversité. Dans ce processus de production des espaces urbains beyrouthins, l'attente des commerçants traduisait, sans doute, la saturation du centre-ville mais, aussi, celle de Hamra. Beyhum parle, déjà, d'une saturation de Hamra pour expliquer le développement du quartier Mazra'a (Beyhum, 1991).

³⁸ Les rues marchandes de Furn el Chebbak, de Bourj Hammoud, de Basta étaient respectivement les axes routiers vers les villes de Damas, de Tripoli et de Saïda.

³⁹ Voir l'étude de Khayat sur la rue Getaoui à Achrafieh, espace tremplin pour les commerçants arméniens et maronites (Khayat, 1994).

⁴⁰ Avant d'ouvrir à Hamra, les familles Sowan et Farah avaient leur boutique dans le quartier de Barbour (enquête personnelle, 1998).

Depuis les années 1950, la vocation commerciale du quartier Bourj Hammoud, un des principaux quartiers résidentiels arméniens de Beyrouth, s'est progressivement renforcée. Cette communauté est indissociable de cette production commerciale. Avant la construction de la voie rapide (appelée localement « autostrade ») dans les années 1960, les premières boutiques se sont installées le long de la route principale, la sortie est de Beyrouth. Jusqu'au début de la guerre, une petite industrie artisanale liée à la production textile et à la joaillerie s'y est développée approvisionnant les commerçants arméniens du centre-ville et du quartier Hamra. À partir de 1975, le quartier commerçant de Bourj Hammoud n'a cessé de se développer. Les anciens Arméniens du centre-ville s'y sont repliés et y ont repris une activité. Aujourd'hui, ce quartier est un labyrinthe de ruelles marchandes et artisanales. Il compte une multitude de boutiques. Les principales rues commerçantes sont les rues Arax et d'Arménie avec essentiellement des bijouteries, des articles ménagers, des boutiques d'habillement et de chaussures⁴¹. Cet espace est devenu la vitrine du réseau commercial et industriel arménien. Toutes les grandes familles commerçantes arméniennes ont une façade dans ce quartier⁴², l'emblème des circuits économiques de la communauté, espace tremplin et transitoire vers d'autres centralités telles que Zalka, Hamra ou Furn el Chebbak.

Parallèlement à l'exemple de Bourj Hammoud qui souligne l'importance de l'empreinte communautaire⁴³, l'émergence d'activités commerciales le long du boulevard Mazra'a est lié à des nouveaux acteurs urbains issus de l'émigration libanais dans les pays du Golfe et d'Afrique. Ces acteurs ont investi dans la construction d'immeubles de bureaux et le négoce.

Sous l'impulsion d'une société immobilière (SODECO : Société de construction et de commerce), un nouvel espace marchand est apparu au début des années 1970 le

⁴¹ Voir l'hebdomadaire *Magazine* le 17 avril 1992 et le 1 septembre 1995.

⁴² En dehors de cette présence symbolique à Bourj Hammoud, les commerçants d'origine arménienne sont aussi et principalement présents à Hamra, à Furn el Chebbak, à Zalka, à Antélias et dans certaines rues d'Achrafieh.

⁴³ Le géographe allemand Ruppert associe le développement du quartier Furn el Chebbak avec la communauté maronite émigrée (Ruppert, 1999).

long de la rue Petro Trad dans le quartier de Nasra. La construction d'un immeuble de bureaux et de résidences, le centre Sodeco, est à l'origine du développement commercial de cette rue⁴⁴. Au rez-de-chaussée de cet immeuble, des commerces de luxe (essentiellement des boutiques de prêt-à-porter et de chaussures) s'y sont rapidement installés. La grande majorité des commerçants étaient chrétiens⁴⁵. Une minorité avait déjà des activités au centre-ville et à Hamra⁴⁶. Ceci traduit la généralisation des logiques du succursalisme. Toutefois, la production de cet espace s'expliquait par l'émergence de commerçants⁴⁷ liés à de nouveaux réseaux sociaux et économiques, désireux de créer un espace commerçant de haut standing dans la partie orientale de Beyrouth.

À proximité du quartier Hamra, la rue Clemenceau regroupait aussi ce type de commerces⁴⁸. L'initiative de la société immobilière Sodeco a été une occasion pour ces détaillants d'ouvrir un commerce pour ceux qui en avaient ni au centre-ville et ni dans le quartier Hamra. Proche de la ligne de démarcation, cette rue fut pratiquement paralysée durant la guerre. Les années 1990 marquent un retour sur la scène commerciale beyrouthine. Les anciens commerçants ont repris leur activité et de nouvelles fonctions sont apparues. En 1997, un complexe commercial Sodeco Square⁴⁹ entraîna un renouveau commercial.

Les anciens quartiers commerçants d'Aïn el Mreissé, Badaro et Raouché ont eu une évolution très similaire. Espaces touristiques et ludiques avant 1975, leurs activités ont été partiellement paralysées durant la guerre⁵⁰ mais ont connu depuis les années 1990 un certain dynamisme grâce à des nouveaux acteurs urbains qui

⁴⁴ La rue Petro Trad est connue des beyrouthins comme la rue Sodeco.

⁴⁵ Parmi les commerçants de la rue Petro Trad, nous pouvons citer les familles chrétiennes Azar, Badre, Basile, Esseilly, Kosremelli, Safa, Salamoun, Samaha et Sarkis (enquête personnelle, 1997).

⁴⁶ La famille Esseilly propriétaire de la boutique *Domtex* était déjà à Hamra et au centre-ville (rue de Tripoli). La bijouterie *Kosremelli* était au souk des bijoutiers et avait une boutique à l'intérieur de l'hôtel *Phoenicia*, à Ain el Mreissé. La famille Salamoun avait une maroquinerie à Hamra, rue du Caire (enquête personnelle, 1997).

⁴⁷ Les commerçants étaient réunis sous une association des propriétaires des établissements commerciaux du centre Sodeco et ses transversales dont la rue Abdel Wahab Inglizi.

⁴⁸ Depuis le début des années 1970, ces commerces sont regroupés autour de deux immeubles, Tager et Rbeiz-Moukarzel, à l'intersection des rues de Rome et Clemenceau.

⁴⁹ Construit par la société immobilière du libanais Jamil Ibrahim, ce complexe comprend une galerie marchande, huit salles de cinéma, des bureaux et des appartements résidentiels.

⁵⁰ Ses fonctions se sont déplacées vers les régions de Broumana, Jounieh, Kaslik et Maameltein.

travaillent dans un système commercial mondial. La « guerre des hôtels » en 1976 entraîna la fermeture des établissements touristiques d'Aïn el Mreissé. Proche de la ligne de démarcation, Badaro a eu ses activités au ralenti. L'arrivée de réfugiés-squatters chi'ites et la construction du souk provisoire condamna les activités touristiques de Raouché. Les années d'après guerre symbolisent un nouveau développement. À Aïn el Mreissé, la réhabilitation, la reconstruction des hôtels (*Phoenicia, Saint Georges, Palm Beach, Le Vendôme Intercontinental*) et l'arrivée des restaurants américains *Hard Rock Café* en 1996, *Mc Donald's* en 1999⁵¹ ont relancé la dynamisme touristique. Depuis 1996, le départ des réfugiés et la réouverture des hôtels et les appartements meublés donnent une nouvelle image à Raouché.

2. Les nouveaux espaces commerciaux

À partir des années 1980, de nouveaux espaces commerciaux émergent dans le paysage beyrouthin. L'éparpillement des activités a entraîné l'implantation de commerces dans des espaces qui étaient, auparavant, dépourvus ou presque d'activités. Ce phénomène urbain toucha autant les anciennes terres agricoles (Zalka, Moawad, Bir el Abed, Dbayeh, New Jdeidé, Kaslik, Mkalles) que les quartiers résidentiels (Jounieh, Broumana, Mar Elias, Sassine, Verdun⁵², Slaf) et les quartiers en ruine (rue Monot).

Ces espaces commerciaux sont, pour Beyhum, « de nouvelles centralités de substitution » (Beyhum, 1993), pour Davie, « des centres commerciaux de rechange en place de part et d'autre de la ligne de démarcation » (Davie, M. F., 1992), « des nouveaux espaces fortement marqués par des identités confessionnelles ou politiques » (Davie, M. F., 1994). Pour Nasr, « la destruction et l'éclatement du centre-ville a entraîné la création *ex nihilo* d'une série de pôles d'affaires » (Nasr, S., 1985).

⁵¹ Cette enseigne s'est, aussi, implantée à Badaro le long de l'avenue Sami Solh, en octobre 1999.

⁵² Le développement de la rue Verdun sera traitée dans un prochain chapitre.

Ces espaces, nés dans des territoires confessionnels, se distinguent par une morphologie très hétérogène. Cette caractéristique a donné une linéarité commerciale décousue. L'insertion de ces espaces dans le paysage urbain n'est pas harmonieuse; elle est déséquilibrée, riche en ruptures et en contrastes. Une galerie marchande peut côtoyer un terrain vague, une usine, une friche industrielle, des champs agricoles ou des immeubles abandonnés. L'organisation commerciale beyrouthine est, aujourd'hui, fortement influencée par l'utilisation de l'automobile. L'absence de politiques urbaines a favorisé un paysage disparate dans lequel les initiatives privées sont dominantes.

Il serait présomptueux de vouloir présenter la multitude de nouveaux espaces commerciaux produits au cours de la guerre. Nous nous limiterons à quelques exemples.

Éloignées de Beyrouth, les régions littorales de Jounieh, Maameltein et Kaslik ont connu un essor commercial rapide. Relativement épargnés et éloignés des événements militaires, ces nouveaux espaces marchands ont été des zones d'importantes investissements immobiliers (constructions résidentielles et commerciales), touristiques (plages privatisées, hôtels et résidences balnéaires), ludiques (salles de cinémas⁵³, restaurants et discothèques) et commerciaux (galeries marchandes). « Jounieh et Kaslik sont les deux exemples typiques des espaces économiques de rechange créés par ou pour les milices » (Davie, M. F., 1992). Lavergne défend l'hypothèse que « cette région s'est développée comme un centre autonome et que les stratégies communautaires et militaires ont voulu en faire un micro-État chrétiens » (Lavergne, M., 1999). L'organisation chrétienne des Forces Libanaises favorisa l'homogénéité confessionnelle des acteurs urbains. Favorisant certains réseaux commerciaux, les stratégies des milices des deux bords étaient d'encourager l'émergence de ses nouveaux espaces comme polarités économiques sur les territoires qu'elles contrôlaient. La région de Kaslik⁵⁴ s'est développée au cours

⁵³ « Le dédoublement des cinémas s'est effectué selon une logique difficile à saisir, un nouveau noyau s'est construit à Jounieh-Kaslik, dans une périphérie de village qui rien ne prédisposait à ce type d'activités » (Davie, M. F., 1992).

⁵⁴ Kaslik n'existe pas administrativement et n'a pas de municipalité. Mais le succès commercial fut tel que Kaslik est devenue une désignation représentative du commerce de haut standing et des loisirs. Le quartier Verdun, désignation aussi non officielle, demeure ancré dans la représentativité beyrouthine comme l'espace du luxe.

des années 1980. Des promoteurs chrétiens ont investi dans des complexes commerciaux et résidentiels tandis que les commerçants tant chrétiens que musulmans s'y sont implantés. Les galeries marchandes se sont multipliées. Kaslik est devenue le symbole du commerce de luxe (bijouteries et franchises internationales de l'habillement).

Les deux principales sorties de la ville de Beyrouth ont connu un développement commercial considérable : au nord de Dora à Dbayeh et au sud d'Ouzai⁵⁵ à Khaldé. La sortie « nord » est devenue une artère commerciale de grande envergure. Elle longe les localités de Dora, Zalka, Jal el Dib, Antélias, Naccache et Dbayeh. Depuis la guerre, cette autoroute littorale est l'axe routier le plus fréquenté du Liban⁵⁶. Les habitants des banlieues fournissent un potentiel de consommation croissant. L'éloignement des zones résidentielles, l'allongement des migrations pendulaires et l'urbanisation de la périphérie beyrouthine ont accentué les déplacements motorisés. Cet essor tient sur les commodités d'accès, pour une clientèle composée avant tout de classes moyennes, aisées et motorisées. L'émergence de cet espace n'est pas sans rappeler les zones commerciales périphériques, par exemple les agglomérations françaises. Cet axe offre d'importantes opportunités économiques⁵⁷. Les investisseurs, pour la plupart chrétiens, profitent des grandes parcelles agricoles disponibles pour construire des immeubles de bureaux, des galeries marchandes, de grandes surfaces commerciales. Cet axe long de plusieurs kilomètres symbolise une vitrine commerciale nationale. Elle concentre les plus grandes enseignes internationales (*Guess, Celio, Lacoste, Old River*) et locales de l'habillement (*Aïshiti, GS, Red Shoe*), internationales de la restauration (*Burger King, KFC, Mac Donald's, Schlotzsky's Deli, Subway*) et de l'automobile (*Audi, Citroën, Mercedes, Nissan, Mazda*). Depuis la fin des années 1980, le grand magasin *ABC* constitue une référence commerciale et est devenu une locomotive économique pour cette région. Dans le style des grands magasins parisiens (*Les Galeries Lafayette* ou *Le Printemps*) cet

⁵⁵ Se référer à l'étude de Charaf Eddine (1987).

⁵⁶ Selon une étude de Team International sur le transport dans l'agglomération de Beyrouth, publiée en 1994, il s'agissait de plus de 250 000 véhicules par jour.

⁵⁷ Se basant sur des études commerciales de faisabilité, les sociétés étrangères *Spinney's, Mac Donald's* et *Burger King* se sont installées sur cet axe au risque d'investir des sommes considérables pour obtenir l'accord des propriétaires fonciers. Ces sociétés sont souvent locataires des parcelles qu'elles occupent.

espace regroupe une multitude de boutiques, essentiellement des franchises internationales déjà implantées dans d'autres quartiers de Beyrouth. Ce complexe commercial attire jusqu'à 10 000 personnes le samedi soit presque 3 millions de visiteurs par an (enquête personnelle, 2000).

Le développement commercial a touché les villages de montagne et les axes qui y mènent à partir du littoral : Broumana, Beit Meri, Bikfaya, Aajaltoun. Ces anciens villages occupés l'été par les beyrouthins et les touristes du Golfe, ont constitué des espaces urbains refuges pendant les années de guerre. Les opérations immobilières ont transformé les résidences d'été en résidences permanentes.

De nombreux espaces marchands développés depuis la fin des années 1970 étaient marqués par des identités confessionnelles et politiques. Des rues marchandes se sont créées sur l'initiative d'acteurs privés autant chrétiens à New Jdeidé, Slaf et Horsh Tabet, que musulmans à Barbour. Nous prendrons comme exemple les nouvelles rues marchandes de la banlieue Sud de Beyrouth. Durant la guerre, cette région a connu une grande phase d'urbanisation avec l'afflux de populations originaires du Sud Liban. Les quartiers commerçants de Moawad, Mraijé et Bir Abed se sont développés dans un contexte politico-militaire particulier. Comme les milices chrétiennes ont eu un rôle dans l'évolution urbaine de certaines régions du littoral Nord, les milices chi'ites du Hezbollah et du Mouvement Amal ont favorisé l'émergence de ces pôles commerciaux de la banlieue Sud. Concrètement, cette milice avantageait et plaçait des commerçants, et favorisait des investisseurs immobiliers sympathisants. Ces acteurs urbains de la communauté chi'ite étaient issus de l'émigration ou du Sud Liban.

À partir des années 1990, le caractère monocommunautaire de certaines régions s'est estompé⁵⁸. La fin de la guerre et les opportunités commerciales dans de nouvelles régions ont favorisé la libre localisation des investissements sans distinction confessionnelle. De ce fait, des enseignes chrétiennes se sont implantées dans la partie

⁵⁸ Comme nous le verrons dans la seconde partie, le quartier Hamra a gardé, durant la guerre, une certaine mixité confessionnelle avec le maintien d'une partie des commerçants chrétiens.

occidentale de Beyrouth où réside une forte proportion de musulmans. Les commerçants enrichis depuis la guerre à Achrafieh, Kaslik ou Zalka ont développé leur activité en multipliant leurs succursales dans les galeries marchandes à Verdun ou le long de la rue Hamra. Nous observons, aussi, le phénomène inverse. Les plus grands commerçants musulmans qui ont bâti leur renommée à Hamra ou dans l'ancien centre-ville, se sont localisés dans la partie orientale de Beyrouth⁵⁹ où la population chrétienne est majoritaire. Dans certains cas, ces commerçants n'avaient pas attendu la fin du conflit libanais pour étendre leur activité en s'associant avec des investisseurs des autres régions que la leur. Cette politique commerciale était à l'opposé des logiques miliciennes qui voulaient favoriser l'homogénéisation confessionnelle de l'espace beyrouthin et interdire ou rendre difficile l'accès de leurs territoires aux autres communautés. Ce phénomène se base sur des stratégies à l'échelle de Beyrouth et non plus à celle du micro-territoire idéalisé durant la guerre. Ceci montre l'existence de puissants réseaux économiques dominants dans l'ensemble de l'agglomération. Ceux-ci intègrent les nouveaux acteurs du commerce qui voient la ville comme un vaste marché à conquérir sans se soucier de l'appartenance confessionnelle de tel ou tel quartier.

Les années 1990 marquent le développement de pôles commerciaux périphériques sous la forme de complexes multifonctionnels intégrant hypermarchés, complexes cinématographiques et bureaux. Ce phénomène illustre l'adoption d'un modèle nord-américain de localisation commerciale liée à la motorisation. Les hypermarchés se localisent aux sorties de la ville; sur l'axe nord : *Spinney's*⁶⁰ à Naccache, *Metro*⁶¹ à Maameltein, sur l'axe sud-est : *Bou Khalil*⁶² à Baabda et

⁵⁹ Parmi les détaillants musulmans qui ont investi dans les régions dites chrétiennes, nous retrouvons, entre autre, les plus grandes sociétés commerciales (habillement, chaussures, pâtisseries, parfumerie et tapis) des quartiers Hamra et Verdun : *Red Shoe* et *GS* et les franchises internationales appartenant à des investisseurs musulmans *Guess*, *Mango* et *Zara*. Il s'agit des familles Akil, Bohsali, Daher, Daouk, Halwani, Harakeh, Khattib, Maktabi et Rayess (enquête personnelle, 2000).

⁶⁰ Au Liban depuis 1948, l'établissement anglais *Spinney's* avait eu plusieurs enseignes à Beyrouth (au centre-ville, à Hamra, à Verdun et à Raouché). En 1967, cette société construisit un complexe commercial (hypermarché, bureaux, galerie marchande) au sud de la ville dans le quartier de Ramlet el Baida. Ce complexe fut détruit durant la guerre. De retour au Liban en 1996, *Spinney's* est exploité par la société Gray Mac Kenzie Retail Lebanon qui appartient au groupe pakistanais Cypola basé à Dubaï. Ce groupe a les droits d'exploitation pour le Moyen-Orient.

⁶¹ Créé en 1988, *Metro Superstore* appartient à Sami Geha (enquête personnelle, 2000).

⁶² Cette chaîne de supermarché est apparue au début des années 1980. À l'origine, Youssef Bou Khalil avait une épicerie à Baabda.

Mkallès, sur l'axe sud : *Monoprix* et *BHV*⁶³ à Jnah et *Coop* à Khaldé. Les grands groupes de la distribution multiplient les pressions et les opérations foncières pour occuper les derniers emplacements stratégiques et saisir les opportunités offertes par la réalisation de nouveaux axes routiers périphériques à Beyrouth dont le futur périphérique Est et l'autoroute arabe. Comme dans la plupart des agglomérations mondiales, les grandes surfaces privilégient les localisations à proximité des axes de communication pour avoir les plus grandes parcelles et pour drainer le plus grand nombre de clientèle. Précisons que depuis le début des années 2000, ces mêmes hypermarchés se développent dans les quartiers centraux de Beyrouth (*Bou Khalil* à Raouché en 2000, *Monoprix* à Achrafieh en 2001 et *Spinney's* à Achrafieh en 2001).

Dans la même logique, les complexes de salles de cinémas et les galeries marchandes s'implantent en bordure de l'agglomération beyrouthine; *Abraj* à Furn el Chebbak, *Galaxy* à Aïn el Rommaneh, *Mariott* à Jnah. Si tous ces exemples sont des projets financés par des capitaux privés, seule l'implantation du *Monoprix* et *BHV* à Jnah est le résultat d'une opération publique. L'État a inséré un espace commercial dans une opération d'aménagement intégrant un complexe sportif et un jardin public. Ceci fait partie du projet Elyssar, établissement public créé en 1995 qui prévoit la réorganisation économique, urbaine et résidentielle d'une superficie de 560 ha de la banlieue Sud de Beyrouth (Harb-El Kak, 1996).

À proximité du centre-ville et dans la perspective de sa reconstruction, deux nouveaux espaces ont émergé, l'un à partir des années 1980, le boulevard Malek, l'autre à la fin des années 1990, la rue Monot. Le premier s'est spécialisé dans les activités bancaires, le commerce de luxe et le second dans la restauration. Ces anciennes régions paralysées par les années de guerre ont connu un développement très rapide. Depuis 1996, la rue Monot est le nouvel axe des restaurants à Beyrouth. Cette région adjacente à l'Université Saint-Joseph est sortie de la guerre partiellement en ruine. Les premières initiatives commerciales ont profité de l'état d'abandon et des

⁶³ Les droit de franchise de ces deux enseignes françaises appartiennent à la société Admic dont les principaux actionnaires sont les frères Abchee. Emigrée depuis plus de 50 ans au Venezuela, la famille Abchee y a fait fortune dans le commerce de détail et la grande distribution (*Le Commerce du Levant*, mars 2001).

faibles coûts du bâti. À la fin des années 1990, les prix fonciers ont flambé. La rue Monot est devenue un espace d'enjeu économique. Chaque parcelle disponible est âprement disputée. En quelques années, les plus grands groupes d'investisseurs locaux de la restauration y ont implantés divers restaurants⁶⁴.

La présence de plusieurs sièges sociaux bancaires (Audi, BNPI, ABN AMRO, Lati, Crédit Lyonnais) et d'immeubles de bureaux (Sofil, en 1982, Borj Al Ghazal, en 1994, Jupiter et Ellipse, en 1999) ont donné, au boulevard Malek, une image d'axe des affaires⁶⁵. Cet espace a pris un cachet européen. L'Union Européenne et les États de l'Autriche, des Pays-Bas, de l'Espagne, de la Suède et de la Suisse y ont implanté respectivement ses bureaux de représentation et leur ambassade. À ces fonctions financières, le commerce haut de gamme s'y est progressivement implanté. Les plus grandes familles marchandes de la ville ont investi ce nouvel axe. Les initiatives commerciales se sont succédées entraînant un effet dynamique⁶⁶. Le boulevard Malek regroupe à la fois des enseignes internationales du prêt-à-porter (*Agnès B, Guess, Jacadi, Kipling, Tartine et Chocolat*), plusieurs des plus grandes bijouteries libanaises (*Hakim, Mrad, Tabbah, Tufenkdjian et Salamoun*) et des activités ludiques (restaurants, salles de cinéma).

⁶⁴ Parmi les principales sociétés de restauration au Liban, trois ont des investissements dans la région de la rue Monot : la société Idarat, consortium d'actionnaires locaux dont le principal est Bechara Nammour, Premier Leisure (restaurant *La Piazza*) de la famille Boubiss et la société GHIA (les restaurants *Le Monot* et *Ciao*, discothèques *Gotha* et *Alecco's*) des familles Habib, Ghosn, Attieh et Iskandar (enquête personnelle, 2000).

⁶⁵ Plusieurs axes financiers se sont développés depuis les années 1980 suite à la décentralisation bancaire : l'autostrade de Dora (siège de l'Association des banques du Liban), le boulevard Ghobeiri et la rue Verdun. Toutefois, le pôle financier de Beyrouth, depuis la guerre, demeure le quartier Hamra où est implantée la plupart des établissements bancaires de la ville.

⁶⁶ Il faut re-cadrer cette dynamique dans un contexte socio-historique. Premièrement, ce boulevard se trouve au cœur des quartiers bourgeois d'Achrafieh ce qui lui donne une excellente renommée. Deuxièmement, durant la guerre, quelques fonctions « de luxe » ne pouvant s'implanter le long du boulevard, trop exposé aux combats, s'étaient « repliées » dans des rues adjacentes résidentielles (rues Sursok, Bustros et Tueni). L'après-guerre révèle, essentiellement, de nouvelles logiques d'investissement des promoteurs et des commerçants.

D. Le centre-ville de Beyrouth en reconstruction

Depuis 1994, le centre-ville fait l'objet d'un projet de reconstruction. Celui-ci a été confié à une société privée : SOLIDERE⁶⁷. Un plan d'aménagement couvrant 158 hectares, sur plusieurs années, est prévu. Le paysage et le cadre ancien datant des périodes ottomanes et mandataires ont, pratiquement, disparu au profit d'une nouvelle physionomie et morphologie urbaine.

Si l'évolution de la reconstruction est confrontée à de complexes imbroglios politico-financiers, si plusieurs projets commerciaux ne sont pas encore réalisés et si la place des Martyrs demeure toujours un terrain vague, depuis la fin des années 1990, certains quartiers du centre ont été réhabilités et quelques fonctions commerciales et bancaires se sont implantées.

Les récentes implantations qui suivent la réhabilitation et de la construction des immeubles sont les premiers signes de la commercialisation du nouveau centre-ville de Beyrouth. Celui-ci prend, progressivement et malgré les retards dans l'exécution des travaux, un caractère international, haut de gamme mais aussi très populaire lors de manifestations publiques⁶⁸.

Après avoir analysé la morphologie commerciale de l'agglomération beyrouthine, notre objectif est de présenter la situation du centre-ville dans son état existant au début de l'an 2000. Celui-ci évolue, se construit, se met en place et se densifie progressivement attirant des acteurs urbains et des fonctions économiques. Sa fonctionnalité sera déterminante, à l'avenir, dans l'organisation économique de la ville. Cette reconstruction s'inscrit dans des enjeux territoriaux à l'échelle locale.

⁶⁷ Société Libanaise pour le Développement et la Reconstruction du centre-ville de Beyrouth.

⁶⁸ Depuis 1995, la société SOLIDERE entreprend des animations commerciales (souk el Barghout : brocantes et vente d'antiquités) dans certaines rues du centre : rues Maarad, Foch, Uruguay. Ces manifestations attirent une foule de badauds très hétéroclite.

1. SOLIDERE et le nouveau projet urbain

La création de la société SOLIDERE fait suite à une succession d'initiatives, de projets, de schémas directeurs, de débats et de propositions au sujet de la reconstruction du centre-ville de Beyrouth.

En 1991, le Conseil de Développement et de Reconstruction, institution publique, confie à la compagnie Dar al Handassah l'élaboration d'un nouveau plan directeur⁶⁹. Ce dernier présente un projet dont l'exécution se base sur la constitution d'une société foncière. Celle-ci est autorisée, le 7 décembre 1991 par la loi n°117.

Après l'approbation d'un schéma directeur⁷⁰ pour le centre-ville par le Conseil des ministres⁷¹, SOLIDERE a été constituée le 5 mai 1994 à l'issue de l'assemblée générale constitutive des actionnaires. Cette société foncière chargée de la réalisation du projet de reconstruction s'autorise un statut particulier. De plus, elle est exemptée d'impôts durant 10 ans.

La reconstruction du centre-ville se divise en différentes phases : destruction de l'ancien cadre bâti, réorganisation de l'infrastructure, réhabilitation de quelques bâtiments et construction de nouveaux immeubles. La première tâche de la société SOLIDERE a été de détruire certains immeubles⁷² : les bâtiments endommagés par la guerre, ceux qui, aux yeux de cette compagnie, n'avaient peu d'intérêt architectural

⁶⁹ En 1977, un premier projet de reconstruction du centre-ville a été présenté par un groupe d'architectes-urbanistes libano-français avec l'APUR (Atelier parisien d'urbanisme). En 1986, l'IAURIF (Institut d'Aménagement de la Région Ile de France) propose un second schéma directeur. Aucun des projets ne sera réalisé suite à la reprise des combats à Beyrouth (Beyhum, 1993).

⁷⁰ Le projet Dar al Handassah, en 1991, sous la direction de l'architecte libanais Henri Eddé a été révisé par le français Louis Sato à partir de 1993. Il s'agit de la « version finale et présentée aux futurs actionnaires » (Charara, 1994).

⁷¹ Les autorités publiques préoccupées par un déficit budgétaire important restent frileuses à l'idée d'être confrontées à la complexité juridique de la situation foncière du centre-ville et donnent, ainsi, les pleins pouvoirs à une initiative privée. Ce désengagement peut s'expliquer par l'ambition d'un nouveau réseau d'acteurs de la scène politique locale, à « s'accaparer » le projet de reconstruction du centre-ville pour leurs propres intérêts en affirmant que l'État n'est pas capable de s'occuper de ce dossier.

⁷² Le plan directeur prévoit 660 destructions (*Le Commerce du Levant*, 23 novembre 1995 et *Lebanon Opportunities*, avril 1997).

ou n'entrant pas dans les projets d'aménagement⁷³. Les principales zones touchées par cette phase de destruction ont été Wadi Abou Jemil et Ghalghoul, autour des places des Martyrs et Debbas. Les différents quartiers des souks (Tawilé, Ayass, Sursock et Nourieh) avaient été détruits, auparavant, de 1977 jusqu'en 1991. Les propriétaires des biens détruits - les ayants-droits - ont reçu une compensation en actions.

SOLIDERE prend, à sa charge, la mise en place de l'infrastructure mais en compensation, se rembourse, auprès de l'État, en devenant propriétaire d'une partie du remblai du Normandy. De nouveaux axes de circulation ont été, ainsi, imposés. Le périphérique qui entoure le périmètre du centre-ville (appelé le « ring ») a été dédoublé et réaménagé. La société foncière a entrepris l'aménagement⁷⁴ de plusieurs espaces verts tels le parc des bains romains et le jardin public devant le bâtiment de ESCWA. Le plus grand espace vert se trouvera sur le remblai en front de mer. Ce dernier de 8 hectares est en cours de réalisation (2001) ainsi qu'une marina et une jetée qui ceintureront ce parc public.

Parallèlement, SOLIDERE a préservé 265 immeubles. Au début de l'année 2000, cette phase de réhabilitation et de rénovation est partiellement terminée. La plupart se concentrent autour de la place de l'Étoile, dans le quartier Foch-Allenby⁷⁵ et le long de la rue Riad Solh. Les propriétaires immobiliers ont restauré leur bien suivant les directives et un cahier des charges stricts préparés par la société foncière et approuvés par le CDR. Parmi les personnes qui ont récupéré leur immeuble, nous retrouvons une partie des grandes familles libanaises - anciennes et nouvelles - du commerce, de l'industrie et des finances⁷⁶.

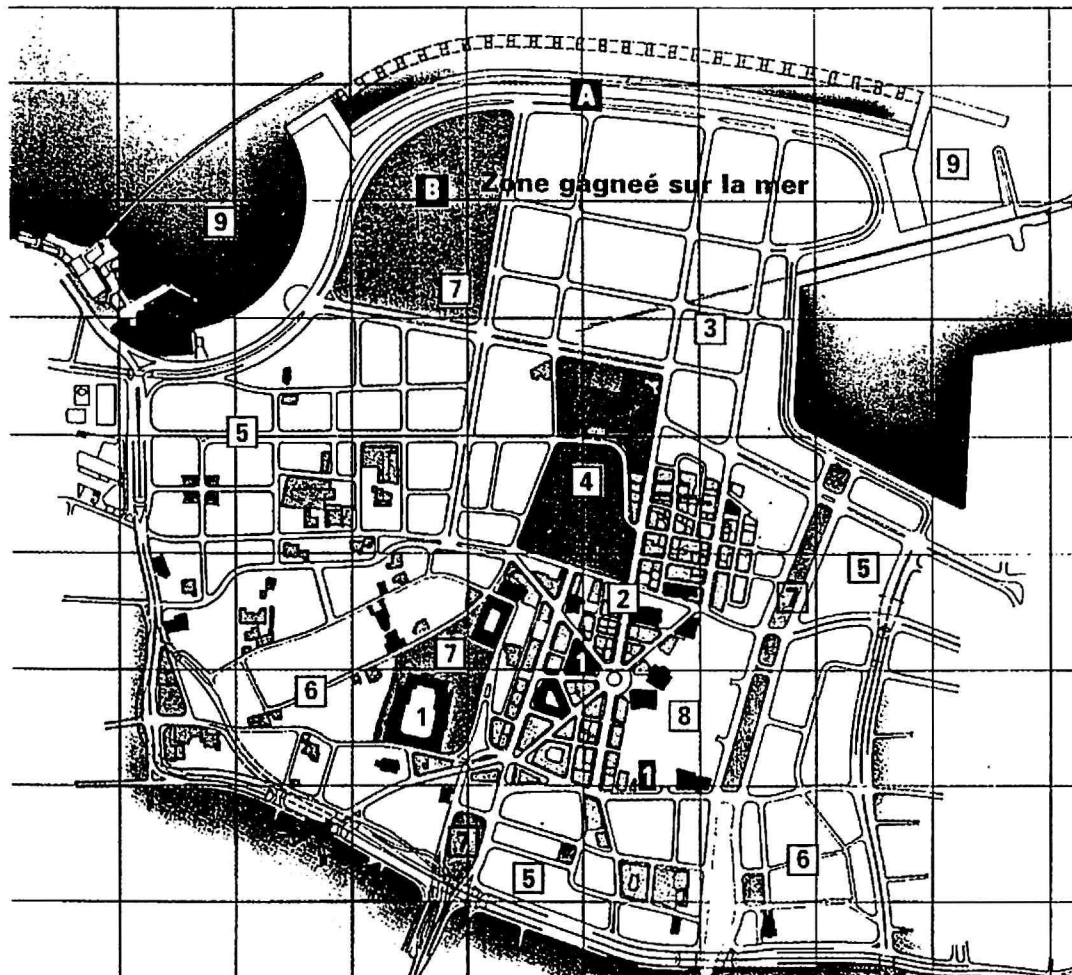
⁷³ Précisons que certains immeubles sauvegardés ont fait l'objet d'accord de « complaisance » entre SOLIDERE et d'importantes familles propriétaires, par exemple, les bâtiments des Ghandour, Sursock, Samadi et Salha. Se référer à l'ouvrage de Eddé (1997).

⁷⁴ Parmi les autres aménagements, le plan directeur prévoit quatre aires de stationnement : 2000 places aux souks de Beyrouth, 2600 Places des Martyrs, 400 au niveau du Sérail et 1000 Place Riad Solh. En l'an 2000, les travaux n'ont pas encore commencé.

⁷⁵ SOLIDERE y occupe plusieurs immeubles datant de l'époque du Mandat français et y a concentré ses différents bureaux

⁷⁶ Nous pouvons citer : Bitar, Cardous, Chahine, Dana, Daouk, Demirdjian, Esseilly, Ezzeddine, Farra, Ghandour, Hajjar, Hibri, Kesrouani, Maktabi, Mansour, Nassif, Rizkallah, Sabbagha, Sammakieh, Sehaoui, Stephan, Sursock, Tajer et Tarazi (enquête personnelle, 1999-2000).

Carte n°7 : Les principales caractéristiques du schéma directeur
du projet de reconstruction du centre-ville, 2000



- 1- Les bâtiments publics (dont : Sérail, Parlement, Municipalité de Beyrouth, Poste) et religieux (dont : églises Saint-Georges des maronites, Saint-Louis et Saint-Elie des grecs-catholiques, mosquées Omari et Mounzer).
- 2- Quartiers préservés de l'époque du Mandat français : place de l'Etoile, quartier Foch-Allenby.
- 3- Futur quartier financier sur le remblai du Normandy (usages multiples bureaux, loisirs et commerces)
- 4- Projet des souks de Beyrouth (espace commercial de 100 000 m² : galeries marchandes, grand magasin, complexes de cinéma, parking souterrain de 2 500 places). Ce projet se situe à l'emplacement des anciens souks Tawilé, Ayass et Jamil.
- 5- Zones à usages multiples (négoce, bureaux, hôtels, résidences). Il s'agit des quartiers de Ghalghoul, de Wadi Abou Jemil et de Saifi.
- 6- Quartier résidentiel de Saifi. Ce projet comprend 16 immeubles soit 139 appartements.
- 7- Parcs et jardins publics : autour du Sérail, devant le siège de l'ESCWA, place des Martyrs, sur le remblai du Normandy.
- 8- Vestiges archéologiques. Cette zone se situe à l'emplacement des anciens souks Nourieh et Abou Nasr.
- 9- Ports de plaisance, l'un dans la baie du Saint-Georges et l'autre à l'extrémité de la corniche.

A- Corniche

B- Parc du bord de mer

Source : *The Quarterly*, brochure d'information, Solidere, 1995-2000.

Quelques immeubles de bureaux (Starco, City Center, Azarieh⁷⁷ et Esseilly) de l'ancien centre-ville ont été préservés et rénovés par leurs propriétaires. Le choix par SOLIDERE de maintenir ces bâtiments et d'en détruire d'autres, demeure ambigu. Dans certains cas, ces biens appartiennent à d'importantes familles libanaises. L'immeuble Esseilly, construit de 1947 à 1952, appartient à la famille du même nom, issue de la bourgeoisie libanaise qui a fait fortune dans l'industrie textile. La famille Beydoun, propriétaires de l'immeuble Starco, a occupé différents postes politiques et a joué un rôle important dans la communauté chi'ite émigrée. L'un des membres de cette famille, Maher Beydoun, est au conseil administratif de SOLIDERE.

Depuis la fin des années 1990, quelques d'immeubles sont en construction. Le premier fut l'ESCWA (Economic and Social Commission for Western Asia) des Nations Unies inauguré en 1997, place Riad Solh. Regroupant plusieurs sièges sociaux d'organisation des Nations Unies, sa construction est symbolique. Ces constructions doivent respecter des règlements d'urbanisme et des clauses précises. Dans la plupart des cas, il s'agit d'immeubles de bureaux et de commerces : l'Atrium inauguré à la fin de l'année 2000, est situé à l'angle des rues Weygand et Maarad, les prochains sièges sociaux de la banque Audi, à Bab Idriss et des quotidiens *An Nahar* et *L'Orient-Le Jour*, à la place des Martyrs. De son côté, SOLIDERE a entrepris la mise en place (construction et rénovation) d'un quartier résidentiel à Saïfi⁷⁸.

2. L'implantation des fonctions commerciales et bancaires

Les activités économiques se sont implantées ou réimplantées progressivement. Si les banques ont repris leurs anciens locaux, l'arrivée des fonctions commerciales fut plus tardive et échelonnée. En 2000, nous comptabilisons une trentaine établissements⁷⁹ : restaurants, boutiques et banques éparpillés dans les

⁷⁷ Constitué des 3 blocs, cet immeuble appartient, depuis 1995, pour un tiers aux frères Chatawi (*Lebanon Opportunities*, septembre 1997). Les Chatawi possèdent trois autres immeubles dans le centre-ville, baptisés Opal, Crystal et Astral. Ils font partie de cette nouvelle catégorie de propriétaires fortunés qui a émergé après guerre.

⁷⁸ SOLIDERE prévoit 40 000 résidents répartis dans les quartiers de Saïfi et Wadi Abou Jemil (*Lebanon Opportunities*, février 1998). Environ 42 % de la surface bâtie sera vouée à un usage résidentiel (*Le Commerce du Levant*, septembre 2000).

⁷⁹ Enquête personnelle, mars 2001.

différentes rues. Toutefois, la situation demeure difficilement évaluable. Les inaugurations s'échelonnent. Néanmoins, ces données actuelles sont très loin des 563 000 m² de surface commerciale prévue par SOLIDERE (chiffre annoncé dans le rapport annuel 1998 de la société).

La restauration (restaurants, cafés, snacks) constitue l'activité en pleine croissance. De nombreux établissements s'implantent et s'éparpillent dans les quelques zones rénovées (rues Maarad, Place de l'Étoile). Les enseignes internationales ont été les premières : *Planet Hollywood, Casper & Gambini, Johnny Rocket's*. L'enseigne *Lina's* implantée en Europe et aux États-Unis prévoit l'ouverture en 2001 d'un restaurant rue Abdel Malek. Ce phénomène a accru l'attractivité du centre-ville qui devient de plus en plus en lieu public et de déambulation nocturne pour les touristes des pays du Golfe, la classe moyenne et aisée locale⁸⁰. La presse libanaise parle de flâneurs et du *gotha* de la société (*Le Commerce du Levant*, septembre 2000). N'écartons pas la présence de populations de classes inférieures, à Ramadan, notamment. Ce boom de la restauration⁸¹ a été lancé à la suite de l'initiative du géant Idarat, société libanaise spécialisée dans l'hôtellerie et la restauration, d'inaugurer un établissement dans le quartier Foch-Allenby. Bien que celui-ci ne soit pas encore terminé, la dynamique a, pourtant, pris rue Maarad dont la première enseigne *Casper & Gambini* fut un véritable succès commercial. Précisons qu'aucun restaurant, spécialisé dans la cuisine libanaise, ne s'est encore implanté au centre-ville. Les établissements les plus connus de Beyrouth (*La Mie Dorée, Scoози, Crepaway, Grand Café*) ont déjà choisi leur futur emplacement.

Les fonctions bancaires ont été les plus rapides à revenir. La rue Riad Solh offre une très forte concentration d'établissements financiers; n'ayant pas eu

⁸⁰ Par exemple, le dimanche, le nouveau centre-ville devient un parc de loisir : une multitude de familles se promènent ou s'adonnent à la bicyclette, les enfants courent librement dans les rues et s'activent sur leur trottinette (enquête personnelle, 2001).

⁸¹ Cette dynamique s'inscrit dans une nouvelle logique de SOLIDERE amorcée depuis la fin des années 1990. Alors que la société foncière ambitionnait de faire de Beyrouth une place financière régionale, la concurrence des villes du Golfe dont Dubaï, l'a incité à une autre stratégie et à favoriser des activités spécifiques. *On a compris que la reconstruction doit s'articuler autour d'activités qui seront à l'avenir les atouts majeurs de Beyrouth : tourisme, divertissements, éducation, communication, secteur médical* (Propos d'Angus Gavin, conseiller à SOLIDERE, *Magazine*, 5 janvier 2001).

d'importants dégâts dus à la guerre, elle a rapidement été, de nouveau, fonctionnelle. Les principales banques locales (aux capitaux occidentaux) et internationales y sont présentes. En novembre 2000, 34 banques et 12 sociétés d'assurance étaient établies (*The Quarterly*, novembre 2000). Précisons, qu'il s'agit essentiellement de succursales et non des sièges sociaux. Néanmoins, d'importantes sociétés prévoient d'implanter ou ont implanté leur siège social, leur bureaux de représentation au centre-ville : Dar al-Handassah⁸², Coca Cola, Ericsson, Merrill Lynch, Microsoft, Procter & Gamble, Reuters, Thomson. Des délégations commerciales européenne et américaines, des sociétés commerciales, industrielles des pays du Golfe y sont déjà présentes.

SOLIDERE a redéfini les activités du centre-ville en privilégiant certaines orientations fonctionnelles : commerce de luxe, restauration, hôtellerie, librairies, galeries d'art, etc. Cette politique exclut certains anciens commerçants désireux de retravailler dans le centre. Par exemple, la société foncière a totalement modifié l'occupation fonctionnelle du quartier Foch et Allenby. Les petits boutiquiers, les pensions et les grossistes alimentaires d'avant guerre y sont désormais indésirables.

Les premiers commerçants à s'implanter au centre-ville font partie de l'élite commerciale locale. Par exemple, citons les familles Hitti⁸³ et Debbas⁸⁴. Elles ont

⁸² Cette société a acquis un lot de 1 000 m² à Minet el Hosn afin d'y construire son siège social auparavant situé rue Verdun.

⁸³ *Notre emplacement est stratégique, au croisement le plus cher de Beyrouth. Partout dans le monde, un grand nom doit être au centre-ville, sinon il perd de sa valeur. Le centre-ville est au cœur du pays où l'on peut rejoindre Achrafieh et Hamra en deux minutes* (Témoignage d'un membre de la famille Hitti dans *Le Commerce du Levant*, juin 2000).

⁸⁴ Précisons que la société Debbas est impliquée dans la reconstruction du centre-ville puisqu'elle détient plusieurs marchés dont l'éclairage public. Cette remarque nous permet de signaler que la société SOLIDERE applique une stratégie de vente très spécifique. En effet, les sociétés locales ou étrangères qui veulent obtenir un des différents marchés liés à la reconstruction sont explicitement incitées à investir dans le centre-ville. En clair, SOLIDERE travaillera plus facilement avec une société X si celle-ci loue ou achète quelque chose dans le centre de Beyrouth (un terrain, des bureaux ou une boutique) (enquête personnelle, 2001). Hormis l'exemple de Debbas, nous pouvons citer Erga (cabinet d'architecture) qui s'occupe de plusieurs projets SOLIDERE, a acheté un terrain à Minet el Hosn en 1997 (*Lebanon Opportunities*, août 1997), Al-Mashtal (société paysagiste) a été choisie pour fournir toutes les plantes des espaces verts du centre-ville, elle a aussi acheté une parcelle (*Le Commerce du Levant*, juillet 1998), Nassar (société de construction) est chargée de la construction du souk des bijoutiers, elle a également investi dans une parcelle à proximité du Starco (*Lebanon Opportunities*, janvier 1999).

ouvert respectivement les franchises *Roche Bobois* et *Bang & Olufsen*⁸⁵. D'autres enseignes de « référence » ont choisi leur emplacement *Mont-Blanc* (rue Riad Solh), *Versace* (rue Allenby) et *Virgin Megastore*⁸⁶ (place des Martyrs). La *Librairie Antoine*, enseigne très connue au Liban a, aussi, rouvert sa succursale dans l'immeuble Starco. Si le nombre de commerçants, en l'an 2001, semble excessivement faible, la plupart des acteurs économiques libanais et régionaux ont manifesté leur intérêt d'y investir. Nous pouvons citer les enseignes *ABC*, *Joseph Eid*, *Kamishibaï*, *Pharaon*, *Pointure*, *Obeji*, *Sport & Loisirs* et *Wardé*. Toutefois, les commerçants retardent leur implantation suite aux nombreux contretemps enregistrés dans l'exécution des travaux.

Les investisseurs immobiliers locaux⁸⁷ se sont aussi exprimés pour l'achat de parcelles pour implanter des immeubles résidentiels et commerciaux. De nombreux lots ont, déjà, trouvé acquéreurs mais ces derniers observent une attitude d'attente et/ou de spéculation, voire de revente, parfois à perte (par exemple, le gouvernement de Malaisie impliqué dans le projet d'un complexe hôtelier et résidentiel à Minet el Hosn, a revendu son bien fond acheté en 1997).

Les projets hôteliers représentent une part conséquente de la reconstruction du centre-ville. SOLIDERE prévoit 200 000 m² de surface hôtelière pour une capacité de 5 000 lits (*Lebanon Opportunities*, mai 1998). Une zone spécifique, le long du littoral autour du Hilton, doit attirer plusieurs investissements. Aux investisseurs libanais⁸⁸ se sont ajoutées des compagnies saoudiennes spécialisées dans l'hôtellerie :

⁸⁵ *Le centre-ville nous donne précisément cette image de prestige qui se marie bien avec nos produits* (entretien avec le directeur régional de l'enseigne B&O, *Le Commerce du Levant*, juin 2000).

⁸⁶ Les franchisés libanais sont trois personnes : Jihad Murr qui possède une télévision, plusieurs radios et une société d'importation de disques compact, Marwan Khaireddine, propriétaire d'une banque, et, Imadudine Adib, un éditeur (*Le Commerce du Levant*, novembre 2000, enquête personnelle, 2000).

⁸⁷ Nous retrouvons quelques promoteurs de galeries marchandes de la rue Verdun comme Jamil Ibrahim, Samir Rayess et la famille Mansour copropriétaire du Concorde Square mais aussi actionnaire du groupe Paramount qui a entrepris 4 projets immobiliers au centre-ville (enquêtes personnelles et *Lebanon Opportunities*, avril 1997).

⁸⁸ Citons la société Idarat, les familles Farha et Khaireddine (celle-ci est propriétaire de la banque Al Mawarid) (enquête personnelle, 2000).

- Le prince Al Waleed Ben Talal Abdul Aziz Al Saoud qui détient les droits de la société Planet Hollywood implantée au centre-ville envisage la construction d'un hôtel à Minet el Hosn.
- La société du prince Hussan Ben Saoud Ben Abdel Aziz projette l'hôtel Forum International à Saïfi.
- Un consortium d'hommes d'affaires saoudiens (dont Mahfouz Ben Mahfouz et Cheikh Abdallah el Brahim, copropriétaire de l'hôtel depuis 1983) et libanais (familles Ammache et Kaaki) envisage la reconstruction de l'hôtel Hilton à Minet el Hosn. Un nouveau projet envisage sa destruction totale (celui-ci a été très dégradé durant la guerre) puis sa reconstruction (*Le Commerce du Levant*, 24 janvier 1983 et *Lebanon Opportunities*, novembre 2000).

3. Une évolution chaotique : retards et blocages politiques

Au début de l'année 2000, la situation est fortement contrastée. La reconstruction du centre-ville évolue à plusieurs vitesses : intérêt croissant des intérêts privés, rénovation du cadre bâti, construction d'immeubles résidentiels et de bureaux mais aussi de nombreux blocages avec l'annulation et la suspension de quelques projets tels les souks de Beyrouth et le Beirut Trade Center mais aussi des litiges entre l'État et SOLIDERE au sujet d'indemnités non payées. Ces « blocages »⁸⁹ ont, directement, ralenti l'activité de SOLIDERE et les initiatives des commerçants qui s'impatientent et retardent leur implantation. Le principal est la construction d'un important centre commercial appelé les *souks de Beyrouth*.

Le projet des *souks de Beyrouth* constitue un élément moteur pour l'avenir de la structure commerciale. Ce projet de 100 000 m² aura la configuration d'un centre

⁸⁹ N'oublions pas qu'entre 1994 et 1998, de nombreux problèmes sont venus freiner et ralentir la réalisation du projet SOLIDERE : fouilles archéologiques, évacuation des réfugiés à Wadi Abou Jemil, contestation sur la destruction de certains immeubles, répercussion à Beyrouth de la dégradation de la situation militaire au Sud Liban en 1996. À la suite de ces événements, entre autre, les profits de la société foncière sont en baisse : US \$ 77, 8 millions en 1997 et 54, 2 millions en 1998 (Rapport d'activité de SOLIDERE, 1998). De plus, les ventes ont atteint US \$ 37 millions en 1999, contre 117 en 1998 et 144 en 1997 (*Le Commerce du Levant*, septembre 2000).

commercial compartimenté en plusieurs activités⁹⁰ et tiendra un rôle stratégique, celui de « locomotive » commerciale du centre-ville. Les travaux sont stoppés depuis la fin de l'année 1998 puisque le décret du Conseil des ministres autorisant sa construction n'est pas été promulgué⁹¹. Seules les parties souterraines ont été commencées. Les investisseurs attendent son ouverture pour s'implanter. Ils estiment, actuellement, que le centre-ville n'est pas encore totalement fonctionnel et opérationnel. Chacun refuse de faire le premier pas.

L'évolution du centre-ville est intimement liée à la situation politique locale. Sa reconstruction est riche d'enjeux. Ainsi, le départ à la fin de l'année 1998 du Premier ministre Rafic Hariri a entraîné le ralentissement de l'activité immobilière et de commercialisation par la société SOLIDERE. « Pour ce nouveau gouvernement, la reconstruction du centre-ville n'est plus une priorité absolue » (Davie, M., 1999). De nombreux contrats ont été déferés voire annulés. Les conséquences de son départ du gouvernement ont été multiples : recul des bénéficiaires de la société foncière, annulation de certains projets, baisse du nombre des actionnaires de 100 000 à 60 000 et recul des actions⁹² (*Al Hayat*, 1 novembre 1999).

Ce changement politique a eu des répercussions considérables. En effet, parmi les 50 000 actionnaires de la société SOLIDERE, l'ancien Premier ministre Hariri demeure le plus connu. Il est le seul actionnaire à posséder plus de 5 % du capital de cette société (*Lebanon Opportunities*, août 1997). Etant donné son rôle et son implication depuis les années 1980 dans ce projet, il est un personnage central dans la reconstruction du centre-ville. Il y a impliqué ses « hommes », ses réseaux et son argent.

⁹⁰ La surface bâtie totale sera égale à 100 000 m² : surface commerciale avec 200 boutiques de 30 000 m², grand magasin, complexe de cinémas et espace de bureaux de 15 000 m² chacun, supermarché de 6 000 m² et souk des bijoutiers 4 000 m² (*Lebanon Opportunities*, juillet 1997). Pour le grand magasin, une grande enseigne européenne est envisagée : *Les Galeries Lafayette* (*Executive*, janvier 2001). Ce projet se situe à l'emplacement des anciens souks Ayass et Tawilé.

⁹¹ Finalement, le décret d'approbation a été ratifié en octobre 2000 après 18 mois de gel (*Magazine*, 5 janvier 2001).

⁹² En décembre 1995, l'action A SOLIDERE était à 120 \$; en décembre 1996 : 111 \$; au début de l'année 1997, l'action a une nouvelle valeur, de 111 \$, elle passe à 11,1 \$; en décembre 1997 : 11,5 \$; en décembre 1998 : 10,5 \$; en décembre 1999 : 8,5 \$; en juin 2000 : 7,5 \$; en avril 2001 : 5,5 \$ (*The Quarterly* de 1995 à 2001).

L'obtention du permis de construire du projet des *Souks de Beyrouth* a fait l'objet d'une « querelle » libano-libanaise entre différents protagonistes politiques locaux. Ce permis ne fut qu'un prétexte dans une affaire plus ambiguë. L'un des premiers contentieux opposa Michel Murr, le Ministre de l'intérieur libanais et la société SOLIDERE. Ancien propriétaire d'une tour de 30 étages, Murr a récupéré US \$ 13 millions en actions d'indemnités. Mais à la suite de la chute du cours de l'action, Murr s'estima lésé et demanda réparation (*Al Hayat*, 1 novembre 1999). Contrarié, il exerça tout son pouvoir pour nuire à SOLIDERE⁹³. Les « opposants » à Hariri, au pouvoir, sous le Président de la République, Lahoud⁹⁴, de 1998 à 2000, se sont activés à interférer l'évolution du projet⁹⁵. Pour nous, leurs initiatives à l'encontre de SOLIDERE, visaient, en définitive, Hariri et ses proches. Cette situation confuse a entraîné une crainte générale auprès des acteurs libanais et étrangers. Le quartier Foch-Allenby, rénové et devenu une zone piétonnière, demeure inoccupé. Son développement commercial est lié à l'évolution des souks de Beyrouth qui lui est adjacent. Plusieurs sociétés ont différé leur implantation estimant que la situation actuelle n'était pas favorable⁹⁶. Si précédemment, nous avons mentionné l'arrivée future de certaines enseignes et l'ouverture de quelques restaurants, l'activité commerciale demeure, en avril 2001, quasi inexistante⁹⁷.

⁹³ « Certains pensent qu'il aurait usé de son influence pour que la procédure d'approbation du projet des souks soit ralentie » (*Magazine*, 5 janvier 2001). Michel Murr se dégage de la responsabilité du conflit et nomme une inspection centrale pour comprendre les raisons des blocages. Selon lui, cela se serait produit soit au niveau du *Mohafez*, soit à la Municipalité, soit à la Direction générale de l'urbanisme (*L'Orient-Le Jour*, 27 novembre 1999).

⁹⁴ Significatif d'un certain « malaise », la première visite officielle du Président Emile Lahoud au centre-ville intervient 13 mois après sa nomination.

⁹⁵ Plusieurs membres du gouvernement du Premier ministre Sélim Hoss souhaitent l'annulation de la loi n°117/91 sur la création de la société foncière. Ces mêmes personnes remettent, aussi, en cause le droit de SOLIDERE sur une partie des parcelles du remblai du Normandie (*Al Hayat*, 1 novembre 1999).

⁹⁶ La société Idarat a stoppé la construction, commencée en 1997, de son restaurant *La Brasserie de l'Orient* rebaptisé depuis l'an 2000 *Balthazar*. Le groupe Eid qui possède l'enseigne d'habillement *Kamishibaï* et propriétaire d'un emplacement, rue Foch, depuis 1998, attend une situation plus opportune pour ouvrir sa boutique. Deux exemples caractéristiques ont été observés. Les boutiques *Yammout Optical* (rue Malek) et *Men's fashion* (rue Weygand) ont fermé temporairement après 6 mois de fonctionnement, faute de clients (enquête personnelle, juin 2000).

⁹⁷ Une preuve des difficultés de commercialisation, SOLIDERE a revu à la baisse, en 2000, sa politique de location des emplacements commerciaux. Alors que le m² varie, à Verdun, entre 800 et 1200 \$ à l'année, les prix au centre-ville varient entre 300 et 500 \$ (*L'Orient-Le Jour*, 4 août 2000).

Conclusion chapitre 3

Nous avons souligné au cours de ce chapitre que la géographie du commerce dans l'agglomération de Beyrouth était excessivement complexe. Nous avons mis l'accent sur la multiplication des espaces marchands à la suite de circonstances historiques, économiques et démographiques.

Au printemps 2000, le centre-ville demeure un espace particulier au sein de l'agglomération beyrouthine. Entre les chantiers privés au ralenti, les projets de SOLIDERE stoppés et les initiatives commerciales dubitatives, il représente une réelle interrogation dans l'organisation urbaine de la ville. Si le pouvoir politique (siège du gouvernement au Sérail, Parlement, CDR et quelques ministères) et des établissements financiers y sont présents, l'activité commerciale tarde à démarrer. L'accumulation des retards perturbe les stratégies des investisseurs. Dans ces conditions, l'avenir du centre-ville reste relativement flou⁹⁸. Nous avons souligné les initiatives des commerçants désireux d'y être présents, nous avons fait quelques suppositions, nous avons essayé de comprendre les prochaines initiatives privées. Néanmoins, notre recherche se positionne à un moment clé dans la dynamique de la géographie commerciale de cette ville. L'analyse sera reprise plus tard dans le texte, pour saisir les enjeux des différents acteurs impliqués dans ce projet.

Néanmoins, le retour au gouvernement de Rafic Hariri, en octobre 2000, va, sans aucun doute, être une donnée déterminante pour la suite. Le fait de retrouver son poste de Premier ministre va lui permettre, dit-on, de « relancer » les différents projets du centre-ville et d'attirer les investisseurs arabes (ancien émigré en Arabie Saoudite, il est resté très proche des réseaux économiques des pays du Golfe). Ce changement politique peut être l'occasion de débloquer une situation délicate depuis 2 ans et par la

⁹⁸ Celui-ci comme sa future morphologie ont été à plusieurs reprises commentées. À l'avenir, les différents auteurs voient le centre-ville comme « une cité d'affaires internationale au service notamment des capitaux du pétrole » (Battegay, David et Métral, F, 1996), « un espace d'autorité et de luxe sur le modèle de la ville du Golfe » (Beyhum, 1993), « un centre d'affaires et de finances à prétention régionale et mondiale » (Davie, M. F., 1994), « une ville nouvelle rationnelle, aérée, à l'image des grandes capitales occidentales, un espace moderne, une city technocratique et réglementée (Davie, M. F., 1995).

même occasion « perturber », à nouveau, la répartition des fonctions urbaines dans la ville.

À partir de cette présentation de la géographie du commerce à Beyrouth, nous pouvons, à travers l'étude de la production de deux espaces marchands, Hamra et Verdun, situés dans la partie occidentale de la ville, démontrer les différents mécanismes de formation socio-spatiale soulignant autant l'action humaine que des contextes politiques, économiques et sociaux déterminants.

Chapitre 4

HAMRA ET VERDUN,

DÉVELOPPEMENTS CROISÉS DE DEUX POLARITÉS COMMERCIALES

Après avoir expliqué l'évolution de la géographie commerciale de Beyrouth, nous avons choisi deux espaces marchands, deux champs d'étude pour comprendre les multiples mécanismes et logiques de la production urbaine. Ces deux espaces, le quartier Hamra et la rue Verdun, sont situés dans la partie occidentale de la ville de Beyrouth. Dans notre problématique de saisir les stratégies des acteurs dans la création et le développement de centralités commerciales, nous avons fait le choix de deux espaces qui possèdent une histoire urbaine mouvementée, constituée de plusieurs cycles.

Hamra et Verdun font, au début des années 2000, partie des plus importants espaces économiques du paysage urbain de la capitale libanaise. Produits à des périodes distinctes, par des acteurs différents et à la suite de facteurs multiples, ils sont le fruit d'une riche évolution.

Ces espaces se caractérisent par un développement croisé, dans le sens qu'ils ont émergé à des temps différents, suivant des contextes, nationaux et régionaux, politiques, économiques, sociaux et culturels complexes, ce que Chaline souligne en parlant de la « multiplicité des éléments concourant aux équilibres instables et successifs que sont les systèmes urbains » (Chaline, 1980).

Les fonctions commerciales apparaissent dans le quartier Hamra, à partir des années 1950, alors que la rue Verdun n'est qu'un axe résidentiel bourgeois. Durant la guerre, Hamra se trouve marginalisé et sa structure urbaine se transforme tandis que Verdun connaît un essor commercial progressif. Au cours des années 1990, si Hamra sort doucement de la guerre et retrouve une certaine identité, Verdun attire les investissements de la classe aisée libanaise de l'émigration et les commerçants franchisés. Ainsi, au début des années 2000, Verdun demeure une rue commerciale

très internationale et Hamra retrouve, peu à peu, une place à l'échelle beyrouthine et redevient un lieu d'investissement.

La production de Hamra et Verdun est le fruit d'un jeu de temporalités urbaines et confirme que la ville est une combinaison d'espaces différenciés qui se développent suivant de multiples rythmes et des logiques d'acteurs.

Les processus qui concourent à la formation et au renouvellement des espaces urbains, comme les éléments qui en structurent les dynamiques, se situent dans des registres divers - économiques, sociaux, politiques, institutionnels, spatiaux - qui n'ont ni les mêmes durées ni les mêmes rythmes. À l'échelle d'une ville ou d'un réseau urbain, les différents territoires n'évoluent nécessairement ni au même rythme ni dans le même sens. Leurs caractéristiques propres et leurs positions respectives leur confèrent des destins singuliers, dont la combinaison affecte l'évolution même de l'ensemble qu'ils forment (Lepetit et Pumain, 1993).

Nous ne voulons pas comparer Hamra et Verdun. Ceci n'est pas le but de notre travail. L'un et l'autre ont des morphologies et des structures commerciales différentes. Hamra symbolise un espace commerçant que nous pouvons qualifier de système zonal, regroupant des centaines de fonctions, produit depuis 50 ans tandis que Verdun représente, essentiellement, une rue marchande, un axe linéaire qui s'est développée il y a seulement une dizaine d'années. Malgré tout, ces deux espaces ont un point commun essentiel, en l'espace de quelques années, ils se sont affirmés comme des polarités commerciales recherchées, convoitées et jalousées. Notre but, au cours de notre recherche, n'est pas d'identifier et d'inventorier les activités de ces espaces marchands mais bien de comprendre comment ils ont été produits par des logiques d'acteurs à des périodes distinctes.

Hamra est une succession de rues spécialisées et Verdun est une juxtaposition de galeries marchandes ; néanmoins, ils demeurent contigus et accolés. Produits d'une riche « stratification », autant des symboles que des modèles de mixité des réseaux économiques et confessionnels ce qui est une variable importante dans une société fortement marquée par l'appartenance communautaire, Hamra et Verdun représentent des pôles économiques dominants à l'échelle locale.

Notre objectif, à travers ce cadrage géographique, est de présenter, au-delà de la morphologie commerciale de ces deux espaces, les différents « jeux temporels » représentés par des phases et des périodes de valorisation et dévalorisation : développement, apogée, déclin, décrépitude puis renaissance, renouveau, croissance et dynamisme. Chacun a eu différents cycles au cours de son évolution, parfois brutaux symbolisés par des croissances éphémères et des destructions importantes.

Nous avons privilégié la dimension historique. Celle-ci permet « de remonter le temps » et de montrer comment Hamra et Verdun ont été produits et quelles ont été les caractéristiques historiques de leur développement. Cette démarche nous donnera des éléments pour analyser le fonctionnement, passé et actuel, de ces espaces et les différentes logiques d'acteurs qui interviennent et sont intervenus au cours de leur production.

A. Le quartier Hamra : un nouveau centre ancien

Le quartier Hamra¹ se situe dans la partie occidentale de Beyrouth que l'on désigne par Ras Beyrouth (en arabe, « le cap de Beyrouth »). À la fin du XIXe siècle, Hamra n'est encore qu'un espace agricole. Deux éléments vont modifier sa morphologie : l'Université américaine et le jardin Sanayeh. L'implantation du campus de l'Université américaine, en 1871, marque des premiers mouvements d'urbanisation dans ce secteur. La réalisation en 1900 d'un jardin public et l'installation d'une école des Arts et des Métiers par les Ottomans à Sanayeh, symbolisent un second mouvement. C'est à partir des années 1950 que Hamra est touché par un fort développement résidentiel et commercial. Son essor est spectaculaire, en l'espace de quelques années, « y habiter, y posséder un bureau ou un commerce, y faire ses achats deviennent, incontestablement, des signes de distinction » (Ruppert, 1999).

¹ Le litige existe toujours sur l'origine du nom Hamra. Il y a deux hypothèses, l'une par laquelle le nom serait issu d'une famille habitant le quartier (au niveau actuel de l'immeuble Pavillon), l'autre Hamra signifie le rouge comme la couleur de la terre de cette région (Boudisseau, 1993). Selon Ibrahim Kanaan, le Prince Nasserreddine el Hussein el Tamnukhy donna, au XVe siècle, ses terres à la famille Hamra, originaire de la Bekaa (*An Nahar*, 26 mars 1972).

Au plan historique, cet espace montre une évolution riche en discontinuités, en ruptures et en transformations. Pour ce chapitre, nous avons choisi de présenter ces différentes phases reliées à des contextes démographiques, économiques, politiques, militaires et culturels particuliers.

Au début des années 1950, le quartier Hamra a émergé au cours de la période du « miracle libanais » et de « l'âge d'or » caractérisée par le développement d'activités tertiaires de commandement d'envergure régionale. Le Liban attire de nombreux investisseurs occidentaux et arabes des pays voisins. Il est comparé à la « Suisse du Moyen Orient ». Beyrouth est le « Paris de l'Orient arabe » (Picaudou, 1989).

Dans ce cycle d'euphorie économique, immobilière, touristique et financière, Hamra occupe une place privilégiée et s'impose comme un nouvel espace commercial à Beyrouth. Il attire de nombreux acteurs en provenance des pays arabes voisins, de l'émigration et du centre-ville, désireux d'améliorer leur condition sociale. Il s'accapare une image symbolique et emblématique : « Les Champs-Élysées du Moyen Orient ». Cette comparaison idyllique est véhiculée par trois éléments : les salles de cinéma, les cafés-terrasses et les boutiques de luxe. Ceci lui confère un pouvoir attractif considérable. Il symbolise une nouvelle société de consommation et s'impose rapidement comme le centre moderne de Beyrouth. Cette modernité est tant commerciale (consommation et système de vente occidental) qu'architecturale.

Durant les années de guerre, Hamra se transforme, se modifie et évolue. Le paysage urbain et commercial change en fonction des mutations des acteurs privés et d'une nouvelle gestion urbaine. Au début des années 1990, Hamra se remet des 15 années de guerre. Ce renouveau urbain progressif se manifeste par de nouvelles stratégies commerciales. Sa longévité historique au milieu d'une multitude de polarités commerciales lui confère un nouveau statut, le principal centre tertiaire et commercial de l'agglomération beyrouthine.

La limitation administrative du quartier Hamra s'étend de la rue de Rome, rue Sadat, rue Bliss, rue Eddé. D'un point de vue morphologique, cet espace est difficile à délimiter puisqu'il existe une linéarité commerciale, de la Banque Centrale à la rue Sadat et de la rue Bliss à l'hôtel Bristol. Pour notre recherche, nous n'avons pas voulu utiliser de limites arbitraires. Nous avons, essentiellement, travaillé et axé nos recherches et enquêtes, sur les principaux axes marchands ; les rues Abdel Aziz, Baalbek, Bliss, Hamra, Jeanne d'Arc, Makdissi et Souraty.

1. L'Université américaine dans une région agricole

Au XIXe siècle, cette région située à l'ouest de Beyrouth *intra muros*, est contrastée. Il s'agit d'un espace agricole au milieu d'un paysage austère et inhospitalier constitué de dunes et cactus. Les parcelles cultivées sont reliées entre elles par d'étroits sentiers et des ruelles tortueuses. Les habitants vivent dans des petites fermes et cultivent leurs terres. Ils vont vendre leur récolte avec leur charrette aux marchés situés aux portes de l'ancienne ville de Beyrouth (enquête personnelle, 1998).

Parmi les terres agricoles, quelques familles cultivent le mûrier et élèvent le ver à soie. Par exemple, la famille Souraty était propriétaire d'une parcelle de 7 200 m². Elle employait plusieurs métayers pour s'occuper des lieux et des récoltes. Possédant une usine de soie à Jbeil, elle commerçait avec les filatures lyonnaises (enquête personnelle, 1998).

Cette région est habitée par plusieurs familles propriétaires de grandes parcelles : chacune a son « territoire ». Elles sont essentiellement de trois communautés, grecque-orthodoxe, sunnite et druze. Il y a les familles orthodoxes : Bassoul, Bekhazi, Maamari, Rebeiz, Souraty, Tarazi ; les familles sunnites : Chatila, Chehab, Daouk, Itani, Labban, Sidani, et les familles druzes : Raouda, Talhouk (enquête personnelle, 1998-2000). Avant l'arrivée des Américains, la région

comprenait quelques regroupements de maisons². Parmi cette population, la communauté grecque-orthodoxe fit construire une église (Notre Dame de l'Ascension) et un cimetière, de son côté, la communauté sunnite fit construire également une mosquée (Hobaich). Aujourd'hui, l'église est rue Mak'houl et la mosquée rue Bliss (enquête personnelle, 2001).

La venue des Américains à Beyrouth, à la fin du XIXe siècle, reflète la stratégie des grandes puissances occidentales à savoir : renforcer leur influence sur cette région méditerranéenne, à travers l'économie, la religion, l'éducation et la culture. En 1862, des missionnaires presbytériens américains chargent leur compatriote, Daniel Bliss, de fonder un établissement d'enseignement supérieur à Beyrouth. Bliss se rend aux États-Unis pour trouver les fonds financiers nécessaires³.

Le 24 avril 1866, le Syrian Protestant College est fondé. Le 3 décembre 1866, les premiers cours⁴ sont dispensés dans un bâtiment loué⁵ situé dans le quartier de Zokak el Blatt à la limite sud de la vieille ville. Puis, l'établissement estimant ses locaux trop réduits, veut de nouveaux bâtiments. À l'avenir, la stratégie est de construire un vaste campus universitaire. La responsabilité d'obtenir des fonds financiers et un espace suffisant pour y installer l'établissement est confiée à D. Stuart Dodge. « Dans un premier temps, la région de Mazra'a (faubourg Sud de la ville) est choisie. Mais la communauté grecque-orthodoxe résidante s'oppose au projet » (Davie, M., 1997).

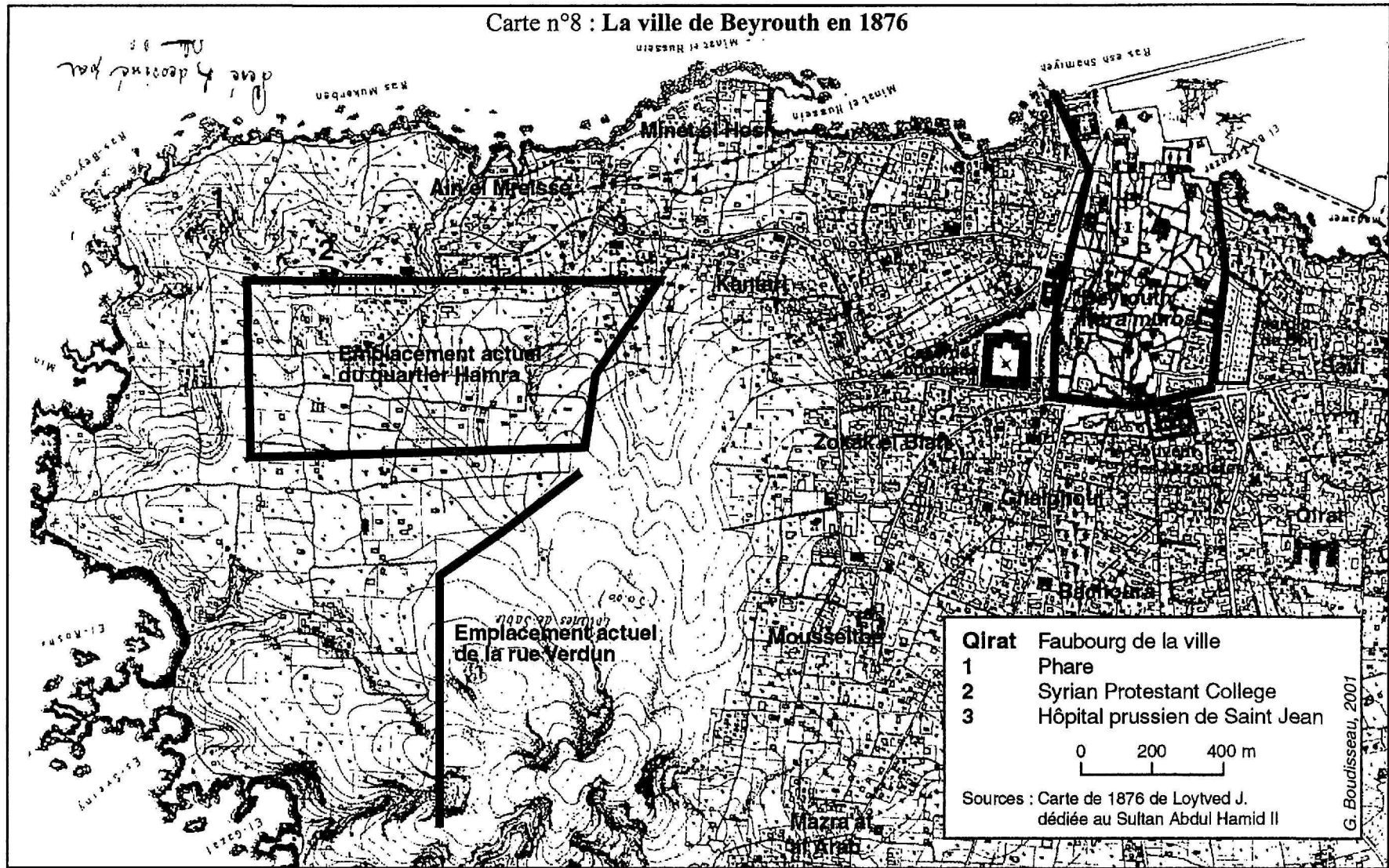
² Davie parle également « de petits regroupements d'habitations, Ain el Mreissé, Hay al Fijl et Hobaich » (Davie, M. F., 1997).

³ Daniel Bliss met quatre ans, de 1862 à 1866, pour se procurer des fonds américains et anglais.

⁴ Seulement 16 étudiants suivent les premiers cours en 1866 à Zokak el Blatt. En 1999, environ 5 000 étudiants sont inscrits dans cet établissement.

⁵ Les locaux étaient l'École nationale appartenant à Boutros Boustani (Dodge, 1958).

Carte n°8 : La ville de Beyrouth en 1876



Finalement, le 22 janvier 1870, Dodge acquiert des terrains dominants la mer dans la partie occidentale de la ville, Ras Beyrouth. Les terres appartenaient à la famille Raouda, de confession druze. Dodge disposait d'un budget de US \$ 200 000 pour entreprendre ce projet. L'achat des terrains⁶ ne coûta qu'une somme dérisoire, US \$ 8 000 (Dodge, 1958). Cette région était mal connue⁷ de la population *intra muros* (topographie irrégulière, région à demi sauvage). Après l'accord des autorités ottomanes⁸, en décembre 1871, la première pierre est posée pour la construction du premier bâtiment du Syrian Protestant College. Les premiers cours y sont donnés en 1873. Jusqu'en 1882, l'enseignement est en arabe. Puis, il devient en anglais. Pendant ce temps, la municipalité décide de créer une route allant de Beyrouth *intra muros* au campus, avec l'aide des américains qui offrent leur terrain et les matériaux nécessaire à la réalisation de cette route (Dodge, 1958).

Jusqu'à la fin du XIXe siècle, les constructions se succèdent à partir des plans établis à New York. Après le College Hall en 1871, le bâtiment médical est construit en 1873 puis les locaux de l'école préparatoire en 1885. En 1891, une chapelle est bâtie ainsi qu'un bâtiment pour les cours de chimie en 1893. Un mur ceinturant le campus est élevé et délimite une superficie de 70 acres. Des terrains de sport sont aménagés en bordure du littoral et de nouveaux bâtiments d'enseignement⁹ sont construits. Le 18 novembre 1920, l'établissement change de nom pour devenir l'Université américaine de Beyrouth, sous la responsabilité administrative de l'université de l'État de New York.

⁶ « Nous avons payé la propriété loin de sa valeur. C'est à peine s'il y avait une valeur. C'était la région des chacals et des poubelles de la ville » (Bliss, 1920).

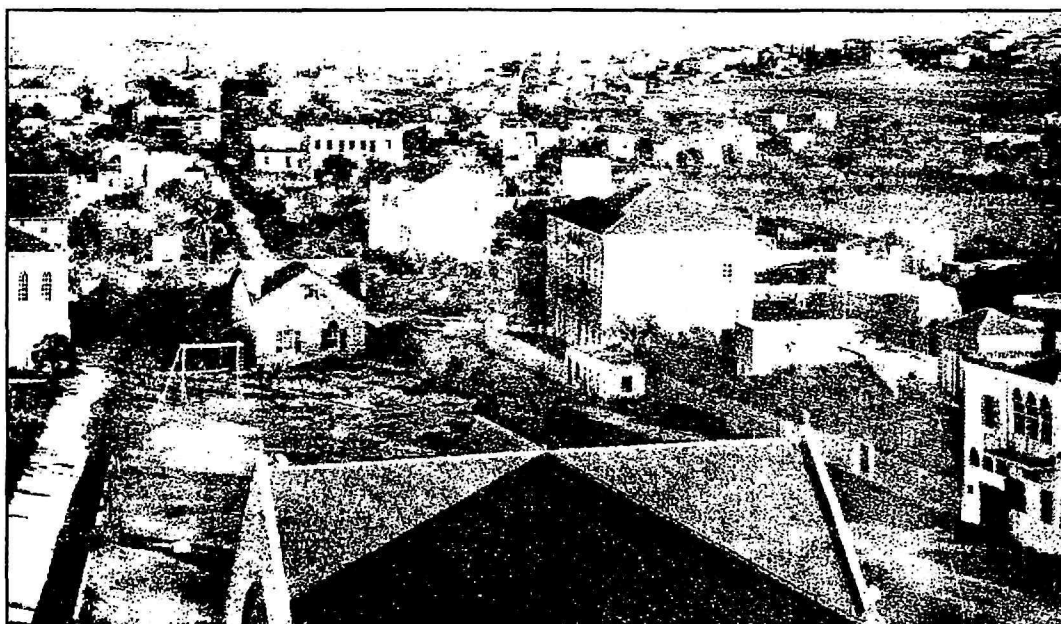
⁷ Se référer à l'ouvrage de Rebeiz pour mesurer l'attitude des Beyrouthins à l'annonce de l'arrivée du Syrian Protestant College dans la région de Ras Beyrouth. La population s'étonnait que les Américains s'installent là où vivaient des loups et les bandits. Certains sentiers étaient déconseillés. Un chemin portait, même, le nom de ruelle des voleurs « Zaroub el Haramiyeh » (Rebeiz, 1986). De plus, l'initiative américaine fut « considérée comme une absurdité » (Ruppert, 1999).

⁸ En 1870, Bliss se rendit, à Constantinople, pour obtenir l'autorisation auprès des Ottomans de construire cette université (Dodge, 1958).

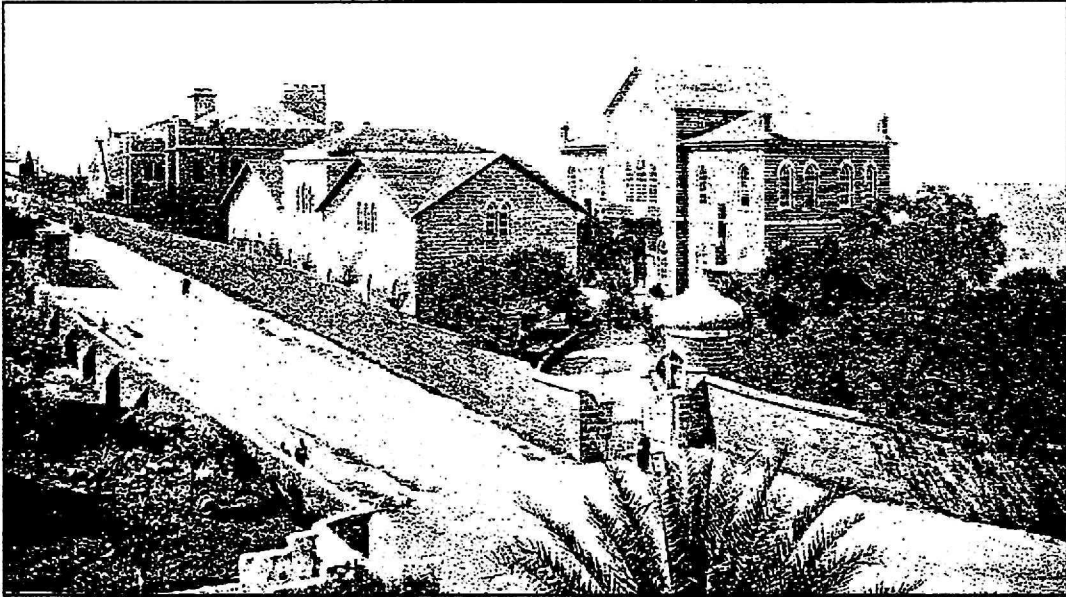
⁹ Post Hall en 1902, Sage Hall en 1911, Rockefeller Hall et Thompson Hall en 1913. Consulter l'ouvrage de Debbas composé d'anciennes photographies de l'université (Debbas, 1986).



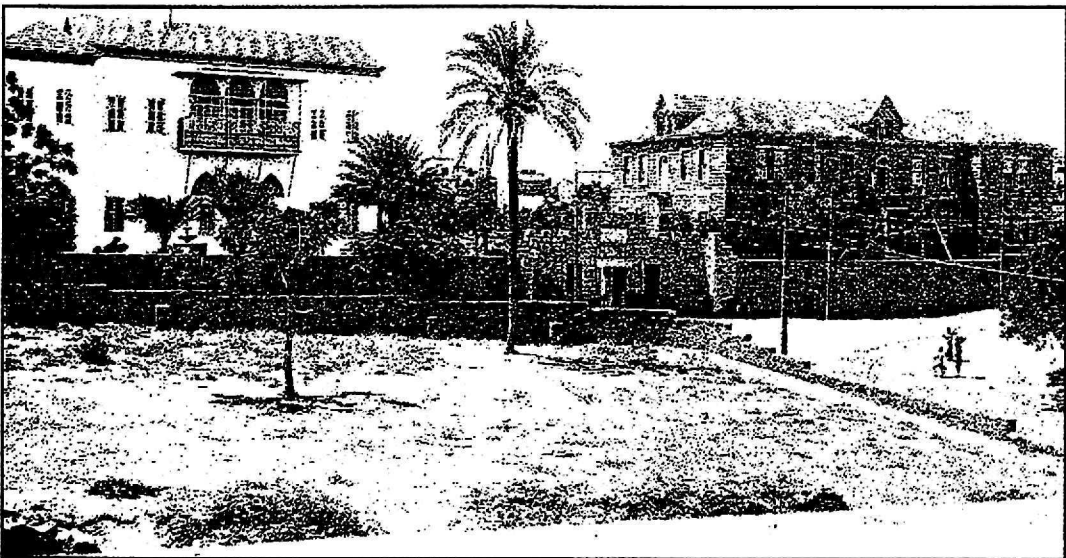
Photographie 1 : Le Syrian Protestant College en 1873
(Source : Rebeiz, 1986)



Photographie 2 : Vue sur la région de Hamra à partir du
Syrian Protestant College à la fin du XIXe siècle
(Source : Debbas, 1984)



Photographie 3 : Le Syrian Protestant College et la rue Bliss au début du XX^e siècle
(Source : Debbas, 1984)



Photographie 4 : Le Syrian Protestant College, à gauche Adham hall au début du XX^e siècle
(Source : Debbas, 1984)

Ainsi, l'implantation de l'Université américaine a été déterminante pour le développement économique du quartier Hamra. Ce fut « le coup de pouce nécessaire » (Davie, M. F., 1991) à son expansion.

2. Un rapide développement résidentiel

Suite à l'installation du Syrian Protestant College et l'inauguration de la ligne de tramway, la région de Ras Beyrouth est plus fréquentée et mieux connue de la population. L'établissement universitaire occasionne des déplacements avec la ville *intra muros* qu'il s'agisse des étudiants et du personnel. Ras Beyrouth s'impose, peu à peu, comme un espace public puisqu'il devient, même, un espace de promenade pour les Beyrouthins. Ces derniers longent le campus pour se rendre, en l'extrémité de ces lieux, autour du phare (construit en 1863 par des ingénieurs français¹⁰) pour apprécier la vue sur la mer. À partir de 1906, le tramway en provenance du centre-ville dessert l'université. Son terminus est situé au pied du phare. L'axe qui deviendra la rue Hamra n'est encore qu'un sentier reliant quelques maisons ou fermes parmi les cactus et les potagers.

Les premières constructions résidentielles se sont localisées le long du campus et de la ligne du tramway. Cet axe portera le nom de la rue Daniel Bliss, premier président de l'université.

L'urbanisation du quartier Hamra est-elle, directement ou indirectement, liée à la réalisation du jardin public de Sanayeh et la construction de l'école des Arts et des Métiers par les Ottomans à partir du début du XXe siècle¹¹ ? Ces derniers avaient projeté un important aménagement urbain dans cette région. De 1903 à 1907, Khalil Pacha, *Wali* de Beyrouth avait pris l'initiative de construire deux bâtiments à

¹⁰ Le phare a été construit à proximité d'une ancienne tour, « borj » en arabe, de la période des Croisés (Rebeiz, 1986).

¹¹ Pour Davie, « Hamra s'est construit dans le prolongement du pôle administratif ottoman de Sanayeh » (Davie, M., 2001). La stratégie des Ottomans est riche d'enseignements. En effet, voulant véritablement créer une nouvelle centralité, ils ont, sans aucun doute, posé les premières bases de l'urbanisation de cette partie occidentale de Beyrouth. L'Université américaine fit de même le long de son campus.

l'architecture semblable (Debbas, 1986). Toutefois, le départ des Ottomans, en 1918, marqua l'arrêt de ce projet qui n'a pas été repris par les Français (l'école devient alors une caserne). Par la suite, au cours du début du XXe siècle, Sanayeh est devenu un quartier résidentiel cossu tandis que le développement économique s'est localisé autour de l'Université américaine.

En 1909, l'université sort de son enceinte initiale achetant une grande maison¹² pour y agrandir son hôpital. Par la même occasion, les professeurs quittent, progressivement, le campus américain. Certains choisissent de loger dans des villas à Ain el Mreissé ou à Minet el Hosn, d'autres construisent leur maison à côté de l'université. Ce développement résidentiel touche les axes connus aujourd'hui sous le nom des rues Abdel Aziz, Bliss, Jeanne d'Arc, Mak'houl, Sadat et Sidani. Plusieurs professeurs et leur famille s'y installent : Chahine, Jabbour, Jurdak, Khalidy, Khraouli, Kourani, Makdissi, Nassar, Rustom (enquête personnelle, 1999, Rebeiz, 1986 et *An Nahar*, 26 mars 1972). Par exemple, David Bliss construit sa résidence, rue Abdel Aziz, à l'emplacement actuel de la boutique *Fontana*. Le professeur Dorman fait de même, rue Bliss, à l'emplacement actuel de l'immeuble Blue où se trouvait le cinéma *Orly* (Rebeiz, 1986). Dans les années 1920-1930, les professeurs commencent à résider plus au Sud du campus et s'installent, rue Hamra¹³.

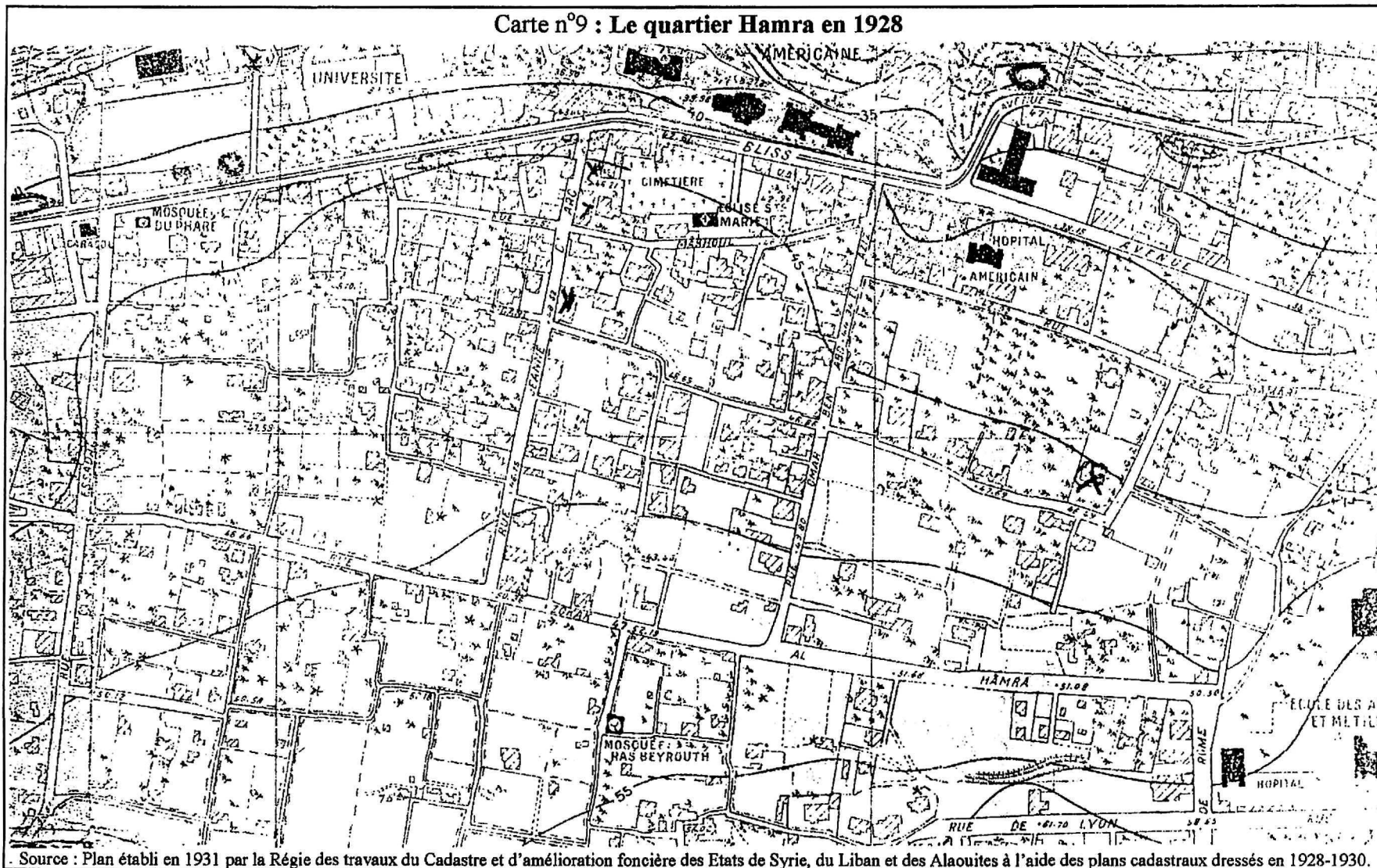
Il est intéressant de constater que sous le Mandat français, la toponymie des rues n'avait aucune signification historique et symbolique nationale. Nous indiquons, ici, les anciens noms avec entre parenthèses le nom actuel¹⁴ : rue de Nancy (Sadat), rue de Londres (Hamra), rue du Phare (Bliss), rue de Champagne (Jeanne d'Arc) et rue d'Arcas (Abdel Aziz).

¹² Cette demeure située en face du bâtiment médical de l'université appartenait à la famille Adham (Debbas, 1986).

¹³ La première résidence, rue Hamra, appartenait au professeur britannique Silly et fut construite en 1923 (Rebeiz, 1986). Cette parcelle fut occupée, par la suite, par la villa Murr puis par l'immeuble Debs, connu comme l'emplacement du café *Horse Shoe*. Les professeurs Zakharia et Khoury résidèrent, aussi, rue Hamra. En 1962, la résidence Khoury sera détruite pour la construction de l'immeuble Strand (enquête personnelle, 1999).

¹⁴ Observation faite à partir de la carte de 1920 de Ras Beyrouth établie par le bureau topographique de l'Armée française du Levant (AFL), service géographique de l'armée.

Carte n°9 : Le quartier Hamra en 1928



Source : Plan établi en 1931 par la Régie des travaux du Cadastre et d'amélioration foncière des Etats de Syrie, du Liban et des Alaouites à l'aide des plans cadastraux dressés en 1928-1930.

Parallèlement, au début des années 1920, « les Français installèrent le siège du Haut Commissariat et l'Institut français » (Ruppert, 1999), à proximité de l'hôpital américain. Auparavant, cette parcelle était occupée par l'hôpital prussien de Saint Jean. Celui-ci fut la première institution présente à Ras Beyrouth dès 1862 soit 9 ans avant l'arrivée des Américains¹⁵.

Les transactions foncières se multiplient à partir des années 1930¹⁶. De nouvelles résidences bourgeoises au milieu de jardins, se multiplient et côtoient les petites maisons accolées aux parcelles agricoles. « Cette poussée résidentielle coïncide avec l'étalement urbain de Beyrouth qui s'étend vers ses faubourgs » (Davie, M., 1996). Au fur et à mesure du développement de Ras Beyrouth, l'urbanisation s'étend du nord vers le sud le long de deux axes, les rues Abdel Aziz et Jeanne d'Arc.

Deux institutions religieuses et scolaires accélèrent le développement de la rue Hamra. En 1934, la communauté des Capucins construit l'église latine de Saint-François d'Assise. Les bâtiments des missionnaires deviendront, par la suite, une école. Puis face aux Capucins, les Sœurs franciscaines implantent, en 1942, un couvent¹⁷ (enquête personnelle, 1999). Précisons que la communauté protestante directement liée à l'université américaine s'est implantée, dès la fin du XIXe siècle, dans ce quartier.

À partir des années 1930, le paysage urbain se transforme. C'est le boom de la construction immobilière. En 1933, la rue Hamra est asphaltée¹⁸ et perd son cachet agricole. Le tracé de la voirie devient régulier et orthogonal. Progressivement, les parcelles agricoles disparaissent et les immeubles résidentiels se multiplient. Les

¹⁵ Ce sont les autorités ottomanes qui offrent une parcelle de 12 000 m² en flanc de colline à l'ordre Saint Jean de Jérusalem pour y bâtir un hôpital, un orphelinat et une école. Cet ordre en confie la gestion aux diaconesses de Kaiserwerth. Cette parcelle fut réquisitionnée par les Français comme biens allemands au début du Mandat (Masson, 1995).

¹⁶ En 1928-1930, la région ne compte que 300 bâtiments tant agricoles que résidentiels. La population est estimée à 1 500 personnes (Khalaf et Kongstad, 1973).

¹⁷ Les Franciscaines quittent leur école à l'intersection des rues Hamra et de Rome pour rejoindre ce bâtiment qui sera détruit, au début des années 1960, pour la construction de l'immeuble Saroulla (enquête personnelle, 1999).

¹⁸ La rue était particulièrement large, de 12 à 14 m. Dans un premier temps, la municipalité estima que cette largeur était excessive pour une rue aussi secondaire à Beyrouth (Madi, 1979).

constructions suivent les flux démographiques. Précisons qu'à cette période, « Beyrouth triple sa population de 1952 à 1964 » (Khalaf et Kongstad, 1973). La région Hamra attire non seulement les personnes liées à l'Université américaine mais aussi une classe sociale moyenne et aisée¹⁹ qui y apprécie le cadre de vie et l'environnement²⁰. Ces résidents sont attirés par le calme de Ras Beyrouth, la proximité de la mer, du centre-ville, de l'hôpital et l'Université américaine. Les initiatives résidentielles sont encouragées par la faible valeur foncière des parcelles. Rapidement, les notables et les grandes familles commerçantes et industrielles ainsi que des hommes d'affaires, ingénieurs, avocats, médecins, résident, investissent et y construisent leur immeuble. Cette période correspond aux grandes mutations de la culture urbaine à Beyrouth. Celle-ci est liée à la mobilité sociale des classes moyennes et aisées qui n'hésitent plus à quitter l'environnement familial pour rechercher d'un nouveau cadre de vie.

Les années 1950 correspondent à un contexte politico-militaire régional particulier. Ces événements vont accélérer le développement urbain du quartier Hamra. Celui-ci devient un espace résidentiel refuge, pour les immigrants arabes venant de Palestine, d'Égypte et de Syrie. Une partie de la bourgeoisie palestinienne²¹ s'installe dans le quartier. Celle-ci fuit la Palestine à partir de 1948, à la proclamation de l'État d'Israël. Cette population citadine et aisée palestinienne²² est anglophone et à la fois chrétienne et musulmane. De par leurs capacités financières et connections professionnelles passées, ils s'insèrent rapidement à la population. Précisons que les Palestiniens investissent alors dans l'immobilier et dans le commerce.

¹⁹ Parmi les nouveaux résidents, nous retrouvons les familles Baroudi, Doumit, Haddad, Hani, Naja, Nassif, N'Souli, Razi, Yammout, Zantout (Khalaf et Kongstad, 1973).

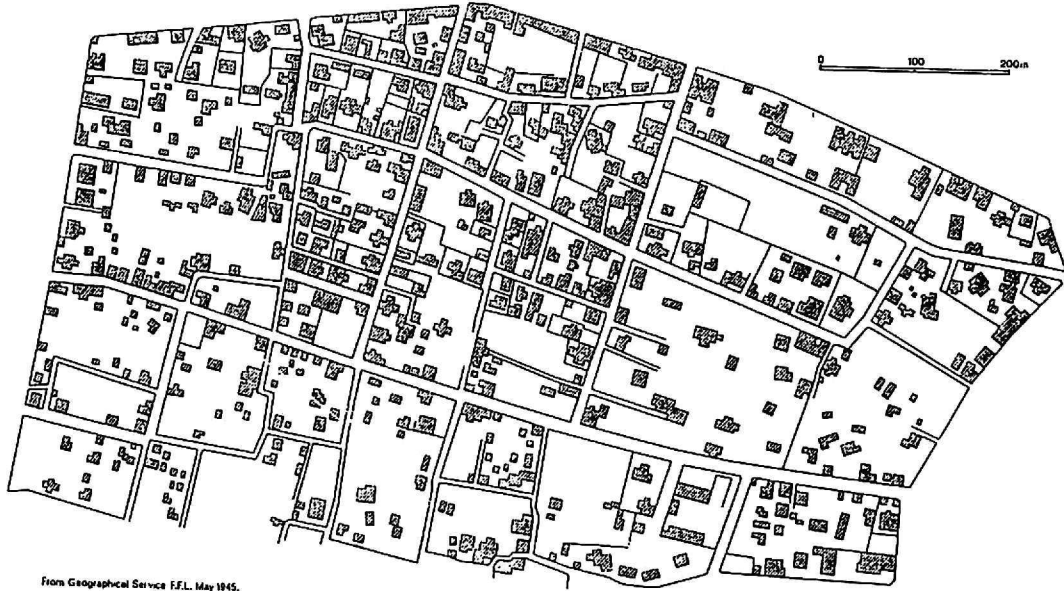
²⁰ Le témoignage de Monsieur Arabian qui vivait en face de l'immeuble Saroulla, rue Hamra est intéressant. *Après mon mariage, nous cherchions un espace tranquille et aéré, c'est pour cela que nous avons choisi de vivre à Hamra en 1946. À cette époque, nous achetions notre lait frais à un fermier qui faisait brouter ses vaches derrière l'actuel immeuble Horse Shoe (Monday Morning, mai 1973).*

²¹ Hormis les Palestiniens des camps de la périphérie de Beyrouth, les réfugiés palestiniens s'implantent dans les quartiers de Mazra'a et Tarik el Jedideh.

²² Parmi les résidents palestiniens, majoritairement de confession orthodoxe, citons les familles Abbassi, Bawarshi, Bourri, Farah, Freij, Ghantous, Hanania, Kattouf, Khabbaz, Mansour, Nassar, Nawas, Sabty, Salloum, Sowan, Shuhaidar, Tamari, Zmokhol (enquête personnelle, 1999).

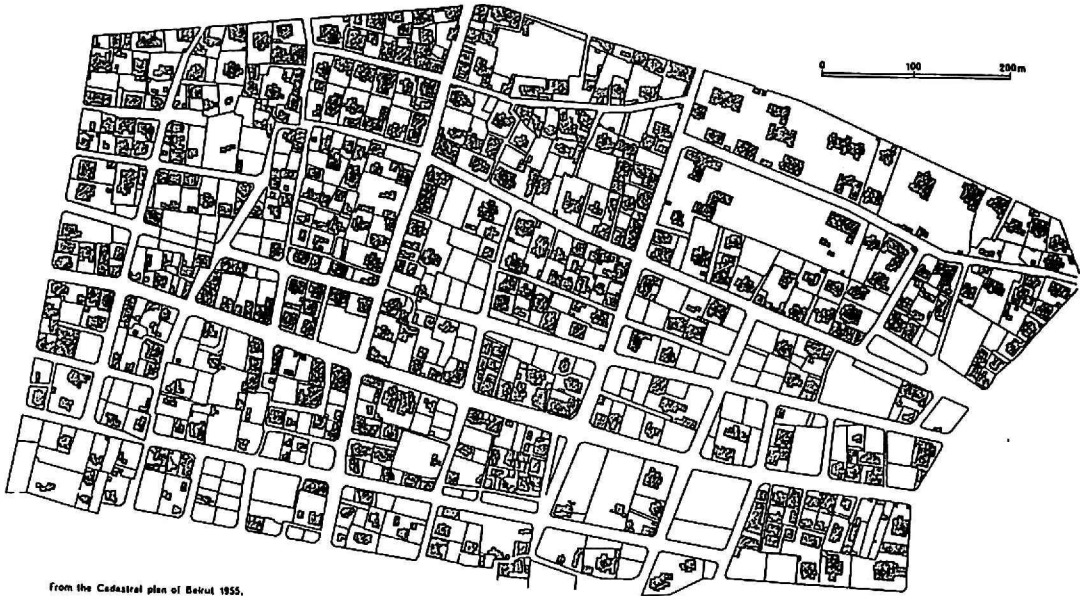
Carte n°10 : Le quartier Hamra de 1945-1955

1945



From Geographical Service F.F.L. May 1945.

1955



From the Cadastral plan of Beirut 1955.

Source : Khalaf et Konstad, 1973.

Par la suite, les populations chrétiennes d'Égypte, d'origine libano-syrienne, établies au Caire et à Alexandrie, parfois depuis le XIXe siècle, s'installent à Hamra pour fuir le nouveau régime politique, dominé par le courant socialiste arabe sous Nasser dès 1952 (Bourgey, 1977). Des familles venues de Syrie, d'Irak et du Yémen s'ajoutent aux populations palestiniennes. La renommée régionale de l'Université américaine qui accueille de nombreux étudiants arabes, attire ces nouvelles populations vers cette partie de la ville de Beyrouth.

À partir des années 1960, Hamra perd progressivement son statut résidentiel²³. La région devient un espace d'enjeu financier. La pression foncière s'accélère, les prix du foncier augmentent²⁴ et les projets immobiliers commerciaux se succèdent. Cette vague de spéculation²⁵ profite aux vieilles familles de Ras Beyrouth qui s'enrichissent rapidement : Bassoul, Chehab, Itani et Rebeiz. Les immeubles d'appartements construits au milieu du XXe siècle disparaissent. Les appartements se transforment en bureaux. Les propriétaires construisent des commerces dans leur jardin²⁶. Le commerce prend la prédominance et occupe tous les rez-de-chaussée des immeubles, les premiers étages sont occupés par des bureaux et des ateliers ; seuls les étages les plus élevés demeurent encore résidentiels. Malgré ce phénomène, quelques noyaux résidentiels survivent.

²³ Face au boom commercial, certaines familles venues dans les années 1940 pour le cadre de vie, préfèrent déménager vers des rues résidentielles plus calmes trouvant Hamra trop bruyant et animé. Lire les témoignages de ces résidents dans l'hebdomadaire *Monday Morning*, mai 1973.

²⁴ Un propriétaire confirme cette spéculation. *J'ai acheté ce terrain derrière l'École des Arts et des Métiers en 1946 à 100 livres libanaises le m², en 1973, le prix est de 6 000 livres libanaises le m²* (*Monday Morning*, mai 1973).

²⁵ Au début des années 1960, le m² est à 400 livres libanaises. En 1975, les transactions foncières se font sur la base de 15 000 à 16 000 livres libanaises le m² soit le double de la valeur du m² des parcelles les plus recherchées du centre-ville (Bourgey, 1988).

²⁶ En 1957, Blanche Lorentan, Libanaise de la famille Kettaneh mariée à un Suisse, propriétaire d'un immeuble de rapport, situé rue Hamra, fit construire, dans son jardin, des emplacements commerciaux. La banque Al Ahli puis la *Librairie Antoine* et la boutique *The Pearl* y seront présentes. L'immeuble racheté par Louis Karam, émigré du Golfe et une banque locale fut détruit en 1995 pour devenir un parking. Autre exemple, à la fin des années 1950, la communauté des Capucins fait de même et aménage des commerces en contrebas du parvis de son église (enquête personnelle, 2000).

Le quartier Hamra représente l'espace urbain d'une société citadine hétéroclite et cosmopolite d'origines et de confessions multiples²⁷. « Il est l'archétype des quartiers mixtes » (Davie, M. F., 1997) à Beyrouth. Nous ne pouvons également pas exclure la volonté d'une partie de la population (classe aisée et intellectuelle) en résidant dans ce quartier Hamra de créer un modèle urbain confessionnellement mixte. Cette population est essentiellement jeune (couples nouvellement mariés, célibataires et étudiants) appartenant à la classe moyenne et aisée. La structure sociale est variée et révèle une forte diversité des origines géographiques.

Sunnites et orthodoxes venus de l'espace plus traditionnel, chi'ites et maronites en nombre réduit, majeure partie des communautés de réfugiés intégrées à la vie urbaine, d'origines citadines anciennes, catholiques aleppins, d'Alexandrie, Palestiniens et Arméniens protestants, sunnites et orthodoxes du Levant, étrangers arabes (Beyhum, 1988).

Les résidents sont également issus de vieilles familles rentières de Ras Beyrouth, de professions libérales, de cadres moyens et supérieurs et de commerçants. Le nombre des étrangers est élevé²⁸. Cette population est essentiellement aisée : étudiants, représentants de sociétés pétrolières et industrielles, employés commerciaux au service de compagnies européennes, personnels diplomatiques, journalistes. De nombreux résidents sont d'anciens étudiants de l'Université américaine. Cette population est très influencée par la culture et l'idéologie anglo-saxonne et possède un fort pouvoir d'achat. Elle symbolise la nouvelle société de consommation²⁹, réceptive à l'évolution et aux transformations des modèles occidentaux. Ceux-ci influenceront la structure commerciale du quartier. Les résidents appréciaient les achats dans les supermarchés, les succès cinématographiques d'outre-Atlantique et le style vestimentaire européen ou américain.

²⁷ En 1967, 14 800 personnes résident à Hamra. Les grecs-orthodoxes représentent 32 % de la population, les sunnites 21 %, les grecs-catholiques 17 %, les protestants 14 %, les maronites 10 %, les druzes 2 %, les chiites 2 %, les juifs 1 % et les autres confessions 1 % (Khalaf et Kongstad, 1973).

²⁸ La population est constituée de 45 % de Libanais, 14 % de Palestiniens, 8 % de Libanais d'origine arménienne, 8 % d'autres Arabes, 6 % d'Européens, 5 % d'Américains, 5 % de Syriens, 5 d'Égyptiens et 4 % d'autres nationalités (Khalaf et Kongstad, 1973).

²⁹ Pour Beyhum, « Hamra était l'espace de la citadinité moderne produite par la culture et les modes de consommation occidentaux ». L'auteur souligne, aussi, la citadinité traditionnelle véhiculée au centre-ville de Beyrouth (Beyhum, 1990).

À la fin des années 1990, la rue Hamra n'a plus de résidents proprement dit. En 1999, il reste quelques immeubles d'appartements meublés et résidentiels dont ceux des familles Zakharia et Shubaidar. Les bureaux sont prédominants. La superficie du bâti est de plus en plus réservée aux activités commerciales et de services. Les anciens immeubles d'appartements sont détruits pour des projets de bureaux ou des parkings. De même, les constructions nouvelles résidentielles sont rares. Cette diminution de statut résidentiel n'a fait que s'accroître depuis les années 1960, celui-ci n'ayant pas totalement disparu³⁰, les immeubles se concentrent dans les rues secondaires et les interstices des grands axes commerciaux (rues Makdissi, Sidani, Eddé, Baalbek, Sadat et Souraty³¹). Si la structure socio-professionnelle de la population actuelle est quelque peu différente de celle des années passées, la mixité confessionnelle s'est toujours maintenue à Hamra.

3. L'essor immobilier, commercial et tertiaire de 1950 à 1975

Le développement immobilier et l'essor commercial et tertiaire du quartier Hamra furent spectaculaires. En l'espace de quelques années (de 1950 à 1970), celui-ci va s'imposer, rapidement, comme une nouvelle centralité économique dans l'espace beyrouthin³². Le quartier Hamra va bénéficier d'un contexte géopolitique et économique déterminant : l'exploitation du pétrole dans les pays du Golfe et les investissements occidentaux au Moyen Orient. La découverte et la mise en exploitation du pétrole dans les pays du Golfe transforment l'économie régionale. Beyrouth et plus particulièrement le quartier Hamra se développent par l'intermédiaire

³⁰ En 1994, l'étude démographique de Team International donne le chiffre de 23 665 résidents dans le quartier administratif de Hamra (Team International, 1994).

³¹ Ces rues ont, parfois, plusieurs appellations en fonction d'anciennes dénominations souvent liées aux nombreux changements imposés par la Municipalité : la rue Souraty se nomme, aussi, Naccache, Barakat ou Artois ; la rue Makdissi est aussi rue Rebeiz ; la rue Baalbek est plus connue sous le nom Commodore ; ainsi que la rue Eddé est connue comme la rue de Lyon (enquête personnelle, 2000).

³² Il nous semble intéressant d'indiquer les propos du Guide bleu au sujet du quartier Hamra : *Le nom d'un quartier et celui de sa rue principale, des Champs-Élysées de 20 m de large. Un quartier sans spécialité propre mais la façade occidentale d'une Beyrouth prospère. Centres commerciaux, grands hôtels, agences de voyages, cinémas, cafés-terrasses, librairies, Prisunic et boutiques de luxe, de Saint-Laurent à Ted Lapidus ; on s'étonne que Fauchon n'y ait point de succursale quand l'on sait que certains restaurants font venir leur viande de France. Et, comme au Borj [le centre-ville], un flot de voitures bruyantes et une foule affairée ; un nouveau centre, vraiment ; miroir dans lequel une ville contemple sa réussite (Les Guides Bleus, Liban, Hachette, 1975).*

des *royalties* issues de l'or noir. Situé à proximité du centre-ville, cet espace devient la base stratégique tel un relais des opérations occidentales vers les pays pétroliers du Golfe. Ce développement doit être associé à la présence de l'Université américaine qui a joué un rôle déterminant à travers des transferts culturels et/ou un modèle « néocolonialisme ».

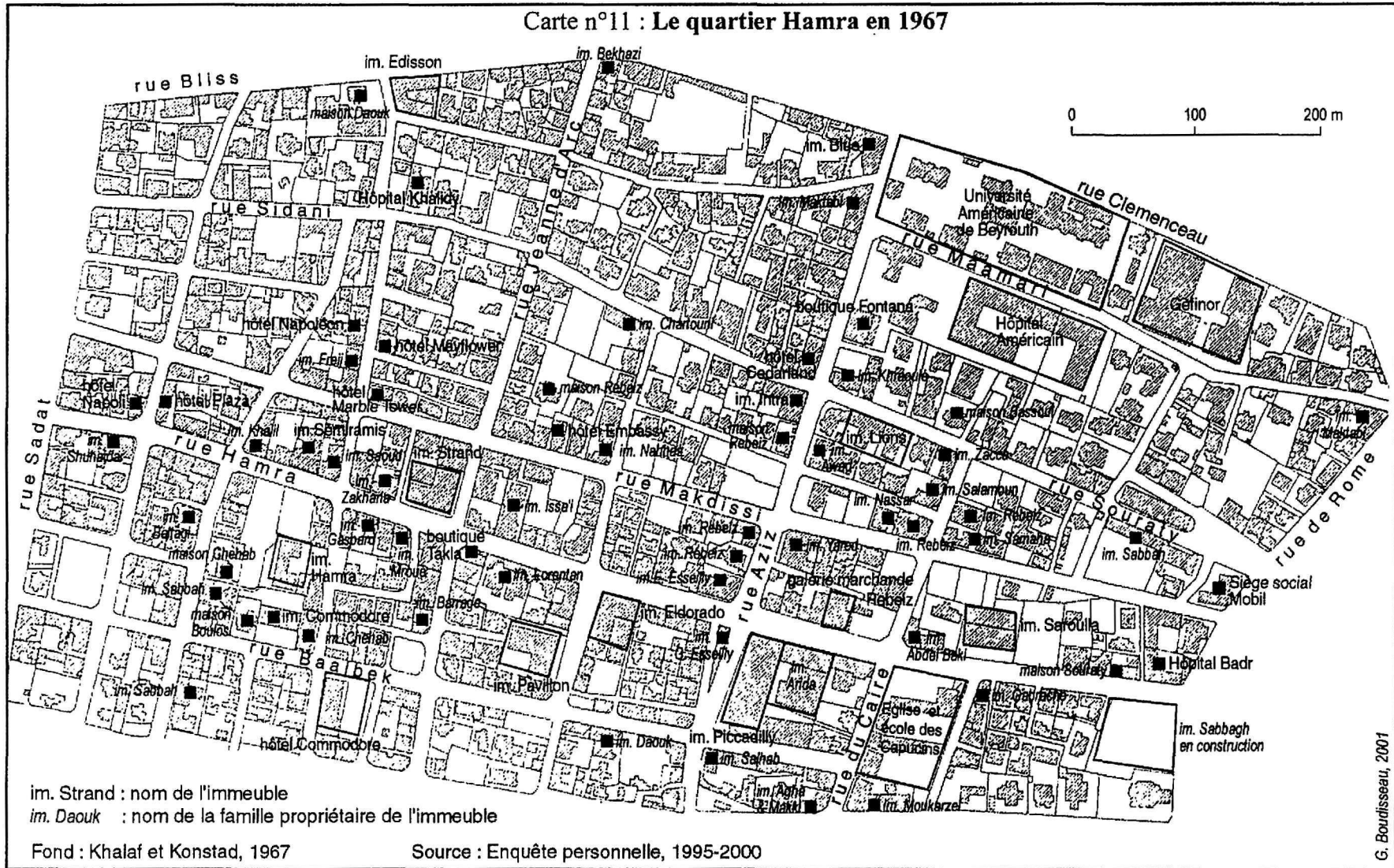
Une relation intime et partagée s'est, alors, établie entre l'université et son environnement immédiat. D'une part, l'université attirait une population jeune, libanaise ou étrangère appartenant aux classes relativement aisées et consommatrices de culture anglo-saxonne, de l'autre, Hamra vivait de cette demande, tout en offrant un cadre de travail pour les professionnels gérant capitaux et ressources des espaces arabes producteurs de pétrole. L'université s'appuyait sur Hamra, fournissant ses cadres et ses compétences, et, en retour, Hamra offrait le cadre économique, culturel et ludique (Davie, M. F., 1997).

Trois dates, essentielles, se dégagent dans l'évolution urbaine de Hamra : 1946 inauguration d'une des premières enseignes commerciales (le grand magasin *Takla*), 1947 construction de l'immeuble Esseilly (siège social de la société américaine Tapline) et 1957 inauguration du premier cinéma *Al Hamra*.

a. Un contexte géopolitique et économique déterminant

Le développement urbain et commercial du quartier Hamra va bénéficier de facteurs exogènes (instabilité géopolitique au Moyen Orient dès 1948, essor économique et financier des monarchies du Golfe à partir des années 1950) et de facteurs endogènes (politiques pro-libérales et occidentales sous les pouvoirs des présidents libanais El-Khoury et Chamoun). Précisons que l'un étant lié à l'autre. Dans cette situation complexe, la capitale libanaise et plus particulièrement le quartier Hamra, vont attirer les capitaux et les investissements régionaux et internationaux. Sa situation géographique s'y prête admirablement. Placé au point de jonction des trois continents (carrefour entre l'Europe, l'Asie et l'Afrique), Beyrouth s'affirme comme un centre de distribution et d'échange.

Carte n°11 : Le quartier Hamra en 1967



191

« Sous le régime du Président Camille Chamoun, le Liban devient un bastion de libéralisme dans le monde arabe » (Salibi, 1988). La politique de Chamoun est d'encourager et de stimuler les initiatives privées, de donner une liberté aux entreprises et d'attirer les capitaux étrangers. Ces initiatives aux investissements trouvent l'appui et le soutien des réseaux d'hommes d'affaires locaux et régionaux qui voient, en cet homme, l'occasion de défendre leurs intérêts. Ceci confirmerait la thèse que Chamoun aurait été placé et manipulé par ses réseaux économiques et plus spécialement ceux des États-Unis. Le quartier Hamra profite de cette situation laquelle tend vers un libéralisme à l'échelle mondiale, calqué sur les économies occidentales dominées par les Européens et les Américains.

Les politiques économiques libanaises veulent s'ouvrir au marché international et plus spécialement aux capitaux arabes provenant du pétrole des pays du Golfe. Ces stratégies contrastent avec celles des autres pays voisins du Moyen Orient aux régimes autoritaires et aux systèmes économiques fermés. La situation politique de la région (en 1948, l'État d'Israël est créé, en 1949, la Syrie est sous régime militaire, l'armée prend le pouvoir en Égypte en 1952 et en 1958, l'Irak est confronté à un coup d'État), permet au Liban de devenir un espace de liberté au milieu des mouvements de libération et des soubresauts régionaux. Cette succession d'événements politico-militaires entraîne le transfert des capitaux des notables arabes vers le Liban. Ces biens financiers³³ sont investis dans l'immobilier, les banques, l'industrie et le tourisme. Ces mouvements et replis de capitaux sont encouragés par le secret bancaire (voté depuis 1956) et la stabilité de la monnaie nationale.

Du fait des barrières douanières et financières régionales et des événements politiques des pays arabes voisins, Beyrouth se distingue comme un site d'investissements sûr. On observe l'arrivée de nouveaux acteurs fortunés (revenus du pétrole) qui préfèrent investir en dehors de leur pays par peur de perdre leurs privilèges et de se voir confisquer leurs biens par les nouveaux régimes militaires. Ceci

³³ Ces capitaux s'élèvent à plusieurs millions de livres libanaises : de Syrie 500 millions, d'Irak 150 millions, d'Égypte 100 millions et de Palestine 60 millions (Dubar et Nasr, 1976 et Picaudou, 1989).

donne une rapide impulsion aux activités bancaires, à la spéculation foncière et à la construction immobilière à Beyrouth.

Au début des années 1950, ce contexte nécessite un nouvel espace urbain capable d'insérer le Liban dans le nouveau système économique régional et mondial. Le centre-ville ne pouvait pas s'adapter : son cadre ancien et sa morphologie urbaine ne lui sont pas avantageux. Le centre historique de la ville est saturé physiquement et ne peut concentrer toutes les sociétés désireuses de s'implanter au Liban. Il n'était plus apte aux nouvelles exigences économiques, ses acteurs fonctionnant avec d'autres réseaux plus traditionnels et moins officieux avec l'Europe, en particulier. De ce fait, le quartier Hamra, espace en voie d'urbanisation, profite de cette situation. Celui-ci dispose de larges parcelles vides et est plus approprié à la construction de nouveaux bureaux pour accueillir les sociétés étrangères travaillant avec les pays du Golfe. Son réseau urbain (plan et zoning orthogonal, routes larges et rectilignes) est plus adapté à la fluidité des déplacements automobiles.

Hamra devient le relais de l'intégration des investisseurs occidentaux vers le Moyen Orient. Il assoit son essor sur sa fonction d'intermédiaire privilégié pour les capitaux américains³⁴ et européens et réussit à capter les investissements et capitaux des pays pétroliers. La présence de l'Université américaine a été un élément important dans le choix des investisseurs européens et naturellement des Américains.

Le quartier Hamra devient un espace de prédilection pour les placements pour les fortunes des hommes d'affaires arabes³⁵ (cf. annexe n°3). Une grande partie des *royalties* perçus par les pays producteurs de pétrole vient se placer à Beyrouth. Les vagues d'investissements fluctuent avec les situations politico-militaires et économique-

³⁴ En 1963, Luther Hodges, secrétaire américain du commerce expose la stratégie de son pays : Les États-Unis ont l'intention de faire de Beyrouth, une base du commerce américain afin de desservir le Moyen-Orient. Lire son discours dans *Le Commerce du Levant*, 15 juillet 1963.

³⁵ Parallèlement à leurs investissements à Hamra, ces ressortissants se construisent de somptueuses villas de villégiature dans la montagne libanaise et plus précisément dans la région de Bhamdoun (Baalchmay, Bhamdoun village, Roueissat Sofar, Majdel Baana, Bteter), dans la région d'Aley (Dhour Abadieh, Ras el Jabal, Dar el Waheche, Machrah) mais aussi achètent des appartements résidentiels dans les quartiers le long du littoral beyrouthin, essentiellement à Chouran, Raouché et Ramlet el Baïda (enquête personnelle, 1998).

financières au Liban et dans le monde arabe : seconde guerre israélo-arabe en 1956-1957, guerre des six jours en 1967, faillite de la Banque Intra en 1967, boom pétrolier à partir de 1973, Guerre du Kippour d'octobre 1973. Ainsi, entre 1960 et 1975, les ressortissants arabes ont deux stratégies : soit ils font construire des immeubles de bureaux (Estral, Broadway, Saroulla, Strand³⁶ et Eldorado), soit ils rachètent d'anciens immeubles (centre Hamra³⁷ et immeuble Arida). Il est à noter que ces hommes d'affaires du Golfe³⁸ avaient très peu d'investissements immobiliers dans le centre-ville de Beyrouth.

b. Les activités tertiaires

Le développement tertiaire de Hamra bénéficie d'un contexte économique favorable. Dans les années 1950, Beyrouth a une double fonction. Premièrement, elle représente une étape, un relais dans le processus de pénétration des capitaux étrangers vers le Moyen Orient. Deuxièmement, elle centralise toutes les opérations liées à l'extraction, au transport, à la commercialisation et à l'exploitation du pétrole dans les pays arabes du Golfe³⁹. Le quartier Hamra est le mieux adapté à cette nouvelle conjoncture économique et se spécialise dans la gestion des capitaux liés au pétrole. Les grandes compagnies pétrolières étrangères font de ce quartier le principal siège de leurs activités dans la région.

Deux immeubles de bureaux symbolisent l'essor tertiaire de Hamra : Esseilly et Arida, du nom de deux familles qui ont fait fortune dans l'industrie textile (Esseilly au niveau national et régional, Arida au Mexique et en Afrique).

³⁶ Au début des années 1960, l'Émir du Koweït, Cheikh Jaber Al Ali Sabbah, finance la construction de l'immeuble Strand (enquête personnelle, 1999).

³⁷ Le centre Hamra, rue Yafet, est bâti à la fin des années 1960 par une société de construction appartenant aux frères Hicham et Nouhad Mouïne, Libanais d'origine syrienne. En 1972-1973, il est racheté par un ressortissant émirati, Cheikh Zayed Ben Sultan Al Nehyan (enquête personnelle, 1999).

³⁸ On retrouve également deux investissements immobiliers à l'intersection des rues de Rome et Verdun : l'un, construit en 1956, appartenant au Cheikh Sabbah et l'autre, construit en 1959, et appartenant à Thynian Ghanem, avec au rez-de-chaussée la pharmacie Boutros et le restaurant *Kalinka* (enquête personnelle, 2000).

³⁹ La découverte du pétrole dans les États du Golfe remonte aux années 1930-1940 : Bahreïn en 1932, Arabie Saoudite en 1933, Koweït en 1938-1939 et Qatar en 1949. Le début de la production commence quelques années plus tard par l'intermédiaire d'investissements occidentaux : Arabie Saoudite en 1939 et Koweït en 1946 (Fabries-Verfaillie, 1998).



Photographie 5 : Immeuble Edouard Esseilly, rue Hamra
(Cliché : Boudisseau, 2001)



Photographie 6 : Immeuble Arida, rue Hamra
(Cliché : Boudisseau, 2001)

En 1947, la famille Esseilly⁴⁰ construit un immeuble résidentiel à l'intersection des rues Hamra et Abdel Aziz. La région n'est qu'alors agricole et peu fréquentée. Alors qu'il n'est pas encore achevé, une société pétrolière américaine, Tapline, demande aux propriétaires de le louer pour qu'elle puisse implanter son siège social régional. De ce fait, les appartements sont transformés en bureaux. Le parking⁴¹ des employés est aménagé à proximité. Jusqu'en 1956, la direction régionale de la Tapline y a ses bureaux avant de déménager vers l'immeuble Arida.

En 1955-1956, Manuel Arida⁴² construit un immeuble à proximité de celui des Esseilly. Outre l'inauguration de la première salle de cinéma à Hamra, cet immeuble deviendra le siège de nombreuses sociétés locales et étrangères liées à l'exploitation du pétrole. Ces sociétés sont : Esso Standard Near East, Caltex Middle East Limited, Trans Arabian Pipeline Company (Tapline) et Arabian American Oil Company Overseas (Aramco). Ce bâtiment était le premier d'un vaste projet. Une extension était prévue sur la parcelle voisine avec une esplanade et une tour de bureaux de 15 étages. Le projet ne se concrétisa pas⁴³.

En 1958, une autre compagnie pétrolière Mobil⁴⁴ construit son siège social dans ce quartier autour de la place Wardieh. D'autres sociétés liées au pétrole sont présentes à Hamra (dans les immeubles Gefinor, Piccadilly, Pavillon) : Amoco Near East Oil Co., FMC Middle East (équipements), Ingersoll-Rand Middle East, Saybolt & Co. et Schlumberger Overseas (bureaux d'étude et consultants) (enquête personnelle, 2000).

⁴⁰ Deux immeubles Esseilly se trouvent, face à face, rue Hamra. Celui où sera la Tapline appartient à Edouard Esseilly, l'autre à son frère Gabriel Esseilly. Le rez-de-chaussée de cet immeuble résidentiel construit au début des années 1950, sera occupé, un certain temps, par le supermarché *Spinney's* puis par le restaurant *Wimpy* (Enquête personnelle, 1999).

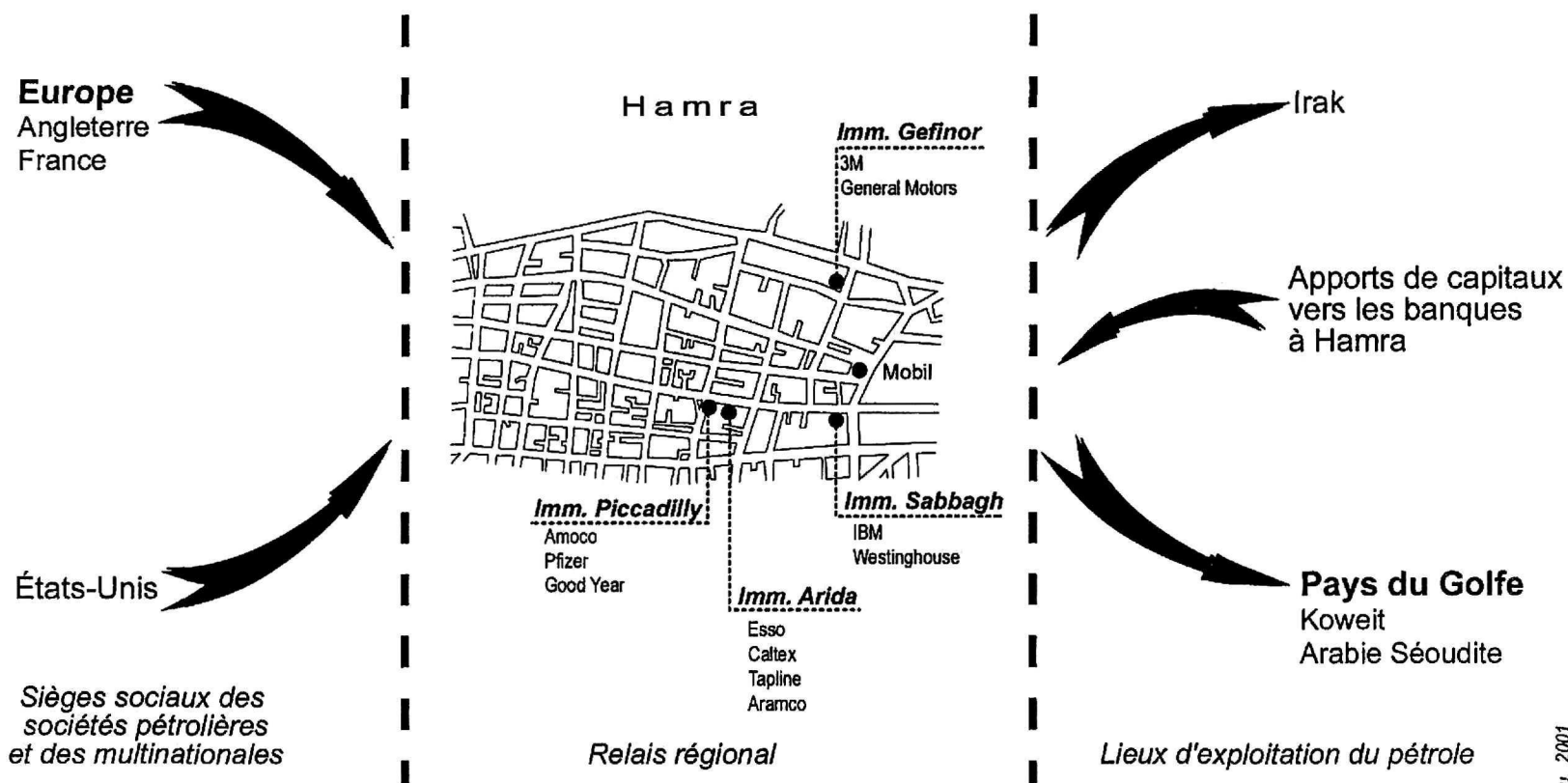
⁴¹ Ce parking fut remplacé à la fin des années 1960 par l'immeuble Piccadilly.

⁴² En 1951, Arida avait déjà investi, à proximité du quartier Hamra, dans la construction d'un immeuble résidentiel à Sanayeh, rue des Arts et Métiers. Par la suite, cet immeuble fut revendu à un investisseur du Golfe, Cheikh Eid Ben Salam (enquête personnelle, 2000).

⁴³ À la fin des années 1960, la famille Arida a été confrontée à d'importants problèmes financiers qui l'obligea d'abandonner ses projets et de vendre une partie de ses biens immobiliers et industriels (enquête personnelle, 1998).

⁴⁴ Des compagnies pétrolières décidèrent de s'implanter hors du quartier Hamra, Shell et BP (British Petroleum) à Raouché, Total à Clemenceau et Irak Petroleum Company (IPC) à Kantari puis à Jnah. Aucune n'était présente au centre-ville (enquête personnelle, 1998).

Carte n°12 : Le quartier Hamra en 1975, un relais régional



Source : Enquête personnelle, 1998-2000

0 200 m

G. Boudisseau, 2001

La présence des compagnies pétrolières à Hamra n'est pas un hasard. L'ouvrage de Dodge confirme que ces sociétés ont, dès le début des années 1930 « étaient excessivement généreuses avec l'Université américaine de Beyrouth. Elles justifiaient leur aide afin de maintenir un niveau d'enseignement élevé pour leurs futurs employés » (Dodge, 1958). Ainsi, l'implantation de ces compagnies américaines, de la fin des années 1940 au début des années 1950, intervient dans une stratégie planifiée afin de faire, indirectement, de ce quartier Hamra un pôle décisionnel pour leur activité au Moyen Orient. Ces compagnies pétrolières implantent leurs bureaux de représentation au Liban lesquels contrôlent à leur tour d'autres agences dans les pays du Golfe. Désormais, Hamra devient le centre de diffusion, de logistique et de direction mais, également, où transitent les stratégies économiques américaines de développement vers les pays du Golfe. En accueillant les bureaux de ces compagnies, le quartier s'intègre dans la géographie des réseaux économiques régionaux mais aussi internationaux. Hamra (relais régional) s'insère dans un système triangulaire entre les pays du Golfe (lieu d'exploitation du pétrole) les pays européens et les États-Unis (sièges sociaux des multinationales).

S'affirmant comme espace d'implantations de sociétés occidentales, Hamra devient le siège de filiales de grandes entreprises multinationales ou de bureaux de représentation pour le Moyen Orient⁴⁵. Ces compagnies s'implantent directement à Hamra. Il n'y a pas eu de délocalisations du centre-ville vers ce quartier. Dans certains cas, ces sociétés délocalisent leurs bureaux du Caire vers Beyrouth et plus précisément vers Hamra⁴⁶. De plus, cette situation implique l'arrivée d'employés américains et européens accompagnés de leurs familles dans ce quartier.

Les investisseurs locaux et régionaux prennent conscience de l'essor spectaculaire des activités tertiaires et commerciales à Hamra. Les projets immobiliers se succèdent. Le paysage urbain évolue rapidement. Les anciens immeubles

⁴⁵ bureaux d'étude et consultants : Arthur Young, Foster, Herman Smith-Yaghman ; produits pharmaceutiques : Pfizer, Parke Davis, Squibb ; équipements électroniques : Toshiba, IBM, Texas Instruments, Westinghouse, Honeywell ; boissons : Canada Dry Worldwide ; automobiles : General Motors Overseas Corporation ; équipements pneumatiques : Uniroyal International, Goodyear ; agences de publicité : Young & Rubicam, Grant (enquête personnelle, 2000).

⁴⁶ Se référer au *Commerce du Levant*, 13 avril 1957 reprenant un article du *Business Week*.

d'appartements, les premières stations services et les vieilles résidences familiales sont détruits. Chaque parcelle devient un enjeu financier. D'imposants projets de construction se mettent en place. Les transactions foncières se multiplient. Les grandes parcelles les mieux situées se négocient au prix fort. Ainsi, de 1950 à 1975, Hamra est un véritable chantier urbain. Les nouvelles constructions s'échelonnent d'année en année. Par exemple, la construction de l'immeuble Sabbagh s'étale de 1966 à 1969. L'inauguration est officielle en 1970. La multiplication des immeubles de bureaux assure à Hamra une parfaite image de centre d'affaires. Parmi les plus connus, nous pouvons citer : Safieddine (1962), Saroulla (1963), Eldorado (1964), Strand (1964), Piccadilly (1968), Sabbagh (1970) et Gefinor (1970)⁴⁷.

Toutefois, Hamra n'est pas le seul espace urbain beyrouthin à accueillir ce type de sociétés étrangères. Comme nous l'avons observé précédemment, plusieurs immeubles du centre-ville (Starco et autour de la place Riad Solh) abritent les sièges sociaux et les bureaux d'établissements commerciaux et financiers européens et américains. Ces sociétés préfèrent être plus proche du cœur économique, administratif et politique de la ville.

Malgré la présence de la Banque centrale, les activités bancaires et financières à Hamra ne menace jamais l'hyper-pôle financier du centre-ville symbolisé par la rue Riad Solh⁴⁸. Paradoxalement, Hamra ne joue qu'un rôle secondaire pour les établissements bancaires qui préfèrent concentrer leurs activités autour du cœur politique et financier du centre-ville plutôt qu'à proximité du siège de la Banque du Liban. La British Bank of the Middle East est le premier établissement, en 1952, à s'implanter dans l'immeuble Boulos Rebeiz, rue Abdel Aziz, à côté du siège de la Tapline. Le développement des activités commerciales et de services attire progressivement les succursales bancaires qui suivent l'émergence urbaine et spatiale du quartier. Par exemple, la Banque Intra y implante son siège durant quelques années

⁴⁷ Situé dans la partie Nord-Est de Hamra, Gefinor, un complexe de trois tours de bureaux, devient rapidement l'emblème tertiaire du quartier. On y trouve des succursales bancaires, des agences de voyage, des compagnies aériennes, des bureaux de représentation étrangères, des sociétés commerciales locales. Le principal propriétaire du Gefinor est Khaled Ousseimi, un homme d'affaires d'origine syrienne (enquête personnelle, 1999).

⁴⁸ En 1975, 93 % des banques beyrouthines étaient présentes dans le centre-ville contre 36 % seulement à Hamra (Boudisseau, 1997).

jusqu'à sa liquidation en 1967⁴⁹. Ainsi, le 1er avril 1964, la Banque du Liban inaugure son siège, à Hamra, construit sur une vaste parcelle, propriété de l'État qui en avait hérité après l'initiative des Ottomans de faire de cette région, dès 1900, une nouvelle centralité urbaine (Davie, M., 2001). Les pouvoirs publics ne disposaient pas d'une aussi grande surface dans le centre de Beyrouth. La Banque de Syrie et du Liban, localisée au centre-ville devient la Banque du Liban. Cet événement accélère l'émergence des activités financières et bancaires de ce quartier. Les implantations se multiplient mais il s'agit essentiellement de succursales et non de sièges sociaux (4 sièges sociaux⁵⁰ se trouvent à Hamra contre 75 au centre-ville) (Bourgey, 1988).

c. L'émergence d'activités ludiques

L'image et la renommée du quartier Hamra sont également étroitement associées aux activités touristiques, ludiques et récréatives. Jusqu'en 1975, la rue Hamra (axe d'environ 1 km de long) concentre une multitude d'établissements de loisirs. Sa réputation provient de trois éléments prépondérants : les salles de cinémas, les hôtels et les cafés-terrasses. Hamra devient le nouvel espace de loisirs de la ville de Beyrouth. L'engouement est tant inattendu que spectaculaire. Pour Beyhum, « Hamra gagnera une réputation moyen orientale sans commune mesure avec son poids économique réel » (Beyhum, 1988). Si les superlatifs restent exagérés, le succès de ce quartier est, essentiellement, basé sur un processus d'occidentalisation.

Avec les quartiers de Zeitouné, Aïn el-Mreissé et Raouché, Hamra est au centre de l'axe touristique et ludique de Beyrouth. Il est l'espace complémentaire des cabarets de Zeitouné, des discothèques et des hôtels de Aïn el-Mreissé et des

⁴⁹ La Banque Intra qui accueille une partie des capitaux arabes à Beyrouth a son siège à l'intersection des rues Abdel Aziz et Souraty. Auparavant, ce siège était rue Riad Solh. Elle connut un développement régional (Jordanie, Qatar) et international (Europe, États-Unis et Afrique) spectaculaire. Son propriétaire Youssef Beidas était originaire de Palestine. Celle-ci fut, entre autre, la banque des résidents et des commerçants d'origine palestinienne du quartier Hamra. Elle fit faillite à la fin de l'année 1967. Ayant énormément investi et ayant trop accordé de crédits à ses clients, cette banque n'arrivait plus à tenir ses engagements.

⁵⁰ Il s'agit des banques : Al Moughtareb, Fransabank, Banque du financement et Bank of Beirut (enquête personnelle, 1997).

restaurants de Raouché. Incontestablement, l'émergence de ce nouvel espace ludique à Hamra bénéficie du déclin des espaces publics au centre-ville⁵¹.

Historiquement, les premières activités ludiques et touristiques apparaissent dès la fin des années 1940, le long de la rue Bliss. La présence des étudiants de l'Université américaine occasionne l'ouverture de restaurants et de cafés⁵². Ce n'est que plus tard que la rue Hamra, sera elle-même touchée par ce phénomène.

L'attrait de Hamra commence par l'inauguration d'une salle de cinéma nommée *Al Hamra* en 1957 dans l'immeuble Arida. C'est la première fois que cette activité « sort » du centre-ville. L'instigateur de ce projet est Emile Dabaghi⁵³ qui convainc Arida de construire une salle de 850 sièges. Celui-ci est séduit par ce projet. Le succès de ce cinéma fut immédiat.

Dans un premier temps moqueurs, les exploitants de salles de la place des Martyrs adoptent une stratégie de protectionnisme et demandent aux compagnies de distributions américaines⁵⁴ de ne pas fournir ce cinéma. Ce fut en vain. Plus tard, ces mêmes exploitants s'empresseront d'ouvrir des salles à Hamra. Progressivement, c'est une incontestable réussite commerciale⁵⁵. Cette initiative déclenche un développement spectaculaire des établissements de loisirs et de distraction.

⁵¹ Voir la dégradation des fonctions autour de la place des Martyrs dans le chapitre 2 de cette première partie. Lire également Davie, M. (1999 et 2001).

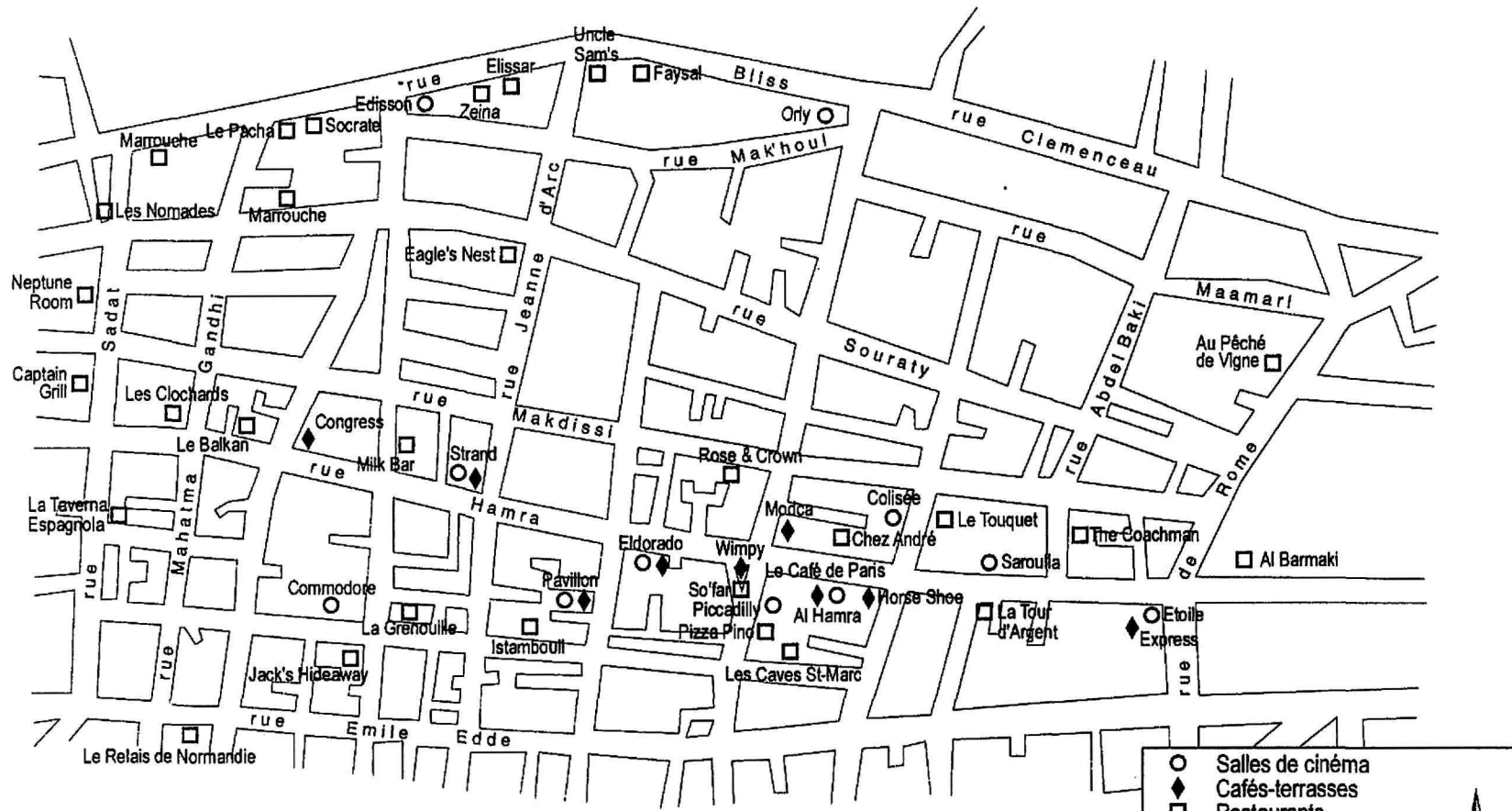
⁵² Les établissements les plus connus étaient *Faysal, Uncle Sam's, Queen's, Eagles Nest* (Madi, 1979).

⁵³ Celui-ci était le beau-fils de Elias Murr, exploitant du cinéma *Roxy*, place des Martyrs. Précisons, aussi, que la famille Murr avait sa villa à côté de l'église des Capucins, rue Hamra, depuis les années 1930 (enquête personnelle, 1999).

⁵⁴ Au début des années 1960, ces sociétés avaient leurs bureaux dans le centre-ville. En 1974, leurs bureaux (Paramount, Metro Goldwyn Mayer, Twentieth Century Fox Import Corporation et Warner Bros Film) étaient dans le quartier Hamra. Seule la Columbia Motion Pictures resta au centre-ville, rue Gouraud (enquête personnelle, 2000).

⁵⁵ Il faut signaler que les salles de la rue Hamra avaient une capacité plus réduite (pas plus de 1 000 places) que celles de la place des Martyrs (*Empire*, 1 500 et *Rivoli* 1 700 sièges)

Carte n°13 : Les activités ludiques dans le quartier Hamra en 1975

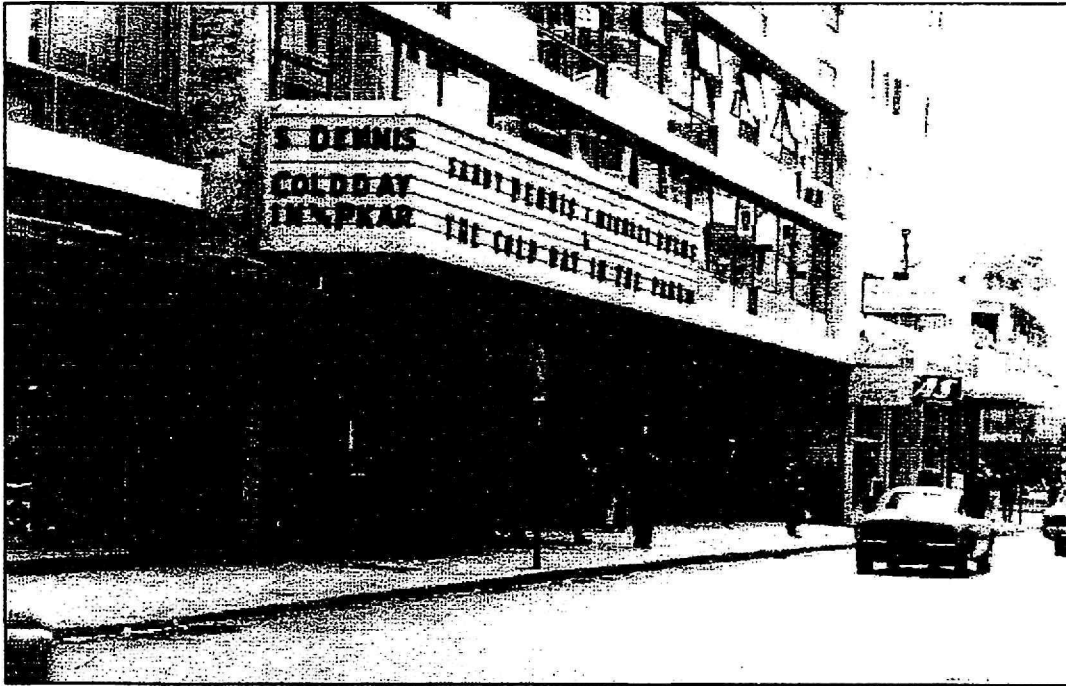


- Salles de cinéma
- ◆ Cafés-terrasses
- Restaurants

0 100 200 m

Source : Enquête personnelle, 1999

G. Bourdissseau, 2001



Photographie 7 : Cinéma Al Hamra, à gauche la boutique l'Aiglon, rue Hamra (années 1970)
(Source : Archives *An Nahar*)



Photographie 8 : Cinéma Strand, rue Hamra, 1970
(Source : Archives *An Nahar*)



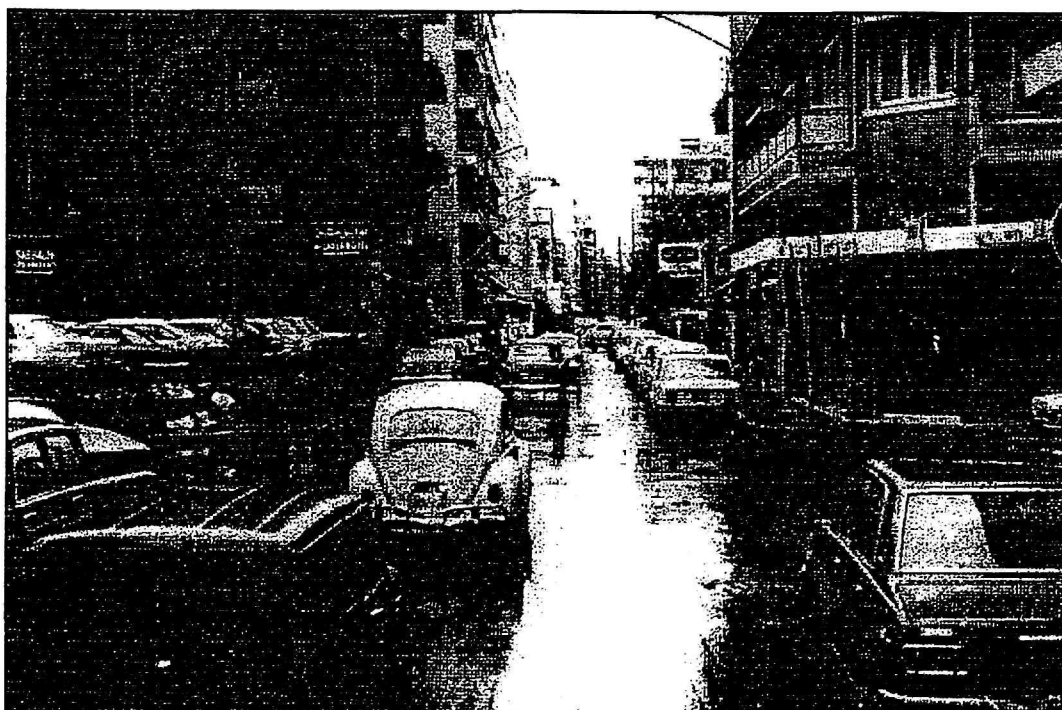
Photographie 9 : Café Al Barmaki, rue Banque du Liban, années 1960
(Source : Archives *An Nahar*)



Photographie 10 : Café Horse Shoe, rue Hamra, 1978
(Source : Archives *An Nahar*)



Photographie 11 : Café Eldorado, rue Hamra, années 1970
(Source : Archives *An Nahar*, Ibrahim Tawil)



Photographie 12 : Rue Makdessi, à gauche l'hôtel Mashrek, à droite la boutique Balaa, 1972
(Source : Archives *An Nahar*)

À proximité du cinéma *Al Hamra*, le *Horse Shoe*, un café terrasse est inauguré à l'angle des rues Hamra et du Caire. Cet établissement connaît un succès et une renommée tant nationale que régionale. Inauguré le 22 novembre 1959 et inspiré des cafés parisiens⁵⁶, il devient un repère et un emblème dans cette rue. Il y symbolise une culture et une idéologie occidentalisée.

À chaque nouvelle construction immobilière, un café-terrasse et/ou une salle de cinéma sont inaugurés. En 1975, Hamra compte plusieurs équipements de loisirs : 9 cafés-terrasses et 12 salles de cinémas. La plupart des cafés (localement appelés cafés-trottoirs) sont accolés aux cinémas dont, parfois, ils reprennent les noms. Les cafés *Express*, *Horse Shoe*, *Le Café de Paris*, *Wimpy*, *Modca*⁵⁷, *Eldorado* et *Strand* côtoient les cinémas *Étoile*, *Al-Hamra*, *Piccadilly*, *Eldorado* et *Strand* (cf. annexe n°4).

Ces établissements attirent une clientèle hétéroclite issue de la politique, du spectacle, du cinéma, de la littérature, du journalisme⁵⁸ et des arts. Ils tiennent le rôle de lieux d'expression publique, de courants intellectuels et politiques, et de forum de mouvements idéologiques et culturels⁵⁹. Restaurants et salles de jeux complètent l'ossature des activités de divertissement⁶⁰. Les restaurants les plus connus, fin 1970, étaient *Al Barmaki*, *La Tour d'Argent*, *Milk Bar*, *Rose and Crown*, *So'far*, *Les Caves St Marc* et *Le relais de Normandie*.

À la frénésie immobilière des années 1950-1960, la construction d'hôtels se généralise. En 1951, le *Bristol* est inauguré entre les rues Hamra et Verdun. C'est la

⁵⁶ La campagne publicitaire à son ouverture reprenait le slogan : « À la manière des Champs Elysées » (*L'Orient-Le Jour*, 10 avril 2000).

⁵⁷ À l'emplacement de l'immeuble du *Modca*, inauguré en 1970, se trouvait depuis le début des années 1950 un ancien bâtiment appartenant à une riche famille druze, el-Himad. Au rez-de-chaussée de celui-ci, il y avait le premier café-trottoir de Hamra, le *Negresco* qui appartenait à la famille Roukos (enquête personnelle, 1999).

⁵⁸ Les principaux journaux nationaux et les agences de presse et d'information internationales sont à Hamra.

⁵⁹ Ces mouvements idéologiques pro-occidentaux développés à Hamra s'opposaient aux courants pro-arabes et communistes en vogue dans le centre-ville à la fin des années 1950. Davie parle de mécanismes, à Hamra, « d'exclusion de l'influence soviétique » (Davie, M. F., 1999).

⁶⁰ Ces activités existaient, aussi, au centre-ville : cafés, salles de cinéma, restaurants, gargotes et lieux de prostitution. Toutefois, ces lieux étaient fréquentés par une clientèle différente.

première fois qu'une famille aussi aisée, de la bourgeoisie locale⁶¹, fait un tel investissement dans ce quartier à caractère commercial et non plus résidentiel. L'essor du tourisme et la présence d'étrangers encouragent les investissements. Le *Plaza* est le premier, rue Hamra, en 1954 (le propriétaire était Albert Moukarzel, il l'a vendu par la suite à des koweïtien) puis l'hôtel *Commodore*⁶² (130 chambres) ouvre, en 1958, rue Baalbek, parallèle à la rue principale. Jusqu'en 1975, plusieurs établissements hôteliers se construisent en se répartissant dans le quartier. La géographie de ces activités est très disparate. Parmi ceux construits de 1950 à 1960, citons les hôtels *Napoli*, rue Hamra, le *Napoléon*, *Mayflower*⁶³ et *Marble Tower*, rue Yafet. Au début des années 1970, la capacité hôtelière de Hamra est considérable : environ 1 000 chambres pour 1 500 lits.

Parallèlement, les appartements meublés se multiplient à proximité des établissements universitaires. Par la présence de ces établissements, nous remarquerons l'implantation d'agences de voyages et de compagnies aériennes. La plupart des compagnies internationales installeront une antenne commerciale soit rue Hamra soit dans l'immeuble Gefinor, rue Maamari. La présence étrangère incite ces établissements à s'installer dans ce quartier.

Ce paysage urbain touristique et ludique produit une ambiance de convivialité. Deux types de clientèles se croisent, se côtoient et se rencontrent à Hamra. La population aisée fréquente les terrasses des cafés et les salles de cinémas, tandis que les familles des classes sociales plus modestes s'adonnent librement⁶⁴ à la déambulation et au plaisir de la promenade. Les vitrines des boutiques de luxe exercent toujours un fort pouvoir d'attraction et de fascination.

⁶¹ Il s'agit des frères Joseph et Michel Doumit, issus d'une grande famille d'industriels et de financiers.

⁶² Cet hôtel, propriété de la famille Araman, d'origine syrienne qui possédait également l'hôtel *Capitole*, place Riad Solh, sera revendu à un investisseur koweïtien.

⁶³ L'hôtel *Mayflower* fut inauguré en 1956, son propriétaire était Mounir Samaha. Celui-ci fut également propriétaire, par la suite, de l'hôtel *Orient Prince* à Hamra rue Mounceimné (enquête personnelle, 1999).

⁶⁴ À cette liberté de déplacements, il fallait ajouter la gratuité. Se référer à l'étude de Berriane sur les lieux de loisirs gratuits dans les centres modernes des villes marocaines (Berriane, 1988).

Hamra devient une référence et une destination touristiques. Les résidents occidentaux et les touristes arabes participent à la réputation de ce quartier, le désignant comme le lieu des plaisirs et des distractions du Moyen-Orient⁶⁵. De nombreux touristes arabes résidant au Liban durant l'été, apprécient l'animation nocturne du quartier. « On y venait du Golfe, des chantiers de l'Arabie, de la bande de Gaza, des champs de pétrole d'Irak pour goûter à la *Dolce Vita* » (Davie, M. F., 1997). Si Hamra demeurait le « petit paradis ludique » du Moyen Orient, permettons-nous de relativiser, quelque peu, cette image idyllique. Ce quartier a, essentiellement, bénéficié d'une position très favorable en représentant l'un des rares espaces ludiques modernes à l'échelle régionale. Cette particularité a été sa force. Méritait-il, autant, de superlatifs, de comparaisons glorifiantes ? Nous ne souhaitons pas remettre en cause sa réputation moyen-orientale ; mais précisons que Hamra a réussi sans véritable concurrent tant dans les pays du Golfe qu'en Jordanie, en Irak ou en Syrie.

Nous devons souligner que le développement touristique du quartier Hamra ne s'est jamais étendu jusqu'au jardin public de Sanayeh, pourtant tout proche. Celui-ci, inauguré au début du XXe siècle par le Wali ottoman, Khalil Pacha (Debbas, 1994), a toujours gardé deux vocations : l'une résidentielle cossue contrariant toutes initiatives d'activités commerciales⁶⁶ et ludiques, l'autre financière et politique avec le siège de la Banque du Liban et quelques ministères.

d. Le développement commercial

Au fur et à mesure du développement urbain du quartier, les boutiques se multiplient. « La rue Hamra fournit l'exemple d'une adaptation complète au modèle européen de la grande rue commerçante » (Ruppert, 1999). Les commerçants des différentes communautés se côtoient sans animosité comme dans le centre-ville d'ailleurs. Ces établissements sont, majoritairement, tenus par des musulmans

⁶⁵ Le Liban est le premier pays touristique du Moyen Orient arabe avec 1,5 millions d'étrangers en 1972 (Prost-Tournier, 1974).

⁶⁶ Les premiers commerces, à proximité de ce jardin, apparaissent, en 1951, au rez-de-chaussée de l'immeuble Arida. Il s'agit de boutiques de standing (habillement, galeries d'art). Cette initiative reste très isolée et ne déclenche pas une dynamique commerciale à Sanayeh (enquête personnelle, 1999).

sunnites, des chrétiens grecs-orthodoxes (libanais, arméniens et palestiniens) et maronites⁶⁷. Malgré la domination quantitative des commerçants chrétiens⁶⁸, Hamra demeure un espace commercial de cohabitation basée sur une coexistence communautaire. Précisons que les commerçants chiites sont absents (à part quelques exceptions) de cette dynamique commerciale.

Deux enseignes emblématiques vont encourager l'essor commercial du quartier : *Takla* et *ABC*. En 1946, Joseph Takla inaugure une épicerie *self service*. Il base son activité sur la vente des produits occidentaux, dans un nouvel immeuble à l'intersection des rues Hamra et Jeanne d'Arc. Ancien étudiant de l'Université américaine, il veut attirer les résidents étrangers qui vivent dans le quartier. En 1959, il ouvre, au sous-sol de son épicerie, un supermarché avec divers rayonnages.

Au début des années 1950, l'enseigne *ABC*, présente depuis 1933 au centre-ville à Bab Idriss, s'implante en face de *Takla* à Hamra⁶⁹. L'établissement se développe suivant le modèle européen des grands magasins en vendant des produits non alimentaires. Par la suite, les nouvelles boutiques se succèdent. Une grande majorité de magasins vendent des produits de luxe et de standing importés d'Occident. Il s'agit de boutiques de prêt-à-porter et de parfumeries, mais aussi des bijouteries et des galeries d'art. Nous retrouvons des salons de coiffure, des couturiers et des librairies. Certains magasins vendent des articles cadeaux, de l'argenterie et des tissus européens. Les principales enseignes commerciales du centre-ville s'y installent : *ABC, Amatoury, Debbas, East & West, Kocache, Librairie Antoine, Maktabi, Nakhlé, Noshie, Red Shoe, Samadi, Tabet, Tamima, Wardé*. D'autres sont uniquement présentes à Hamra depuis les années 1950 : *L'Aiglon, Charles Jacob, Chelsea, Fontana, Moustache, My Lady, Sabty, Sarkis, Sebouh & Joe, Takla, Tivoli*.

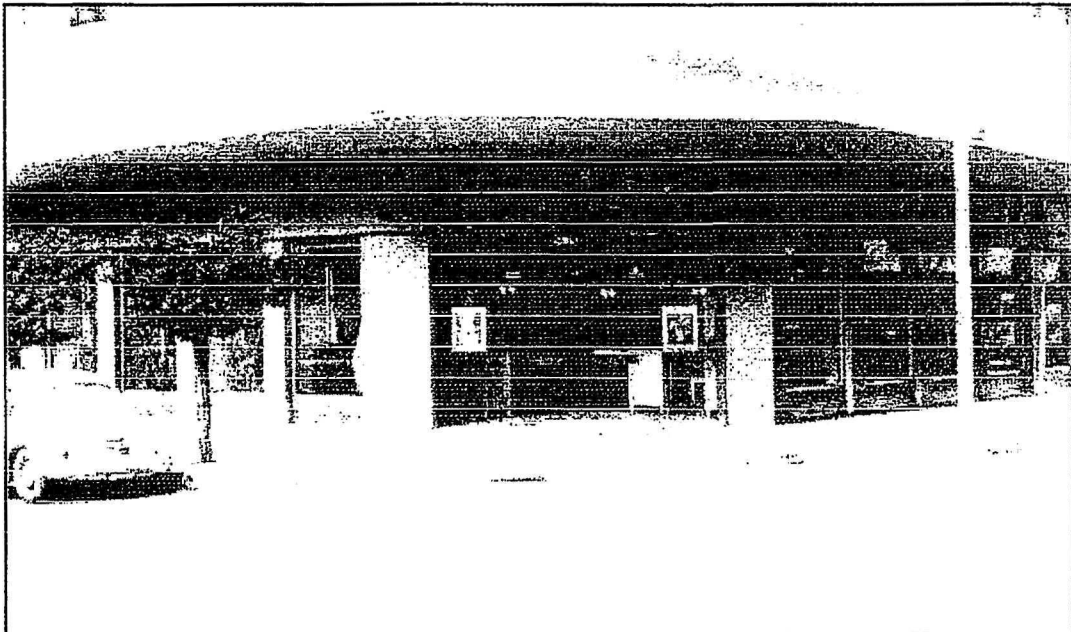
⁶⁷ La population chrétienne représente 73 % des résidents à Hamra (Khalaf et Kongstad, 1973).

⁶⁸ Ceci est difficilement quantifiable faute de données disponibles. Nous nous basons sur notre travail précédent (Boudisseau, 1993) et nos enquêtes de 1999. Cette majorité de résidents et de commerçants chrétiens remet-elle en cause la notion de mixité communautaire en 1975 dans le quartier Hamra ? Par rapport à d'autres quartiers beyrouthins où la balance confessionnelle est très déséquilibrée, Hamra demeure, néanmoins, un espace où la mixité est la plus équilibrée.

⁶⁹ Il n'y a pas eu de rivalités entre les deux établissements, *Takla* privilégiant l'alimentation et *ABC* l'habillement.



Photographie 13 : Boutique Takla, rue Hamra, 1973
(Source : Archives *An Nahar*)



Photographie 14 : Boutique Ammatoury, rue Hamra, années 1970
(Source : Archives *An Nahar*)

Les galeries marchandes⁷⁰ apparaissent dans le paysage commercial. Face à la demande croissante d'emplacements de vente, cette forme urbaine se généralise et permet de rentabiliser au maximum les coûts élevés du foncier. À la fin des années 1960, les enjeux économiques sont importants et les emplacements deviennent rares et recherchés⁷¹, les nouveaux commerces étant dépendants des nouvelles constructions immobilières.

e. Hamra, le centre moderne de Beyrouth ?

Le quartier Hamra est-il porteur de « modernité » ? Il est le reflet de la pénétration rapide et massive de la culture occidentale notamment américaine au Moyen Orient. Il devient le centre moderne de la ville de Beyrouth⁷². Mais de quelle modernité parlons-nous ? Celle-ci est présente à plusieurs degrés et sous différentes formes. Elle se traduit par l'introduction et l'apparition de modes de consommation et de loisirs et par de nouvelles pratiques d'achats inspirées des pays occidentaux dont les États-Unis ainsi que par l'architecture.

Dans un premier temps, les nouveaux principes de consommation et lieux de commerces s'implantent dans le paysage commercial du quartier Hamra. Dans l'immeuble Arida est inaugurée la première salle de bowling de 4 pistes de Beyrouth. L'hôtel *Bristol* possède la première patinoire sur glace du Liban. L'une des premières salles privées de musculation et de sport ouvre dans l'immeuble Lion's, rue Souraty. Les *flippers* (billards électroniques) apparaissent dans les nombreuses salles de jeux, rue Hamra.

Les supermarchés à Hamra entraînant une nouvelle pratique commerciale sont l'exemple de ces nouveaux modes de distribution et de vente perçus et conçus comme

⁷⁰ Les morphologies des galeries marchandes étaient hétéroclites : galeries de passage : immeubles Piccadilly et Rebeiz ; galeries en impasse : immeubles Sabbagh, Ivoire et Pavillon ; galeries superposées : immeubles Gefinor, Farah, Strand et Eldorado (enquête personnelle, 1993).

⁷¹ Beyhum parle déjà d'une « certaine saturation de Hamra et d'un mouvement de décentralisation vers d'autres quartiers marchands de la ville » (Beyhum, 1989).

⁷² « Ras Beyrouth est une version modernisée du centre-ville » (Beyhum, 1988). « Hamra est l'extension moderne du centre-ville : le centre-ville moderne » (Beyhum, 1991). « Il est le centre moderne de la capitale libanaise » (Davie, M. F., 1999).

« moderne » par les Libanais. Ces supérettes alimentaires vendent des produits importés, des conserves et des denrées réfrigérées. De ce fait, Hamra permet l'introduction d'un système de distribution modernisée. Rapidement, la population adhère à ce système de vente. Les différentes enseignes sont, pour les grands magasins : *ABC, Chemali Stores, Takla* et *Grant's* et, pour les supermarchés : *Takla, Bayoud, Spinney's, Salloum, Smith's, Batchoun*. Ces établissements exigeaient de grandes surfaces de vente et une accessibilité motorisée. Ils occasionnent une fréquentation élitiste puisque les produits proposés s'adressent essentiellement à une population aisée.

Il nous semble nécessaire de faire une lecture subtile de la modernisation à Hamra. Cette modernité n'était pas imposée de l'extérieur, par une quelconque stratégie colonialiste et occidentale. Pourtant l'arrivée de l'Université américaine pouvait penser le contraire. En définitive, cette présence universitaire n'était pas l'unique élément de modernité. Il ne faut pas négliger les initiatives privées d'acteurs locaux fortement attirés par les modes de vie occidentaux (culture anglo-saxonne), qui étaient désireux d'introduire, dans une logique opportuniste, cette modernité à Hamra. Précisons que ces acteurs fonctionnaient également avec de nouveaux réseaux économiques officiant à l'échelle internationale.

Hamra fut le pont de la modernité et le tremplin de l'économie occidentale dans la région. Le succès de cet espace illustre la réussite de nouveaux modes de consommation et de loisir. C'était l'illustration de la modernité urbaine basée sur une nouvelle culture citadine, il symbolise la nouveauté, le changement et la différence qui contrastent avec une certaine stabilité et un immobilisme dans les autres quartiers de la ville.

Ce quartier représente l'espace occidentalisé et américanisé de Beyrouth. « Hamra apparaît comme international » (Beyhum, 1991). Les librairies vendent la presse quotidienne internationale, les salles de cinémas diffusent les succès hollywoodiens, les commerçants importent leur marchandise d'Europe et des États-Unis, les architectes imposent les techniques et les matériaux de construction

européens. « La structure élevée est renforcée en béton avec des façades vitrées, les charpentes en aluminium commencent à envahir la scène urbaine. Hamra prend une physionomie universelle » (Ruppert, 1999). L'immeuble du café *Horse Shoe* est le premier bâtiment libanais avec une façade dite en « mur-rideau » (enquête personnelle, 1999).

L'architecture « moderne »⁷³ arrive au Liban par l'intermédiaire d'architectes locaux marqués par leur formation reçue à l'étranger ou par des architectes européens ; français et anglo-saxons. Les architectes de l'école parisienne, Farid Trad et Antoine Tabet ont dessiné respectivement l'hôtel *Bristol* en 1951 et le siège social de Mobil en 1958. Les adeptes de l'architecture anglo-saxonne sont George Rayess et Carl Schayer. Le premier est d'origine palestinienne de Haifa. Il a fait ses études à Londres et fut un architecte de renom en Palestine jusqu'en 1948. Rayess travaille, en 1957, avec un associé Théo Kanaan, sur l'immeuble Arida. Carl Schayer est polonais, vient de Palestine où il a exercé quelques années. Il dessine le centre culturel Alumni en 1953, rue Maamari et, avec Wassak Adib, les immeubles Saroulla et celui où se trouve le café *Horse Shoe* en 1958. Les architectes-ingénieurs, produits de l'occidentalisation éduqués à l'europpéenne, deviennent les acteurs symboliques de la modernité.

Hamra est-il le premier quartier moderne de la ville ? En définitive, le centre-ville a, aussi, des éléments de modernité avec ses imposants immeubles de bureaux dont le Starco⁷⁴ et autour de la place Riad Solh, ses commerces haut de gamme et produits européens à Bab Idriss. Mais ces éléments sont éparpillés dans un cadre bâti ancien et une organisation commerciale traditionnelle (les souks) aux mains d'une vieille élite citadine. À la fin des années 1960, cet espace n'a plus les capacités de se restructurer pour accueillir de nouvelles pratiques commerciales. Le centre-ville ne répond plus à l'attente d'une partie de la population à la fois jeune, étrangère et aisée. Il a d'autres finalités locales et régionales.

⁷³ Entretiens avec les architectes George Arbid et Grégoire Sérof (octobre 1998 et mars 1999).

⁷⁴ Les suisses Addor et Julliard sont les architectes du Starco, au centre-ville, en 1958 et de la Banque du Liban, à Hamra, en 1964 (enquête personnelle, 1999).

Cette modernité est perçue et reconnue comme telle par les Libanais et les touristes. Elle est associée à l'ambiance internationale de Hamra dont la présence étrangère n'est pas à négliger : les hôtels attirent les touristes occidentaux et arabe et, l'implantation des sociétés américaines et européennes entraîne la présence de résidents européens ou américains. De plus, de nombreuses ambassades et plusieurs services consulaires (services commerciaux, culturels et touristiques) sont présents à Hamra⁷⁵.

4. De 1975 à 1990, un paysage commercial en mutation ou les années de transition

Le paysage commercial du quartier Hamra subit d'importantes transformations au cours des 15 années de guerre libanaise. Celles-ci sont autant structurelles que morphologiques. Nous parlerons, alors, de mutations du contenant (la structure) et du contenu (les acteurs urbains). Elles soulignent la venue de nouveaux acteurs urbains, parmi eux les miliciens. Ceci reflète une réappropriation spatiale. Pour Beyhum, « Hamra n'arrive pas à en assumer la succession »⁷⁶ (Beyhum, 1991).

La structure commerciale évolue, à Hamra, en fonction du désengagement des commerçants issus des grandes familles chrétiennes libanaises, et de l'arrivée de commerçants du centre-ville ou de l'émigration. Le quartier a changé de physionomie soit par l'apport ou le départ de commerçants. Ainsi, le départ des sociétés étrangères entraîne le bouleversement des fonctions tertiaires. Toutefois, ce phénomène est compensé par un renforcement des activités bancaires et de services. Si Hamra garde son statut d'espace commercial, le quartier perd sa fonction d'espace moderne.

⁷⁵ Entre autres, il s'agit des ambassades et des consulats des pays européens, asiatiques et latino-américains : Allemagne, Canada, Chili, Costa Rica, Finlande, Italie, Mexique, Pakistan et Turquie (enquête personnelle, 1993). Il est important de souligner que l'ambassade des États-Unis fut implantée à Hamra, de la fin des années 1940 à la fin des années 1950, rue Clemenceau, à proximité de l'hôpital américain (enquête personnelle, 2001).

⁷⁶ Précisons que si Hamra n'assume pas cette fonction, c'est bien qu'il n'était pas un prolongement du centre-ville, mais bien, un espace autonome à l'échelle beyrouthine, fruit de stratégies d'acteurs spécifiques. Ces logiques d'acteurs font l'objet de la seconde partie de notre recherche.

a. Les mutations confessionnelles

À partir de 1975, les milices prennent, progressivement, le pouvoir dans la ville. L'ordre milicien est exempt de toute réglementation et de toutes lois nationales. Dans la partie occidentale de Beyrouth, ces organisations politico-militaires se disputent le contrôle du centre moderne Hamra pour l'exploiter financièrement (extorsion d'argent, vols, etc.). « Tenir » cet espace est hautement symbolique et permet d'asseoir leur domination territoriale. Les services municipaux se désorganisent⁷⁷ et ne parviennent pas à s'adapter à la situation. Ils continuent d'être absents de la gestion urbaine. La logique territoriale et confessionnelle des milices entraîne, à Hamra, l'exode des commerçants chrétiens vers l'est de la capitale ou plus radicalement vers l'étranger. De ces départs précipités, les commerçants vendent, le plus souvent, leur fonds de commerce ou mettent fin à leur contrat de location ceci au profit de nouveaux commerçants venant du centre-ville et d'autres quartiers de la ville. Hamra est ainsi le siège d'un chassé-croisé.

Selon différents recoupements, près de 20 % des boutiques de Hamra auraient changé de propriétaires ou de locataires de 1975 à 1977. Il s'agit, en général, de commerçants chrétiens, surtout maronites, qui habitent dans les quartiers Est de l'agglomération beyrouthine et ne veulent plus conserver un commerce dans la zone Ouest pour des raisons confessionnelles, psychologiques et politiques⁷⁸ (Bourgey, 1977).

L'homogénéisation confessionnelle des commerçants, la présence de vendeurs ambulants⁷⁹ donnent, à Hamra, un nouveau visage commercial.

⁷⁷ Certains ministères, services publics et fonctionnaires de l'ancien centre-ville ou près de la ligne de démarcation se replient en occupant les locaux du ministère du tourisme à Hamra (*Le Commerce du Levant*, 29 juillet 1985).

⁷⁸ Ce chiffre nous semble particulièrement excessif. Nos enquêtes montrent que le processus de mutation du paysage commercial de Hamra commence à partir de 1977-1978 mais non pas dès 1975. De plus, les maronites étaient une minorité des commerçants, leur départ n'aurait jamais représenté un pourcentage aussi important.

⁷⁹ Dès 1975, la rue Hamra fut prise d'assaut par des vendeurs ambulants étalant leurs marchandises de toute nature sur les trottoirs, sur des tables pliantes, sur des planches et sur les capots des voitures. Cette activité informelle s'est maintenue jusqu'en 1993 (Boudisseau, 1993, Saliba et Abun Nasr, 1997).



Photographie 15 : Vendeurs ambulants devant l'immeuble Eldorado, rue Hamra, 1978
(Source : Archives *An Nahar*, Sami Ayad)



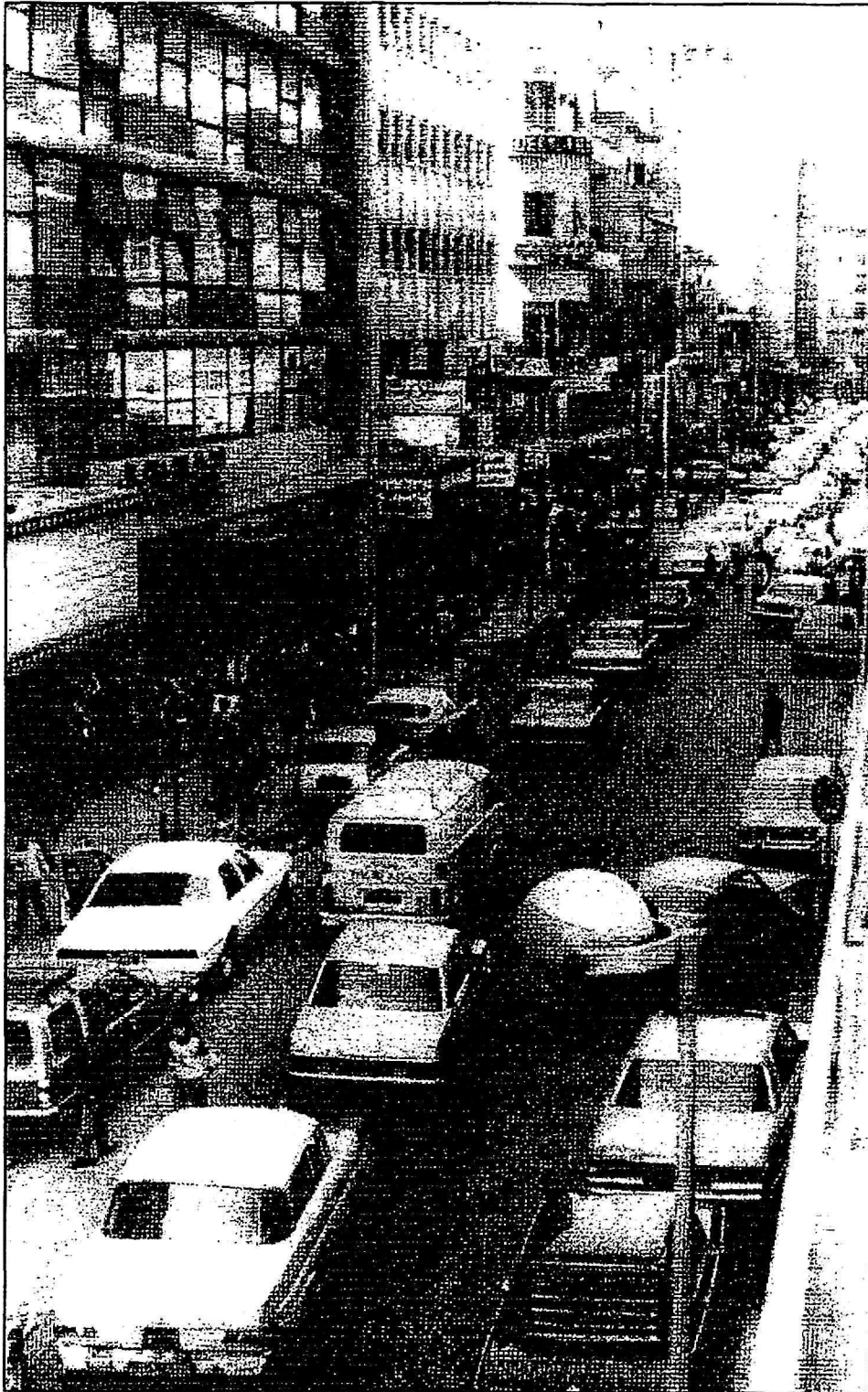
Photographie 16 : Vendeurs ambulants devant la boutique L'Aiglon, rue Hamra, 1978
(Source : Archives *An Nahar*, Sami Ayad)



Photographie 17 : Vendeurs ambulants, rue Hamra, 1978
(Source : Archives *An Nahar*, Sami Ayad)



Photographie 18 : La rue Hamra, 1986
(Source : Archives *An Nahar*, Ibrahim Tawil)



Photographie 19 : La rue Hamra, 1984
(Source : Archives *An Nahar*, Camille Haddad)

D'emblème du modernisme à Beyrouth, il est relativement épargné par les bombardements et les combats intermilices mais perd ses particularités et son prestige⁸⁰. Toutefois, cette situation ne lui retire pas sa vocation commerciale. Ce quartier reste, néanmoins, un espace actif en fonction d'une nouvelle clientèle et d'une nouvelle demande. La désaffection de la population aisée et étrangère jusqu'au début des années 1980 est compensée, quantitativement, par les flux d'une clientèle modeste.

À partir des années 1980, une partie des commerçants et des résidents chrétiens quittent Hamra. Ces départs sont compensés par l'arrivée de nouveaux acteurs du commerce. Il s'agit d'anciens employés ou d'anciens commerçants du centre-ville.

Les réfugiés, généralement issus de la communauté chi'ite du Liban-Sud ou des quartiers de la ville en guerre, démunis et sans logement, profitent, dès 1978, du chaos politique et de l'emprise des miliciens sur l'espace, pour réquisitionner des appartements ou des bureaux vacants, des chambres d'hôtels ou des appartements meublés. L'occupation des hôtels (*Napoli, Atlas, Triumph, Plaza, Strand*) et des bureaux (immeubles *Arida, Broadway, Piccadilly, Eldorado, Strand, Marignan, Hamra*) par cette population défavorisée, a incontestablement nui à l'image du quartier. Ainsi, à peine achevé, donc inoccupé, l'immeuble *Broadway* est envahi lors de la première vague de réfugiés en 1978.

b. La structure commerciale modifiée

Le début de la guerre en 1975 occasionne le redéploiement et la redistribution des activités commerciales à l'intérieur de Beyrouth municipale et en périphérie. Cette recomposition se caractérise par la création de nouveaux espaces marchands et de nouvelles centralités urbaines. De bipolaire, Beyrouth devient alors une ville polycentrique.

⁸⁰ « Hamra n'est plus l'orgueilleuse vitrine occidentale de Beyrouth » (Bourgey, 1990). « Le quartier perd sa fonction de gestion des capitaux étrangers » (Davie, M. F., 1994). « Hamra est marginalisé par rapport aux nouveaux espaces économiques dynamiques, il est relégué au rang des autres espaces banals de la ville (Davie, M. F., 1996). Cette dernière affirmation correspond aux plus sombres périodes de Hamra de 1983 à 1990.

Dans un premier temps, le quartier Hamra profite de ce redéploiement économique. Suite à la destruction des souks du centre-ville, les activités commerciales et de services se développent le long de cette rue. Mais, à partir de 1978, puis après l'invasion par Israël en 1982, les quartiers de Ras Beyrouth, dont Hamra, constituent des zones d'accueil pour les déplacées. L'arrivée massive de populations réfugiées du Liban sud ou des régions « chrétiennes » (occupant illégalement des appartements et des bureaux) freine le développement commercial et ternit l'image de l'ancien centre moderne de Beyrouth. Les anciens immeubles modernes deviennent des taudis où s'entassent dans l'insalubrité et l'absence d'hygiène les familles réfugiées.

De ce fait, et jusqu'en 1990, le quartier se marginalise par rapport à d'autres espaces commerciaux alors en pleine croissance. Malgré l'arrivée de nouveaux acteurs urbains (commerçants du centre-ville tels que les frères Majzoub, Muhieddine N'Souli et fils, Ahmad Al Bassam et les familles Kabbani, Itani, Soubra, Nawbar et Kattouf) et de nouvelles fonctions (bureaux de change appartenant aux familles Aboul Nasr, Assi, Chouman, Darwish, Diab, Fayed, Jalloul et snacks), la nouvelle géographie commerciale de la ville, née de la guerre, n'est pas favorable à Hamra, avec l'exode des activités ludiques (restaurants et cinémas) vers la périphérie à l'est de Beyrouth notamment. La construction d'immeubles commerciaux modernes à Zalqa, à Mar Elias, à Dbayeh ou à Jounieh dévalorise le quartier Hamra où, durant 15 années, très peu de nouvelles constructions sont entreprises. Seuls les immeubles commencés au début des années 1970 (Monte Carlo, Estral, Rasamny et Broadway) sont achevés lors de la trêve de 1976 à 1977. Dans la partie occidentale de Beyrouth, les rues Mar Elias ou Verdun, les quartiers Barbour ou Bir el-Abed profitent de cette dévalorisation progressive de Hamra pour s'imposer dans les pratiques commerciales de la population.

L'anarchie due à la guerre et à la baisse des prix de location profite à des nouveaux petits commerçants dans le cadre d'entreprises familiales. Leur fortune provient de la guerre et de l'immigration. Pour cette population avoir une boutique

dans ce quartier, est le symbole d'une réussite et ascension sociale. Ces derniers s'implantent sans véritable expérience professionnelle. Ainsi, de nombreuses initiatives sont des échecs. Certains emplacements changent tous les 2 ou 3 ans de locataires.

La situation militaire et politique locale se répercute sur l'évolution des établissements touristiques et les activités ludiques. À partir de 1977, les cafés-terrasses *Congress* et *Eldorado* disparaissent et sont divisés en emplacements commerciaux. Le célèbre café *Horse Shoe* maintient ses activités jusqu'en 1982. Puis, un fast food, originaire d'un quartier populaire, Mazra'a⁸¹, le remplace. Les salles de cinémas sont désertées. Les établissements *Express* et *Strand* ferment après l'invasion israélienne en 1982. Les appartements meublés inoccupés sont transformés en bureaux : immeubles Commodore et Saroulla. Les compagnies aériennes internationales (Alitalia en 1986, Japan Airlines en 1984, Lufthansa en 1982, SAS), les sociétés étrangères quittent Hamra et délocalisent leurs bureaux de représentation vers le littoral Nord de Beyrouth ou vers les pays voisins de la Méditerranée (Chypre, Égypte et Grèce⁸²) ou vers les pays du Golfe.

Entre 1985 et 1990, les années les plus critiques de guerre, la plupart des boutiques étaient fermées. Si certaines familles commerçantes libanaises, chrétiennes et/ou musulmanes (Debbas, Haddad, Khatib, Naufal, Wardé) maintiennent leurs activités à Hamra, d'autres préfèrent replier temporairement voire définitivement les leurs vers d'autres quartiers beyrouthins tels que les établissements Amatoury, Dabaghi, Tabet, Trad. Ainsi, le quartier est progressivement abandonné par ceux même qui avaient participé à en faire un important espace marchand.

Les grandes enseignes de prêt-à-porter qui importaient des produits européens ont été remplacées par de petites boutiques proposant des produits fabriqués en Extrême-Orient ou au Moyen-Orient. Progressivement, les propriétaires d'ateliers de

⁸¹ Le propriétaire, Mohamed Koussa, tenait, auparavant le restaurant *Abou Nawas* à Mazra'a (enquête personnelle, 2000).

⁸² En 1980, 350 compagnies se replient à Athènes dont Toshiba, General Motors Overseas Corporation et General Electric Technical Service auparavant respectivement dans les immeubles Sabbagh et Gefinor. Voir l'article du *Commerce du Levant*, 2 juin 1980.

confection des quartiers Sud de Beyrouth (Mazra'a, Bourj Abi Haidar, Tarik el Jedideh et Ghobeiri) ouvrent des boutiques à Hamra.

Parallèlement de nouvelles enseignes (*Daouk, GS, Issam Labban, Patchi, Malik's bookshop*⁸³) apparaissent et gagnent une bonne réputation à l'échelle locale. Leur réussite symbolise indéniablement le maintien du cachet commercial de Hamra. Nasr note, alors, « un certain maintien de l'attraction et du prestige traditionnel de la rue Hamra » (Nasr, 1985). Ces établissements appartiennent à des commerçants qui s'affirment comme les grands bénéficiaires de cette situation, c'est-à-dire à l'évolution de la répartition des fonctions dans la ville.

De 1975 à 1990, le quartier Hamra et son artère principale sont touchés par le phénomène de « popularisation » commerciale. Aucune initiative d'embellissement, de rénovation et de réhabilitation n'est tentée. La qualité des marchandises devient bas de gamme. De son côté, l'association des commerçants de Hamra gèle ses activités, le paysage urbain se dégrade rapidement. Cet espace se retrouve marginalisé et en retrait des courants d'investissements observés dans d'autres quartiers de Beyrouth (Jounieh, Mar Elias, Verdun).

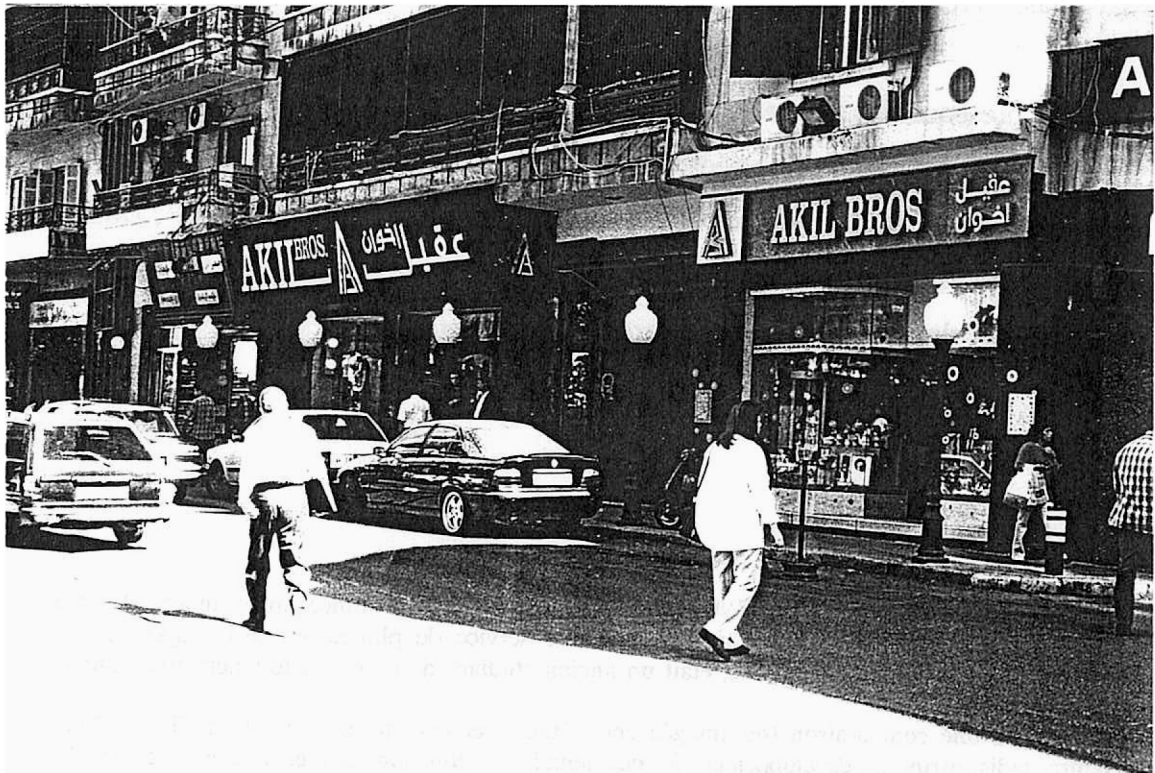
La présence des vendeurs ambulants et des populations réfugiées (nouveaux venus en ville, c'est-à-dire des néo-citadins, issus du Sud, de la montagne libanaise et de la banlieue) participe à la prolétarianisation et à la ruralisation du quartier⁸⁴. Douaihi parle, même, d'un espace totalement « bazarisé » et « banlieusardisé » (Douaihi, 1994). Ces néologismes traduisent ce processus de mutation.

⁸³ Cette enseigne est apparue en 1983 rue Bliss. Se développant année après année, elle s'est spécialisée dans la vente de livres universitaires, le service de photocopie et la papeterie. Son propriétaire Malik Barakat, un druze, était un ancien étudiant de l'Université américaine (enquête personnelle, 2000).

⁸⁴ Tabet fera une comparaison très imagée entre Hamra et une rue marchande du Tiers Monde « Hamra, jadis vitrine du développement à l'occidentale, a perdu son éclat et ressemble, en 1987, à n'importe quelle artère commerciale du Tiers Monde » (Tabet, 1987). Précisons que, même en 1970, Hamra était une rue du Tiers Monde. Le Liban ne faisait pas partie des pays développés.



Photographie 20 : Restaurants Barbar, rue Abdel Aziz
(Cliché : Boudisseau, 2001)



Photographie 21 : Boutiques Akil, rue Baalbek
(Cliché : Boudisseau, 2001)

Nous observons la transformation d'une partie de l'espace marchand en pôle commercial populaire, spécialisé dans l'habillement bas de gamme, les vendeurs de sandwich, les petits bureaux de change, les vendeurs de jus de fruits. Ainsi de nouvelles activités commerciales se développent : les snacks⁸⁵, les commerces de jus de fruits, les parfumeries, l'habillement bon marché, les boutiques de faux-bijoux et les bureaux de change (suite à la dévalorisation de la monnaie nationale). L'émergence des enseignes d'habillement *Akil* et de sandwichs *Barbar* sont deux exemples de ce phénomène. La meilleure illustration est l'enseigne locale *Barbar*, spécialisée dans le commerce des sandwichs traditionnels, des glaces et des hamburgers. Cette société⁸⁶ a ouvert son premier snack en 1979, puis le second en 1983, le troisième en 1989. En l'an 2000, *Barbar* possède 6 enseignes ouvertes 24 heures sur 24 regroupées, rue Abdel Aziz et rue Baalbek. Chacune propose un type de produits différents (*chawarmas*, jus de fruit, glaces, *falafel*, sandwichs et hamburgers). L'enseigne *Akil Bros*⁸⁷ s'est développée durant les années 1980, rue Baalbek. Sa popularité fut basée sur la vente d'articles vestimentaires importés à bas prix d'Extrême Orient.

5. Le quartier Hamra en l'an 2000 : un espace multifonctionnel

Passées la période d'euphorie des années 1960-1970 et les années difficiles de la guerre, le quartier Hamra est un espace d'une grande complexité, rythmé de successions de phases valorisantes (croissance, essor, renaissance) et de dévalorisation (déclin et décrépitude). Pourtant depuis les années 1990, ce quartier est redevenu un espace commercial attractif et un lieu d'investissement et d'enjeux économiques. Il se positionne ainsi à l'échelle des espaces marchands de l'agglomération beyrouthine tout en fonctionnant comme un espace non-articulé au nouveau centre-ville en reconstruction.

L'ancien centre moderne des années 1970 réussit par son originalité sociale, une diversité confessionnelle et par sa multifonctionnalité, un retour progressif sur

⁸⁵ Avant que les grandes sociétés mondiales de la restauration rapide investissent au Liban, Hamra accueille les enseignes locales du hamburger : *Winners* et *Juicy Burger*.

⁸⁶ *Barbar* appartient à un libanais chi'ite de la famille Ghazireh (enquête personnelle, 1999).

⁸⁷ Cette enseigne appartient à la famille *Akil*, chiite originaire de la Bekaa. Il s'agit des fils de Moussallem Akil (enquête personnelle, 1999).

l'échiquier économique beyrouthin en dépit de l'éclatement urbain. Ce nouveau dynamisme, d'après guerre, s'illustre par l'arrivée de nouveaux acteurs urbains (arrivée de nouveaux commerçants chrétiens et des franchises internationales) et par une politique d'embellissement progressive (rénovation du cadre bâti, soin de l'environnement, nouvelles vitrines) menée par des initiatives privées.

Fin des années 1990, Hamra demeure l'espace financier le plus important de la ville, un quartier commercial et tertiaire dynamique. Il reste la plus forte concentration d'hôtels de Ras Beyrouth, un pôle médical d'envergure nationale et régionale. Ce quartier universitaire et religieux, demeure une zone d'échange, de rencontre et un noeud de circulation. La variété, l'histoire et l'hétérogénéité de l'offre commerciale constituent un élément clé et déterminant par rapport aux autres centralités beyrouthines nées durant la guerre.

Si les méfaits de guerre s'estompent progressivement, le paysage urbain demeure toujours marqué par cette période : façades d'immeubles dégradées, immeubles vides et abandonnés. Certains signes d'un renversement de tendance et de renouveau : immeubles rénovés, boutiques réhabilitées, multiplication des franchises internationales, accentuent les contrastes et les inégalités. Néanmoins, ce quartier commence à s'adapter aux nouveaux systèmes économiques mondiaux en attirant, à nouveau, les investissements arabes et occidentaux (que ce soit dans les activités commerciales, hôtelières et financières) qui s'appuient sur la forte représentativité de Hamra à l'échelle locale, nationale et régionale.

a. Un vaste quartier commerçant

Le quartier Hamra se caractérise par une polyfonctionnalité et une diversité commerciale et constitue la plus grande concentration de négoce de la ville. Celles-ci se combinent avec la tendance à la spécialisation (parfois ancienne) de certaines rues. Plusieurs rues sont spécialisées par une même activité commerciale comme il en existait dans le centre-ville. Hamra est lui-même devenu un espace polycentrique regroupant plusieurs noyaux commerciaux très différenciés et avec des dynamiques

propres. Certaines portions du quartier connaissent des phases de déclin, de dévalorisation (rues Jeanne d'Arc, Souraty, Sidani et Eddé), tandis que d'autres font l'objet du regain de dynamique (rues Hamra, Makdissi, Abdel Aziz et Bliss). Cette particularité permet d'attirer une clientèle variée.

La rue Makdissi est réputée pour ses boutiques d'habillement. Il s'agit de petites structures commerciales qui s'approvisionnent auprès des grandes sociétés du négoce libanais. Depuis la fin des années 1990, la rue Makdissi a accueilli plusieurs enseignes d'envergure nationale qui multiplient les succursales dans le pays (*GS, Jean Machine, Made in USA, Samirani*).

La rue Ibrahim Abdel-Al regroupe les boutiques de chaussures de fabrication locale. Cette rue est plus connue sous le nom rue Pavillon, immeuble commercial dans la même rue. Il s'agit essentiellement de commerçants d'origine arménienne qui possèdent leur atelier de fabrication dans la banlieue Est de Beyrouth. La plupart est, aussi, présent dans les autres rues marchandes de la capitale spécialisées dans ce type de commerce (Zalka, Bourj Hammoud et Furn el Chebbak).

Les bijouteries sont surtout concentrées rue Hamra (au niveau des hôtels *Napoli* et *Plaza*) et rue Jeanne d'Arc. Ces spécialisations sont anciennes et n'ont fait que se renforcer durant la guerre. Les petites bijouteries de la rue Jeanne d'Arc et les commerces de chaussures sont principalement tenus par des commerçants d'origine arménienne qui se sont maintenus depuis la guerre. Ces acteurs qui fonctionnent en réseaux communautaires et familiaux, se disposent de petits ateliers de fabrication à Bourj Hammoud. Leur commerce à Hamra n'est qu'une façade de cette petite industrie.

Les établissements sont surtout fréquentés par une clientèle populaire. De plus, certaines activités plus spécifiques sont concentrées dans différentes rues. La rue Jeanne d'Arc est connue pour ses fleuristes⁸⁸. Les rues Bliss et Jeanne d'Arc (à

⁸⁸ Ce négoce des fleurs est tenu par la famille Takouche (il s'agit des fils de Zakaria Takouche, originaire de Ras Beyrouth) qui possède plusieurs établissements accolés les uns aux autres (enquête personnelle, 1999).

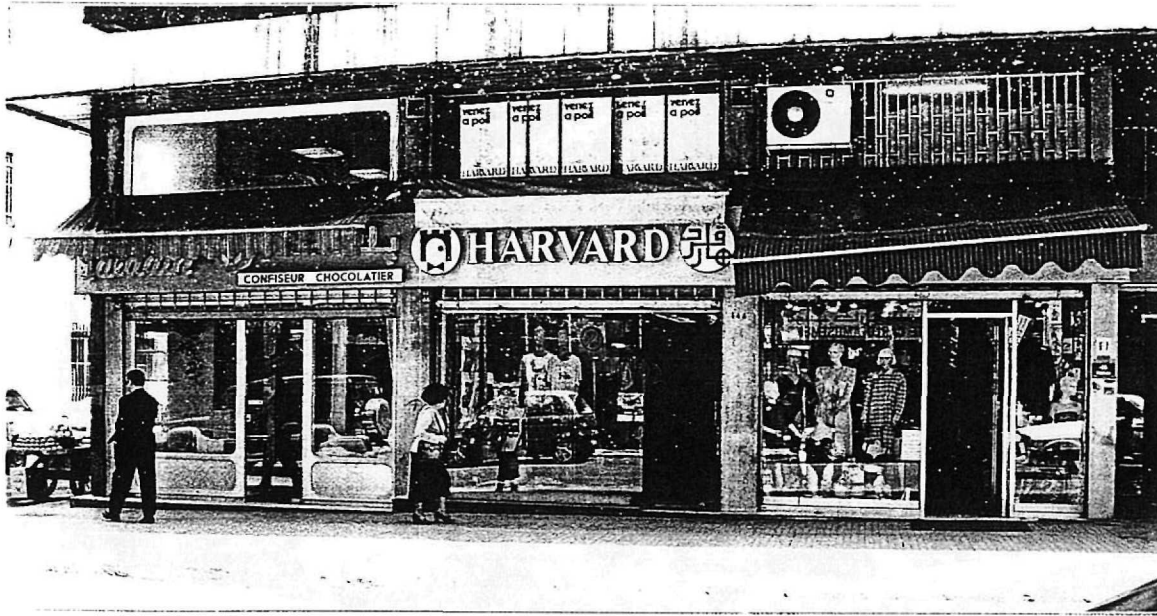
proximité de l'entrée de l'Université américaine) regroupent des librairies-papeteries et les boutiques de *sportswear*. Des marchands de meubles sont concentrés à l'intersection des rues Makdissi et Abdel-Al. Les opticiens sont plutôt installés le long de la rue Abdel Aziz (à proximité de l'hôpital américain), les boutiques de souvenirs le long de la rue de Baalbek (face à l'hôtel *Commodore*) et les boutiques d'habillement féminin se regroupent, rue Hamra, autour de l'immeuble Strand. Il s'agit d'une succession d'actions privées dans laquelle les acteurs qui travaillent dans la même activité se regroupent progressivement afin d'avoir une meilleure attractivité à l'échelle du quartier mais également à l'échelle de la ville entière.

Au-delà de ces spécialisations commerciales, certains sous-quartiers de Hamra touchent une clientèle essentiellement aisée à travers des boutiques de luxe et de haut standing. Ces commerces se concentrent dans les rues Makdissi, Souraty et à proximité de la place de Wardieh (intersection des rues Clemenceau et de Rome).

Depuis la fin des années 1990, le paysage commercial évolue. La pression des nouveaux acteurs (commerçants arméniens enrichis durant la guerre, investisseurs fortunés issus de l'émigration et les franchisés ou succursalistes) entraîne l'éviction des anciens commerçants. Ces derniers payant des loyers dérisoires maintenaient un commerce vétuste et sans dynamisme.

Les supermarchés et les grands magasins, nouveaux modes de consommation des années 1960, sont en voie de disparition. Les enseignes *Grant*, *Salloum*, *Batchoun*, *Spinney's* ont disparu. *ABC* et *Takla* sont en décrépitude. Ce type d'activités s'est développé à la périphérie de l'agglomération. Seulement trois supermarchés (*Smith's*, *Bayoud*⁸⁹ et *Idriss*) se maintiennent.

⁸⁹ L'emplacement a été repris par la société Liban-Coop qui possédait plus de 20 supermarchés à Beyrouth.



Photographie 22 : Commerces, rue Abdel Aziz
(Cliché : Boudisseau, 2001)



Photographie 23 : Commerces, rue Souraty
(Cliché : Boudisseau, 2001)

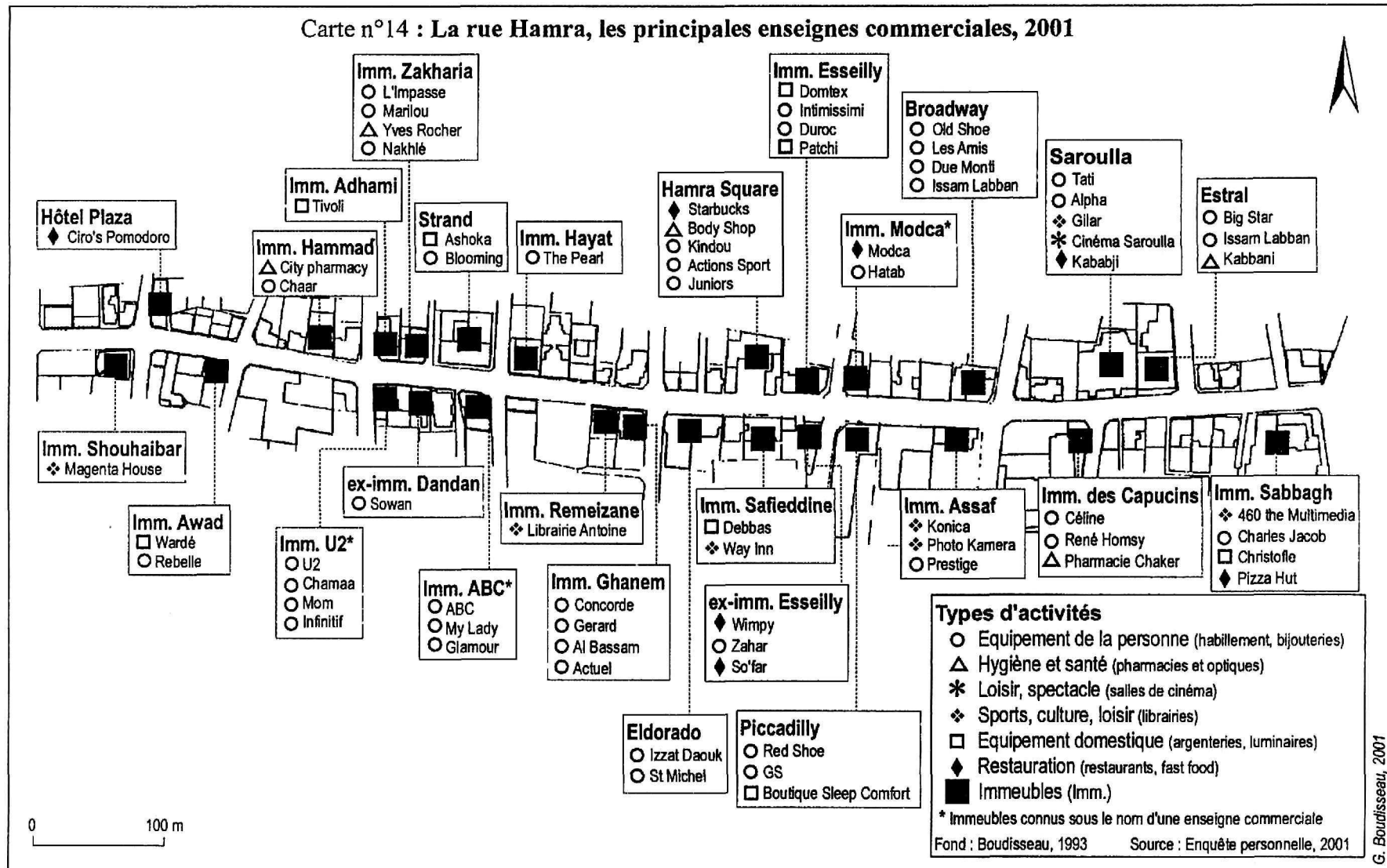


Photographie 24 : Commerces, rue Makdissi
(Cliché : Boudisseau, 2001)



Photographie 25 : Commerces, rue Hamra
(Cliché : Boudisseau, 2001)

Carte n°14 : La rue Hamra, les principales enseignes commerciales, 2001



Hamra évolue et se développe à partir d'une juxtaposition de plusieurs réseaux d'acteurs aux stratégies et aux logiques très différentes : le réseau des petits commerçants qui s'approvisionnent auprès des grandes distributeurs locaux : boutiques d'habillement de la rue Makdissi, le réseau des commerçants arméniens, *joint-venture* de l'industrie arménienne de Bourj Hammoud : boutiques d'habillement et de chaussures de la rue Hamra, bijouteries de la rue Jeanne d'Arc, le réseau des grandes familles commerçantes libanaises⁹⁰ adeptes du succursalisme : *Wardé, Debbas, Exotica, Red Shoe, Patchi, Librairie Antoine, GS, Khabbaz, Zahar* et le réseau des nouveaux franchisés qui s'implantent progressivement dans ce quartier : *Tati, Sock Shop, Big Star, Étam, Liberto, Infinitif, U2, Yves Rocher, Body Shop*.

Parallèlement à cette imbrication d'acteurs, le paysage commercial de Hamra fortement contrasté et hétéroclite évolue à deux vitesses : la première est liée aux négociants franchisés arabes et locaux, grandes familles commerçantes de renom qui, avec leur capacité financière investissent dans de nouvelles vitrines, marchandises et un nouveau décor.

La seconde est liée à cette catégorie de commerçants qui n'ont pas les moyens financiers pour s'adapter à la conjoncture d'après guerre et s'immobilisent dans des activités passées de mode et désuètes. Derrière ses enseignes se cachent des insuffisances de rentabilité, de capital pour se remodeler et contre-attaquer face à la concurrence des franchises. Ce phénomène regroupe deux types d'acteurs. Il y a ceux qui bénéficient d'anciens loyers⁹¹, commerçants âgés, à la fin de leur cycle de vie professionnelle, nostalgiques des belles années du quartier avant guerre, ils vivent et maintiennent leur activité de survie sans aucun souci d'esthétique ni de représentativité, incapables de trouver de nouveaux réseaux de distribution ni de proposer de nouveaux produits plus aux goûts de la clientèle. Le second type

⁹⁰ Nous avons volontairement enlevé de cette liste, l'établissement *ABC*, l'une des figures commerciales beyrouthines : la boutique de Hamra n'est pas comparable avec celle de Dbayeh. Elle ne fonctionne pas sur le même système de distribution et vend des produits locaux. Par contre, le grand magasin *ABC* à Dbayeh est une succession d'emplacements commerciaux pour des enseignes internationales et de luxe.

⁹¹ Nombre d'anciens commerçants aurait disparu depuis longtemps s'il n'avait pas bénéficié de ces loyers dérisoires depuis la dévalorisation de la livre libanaise à la fin des années 1980 (enquête personnelle, 1999).

d'acteurs est venu durant la guerre, avec des capitaux mais sans véritable expérience, à la recherche d'une visibilité et d'une reconnaissance sociale.

b. Le CBD (Central business district) de Beyrouth

À la fin des années 1990, le quartier Hamra est, incontestablement, le premier centre financier (sièges et succursales de banques, sociétés financières, sociétés d'assurances et d'investissement, bureaux de change) de l'agglomération de Beyrouth. Malgré la multiplication et l'essaimage des succursales bancaires dans l'ensemble de la capitale depuis 1976 et ce à la suite de la fermeture du centre-ville et la dilution des activités tertiaires dans plusieurs autres quartiers beyrouthins, cet espace est devenu, en vingt ans, un véritable *financial district*. Nos propos se basent sur une multitude d'éléments : important foyer de la vie économique nationale, forte concentration de bureaux, juxtaposition de fonctions décisionnelles et directionnelles.

Les agents économiques dominants recherchent, le plus souvent, dans un même espace les services nécessaires et les partenaires avec lesquels ils sont associés dans la conduite de leurs affaires. Progressivement, Hamra s'affirme comme l'espace le plus apte à satisfaire ses impératifs relationnels dans un environnement favorable et adapté pour les fonctions directionnelles. Sa position tertiaire s'est retrouvée renforcée dès la fin des années 1970 avec l'arrivée des institutions privées financières et économique en provenance du centre-ville. En l'an 2000 et comme dans la plupart des CBD mondiaux, la valeur du centre des affaires de Hamra est lié à l'interaction à travers la présence simultanée (effet d'agglomérat) de ceux qui participent aux échanges nationaux et régionaux.



Photographie 26 : Immeuble Gefinor, rue Maamari
(Cliché : Boudisseau, 1999)



Photographie 27 : Immeubles Fransabank (ex-Sabbagh) et Liberty Tower, rue de Rome
(Cliché : Boudisseau, 2001)

Quelques chiffres indicatifs, pour illustrer nos propos : 80 % des banques présentes à Beyrouth sont implantées dans ce quartier, ce qui représente : 24 sièges sociaux⁹² et 41 succursales. Mais cette fonction de CBD ne se résume pas à des données numériques. Ce quartier concentre des activités symbolique du pouvoir financier et des affaires à l'échelle nationale.

Si la multitude de ces agences⁹³ n'a rien d'exceptionnel à Beyrouth, par contre, la concentration de sièges décisionnelles illustre son statut économique. Les activités d'affaires sont étroitement liées aux deux principaux pôles financiers que sont la Banque du Liban⁹⁴ depuis 1964 et la bourse de Beyrouth (à l'angle des rues Eddé et Sadat) qui a rouvert en septembre 1995 après 12 ans d'inactivité⁹⁵. À cela, nous devons ajouter la présence du Ministère de l'économie nationale, rue Souraty.

Hamra se caractérise par la plus grande concentration de bureaux de la ville⁹⁶ qui s'articule autour de plusieurs axes, les rues Banque du Liban, Hamra, Abdel Aziz, Souraty, Maamari et Rome, ainsi que dans les immeubles-symboles (Gefinor, Hamra Square⁹⁷, Liberty Tower, Lion's, Piccadilly, Sabbagh, Saroulla et Sehnaoui). Leur fonctionnement est caractéristique des centres d'affaires dans le monde avec une animation délimitée dans le temps par l'ouverture et la fermeture des banques et autres bureaux.

Ce secteur d'activité regroupe de multiples sociétés (commerciales, de conseil, d'assurances), des bureaux de représentation, des sociétés d'import-export, des professions libérales juridiques (avocats, notaires) et médicales (toutes les spécialités),

⁹² En 1999, parmi les nouveaux pôles bancaires beyrouthins, boulevard Malek à Achrafieh : 11 sièges, Dora : 9 sièges, Verdun : 6, Sassine : 5 et Sin el-Fil : 4 (enquête personnelle, 1999).

⁹³ Certaines banques ont plusieurs succursales dans le quartier Hamra. Par exemple, Crédit Libanais (rues Hamra, Jeanne d'Arc et de Rome) ; Banque Audi (rues Hamra, Sadat et Bliss) ; Banque du Liban et d'Outre Mer (rue Abdel Aziz et Bliss).

⁹⁴ Une succursale de la banque nationale fut créée à Jounieh et à Bikfaya durant la guerre.

⁹⁵ Toutefois, cette institution prévoit de revenir au centre-ville prochainement.

⁹⁶ Nous pouvons parler « d'un centre-bureau », terme utilisé par Monnet pour le centre de Mexico (Monnet, 1993).

⁹⁷ Hamra Square, construit à partir de 1982, mais terminé seulement en 1994, par faits de guerre, est le seul nouvel immeuble de la rue Hamra depuis la fin du conflit. Il appartient à trois propriétaires libanais, Khalil Fakhry, un ingénieur, Issam Younes, un avocat et Antonios Boulos, un homme d'affaire.

des sociétés de construction et d'architecture, des sociétés de placement financier, des compagnies d'assurance et des sociétés d'informatique. Au cours de la crise monétaire de 1986, c'est la rue Hamra qui a connu la plus forte prolifération de bureaux de change devenant la plus importante concentration de cette activité à Beyrouth. En 1996, nous en dénombrons pas moins de trente-six, dont 80 % d'entre eux le long de la rue Hamra. Depuis fin 1990, leur nombre diminue suite à la stabilité monétaire nationale (enquête personnelle, 1999).

Au début des années 1990 juste après la guerre, les promoteurs immobiliers, passés et actuels, ont fait de Hamra un espace tertiaire d'envergure locale et régionale, malgré les mutations morphologiques de 1975 à 1990. Ces propriétaires ne s'y trompent pas et investissent dans la réhabilitation et la rénovation de leurs biens. Devant la vague d'arrivée des sociétés financières et bancaires internationales (filiales et *joint-ventures*), cet espace dispose d'atouts : une multitude d'immeubles, la proximité du futur centre-ville, la présence conjointe de la Banque nationale et de la bourse de Beyrouth, une structure commerciale diversifiée et une activité hôtelière dynamique. Progressivement, ces établissements aux capitaux européens, américains et saoudiens implantent à Hamra de petites structures (bureaux de représentation⁹⁸) afin de prospecter le marché tant libanais que régional et mesurer les opportunités et les potentialités d'investissements liées aux affaires futures.

Nous observons un processus de dilatation, d'extension et d'étalement du centre d'affaires de Hamra dans 4 directions : Clemenceau (rues de Rome et Clemenceau), Sanayeh (rue des Justiniens), Ras Beyrouth (rue Bliss) et Verdun. Ce phénomène déjà amorcé au début des années 1970 puis ralenti durant la guerre, se confirme. Notons que l'émergence d'activités tertiaires à Sanayeh est ancienne. Ainsi, en 1952, une compagnie d'assurance libanaise, l'Union Nationale, construit un immeuble de bureaux avec le concours de l'architecte Antoine Tabet, rue Spears. Puis en 1974, la CCI (Chambre de l'Industrie et du Commerce) s'implante face à la faculté de Droit de

⁹⁸ Plusieurs sociétés financières étrangères basent leur activité pour le Moyen Orient à Hamra : Banca Commerciale Italiana et Paribas dans l'immeuble Sabbagh, The Chase Manhattan Bank, Gulf International Bank, Republic National Bank of New-York, Saudi American Bank, Saudi Holland Bank, UBS dans l'immeuble Gefinor et Commerzbank dans le Liberty Tower (enquête personnelle, 1999).

l'Université Libanaise. Aussi, la proximité de la Banque centrale a relancé la construction des immeubles BAC et Aresco dans les années 1990 attirant des sociétés financières.

Précisons que, depuis la fin des années 1990, la rue Riad Solh, dans le centre-ville de Beyrouth, retrouve, progressivement, son statut d'antan en accueillant, à nouveau, banques et sociétés financières. Dans cette perspective, l'avenir du rôle économique de Hamra semble complexe. Il semblerait que ce titre de *CBD* de Beyrouth ne soit que temporaire. De nombreux établissements bancaires tendent à « se tourner », désormais, vers le nouveau centre-ville⁹⁹. Toutefois, le centre d'affaires de Hamra fonctionne dans un ensemble plus vaste de multiples et variées fonctions commerciales et de services. Cet élément n'est pas aujourd'hui présent au centre-ville où la rue Riad Solh fonctionne d'une manière isolée

c. Un espace ludique en déclin mais une vocation hôtelière en renouveau

Depuis plusieurs années, le développement de nouveaux espaces de loisirs au nord de l'agglomération, à Kaslik, Jounieh et Maameltein (complexes de cinémas, hôtels, salles de jeux vidéos, restaurants et discothèques¹⁰⁰) a mis fin au monopole de Hamra, Raouché et Ain el-Mreissé dans ce domaine. Le cachet touristique¹⁰¹ et ludique de l'ancien centre moderne a subi d'importantes mutations et transformations. Si l'activité hôtelière est toujours dynamique grâce à l'investissement de sociétés internationales, l'activité cinématographique est en déclin suite au départ des exploitants qui dominent le marché local.

⁹⁹ Un responsable de la Lebanon and Gulf Bank qui a, en 2000, son siège social, rue Eddé, précise dans un entretien : *Hamra est parfait pour une succursale bancaire, pas pour y implanter un siège social. Il y a 8 ans, nous avions prévu de nous implanter, rue Verdun. Mais, nous n'étions pas sûr si cette rue allait devenir un axe financier. Finalement comme le projet du centre-ville prenait forme, nous avons pris la décision d'y implanter notre siège (Lebanon Opportunities, avril 1999).*

¹⁰⁰ Parmi les autres centres de loisirs de Beyrouth, il faut mentionner l'apparition de salles de cinémas et de restaurants dans certains quartiers de Beyrouth-est et le développement des activités touristiques et de restauration à Broumana et Beit Meri.

¹⁰¹ Le seul office du tourisme au Liban se trouve à Hamra, à l'angle des rues de Rome et de la Banque du Liban.



Photographie 28 : Hôtel Plaza, rue Hamra
(Cliché : Boudisseau, 2001)



Photographie 29 : Hôtel Commodore - le Meridien, rue Baalbek
(Cliché : Boudisseau, 2001)

À partir de la fin des années 1990, l'activité hôtelière¹⁰² connaît un considérable renouveau et reste l'un des principaux atouts touristiques de Hamra. Ce phénomène s'explique amplement par l'investissement de groupes hôteliers internationaux au Liban. Ceux-ci relancent cette activité après les années difficiles de la guerre. Ces sociétés obtiennent un accord de gestion, de logistique et de promotion avec les propriétaires immobiliers des anciens hôtels. Ainsi, de nombreux hôteliers cherchent à s'affilier avec de grandes chaînes internationales. Ce processus est récent.

La compagnie hôtelière française Le Méridien¹⁰³ investit en 1996 dans l'hôtel *Commodore*. Très endommagé durant la guerre, il ferma en 1987. Cet hôtel fut entièrement reconstruit de 1994 à 1996. Le groupe Accor propriétaire des enseignes *Sofitel*, *Novotel* et *Mercure* conclut un accord de partenariat avec le groupe Idarat, propriétaire de l'hôtel *Berkeley*. Cet hôtel s'appelait, avant la guerre, le *Bedford*. Il changea de nom et de propriétaire dans les années 1980. Ce renouveau se poursuit et se confirme avec de futurs projets. Trois nouveaux hôtels sont en construction, affiliés à des sociétés étrangères : Hilton (Barrage Tower, rue Eddé), Crowne Plaza¹⁰⁴ (Taj Tower, rue Hamra) et Rotana à proximité du complexe de bureaux Gefinor, rue Clemenceau. Après avoir investi les pays du Golfe, ces sociétés internationales amorcent de vastes opérations d'expansion dans la région. Le quartier Hamra fait partie de leurs stratégies d'investissements à Beyrouth avant de s'implanter dans les sites touristiques nationaux puis en Syrie et en Jordanie.

L'avenir touristique de ce quartier passe par ces nouveaux investisseurs internationaux, seuls acteurs privés actuels, capables de redynamiser cette activité. Cet afflux de capitaux entraîne une nouvelle dynamique. De plus, Hamra demeure toujours la plus forte concentration nationale d'agences de voyages et de bureaux des

¹⁰² En 1999, le quartier regroupe 17 hôtels : soit 1145 lits et 1810 chambres et 28 appartements meublés (Sources du Ministère du Tourisme libanais).

¹⁰³ Le groupe français avait fait une tentative d'investissement en 1983 à Beyrouth en s'associant avec les Daher, famille libanaise fortunée d'Afrique occidentale, pour construire un hôtel à Raouché sur l'ancien emplacement du célèbre restaurant *Ghalaini*. La construction fut interrompue et les accords résiliés. Puis une rumeur avait circulé que ce même groupe voulait transformer la tour Murr, à Zokak el Blatt, en hôtel. Cette information paraît dans *Le Commerce du Levant*, 7 mars 1983.

¹⁰⁴ Cette enseigne appartient au groupe américain Bass Hotel & Resorts qui détient aussi Holiday Inn, Inter-Continental. Ces derniers sont déjà présents à Beyrouth dans les quartiers Verdun (*Dunes*) et Ain el Mreissé (*Vendôme*, *Phoenicia*, *Martinez*) et prochainement au centre-ville.

compagnies aériennes internationales¹⁰⁵. Leurs activités sont regroupées dans le centre Gefinor et le long de la rue Hamra.

L'activité cinématographique à Hamra est en déclin. Les grandes salles telles *Al Hamra*, *Strand*, *Colisée* ou *Eldorado* sont fermées depuis la fin des années 1990. Les locataires de ses salles ayant investi - avec succès - durant la guerre, dans d'autres complexes cinématographiques, ne veulent ni les rénover ni les réhabiliter¹⁰⁶. De plus, les nouvelles salles intégrées dans des complexes commerciaux modernes : à Furn el Chebbak (*Abraj*), à Achrafieh (*Sodeco*), à Verdun (*Dunes*, *Concorde*), à Kaslik (*Espace 2000*, *Zouk*, *Kaslik*) se sont imposées. Les grandes salles « traditionnelle » de Hamra (de 500 à 800 places) ne sont pas adaptées au marché actuel. Les nouveaux sites privilégient les « multiplex » de 200 à 300 sièges. Notons que les deux plus grandes sociétés d'exploitation au Liban (Circuit Empire et Circuit Planète) ne sont plus présentes à Hamra. En l'an 2000, des investisseurs libanais ont récupéré la salle Eldorado pour la transformer en espace commercial. Le projet veut diviser cette surface en différents emplacements commerciaux loués à des enseignes. Ces investisseurs de la famille Masri sont importants grossistes dans l'habillement.

Aussi, les nouvelles salles nées durant la guerre (*Montréal*, *Broadway*, *Estral* et *Marignan*) sont des échecs commerciaux. La salle *Monte Carlo* est devenue un studio pour une chaîne de télévision. Maintenant, certaines salles (*Sarroulla*, *Estral*, *Piccadilly* et *Montréal*) fonctionnent, de manière très irrégulière, avec des spectacles pour enfants, des pièces de théâtre et projections de films arabes. Ces dernières sont peu nombreuses à Beyrouth, Hamra fait exception¹⁰⁷, dans un marché sous l'emprise des productions américaines.

¹⁰⁵ En 1999, 27 des 45 compagnies présentes à Beyrouth ont des agences ou leur siège à Hamra (enquête personnelle, 1999).

¹⁰⁶ Les grandes salles prestigieuses de Hamra sont révolues. La logique des promoteurs a changé. Aujourd'hui, ils ne sont plus locataires ou propriétaires des salles, mais seulement exploitants et versent un pourcentage des entrées aux propriétaires immobiliers. Cette politique réduit, considérablement, leurs frais d'exploitation. Ceci ne les encourage pas à revenir à Hamra.

¹⁰⁷ Certains films arabes remportent un grand succès en attirant une clientèle de couches modestes importante.



Photographie 30 : Café Strand fermé, rue Hamra
(Cliché : Boudisseau, 2001)



Photographie 31 : Cinéma Colisée fermé, rue du Caire
(Cliché : Boudisseau, 2001)



Photographie 32 : Café Modca, rue Hamra
(Cliché : Boudisseau, 2001)



Photographie 33 : Café Wimpy, rue Hamra
(Cliché : Boudisseau, 2001)

Les cafés-terrasses qui faisaient la renommée de ce quartier ont presque disparu depuis la guerre. Seuls *Modca*, *Café de Paris* et *Wimpy*¹⁰⁸ sont encore ouverts. Mais l'absence de rénovation et d'initiatives de la part de leur propriétaire en font plus des « musées » que des lieux de détente. Toutefois, des investisseurs koweïtiens, propriétaires de la licence régionale de la chaîne de cafés américain *Starbucks*, ont relancé et ont redynamisé cette activité vieillissante. Inauguré en 1999, rue Hamra, celui-ci obtient un franc succès. D'autres enseignes internationales de restauration rapide (*Burger King*, *Domino's Pizza*, *Hardees*, *Pizza Hut*, *Subway*) se sont multipliés essentiellement à proximité de l'Université américaine, le long de la rue Bliss afin de capter la clientèle estudiantine.

On notera que Hamra est devenu le « Pigalle beyrouthin » comme le fut auparavant le quartier Zeitouné. Depuis plusieurs années, certains secteurs du quartier se sont spécialisés dans ce type d'activité : cinémas, bars, discothèques et lieux de prostitution. Les salles *Broadway*, *Pavillon* et *Edison* assurent des projections de films érotiques européens. Les rues Makdissi, Abdallah el Tannoukhi et Yafet concentrent plusieurs bars¹⁰⁹, appartements meublés et hôtels où logent des jeunes femmes d'Europe de l'est¹¹⁰.

Ainsi, le quartier Hamra se caractérise par une évolution urbaine et commerciale riche. Des années 1950 à 2000, une multitude d'acteurs sont intervenus, chacun s'insérant dans le paysage suivant ses logiques individuelles ou collectives. En un demi-siècle, Hamra a subi d'importantes phases de croissance et de déclin. Depuis la fin des années 1990, ce quartier rentre dans une période de renouveau tout en restant dans l'attente de la reconstruction du centre-ville de Beyrouth.

¹⁰⁸ Fermé de 1994 à 1998, cet établissement fut sur le point de devenir une bijouterie. Finalement, une société libanaise a repris, en janvier 1998, la gestion de cette franchise (enquête personnelle, 1999).

¹⁰⁹ Au nombre d'une vingtaine, ces établissements sont à la fois des lieux de prostitution et de consommation d'alcools.

¹¹⁰ Il s'agit des hôtels *San Lorenzo* et *Orient Palace*. Officiellement, ces filles travaillent dans les discothèques des régions de Maameltein et d'Ain el Mreissé.



Photographies 34 et 35 : Commerces, rue Bliss
(Cliché : Boudisseau, 2001)

B. La rue Verdun, un nouvel espace commerçant

Le développement commercial de la rue Verdun, située à proximité du quartier Hamra dans la partie occidentale de Beyrouth, est relativement jeune et s'articule autour d'une dynamique récente. Excepté l'implantation de quelques fonctions économiques, activités commerciales et bancaires avant et durant la guerre, cette rue a connu un essor considérable, à partir des années 1990. Ce phénomène s'est traduit par la multiplication de projets commerciaux le plus souvent sous la forme d'imposantes galeries marchandes. En l'espace de quelques années, Verdun, vu, perçu et reconnu comme une zone résidentielle cossue, bénéficie d'une image de marque prestigieuse et devient une adresse commerciale à l'échelle locale, nationale et régionale.

En produisant un paysage commercial caractéristique des centres-villes des agglomérations occidentales (galeries marchandes et franchises européennes ou américaines), les acteurs privés (les commerçants, les promoteurs et une association corporative) ont contribué à faire de Verdun, un espace moderne et de luxe avec l'affirmation d'une réussite sociale.

Toutefois, ce paysage urbain est très contrasté et multiforme puisque constitué d'une succession d'immeubles résidentiels, de galeries marchandes, de terrains vagues, d'établissements scolaires, administratifs et religieux. Cette multiformité résulte d'une juxtaposition de diverses actions individuelles et collectives privées, décousues, non structurées et non coordonnées.

1. Verdun : quel espace urbain et quelles limites ?

En 1999, les dénominations, rue et quartier Verdun, n'existent pas, n'ont aucune légitimité municipale et administrative et n'ont pas de réalité objective. En effet, après plus de 50 ans d'existence, cette rue fut débaptisée. Depuis la fin des années 1980, elle se nomme, officiellement, rue Rachid Karamé. Mais, cette nouvelle dénomination n'est pas utilisée par les Beyrouthins. La rue Verdun fut nommée officiellement par les autorités françaises durant le Mandat à partir de 1923 en

hommage à la bataille franco-allemande de la première Guerre mondiale. Au cours de l'urbanisation de cette région et de son développement commercial, cette dénomination s'est généralisée pour empiéter sur les rues voisines qui lui sont parallèles et perpendiculaires. Les dénominations rue Dunant¹ (prolongement de la rue Verdun) et rue de l'UNESCO sont oubliées et remplacées. Ainsi, dans la pratique courante, la rue Verdun s'étend au nord (intersection avec la rue de Rome) jusqu'au sud (intersection avec le boulevard Saeb Salaam). Pourtant, durant la guerre libanaise, la rue Verdun fut rebaptisée par la municipalité de Beyrouth² rue Rachid Karamé en hommage au Premier Ministre assassiné en juillet 1987. C'est l'illustration que les délimitations, les découpages et les désignations administratives officielles sont caduques et non utilisés.

Ainsi en 1999, la rue Verdun n'existe pas³. Pourtant les citoyens, les commerçants, les publicitaires, les médias continuent d'utiliser l'ancien nom. Comment expliquer cette situation caricaturale dans laquelle les autorités publiques s'obstinent à appliquer une nouvelle désignation non acceptée par la population⁴ ? Le nom Verdun est ancien et évoque, indirectement, un symbole francophone et occidental. Les acteurs du commerce sont les premiers défenseurs de l'ancienne appellation et à ne pas appliquer la décision municipale. En 1999, l'association des commerçants de Verdun a entrepris une pétition, auprès de la municipalité de Beyrouth, pour la rebaptiser et lui redonner son ancienne désignation. Même la presse locale souligne les difficultés des rues à endosser un nouveau patronyme en prenant l'exemple de la rue Verdun et reproche aux autorités municipales, cette politique de rebaptiser les rues de la ville (*L'Orient-Le Jour*, 15 septembre 1998).

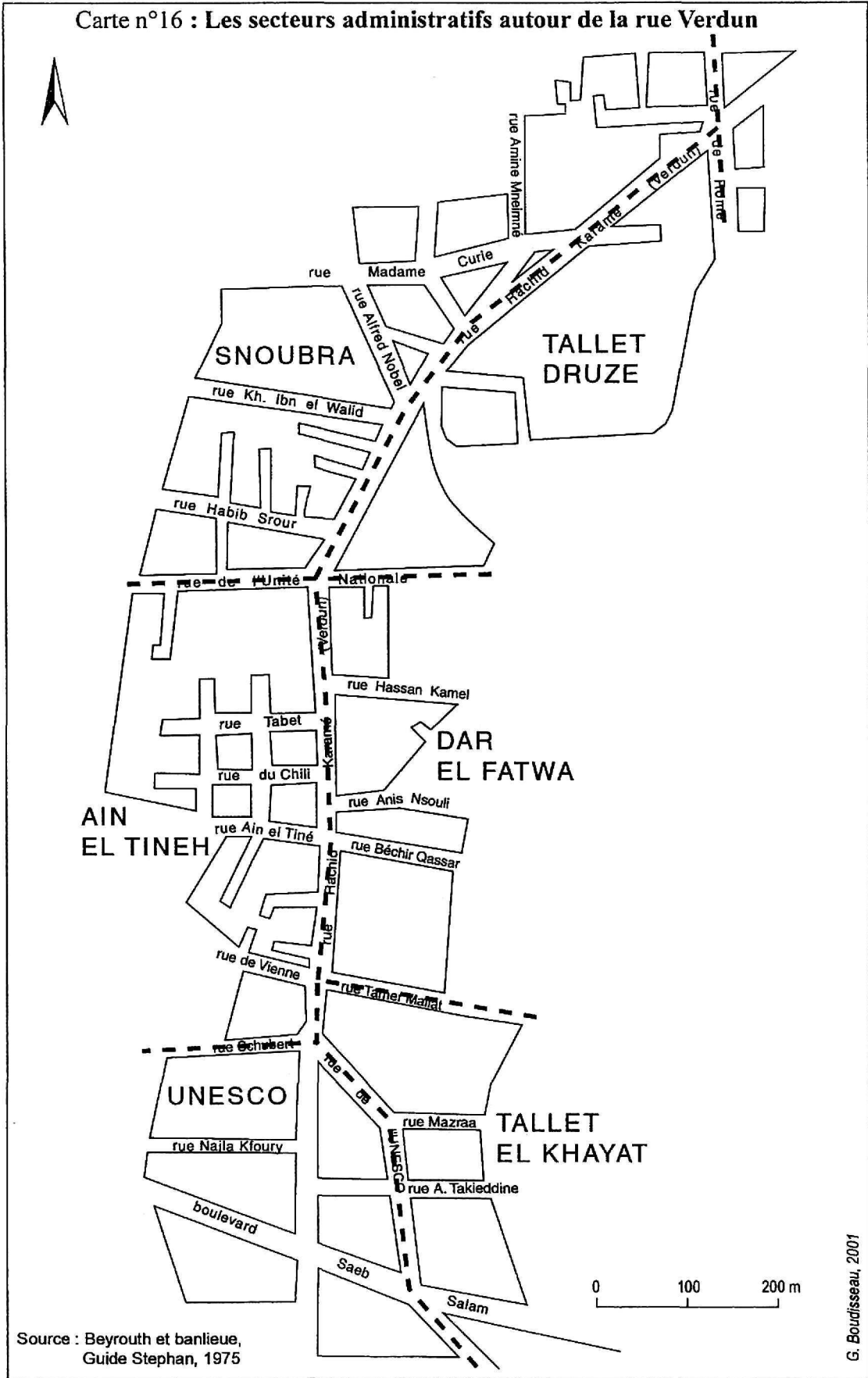
¹ À l'époque du Mandat français, cette rue était baptisée, rue de Bordeaux (enquête personnelle, 1998).

² Un comité pour l'appellation des rues de Beyrouth soumet ses choix au Conseil municipal, la décision finale est prise par le ministre des municipalités. Le dernier acte revient au *Mohafez* de Beyrouth qui exécute les décisions (enquête personnelle, 1999).

³ Malgré ces remarques, au cours de notre recherche, nous continuerons, pour plus de clarté, à utiliser la dénomination « rue Verdun ».

⁴ Précisons que le choix de Karamé est idéologique. La Municipalité a choisi le nom de cet homme politique sunnite pour un quartier dit « sunnite ». Ceci n'a pas pour autant été accepté, Rachid Karamé, originaire de Tripoli, n'ayant jamais fait également l'unanimité dans sa propre communauté.

Carte n°16 : Les secteurs administratifs autour de la rue Verdun



Source : Beyrouth et banlieue, Guide Stephan, 1975

G. Boudisseau, 2001

Chargée de prestige social, l'appellation, rue Verdun, même rebaptisée, est utilisée dans des rues transversales. La boutique *Armani* s'est « inventée » une adresse pour ses campagnes publicitaires : 60 rue de Verdun alors qu'elle est, officiellement, située, rue de l'UNESCO. Autre exemple, depuis 1999, l'hôtel *Bristol*, sis rue Madame Curie, suite à son adhésion avec la chaîne internationale Starwood, a inséré dans ses nouvelles brochures le nom de Verdun (enquête personnelle, 1999). Par contre, le quartier Verdun est sans valeur officielle et n'a jamais existé. En effet, la rue Karamé représente l'axe de délimitation de six secteurs administratifs : Snoubra, Tallet Druze, Dar el Fatwa, Ain el Tineh, Tallet el Khayat et UNESCO.

2. Un développement urbain disparate

L'évolution urbaine de la rue Verdun est fractionnée en plusieurs étapes. Il faut distinguer différentes phases : développement hospitalier, militaire, institutionnel, résidentiel puis commercial.

a. Implantations hospitalières, militaires puis scolaires

Le premier processus d'urbanisation de cette région remonte à l'époque ottomane. C'est plus précisément la partie nord de l'actuelle rue Verdun qui fait l'objet de plusieurs aménagements. Comme nous le précisons au début de ce chapitre, à la fin du XIX^e siècle, les Ottomans entreprirent la création d'une nouvelle centralité urbaine dans le quartier de Jomazé el Yamin, celui est aujourd'hui plus connu sous le nom Sanayeh. Ainsi, les Ottomans bâtirent un jardin public, une école et un hôpital municipal⁵ (Davie, M., 2001). Cet établissement qui deviendra l'hôpital des femmes sous le Mandat français se trouvait en contre bas de la colline du cimetière druze⁶.

⁵ L'emplacement de cet hôpital est aujourd'hui occupé par une école publique.

⁶ À proximité de son cimetière implanté, depuis la fin du XIX^e siècle, cette communauté possède des bâtiments administratifs, culturels et juridiques.

Carte n° 17 : La rue Verdun en 1928



Source : Plan établi en 1931 par la Régie des travaux du Cadastre et d'amélioration foncière des Etats de Syrie, du Liban et des Alaouites à l'aide des plans cadastraux dressés en 1928-1930.

À la période du Mandat français, cet espace est essentiellement, au nord, très hétéroclite avec de vastes camps militaires mais aussi le cimetière druze, un hôpital et quelques villas bourgeoises dispersées et, au sud, il s'agit d'une région constituée de dunes, parfois, exploitée pour l'extraction. Une carte de 1928⁷ mentionne des zones de carrières.

Dans leur stratégie d'encercler et de ceinturer la ville de Beyrouth⁸, les autorités mandataires installent plusieurs casernes et garnisons. Les camps Joffre et Verloty, des télégraphistes et un colombier militaire sont installés par les Français qui baptisent, par la même occasion, la rue Verdun. Celle-ci devient alors un axe stratégique reliant le centre-ville (lieu de concentration du pouvoir politique des forces du Mandat) et ces positions militaires.

Après l'intrusion militaire, Verdun connaît un développement institutionnel. À la fin des années 1930, sur l'initiative du gouvernement italien, deux écoles italiennes, l'une pour les filles et l'autre pour les garçons.

À partir des années 1950, cette région prend une physionomie très contrastée et disparate. Les anciennes casernes, désormais propriétés de l'État libanais ou de l'État français, sont réaménagées pour de nouvelles fonctions. Le camp Joffre est occupé par l'organisation des Nations Unies qui y implantent les entrepôts de l'UNRWA, la parcelle du camp des télégraphistes devient une gendarmerie et l'ancien colombier militaire est supprimé. Les Français y construisent une résidence nommée Dunes qui deviendra, par la suite, le centre culturel français.

La vocation scolaire se perpétue avec de nouveaux établissements. Dans la partie sud de la rue, deux établissements s'installent sur d'anciennes parcelles militaires : l'école Carmel Saint-Joseph (à l'emplacement du camp Verloty) et le « Petit Lycée Français » de Jamhour. Parallèlement, un couvent des sœurs

⁷ D'après la carte établie en 1931 par la *Régie des travaux du cadastre et d'amélioration foncière des États de Syrie, du Liban et des Alaouites à l'aide des plans cadastraux dressés en 1928-1930*.

⁸ Dans la partie occidentale de la ville, les Français multiplient les camps militaires dans les régions de Koreitem, Chouran, Verdun, Manara et Mar Elias Btina.

Dominicaines de l'Annonciation est implanté à l'intersection des rues Verdun et el Tineh dans des anciens bâtiments militaires français.

L'évolution urbaine de la partie sud s'accélère progressivement avec la construction dans les terres sableuses du palais de l'UNESCO (construit par l'architecte libanais Farid Trad) à la fin des années 1940. Cet établissement (une position militaire et un vaste amphithéâtre), situé sur une ancienne caserne du Mandat, entraîne un boom immobilier (sous la forme de lotissements) environnant et dans la région littorale de Ramlet el Baïda mais surtout la rue Verdun devient la sortie sud de la ville via Jnah.

b. La rue résidentielle de l'élite locale et régionale

Progressivement, Verdun devient une rue résidentielle, élégante et luxueuse. Les immeubles de rapport se multiplient. Leurs propriétaires profitent des prix bon marché⁹ pour investir dans de grandes parcelles. Le paysage urbain se distingue par d'agréables villas et de luxueux immeubles. Les jardins privés accueillent les fastes de la bourgeoisie locale des années 1950-1960. Ce luxe est défini par l'utilisation de matériaux nobles comme le marbre, par les grandes superficies des appartements et par l'aspect spacieux et imposant des entrées d'immeubles richement décorées.

L'appartenance communautaire et confessionnelle est hétéroclite. Les résidents sont issus à la fois des vieilles familles libanaises musulmanes et chrétiennes, des druzes et des musulmans originaires de Syrie et de Palestine. Cette population fait partie de la classe aisée beyrouthine qui occupe des fonctions politiques, financières, juridiques et commerciales¹⁰.

⁹ Les prix étaient de 40 livres libanaises le pic carré à Verdun contre 300 à Hamra (Pringuey, 1996).

¹⁰ F. Azar était un banquier et un homme d'affaires. Maîtres Mahamssani et Tabet étaient des avocats. P. Boulos était un homme politique et un avocat. C. Assouad et F. Tamer étaient des grands industriels et commerçants (enquête personnelle, 1999).

Nous observons deux types de propriétaires immobiliers : les familles notables d'origine syrienne et les grandes familles commerçantes libanaises¹¹. Depuis le milieu du XXe siècle, la plupart de ces familles possèdent, à Verdun, leur résidence et leur immeuble familial. Parmi elles, citons des personnalités connues : César Assouad, Faouzi Azar, Philippe Boulos, Sobhi Mahamssani, Justine Sursock, Gabriel Tabet, Faouzi Tamer et Joseph Tyan.

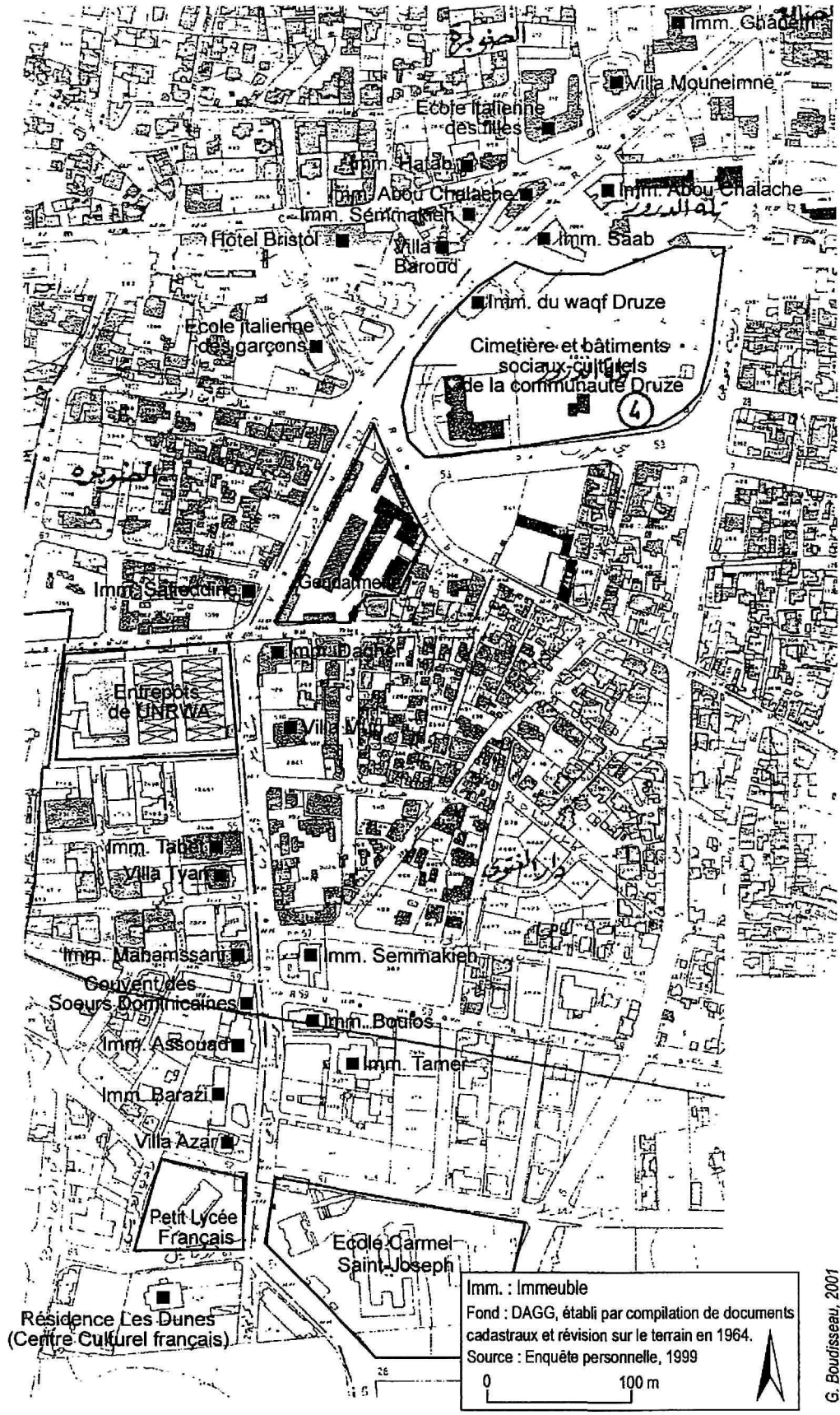
Les immeubles de rapport se développent aussi dans les rues perpendiculaires, rues Kassar et Mallat. Un promoteur libanais de la famille Tabet investit plusieurs îlots autour des rues De Vinci, Manfalouti et du Chili. Cet exemple est la première initiative résidentielle d'envergure.

Le développement urbain est, incontestablement, accéléré par la population musulmane aisée d'origine syrienne¹². Celle-ci se réfugie au Liban et plus précisément à Beyrouth pour y rapatrier leurs capitaux et fuir, dans un premier temps, le pouvoir militaire de 1949 puis le régime politique pro-nasserien adopté en Syrie. « Le Liban jouissait, alors, d'un régime de laisser-aller et laissez-faire libéral » (Davie, M. F., 1997). Riches commerçants, industriels et grands propriétaires terriens, ces familles s'opposent au développement d'une idéologie nationaliste pro-arabe dictées par Damas. À leur arrivée à Beyrouth, elles cherchent un quartier résidentiel à proximité du centre-ville. Celles-ci auraient pu investir dans la région de Hamra encore peu urbanisée mais leur choix se fait le long de la rue Verdun qui compte seulement quelques villas bourgeoises dispersées. Elles recherchent en priorité un cadre de vie agréable et spacieux.

¹¹ Par exemple, les familles Abou Chalache et Safieddine ont fait fortune dans le commerce au centre-ville. Les Abou Chalache (Choucri et ses fils) étaient des commerçants alimentaires au souk Abou Nasr et des grossistes, rue Foch. Safieddine était propriétaire d'une imprimerie et d'une société d'édition, rue de Syrie. Mohamed Safieddine a construit son immeuble avec des associés saoudiens en 1963.

¹² « Les chrétiens d'origine syrienne s'implantent, plutôt, dans les quartiers de Badaro et de Sioufi » (Davie, M. F., 1990).

Carte n°18 : La rue Verdun en 1964



Prenons l'exemple de la famille Sammakieh. Originaires d'Alep, les Sammakieh firent fortune dans le tissage et possédèrent des usines en Egypte. Avec la montée au pouvoir de Nasser, ils s'installent à Beyrouth. Marié à une Libanaise de la famille Machnouk, Khairy Sammakieh décide de vivre, à Verdun, au début des années 1950. Il place ses capitaux dans deux constructions : un immeuble, en contrebas du cimetière druze et une villa familiale, à l'intersection des rues Verdun et Kassar. Dans un premier temps, Sammakieh projeta d'aménager des appartements meublés mais abandonna son idée pour des appartements résidentiels. Les travaux commencèrent en 1948 sous la direction de l'architecte libanais Zareh Bardassarian¹³. À la fin des années 1960, les Sammakieh détruisent leur villa pour construire un immeuble de rapport.

Le quartier prend rapidement un cachet résidentiel mondain. La bourgeoisie citadine y a sa propriété et y réside. Il s'agit de grandes familles aisées d'origine syrienne¹⁴ : les Sehnaoui, grands négociants de matériaux de construction, la famille Obegi qui est agent et représentant commercial. Nous retrouvons d'autres propriétaires immobiliers d'origines diverses tels Mohamed Abdul Rahman, homme d'affaire palestinien, Camille Akl, commerçant de matériaux en bois ayant fait fortune en Colombie et Edwin Abela, grand commerçant libanais de retour de Palestine (enquête personnelle, 1999). Ne négligeons pas que Verdun s'affiche comme un espace confessionnel mixte, la bourgeoisie sunnite côtoyant celle orthodoxe, sans difficulté.

À partir des années 1980, le paysage urbain se transforme. Le processus de destruction des anciennes villas bourgeoises se généralise. Les parcelles de dunes ou en friche font l'objet de projets immobiliers¹⁵. Les promoteurs construisent des bâtiments résidentiels de luxe et des immeubles commerciaux et d'affaires. Ils

¹³ Il était l'un des plus célèbres architectes des années 1950 à Beyrouth. Il construisit, aussi, le Lion's building, rue Souraty à Hamra et un imposant immeuble, rue Bliss.

¹⁴ Nous pouvons aussi citer les familles Abou Hamad, Assouad (originaires d'Alep), Azhari, Takla (originaires de Homs) et Wattar (originaires d'Alep) (enquête personnelle, 1998-1999).

¹⁵ Hormis les projets commerciaux et résidentiels, au début des années 1980, l'Union soviétique construit son centre culturel, rue de l'UNESCO. Auparavant, celui-ci était situé à Sanayeh (enquête personnelle, 2000).

profitent des grandes parcelles pour la construction d'imposantes œuvres architecturales.

Sur la parcelle de la villa Tyan est construite le complexe Verdun 2000. L'immeuble Assouad est remplacé par la galerie marchande Verdun 730. Les villas Boulos et Tamer sont détruites pour la construction respectivement de l'immeuble Ibrahim et de la galerie Verdun 732. La famille Azar détruit leur villa pour construire un immeuble résidentiel de luxe avec des commerces au rez-de-chaussée.

Même les institutions ne sont pas épargnées par la dynamique de destructions. Les écoles italiennes, Carmel Saint Joseph et les entrepôts de l'UNRWA sont détruits. Les parcelles sont en attente de réaménagement ou devenues des parkings. De plus, le Centre culturel français¹⁶ est démoli pour la construction du projet résidentiel et commercial Dunes.

Situé à proximité de quartiers résidentiels tels Aïn el-Tineh¹⁷, Ramlet el-Baïda et Tallet el-Khayat, Verdun demeure l'espace résidentiel de haut standing¹⁸ de la nouvelle classe sociale aisée issue de l'émigration et la vieille bourgeoisie musulmane de Ras Beyrouth. Cette concentration donne une image sociale prestigieuse¹⁹. Habiter Verdun est devenu synonyme d'appartenance à une élite et à une catégorie supérieure. La superficie moyenne des appartements y est de 500 m². Les prix de vente et de location atteignent des sommes considérables²⁰.

¹⁶ L'établissement fut une base militaire pour le contingent français présent à Beyrouth durant la guerre, au début des années 1980.

¹⁷ Ce quartier est également un lieu politique avec l'imposante résidence du Président du Parlement libanais, actuellement, Nabih Berri.

¹⁸ Dans la partie orientale de l'agglomération beyrouthine, les quartiers de luxe se localisent dans certains axes d'Achrafieh dont la rue Sursock et les zones résidentielles de Rabieh et Yarzeh.

¹⁹ Il faut, également, préciser qu'autour de Verdun, il existe d'anciens noyaux résidentiels où habitent une population très modeste dans un cadre bâti délabré. Il s'agit de certaines rues des quartiers Sakiet el Janzir, Snoubra et Dar el Fatwa (enquête personnelle, 1999).

²⁰ En 1997, le prix du m² de l'immeuble Gardenia, rue Manfalouti, parallèle à la rue Verdun, est de 4 280 dollars US. Cet immeuble appartient à Mohammed el Zein. Voir le mensuel *Lebanon Opportunities*, novembre 1998. Un des appartements est occupé par le fils du milliardaire libanais et ancien Premier ministre Rafic Hariri (enquête personnelle, 1999).

Ainsi de 1950 à l'an 2000, même si les villas et les anciens immeubles bourgeois sont détruits au profit d'immeubles de luxe et de galeries marchandes, le caractère résidentiel se maintient. La logique actuelle veut que les promoteurs associent les espaces commerciaux avec des appartements²¹.

3. Un développement commercial et tertiaire fractionné

Le paysage commercial de la rue Verdun est polymorphe. Il résulte d'un développement divisé en plusieurs périodes. À partir des années 1990, cet espace a pris une place croissante dans la géographie commerciale de l'agglomération beyrouthine. La multiplication d'une nouvelle forme commerciale, la galerie marchande, Verdun est devenue, rapidement, une polarité urbaine attirant autant la clientèle que les investisseurs locaux, nationaux et régionaux.

Les premières fonctions commerciales s'implantent très lentement. Les boutiques sont très disparates. À la fin des années 1950, nous retrouvons quelques activités dans la partie nord de la rue Verdun : des galeries d'art²² et des commerces d'habillement²³. La construction de l'immeuble Barazi, au début des années 1960, marque une nouvelle insertion commerciale. Cet immeuble d'appartements appartient à une famille d'origine syrienne de la ville de Hama, la famille Barazi. Des boutiques sont localisées au rez-de-chaussée et dans une étroite galerie marchande. Dessiné par l'architecte libanais Joseph Karam, ce bâtiment fut construit durant la période du boom des appartements meublés dans la région de Ras Beyrouth. Ce type de résidence fleurissait dans les quartiers de Hamra et Raouché. Progressivement, les appartements ont été agrandis pour devenir des résidences et transformés en bureaux dont la Direction Générale des Douanes libanaises. À la fin des années 1960, le supermarché *Spinney's* s'y implante. Par la suite, l'immeuble Barazi est racheté par le commerçant libanais Anis Assaf. Durant de nombreuses années, les fonctions

²¹ Les résidences Dunes offrent 18 étages de 36 appartements de 440 m². Verdun 730 disposent de 12 appartements de 650 m².

²² Nous pouvons citer deux galeries proche de l'immeuble Concorde : *Chahine Gallery* de Richard Chahine et *Aux vestiges* de Costi Habis (enquête personnelle, 1999).

²³ Au rez-de-chaussée de l'immeuble Abou Chalache, se trouvait l'enseigne de prêt-à-porter *Colombine* et au premier étage de l'immeuble Dagher, la famille Hadchiti tenait la boutique *La Dauphine* (enquête personnelle, 1999).

commerciales se concentrent, essentiellement, dans cet immeuble. Précisons qu'en 1974, la franchise *Christian Dior* est inaugurée dans l'immeuble du *waqf* druze par Georges Faddoul (enquête personnelle, 2000). Cette initiative confirme indéniablement le futur cachet commercial de cet axe.

Il faut attendre la guerre du Liban, à partir de 1975, pour assister à l'inauguration de nouvelles activités économiques et à un réel essor. À partir des années 1980, la rue Verdun accueille plusieurs boutiques haut de gamme et deux supermarchés de luxe (*Goodies, Mandarine*) des sièges et agences bancaires²⁴ et quelques activités tertiaires. Il s'agit de commerçants exilés du centre-ville qui relancent leur activité professionnelle à proximité de leur domicile. Notons également l'inauguration, dès 1983, d'un complexe sportif (remise en forme, piscine, musculation, squash, *gym-tonic*) au sous-sol d'une nouvelle construction face à l'immeuble Barazi. Cet établissement, *Heliopolis*, était l'un des premiers de ce type au Liban.

a. Une forte concentration de galeries marchandes

Jusqu'à la fin des années 1980, le développement commercial est sporadique et limité. La rue n'est pas particulièrement touchée par les combats intermilices et elle maintient son statut résidentiel. Si peu de constructions commerciales sont construites au cours de cette période, la spéculation foncière bat son plein. Les promoteurs immobiliers fortunés issus de l'émigration entreprennent différents projets commerciaux. Les premières boutiques sont vendues et louées sur plan, au cours de la construction des galeries marchandes.

²⁴ De 1975 à 1989 les succursales bancaires se sont multipliées : Byblos Bank en 1975, Bank of Beirut and the Arab Countries et Banque Libano-Française en 1977, Banque Geagea et Universal Bank en 1978, Capital Trust Bank en 1979, Foreign Trade Bank et Société Bancaire du Liban en 1980, Crédit Libanais en 1981, Adcom Bank en 1982, Commercial Facilities Bank en 1983, Banque du Liban et d'Outre Mer en 1984, Arab Bank en 1985, Allied Business Bank en 1988, Bank of Kuwait and Arab World en 1989. En 1978, Jammal Trust Bank y a ouvert son siège social. Les banques Capital Trust, Foreign Trade, Adcom et Commercial Facilities ont déposé leur bilan et sont fermées en 1999 (enquête personnelle, 1997 à 1999).



Photographie 36 : Verdun Plaza 1, rue de l'Unesco
(Cliché : Boudisseau, 2001)



Photographie 37 : Verdun Plaza 2, rue Verdun
(Cliché : Boudisseau, 2001)

De 1986 à 1995, la rue Verdun devient un gigantesque chantier²⁵. Les projets d'immeubles de bureaux et de galeries marchandes se multiplient. Ceci s'explique par des opportunités foncières (grandes parcelles disponibles, exode des propriétaires chrétiens durant la guerre qui vendent, dans la précipitation, leur bien en dessous de leur réelle valeur). À la fin des années 1990, cet axe se caractérise par une succession de galeries installées dans d'imposantes unités architecturales commerciales. Ces galeries font partie intégrante de la structure urbaine de cette rue.

La multiplication des projets immobiliers et l'engouement commercial le long de la rue principale ont entraîné une flambée considérable des prix (loyers et parcelles²⁶). Ces projets ont dynamisé et valorisé les activités de la rue Verdun. Celle-ci est inéluctablement devenue une façade, une vitrine pour les promoteurs fortunés. Ces derniers sont des investisseurs libanais qui ont fait leur richesse au Liban ou à l'étranger soit dans les pays du Golfe, soit en Afrique occidentale. Parmi eux, citons, Ahmed Ali Ahmed, le promoteur du Verdun 730 et du Verdun 732²⁷, Rabah et Yassin Jaber, propriétaires du Verdun Plaza 1, Kamel Jaber, le promoteur du Verdun Plaza 2, Samir Rayess et Ali Tabbarah, les principaux actionnaires des Dunes²⁸, Mohamed Khatoun, le propriétaire de l'UNESCO center, Jamil Ibrahim et Ali Ismail, les deux propriétaires de l'immeuble Ibisa et Rabih Ammache²⁹, le promoteur du Verdun 2000, Abed Hussein Hobbalah et Khalil Nassar, les propriétaires de l'immeuble Nour al-Hayat (enquête personnelle, 2000).

²⁵ Verdun Plaza 1, la première galerie marchande, est inaugurée au début des années 1990, l'immeuble UNESCO center en 1992 et Verdun 2000 en 1993, Verdun 730 et Dunes en 1997, Verdun Plaza 2 en 1998, Ibiza en 2000 et Verdun 732 en 2001 (enquête personnelle, 2000).

²⁶ Les dernières parcelles disponibles sont très convoitées. Par exemple, dans les années 1980, une famille libanaise chi'ite qui y a enterré un de leur membre dans un cimetière privé, occupe une parcelle à l'angle des rues de Verdun et Bristol. Elle avait prévu d'y construire une mosquée mais la communauté druze qui possède son cimetière en face de ce terrain a refusé le projet. Cette parcelle est régulièrement convoitée par des promoteurs mais sans succès (enquête personnelle, 1999).

²⁷ Verdun 732 fait face au Verdun 730. Un projet de passerelle avec un restaurant panoramique a été prévu pour relier les deux ensembles commerciaux (enquête personnelle, 2000).

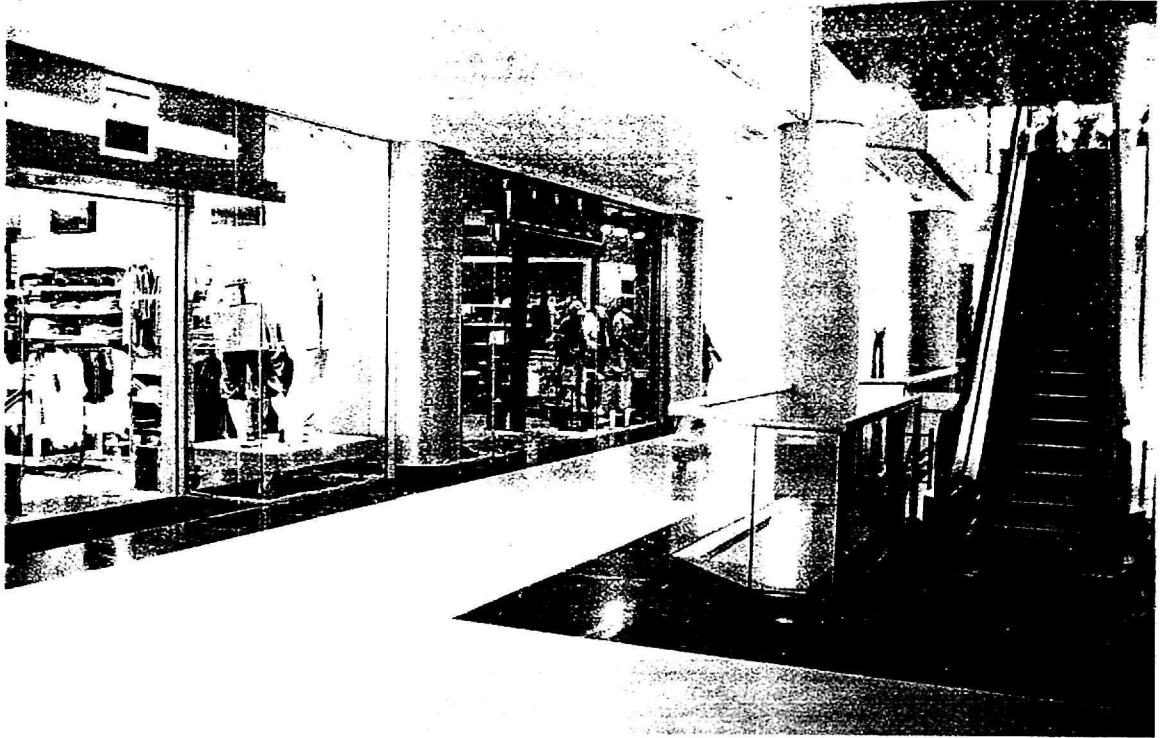
²⁸ Le complexe Dunes comprend une galerie marchande, un hôtel et un immeuble résidentiel.

²⁹ Cet ingénieur et entrepreneur est propriétaire d'une importante société de construction et de travaux publics, Ramco, dont le siège est dans l'immeuble Saroulla, rue Hamra. Ammache a travaillé avec succès dans les pays du Golfe. Il a entamé ses investissements au Liban au début des années 1980 dont en 1982 la création de la Ramco. Il a diversifié ses activités dans l'industrie, l'immobilier, le commerce et l'hôtellerie (enquête personnelle, 2000).

Ces galeries dévolues à la fonction commerciale reflètent des stratégies immobilières spécifiques. Il ne faut pas occulter la finalité réelle de ces espaces complètement soumis à une logique financière et à un rapport de rentabilité. Ainsi pour séduire la clientèle, il est primordial pour les promoteurs d'attirer les investissements c'est-à-dire de louer le maximum d'emplacements. Néanmoins, ces investissements immobiliers illustrent l'insertion et l'intégration urbaines et sociales d'une nouvelle catégorie d'acteurs privés, fonctionnant individuellement ou en réseau, s'appuyant sur des fortunes colossales issues de l'émigration. En l'espace d'une décennie, ils ont produit leur propre espace commercial et identitaire tout en ayant une stratégie concurrentielle entre chaque galerie.

La conception des galeries commerciales de la rue Verdun est complexe. Ces espaces qui « affichent résolument un air de modernité radicale » (Tabet, 1999), ne ressemblent ni aux anciennes galeries du centre-ville et de Hamra ni spécifiquement aux exemples européens et occidentaux. Il s'agit de modèles architecturaux exogènes réinterprétés suivant les options des architectes libanais et les souhaits des promoteurs. En définitive, s'il fallait faire une comparaison, cette production spatiale se rapprocherait, plus, du modèle saoudien qui privilégie l'espace vertical, clos et conditionné. Nous pouvons y voir une transition entre la rue commerçante que nous retrouvons à Hamra et les centres commerciaux des villes occidentales. Ces lieux constituent des unités architecturales monumentales, blocs de verre et d'acier qui forment des repères dans la ville³⁰. Ces édifices fermés où l'usage semble réservé à une clientèle déterminée contrastent avec cette volonté, évidente, du paraître des promoteurs qui multiplient les éléments décoratifs ostentatoires pour accentuer la lisibilité de leur investissement. Ces galeries traduisent l'importation d'un type d'espace marchand qui se démarque de la rue commerciale traditionnelle. Elles ont la forme d'impasses et ne permettent pas de passer d'une rue à une autre. Dans le cas libanais et saoudien, la galerie traduit une rupture avec l'animation de la rue.

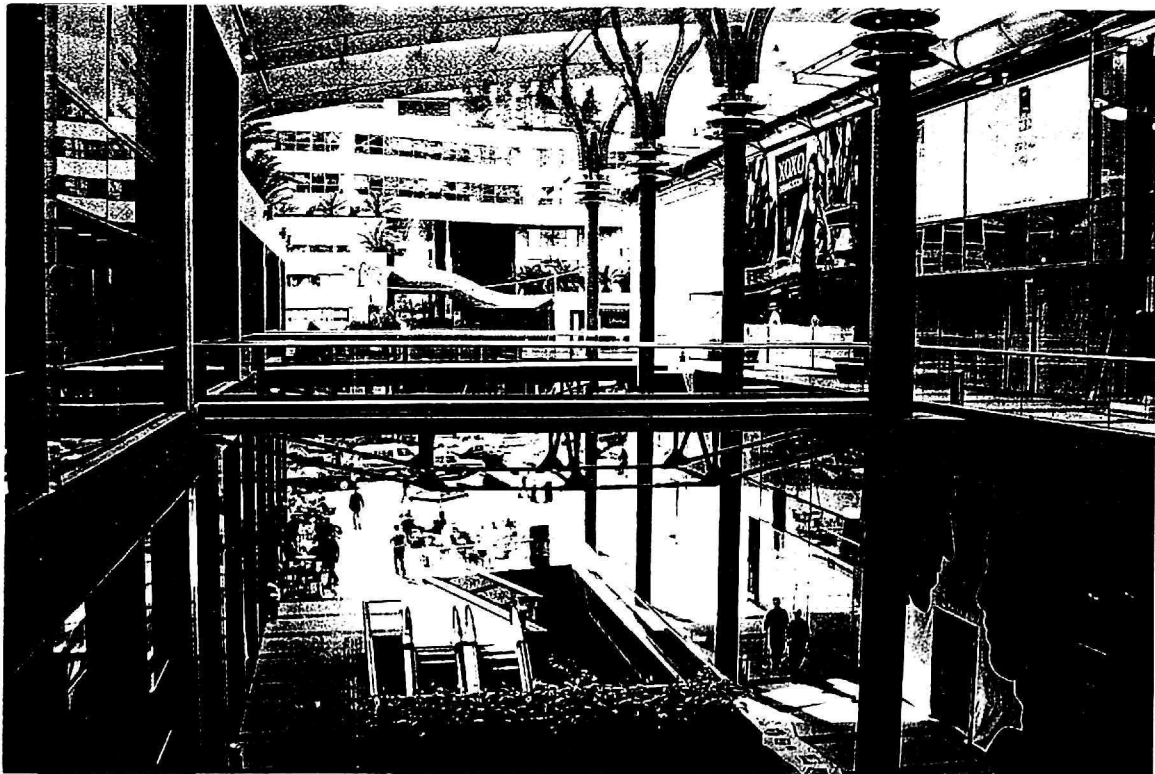
³⁰ L'exemple de la rue Verdun correspond à la description des centres d'affaires des villes du Moyen Orient proposée par les auteurs Battegay, David, Métral, 1996.



Photographies 38 et 39 : Galerie marchande Dunes, rue Verdun
(Cliché : Boudisseau, 2001)



Photographie 40 : Galerie marchande Dunes, rue Verdun
(Cliché : Boudisseau, 2001)



Photographie 41 : Galerie marchande Verdun 732, rue Verdun
(Cliché : Boudisseau, 2001)

La notion d'espaces autocentrés et introvertis est prédominante. Leur monumentalité et leur décoration intérieure influencée par des concepts et normes occidentaux (mobilier urbains, bancs, cascades d'eau, bacs-jardins) modifient les pratiques et les habitudes de la clientèle, l'encourageant à la consommation. La déambulation se fait le long d'allées où sont disposées, parfois de part et d'autre, les boutiques.

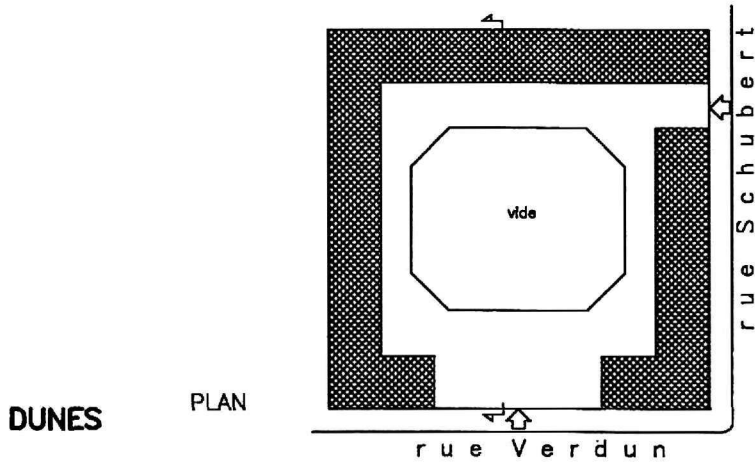
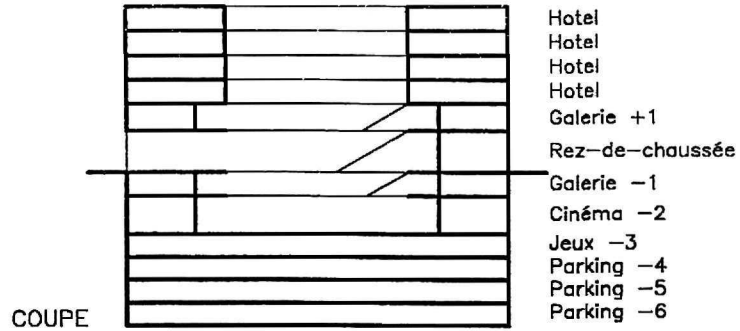
Ces espaces de vente font l'objet d'un système de sécurité particulier³¹ : télésurveillance, agents de sécurité privés, « filtrage » de la clientèle. Afin d'éviter les mendiants, les vendeurs ambulants et les bandes de jeunes, les agents de sécurité surveillent, attentivement, le flux des clients. Il y a rarement de personnes refoulées, la présence des caméras et des agents est plutôt dissuasive. Ces préoccupations ne sont pas en adéquation avec l'intensité potentielle des risques. Toutefois ceci participe à cette image haut de gamme et atypique basée sur des normes de sécurité et des règles d'hygiène et de propreté. La volonté des promoteurs s'affiche sans équivoque, produire un espace de consommation pour des commerces haut de gamme et une clientèle aisée.

Chaque galerie a un style différent. Verdun 730 est un espace semi-fermé avec ouverture sur la rue tandis que Dunes et Verdun Plaza 1 et 2 sont cubiques³² et fermées. Dunes ont des entrées étroites qui donnent l'impression d'espace fermé. Des boutiques et un café trottoir s'ouvrent sur la rue, mais les déplacements y sont rares. Les galeries ont une ou deux entrées donnant accès à un vide central : l'atrium à double utilité. Premièrement, il constitue un puits de lumière permettant la visibilité entre les différents niveaux de la galerie. Deuxièmement, l'atrium est utilisé pour la circulation verticale entre les allées.

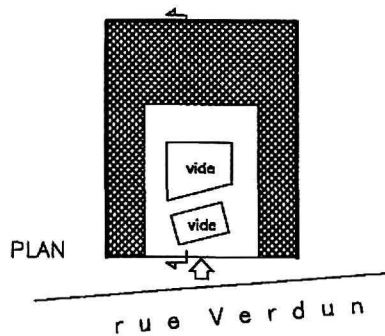
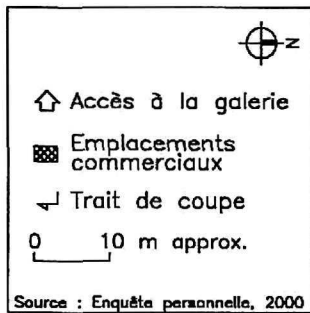
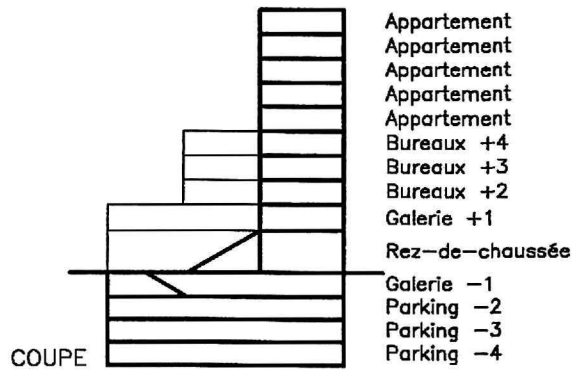
³¹ Se référer à notre article (Boudisseau, 1999). Ceci peut être comparé avec la gestion de l'ordre dans les centres commerciaux français (Ocqueteau et Pottier, 1996).

³² Cette forme architecturale se retrouve en périphérie de Beyrouth : le grand magasin *ABC* à Dbayeh et la galerie marchande de l'hôtel *Mariott* à Jnah. À leur construction, il n'y avait pas de passage entre les galeries Plaza 1 et Plaza 2. Les propriétaires étant de la même famille, se sont accordés pour percer un passage. Mal signalé et mal conçu, il n'a pas eu les effets dynamisants escomptés.

Carte n°19 : Exemples de galeries marchandes, rue Verdun, 2001



VERDUN 730





Photographie 42 : Verdun 730, rue Verdun
(Cliché : Boudisseau, 2001)



Photographie 43 : Dunes, rue Verdun
(Cliché : Boudisseau, 2001)

La rue Verdun n'est pas une rue d'une parfaite linéarité commerciale mais simplement une juxtaposition de galeries marchandes entrecoupées de terrains vagues, écoles et immeubles résidentiels. Cette particularité se traduit par l'absence de flux piétonnier important. Se rendre dans une galerie exige un déplacement spécifique le plus souvent motorisé. Chaque galerie, « forteresse », climatisée et surveillée, disposant de son parking souterrain, la clientèle quitte l'un pour en rejoindre un autre. Celle-ci, bourgeoise et citadine, qui dispose d'un fort pouvoir d'achat, joue un « jeu » complexe dans ces lieux s'adonnant à une pluralité et à une mixité d'usages. Elle y affiche son appartenance à des modes de consommation occidentaux, son rang et sa position sociale sans nécessairement y dévoiler sa confession et en restant anonyme. Y être vu devient, même, un symbole d'appréciation. La clientèle s'identifie à travers des pratiques, des codes de consommation, des habitudes, des désirs et des modes de vie. « Les galeries deviennent l'objet d'une représentation sociale³³ » (Boudisseau, 1999). À Verdun, l'espace public est, ainsi, réinventé par l'ordre marchand, aux stratégies financières et commerciales des promoteurs qui produisent des lieux ludiques pour une certaine population.

b. L'immeuble Concorde, un espace à part

L'espace commercial de l'immeuble Concorde se différencie puisqu'il est à l'écart des autres galeries marchandes. Cet immeuble, construit en 1972³⁴ (Souaid, 1999), sous la dynamique du quartier Hamra, s'est rattaché au développement de Verdun³⁵ à partir des années 1990. À sa construction, cet immeuble a eu une double désignation : le centre Verdun ou le centre Baz. Pourtant, historiquement et administrativement, il n'a jamais été situé, rue Verdun, mais, rue Dunant. Depuis la nouvelle dénomination, rue Karamé, le centre Verdun devenu depuis le Concorde Square, « revendique » à travers ses publicités, son appartenance à la rue Verdun.

³³ Dans les quartiers modernes marocains, Troin parle de « quartiers-zoo » (Troin, 1994).

³⁴ Les propriétaires étaient d'une même famille libanaise, Antoine (ingénieur), Claude et Cyrille Baz. L'architecte fut Pierre Nehmé (enquête personnelle, 2000).

³⁵ Si dans notre article, nous avons intégré, pour des raisons historiques, cet espace commercial avec le quartier Hamra (Boudisseau, 1997), pour cette recherche, nous incorporons Concorde Square à la dynamique de Verdun.



Photographies 44 et 45 : Concorde Square, rue Verdun
(Cliché : Boudisseau, 2001)

À l'origine, Concorde était un immeuble de bureaux, d'appartements meublés et d'un cinéma. Durant la guerre, le site est occupé par les milices, squattés puis laissé à l'abandon. L'immeuble change de propriétaire³⁶. Dès 1994, dans l'essor de Verdun, Concorde retrouve un nouveau dynamisme sous l'impulsion d'investisseurs locaux issus de l'émigration. Il s'agit des familles Khanafer, Mansour et Daher.

Quelques enseignes commerciales, dont la franchise internationale *Zara*, un grand magasin *Concorde Galeria*, sur le modèle de l'enseigne *ABC* à Dbayeh, un complexe cinématographique de 8 salles et des restaurants *Hardee's*, *Hard Rock Café*³⁷, *Shrimpy's* et *Subway* y sont inaugurés. Le nouvel essor de Concorde a revalorisé cette partie de la rue. Le siège social d'une importante banque locale (Banque du Liban et d'Outre-Mer) y a été construit, une galerie marchande JM Plaza et un immeuble de bureaux Verdun Twins sont en construction³⁸.

c. Les activités touristiques et ludiques

Au cours du développement urbain de la rue Verdun, la structure commerciale s'est affinée. En automne 2000, nous comptabilisons plus de 200 activités³⁹, le long de la rue Verdun. La gamme des activités s'est progressivement rétrécie. Dans chaque galerie, nous retrouvons le même type de magasin. Il s'agit de boutiques pour l'équipement de la personne (habillement, chaussures) mais, également, des agences bancaires⁴⁰ et des restaurants. Parallèlement, les activités touristiques et ludiques se sont développées.

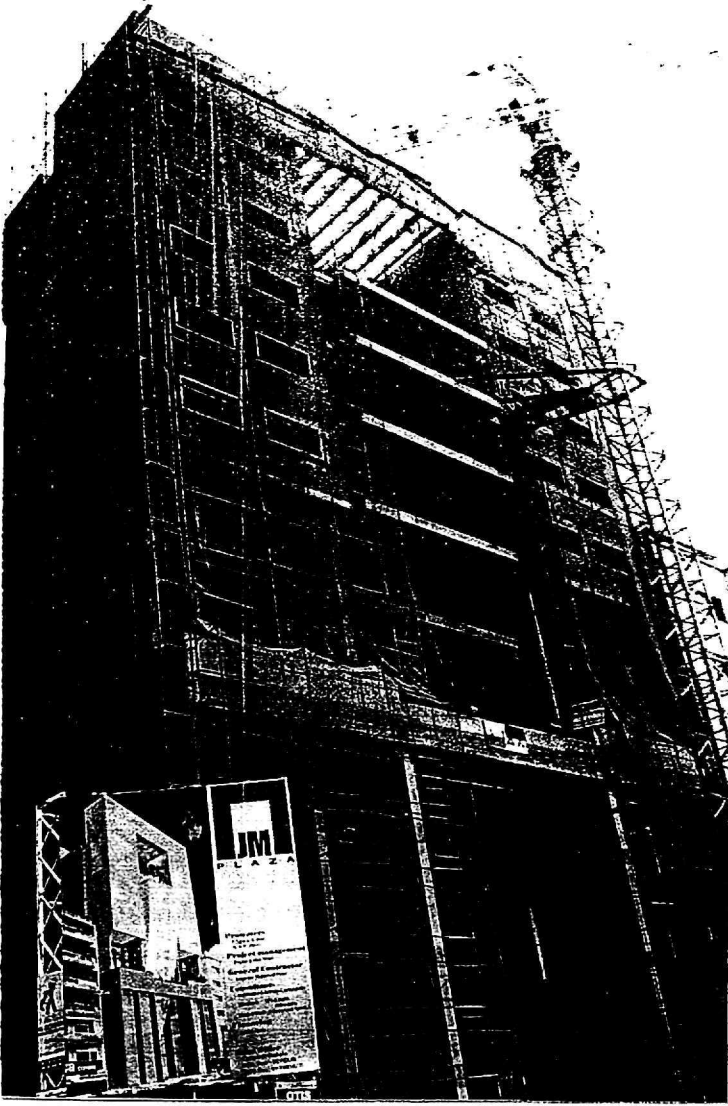
³⁶ La presse parle, au conditionnel, d'un nouveau propriétaire, Mahdi Tager. Le contrat serait de 6 millions de dollars soit la vente immobilière la plus importante à cette période (soit 1987) à Beyrouth (*Le Commerce du Levant*, 6 juillet 1987).

³⁷ Beyrouth a deux *Hard Rock Café* : Celui de Verdun, ouvert en novembre 1996, sous une licence canadienne, le *Hard Rock Café*, licence américaine, se trouve à Aïn el Mreissé.

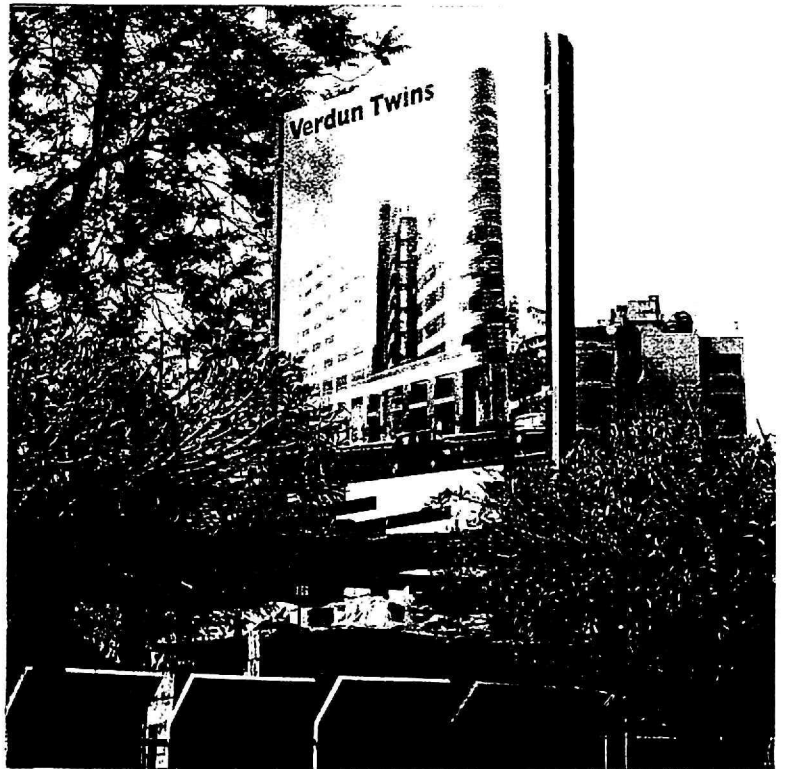
³⁸ JM Plaza appartient à d'importants hommes d'affaires tripolitins, Favez Jabbado et Naji Masri. Ces promoteurs sont, également, propriétaires d'une galerie, City Complex, à Tripoli. Verdun Twins appartient à des commerçants Mohamed et Ali Hassour. Ce projet a nécessité la destruction d'un immeuble des années 1950 de la famille Abou Chalache (enquête personnelle, 2000 et *Lebanon Opportunities*, octobre 1998 et mai 2000).

³⁹ Pour plus de précisions, nous comptons 32 activités au Verdun Plaza 1, 31 au Verdun 730, 25 au Verdun 732, 34 aux Dunes, 24 au Verdun Plaza 2, 14 dans l'immeuble Assaf, 7 à l'UNESCO center, 20 au Concorde Square, 6 dans l'immeuble Azar et 8 au Verdun 2000 (enquête personnelle, 2001).

⁴⁰ La banque qui participe à l'investissement et au financement de la galerie marchande y ouvre, en général, une agence. Par exemple : BNPI aux Dunes et Fransabank à Verdun 730.



Photographie 46 : Projet immobilier JM Plaza, rue Verdun
(Cliché : Boudisseau, 2001)



Photographie 47 : Projet immobilier Verdun Twins, rue Verdun
(Cliché : Boudisseau, 2001)

Le premier hôtel de la région⁴¹ fut ouvert en 1951, le *Bristol*. Inauguré à la limite sud de la région Hamra, rue Madame Curie, il est situé à mi-chemin entre les plages de Ras-Beyrouth et les dunes de Ramlet el Baïda. Il connaît un véritable succès. Cette initiative encouragera les investisseurs hôteliers vers Hamra. Cet hôtel a été construit dans la dynamique urbaine de Hamra ce qui explique qu'il a plus contribué au développement hôtelier de ce quartier. En 1998, la société américaine Starwood connue sous les enseignes *Sheraton*, *Weston*, *Luxury Collection* et *Four Points*, obtient la gestion de l'hôtel *Bristol*.

Il faut attendre les années 1990 pour observer des nouvelles initiatives hôtelières. En 1999, un hôtel, 131 chambres réparties sur 5 étages, géré par la société internationale Holiday Inn, est inauguré au-dessus de la galerie Dunes. Deux autres établissements se trouvent dans les immeubles Verdun Plaza 1 et 2⁴².

Si le cinéma *Concorde* a été ouvert en 1972, son développement fut interrompu avec la guerre. De ce fait, le véritable essor de l'activité cinématographique se situe à la fin des années 1990. Les deux principales sociétés de films au Liban⁴³ se sont implantés, rue Verdun. Le Circuit Empire⁴⁴ (distributeur de Columbia et Twentieth Century Fox) exploite 6 salles aux Dunes. Le Circuit Planète en association avec les propriétaires du Concorde Square et la famille Antipas (distributeur de MGM, Universal et Paramount) est représenté dans les 8 salles du Concorde. Ces deux complexes cinématographiques font partie des plus fréquentés à l'échelle nationale⁴⁵.

Les restaurants se sont, aussi, multipliés. Les grandes sociétés libanaises de restauration déjà évoquées pour la rue Monot à Achrafieh, sont présentes rue Verdun : la société Idarat avec la *Mie Dorée* ; le groupe Premier Leasure avec *Scoozi* et *Tai*

⁴¹ Au milieu des années 1950, l'hôtel *Biarritz* (propriété de la famille Tsabahji) est construit à proximité de la rue Verdun à proximité de la mer. Il fut détruit durant la guerre.

⁴² En 2000, la capacité hôtelière de Verdun est de 241 chambres et de 582 lits. Les établissements *Bristol* et *Holiday Inn* ont 4 étoiles A et *Suites Plaza* a 3 étoiles A (Ministère du tourisme, 2000).

⁴³ À eux deux, ils exploitent 74 salles au Liban (*Le Commerce du Levant*, mars 2000).

⁴⁴ Alors que le Circuit Empire fermait ses salles à Hamra : *Colisée*, *Etoile*, *Eldorado*, *Edisson*, il ouvrait à Verdun.

⁴⁵ Sur les 2 363 252 entrées enregistrées au Liban en l'an 2000, le complexe *Abraj* à Furn el Chebbak occupe le premier rang avec 354 385 entrées soit 15 %, suivent le *Concorde* (309 000 entrées soit 13 %) et *Dunes* (272 922 entrées soit 11,5 %) (*Le Commerce du Levant*, février 2001).

Pan ; la société Sochimodo avec *Down Town* et *Mozzarella*. De plus, en 1999, le géant américain *Mac Donald's* ouvre dans la galerie Dunes.

Rapidement, la rue Verdun est devenue un enjeu commercial pour les sociétés libanaises qui y implantent leurs enseignes et leurs succursales. Les plus grandes sociétés locales de l'habillement, de la restauration et du cinéma se disputent les meilleurs emplacements de cette rue marchande. Nous retrouvons les plus grandes familles de l'habillement (Chama, Daher, Eid, Haraké, Rayess, Salameh et Salwan), de la restauration (Boubiss, Nammour et Zeidan) et du cinéma (Haddad). Egalement, les plus importantes sociétés de distribution qui dominent le marché des échanges dans le pays sont présentes à Verdun, il s'agit des familles Abou Adal, Bocti, Fattal, Fawaz, Tamer (enquête personnelle, 2000). Cet axe symbolise une vitrine commerciale, un espace d'enjeux économiques entre les différentes sociétés locales et étrangères. Ainsi, la structure commerciale de la rue Verdun est pratiquement dominée par les plus importants leaders locaux, régionaux et internationaux de l'habillement, de la restauration, des articles de luxe, etc.

d. Un pôle tertiaire en devenir

Parallèlement à son développement commercial, Verdun s'affirme comme un pôle financier. Comme la plupart des quartiers de l'agglomération beyrouthine, le succursalisme bancaire y est présent. Les agences se sont installées dans les anciens immeubles résidentiels en aménageant des appartements en bureaux.

Ce n'est qu'à partir des années 1990, que d'importantes banques y transfèrent ou y ouvrent leur siège social. Conscientes de l'émergence de ce nouvel espace économique dans le paysage beyrouthin, elles souhaitent y afficher leur image et leur établissement. De plus, elles réalisent parfaitement l'intérêt d'être présent dans ce quartier en développement où de nouveaux échanges financiers sont en train de s'effectuer entre autres avec la présence d'une classe aisée émigrée nouvellement de retour. Il s'agit d'établissements arabes du Golfe : Al Baraka Bank Lebanon, en 1993 et Saudi National Commercial Bank, en 1994, mais également les deux plus grandes

banques libanaises⁴⁶ : Banque du Liban et d'Outre-Mer, en 1996⁴⁷ et Banque de la Méditerranée, en 1991. Contrairement aux années précédentes, les établissements bancaires ne s'installent pas dans d'anciens appartements mais dans de nouveaux complexes commerciaux construits depuis la fin de la guerre : Audi et Al Baraka dans le Verdun 2000, Fransabank au Verdun 730 et BNPI aux Dunes⁴⁸. Ces multiples implantations entraînent un réel dynamisme et participent à l'évolution de l'image de la rue. En 2001, la banque néerlandaise ABN-Amro a ouvert une succursale dans un immeuble (construit, dans les années 1950, par la famille Dagher) entièrement rénové et réaménagé⁴⁹.

Si Verdun concentre plusieurs établissements bancaires, cette rue n'est pas encore un espace d'affaires comme le sont les quartiers Hamra, Dora et le boulevard Malek. La proximité de Hamra important centre d'affaires à l'échelle de l'agglomération, le lourd investissement dû aux prix élevés des locaux, la jeunesse de son développement et la reprise des activités financière (rue Riad Solh) au centre-ville demeurent des explications de cette observation.

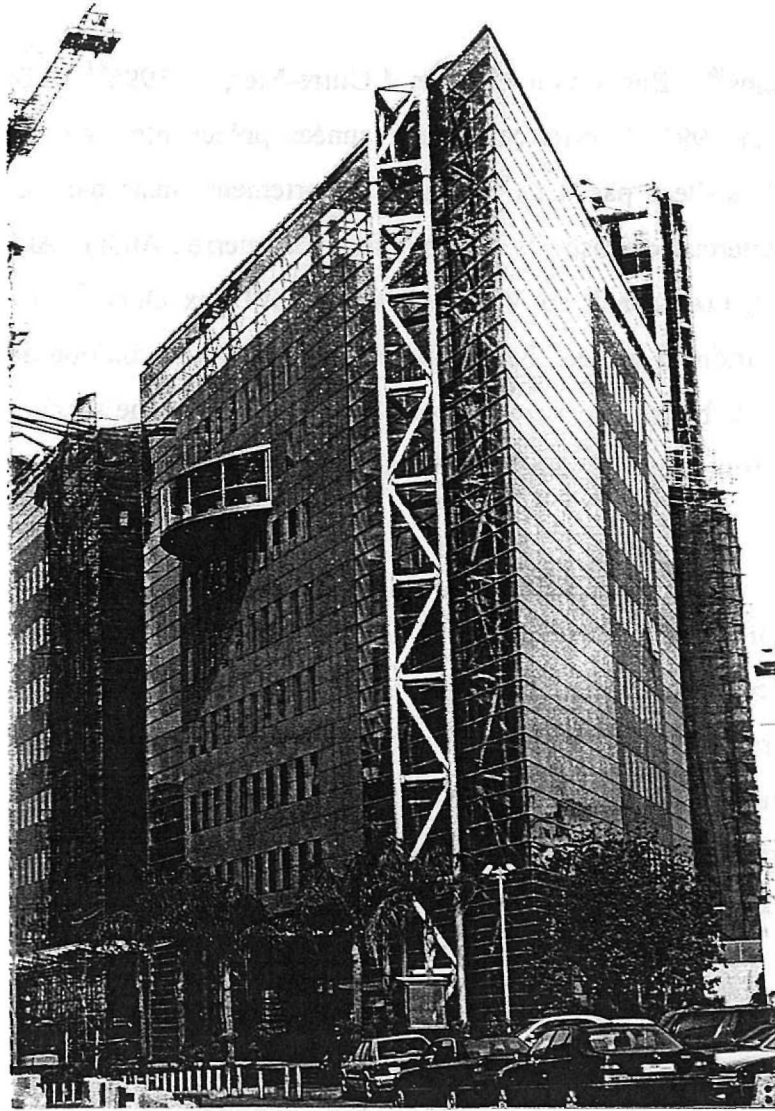
Il y a peu d'immeubles tertiaires hormis Concorde square, Diamond Tower, centre UNESCO, Verdun 2000, immeuble Mneimné et Silver Tower. Quelques sièges sociaux de sociétés commerciales, financières et d'import-export, d'ingénieries immobilières et d'architecture s'y sont implantés.

⁴⁶ En 1997, les 5 plus importantes banques du Liban par leur capital étaient : Banque du Liban et d'Outre Mer, Banque de la Méditerranée, Byblos Bank, Banque Audi, Banque Libano-française (Chiffres de la Banque du Liban, 1998).

⁴⁷ Cette banque a racheté en 1997 la parcelle voisine à son siège pour y construire une extension de ses bureaux. Ceux-ci seront inaugurés en 2001.

⁴⁸ Très souvent, les banques qui participent à l'investissement et au financement des galeries marchandes y ouvrent une agence, par exemple Fransabank et BNPI (enquête personnelle, 1999).

⁴⁹ L'immeuble a été racheté par la compagnie Swan dont les principaux actionnaires sont Charif Idriss et Fouad Chaker. Ces mêmes hommes d'affaires sont, également, impliqués dans l'achat, en 1998, du célèbre immeuble datant du début du XXe siècle, à Bab Idriss, à l'angle des rues Picot et Hoyek (*Lebanon Opportunities*, juillet 2000).



Photographie 49 : Siège social de la Banque du Liban et d'Outre Mer, rue Verdun
(Cliché : Boudisseau, 2001)



Photographie 50 : Succursale de la ABN Amro Bank, rue Verdun
(Cliché : Boudisseau, 2001)

Parmi les importantes sociétés présentes à Verdun, nous pouvons citer Dar el Handassah et la compagnie Jamil Ibrahim. La société d'ingénierie Dar el Handassah⁵⁰ est implantée, depuis le début des années 1970, à Verdun. Jusqu'en 1984, le siège social de cette société fondée par des ingénieurs jordaniens d'origine palestinienne fut dans cette rue. Aujourd'hui, ses activités les plus importantes sont menées à partir des succursales de Dar el Handassah dans les pays du Golfe. Le siège de la société de construction Jamil Ibrahim se trouve dans l'immeuble Verdun 2000. Fondée au début des années 1950, elle fait partie des plus importantes au Liban. À Beyrouth, plusieurs projets immobiliers et commerciaux appartiennent à cet établissement⁵¹.

4. Une rue commerciale de luxe

Au fur et à mesure de l'évolution urbaine de Verdun, avec les résidences de familles aisées et le commerce de luxe, la hausse des valeurs immobilières et foncières sont effectives⁵². Cette caractéristique n'a pas freiné l'engouement de nouvelles implantations. De ce fait, seules des enseignes de haut de gamme⁵³ et de statut international étaient aptes à supporter des loyers élevés. Cet axe se caractérise par la prolifération de boutiques spécialisées occidentales et d'enseignes prestigieuses chargées d'une dimension symbolique. Les galeries marchandes et les boutiques sont confinées le long de la rue Verdun, tandis que les perpendiculaires restent quasiment vides d'activités commerciales.

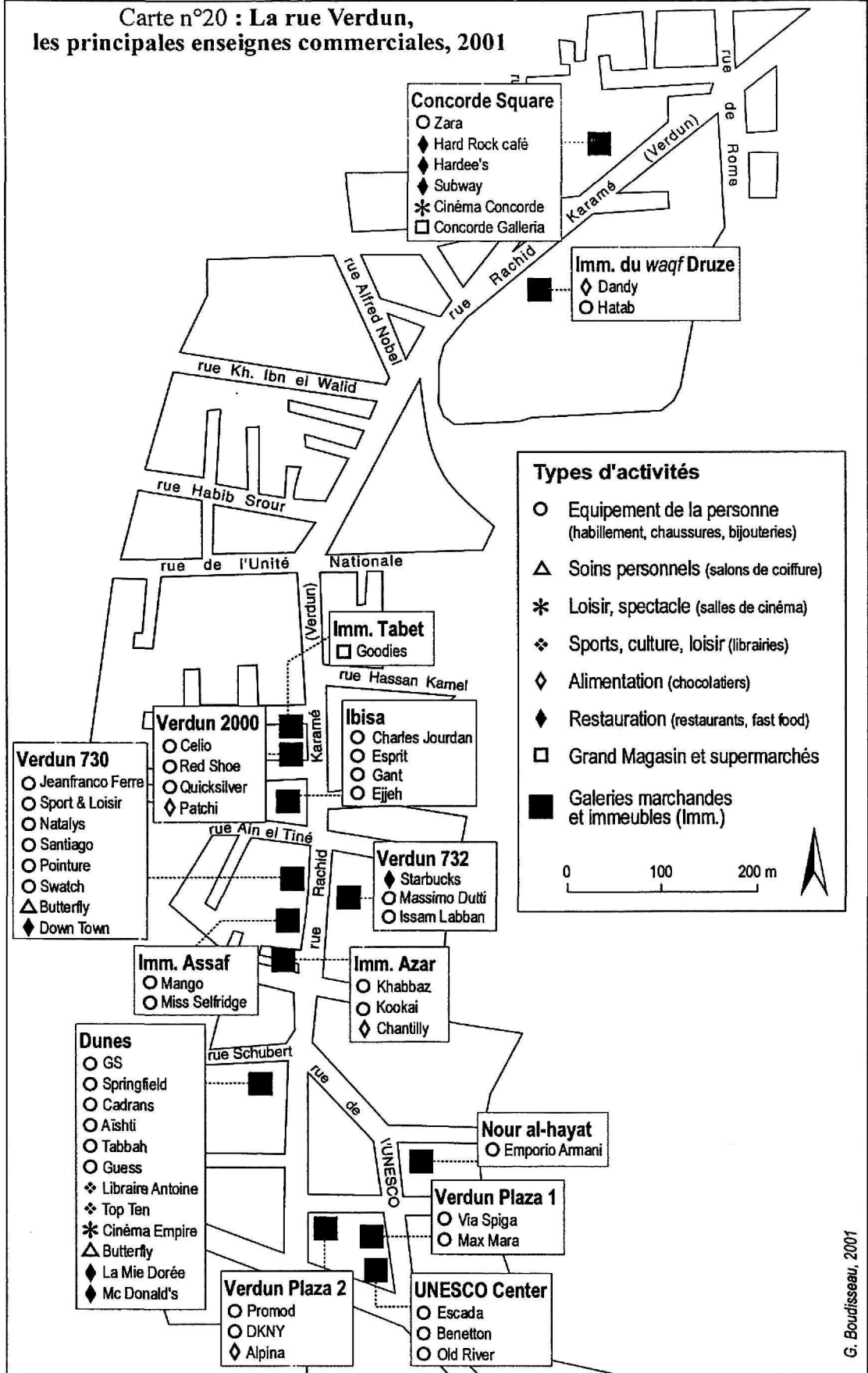
⁵⁰ Ces données sont tirées d'un article de Beyhum et Tabet, 1990. Prochainement, les bureaux de la rue Verdun seront transférés dans un nouvel immeuble dans le centre-ville.

⁵¹ La société Jamil Ibrahim a construit de nombreux immeubles résidentiels, dont Bliss 1 et 2, à Manara et El Ahlam en association avec la famille Saab, à Ain el Mreissé ainsi que le 122 rue Sursock, à Achrafieh et des complexes commerciaux dont Sodeco Square, à Achrafieh et Ibisa, à Verdun (enquête personnelle, 2000).

⁵² En 1999, les prix d'achat du m² sont les suivants : foncier de 3000 à 3500 \$, boutique de 4000 à 4500 \$ et bureau 2000 \$. Se reporter au mensuel économique *Lebanon Opportunities*, de janvier à décembre 1999.

⁵³ « Boutique dont la valeur qualitative est essentielle suivant la qualité, la présentation, l'aspect des produits et du cadre d'exposition » (Mérenne-Schoumaker, 1996).

Carte n°20 : La rue Verdun,
les principales enseignes commerciales, 2001





Photographie 51 : Commerces, Immeuble Ibisa, rue Verdun
(Cliché : Boudisseau, 2001)



Photographie 52 : Commerces, Immeuble Verdun 2000, rue Verdun
(Cliché : Boudisseau, 2001)



Photographie 53 : Immeuble Ibis, rue Verdun
(Cliché : Boudisseau, 2001)



Photographie 54 : Immeubles de gauche à droite, Dunes, Azar et Assaf, rue Verdun
(Cliché : Boudisseau, 2001)

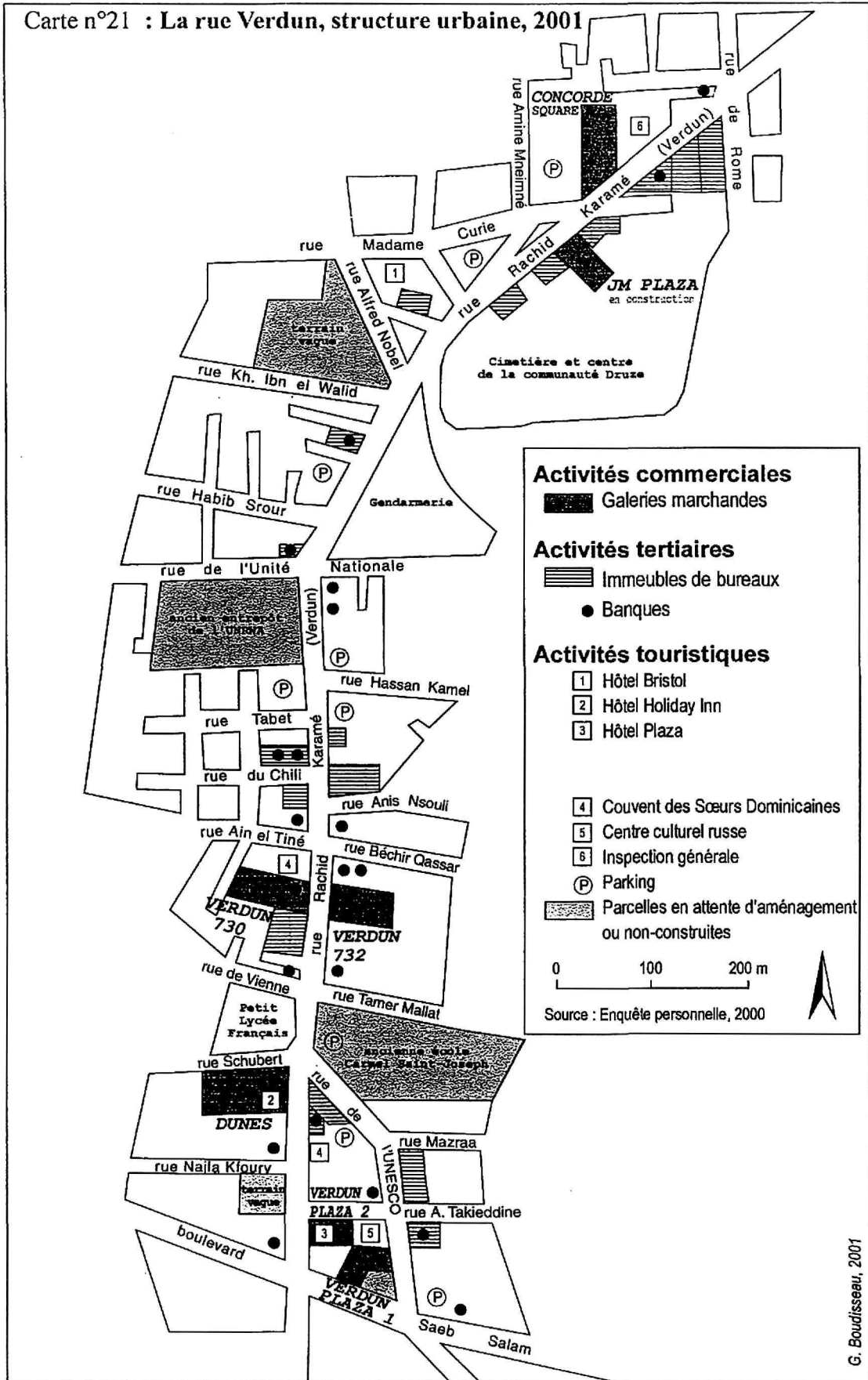
Ce paysage commercial a donné, à cette rue, une exceptionnelle identité urbaine. Elle devient le produit de la dialectique entre les stratégies commerciales des firmes internationales et le système urbain local. Cette concentration s'explique par la mondialisation du système de vente et de distribution avec l'internationalisation des cultures et des espaces commerciaux. Verdun représente l'espace urbain d'insertion dans ce processus et s'intègre à ces principes urbains, multiples dans le monde, caractérisés par des produits, des décorations, des architectures, des vitrines et des enseignes standardisés. Cette rue serait alors qu'un pur produit de la mondialisation dans une agglomération qui cherche sa place dans les nouveaux échanges régionaux et mondiaux.

Cette rue a incontestablement profité, plus tardivement, de la décentralisation commerciale suite à la destruction du centre-ville de Beyrouth, d'une part de la saturation, la dévalorisation de l'ancien quartier moderne et touristique de Hamra. D'autre part, ce quartier qui lui est limitrophe, n'a accueilli qu'une partie des activités issues de la décentralisation mais a surtout permis à de nouveaux acteurs urbains (le plus souvent issus de l'émigration) de trouver une place dans la ville. Avec la squattérisation de nombreux immeubles, l'image de Hamra s'est dégradée et les activités de luxe ont fui. Ces dernières se sont exilées à Verdun et en périphérie de la capitale vers Jounieh et Kaslik.

Les investisseurs parient sur le développement des commerces de luxe à Verdun. Les initiatives des promoteurs sont d'y étendre les activités en multipliant les emplacements à l'intérieur des galeries ou en rez-de-chaussée des immeubles. Chaque promoteur essaye de tirer profit de cette situation. Compte tenu du degré de sophistication et de la forte valeur ajoutée des articles présentés, les loyers pratiqués sont élevés⁵⁴.

⁵⁴ En 1999, les prix des loyers sont plus importants à Verdun qu'au centre-ville (à Verdun 800 \$ le m² et au centre-ville 500 \$). Selon une étude de Healey and Baker, la rue Verdun est la 33ème des 50 rues du monde où les loyers commerciaux sont les plus chers. Le n°1 est l'avenue Madison, à New-York, avec 5900 \$ le m². Voir *Lebanon Opportunities*, octobre et décembre 1999 et *The Daily Star*, 19 novembre 1998.

Carte n°21 : La rue Verdun, structure urbaine, 2001



Les prix des locaux entraînent une concurrence sévère. Ce phénomène exclut les petits détaillants locaux d'une éventuelle accessibilité et souligne la domination du commerce d'enseignes importantes. Les anciennes petites boutiques indépendantes sont écrasées. Les grands investisseurs (les franchisés issus des grandes familles commerçantes locales) disposent de moyens financiers leur permettant de payer, au prix le plus élevé, les meilleurs emplacements.

La rue Verdun évoque une griffe spatiale⁵⁵. Grâce à la concentration de boutiques de luxe⁵⁶ marquant le retour de ces activités vers la capitale libanaise⁵⁷, elle est devenue une référence dans le paysage commercial local et régional particulièrement vers les pays du Golfe. Pour des raisons d'ascension sociale et de prestige, l'élite marchande n'échappe pas à l'attraction de cette rue. De ce fait, ce quartier est devenu « l'adresse » des sociétés, des enseignes libanaises, européennes et internationales. Les galeries marchandes regroupent essentiellement des boutiques de produits importés et des griffes de la haute couture. Verdun concentre des enseignes internationales de l'habillement. Dans la plupart des cas, il s'agit de droits de franchises européennes ou américaines accordées à des investisseurs locaux⁵⁸ et des pays de la péninsule arabique. Pour ces acteurs privés, il importe d'être installé dans une adresse prestigieuse puisque le commerce de haute couture exige une localisation géographique spécifique : cette rue constitue une valeur commerciale incontestable et devient convoitée et recherchée. Ceci attire *ipso facto* les franchises. On observe une certaine frénésie dans l'implantation de ce type de commerce⁵⁹. Ainsi, cette concentration accroît la visibilité, favorise l'attractivité et renforce la notoriété.

⁵⁵ Concernant la griffe spatiale, se référer à l'étude sur le commerce haut de gamme et à fort pouvoir symbolique dans le « Triangle d'or » à Paris (Pinçon et Pinçon-Charlot, 1992).

⁵⁶ Il ne s'agit pas d'un « luxe local » en considération du niveau de vie de la plus grande partie de la population (le salaire mensuel moyen varie entre \$ US 300 et 500). Il s'agit véritablement d'articles haut de gamme.

⁵⁷ L'émergence de boutiques de luxe dans la ville de Beyrouth (Verdun, Sursock, Saint-Nicolas et Furn el-Hayek) correspond à la fin des années 1980 et au début des années 1990.

⁵⁸ Quelques commerçants ne fonctionnent pas en réseau de franchises mais sont agents de distribution de marques européennes telles *Sport et Loisir*, *Cadrans*, *Santiago*, *Piaff*, *Aishti* qui vend les produits *Cerrutti 1881*, *Gucci* et *Zegna*.

⁵⁹ Certaines enseignes s'installent « à la va-vite » et n'hésitent pas, par la suite, à déménager, parfois de quelques mètres pour rechercher l'emplacement optimum. Par exemple, *Charles Jourdan* qui était de 1997 à 2000 en face du supermarché *Goodies*, s'est installé, en avril 2000, dans l'immeuble *Ibiza*, soit 50 mètres en face du précédent emplacement. *Gant* est passé de l'immeuble *Verdun 2000* à l'immeuble *Ibiza* comme *Massimo Dutti* du *Verdun 730* au *Verdun 732*, en décembre 2000. *Guess* a

Cette internationalisation du paysage urbain avec une multitude d'enseignes mondialement connues a, incontestablement, donné une image de modernité à la rue Verdun. Cette compétition à la démonstration architecturale des galeries marchandes, l'esthétique des vitrines et les produits vendus symbolise une nouvelle identité commerciale sur l'échelle locale.

changé de galerie allant du Verdun Plaza 1 aux Dunes. *United Colors of Benetton* a déménagé en 1999 de l'UNESCO center à l'immeuble Khartoum puis en novembre 2000 est revenu à son emplacement initial ! Précisons que ce phénomène commercial n'a jamais été observé dans le quartier Hamra (enquête personnelle, 2001).

Conclusion Chapitre 4

Nous avons privilégié une démarche historique. En insistant sur des périodes de genèse, de croissance, de stagnation et de déclin de l'espace urbain, nous voulions mettre l'accent sur des cycles déterminés par des circonstances historiques, économiques et sociaux internes et externes. Nous avons tenté de mettre en valeur, également, les éléments humains dans ces cycles en présentant les différentes initiatives et logiques des acteurs et groupes d'acteurs privés et publics. Ceux-ci demeurent essentiels à la recherche urbaine. Ceci démontre que l'espace n'est pas et ne sera jamais un produit fini, sinon au moment de l'observation. Les acteurs interviennent, sans cesse, en déclenchant de nouvelles dynamiques et transformations.

Reprenons la démarche des auteurs Lepetit et Pumain qui apporte des thématiques de recherche pour analyser les mutations des espaces urbains.

Une ville peut être considérée, dans l'organisation économique et sociale de ses quartiers, comme le produit du jeu d'une série d'acteurs élémentaires (ménages, entreprises, administration) qui sont confrontés aux effets sur l'organisation urbaine de l'interaction de leurs comportements et aux changements des conditions de l'environnement urbain. Sa configuration résulte d'un processus auto-organisateur. Ces modèles d'auto-organisation rendent compte à la fois de la généralité des principes d'urbanisation et de l'originalité irréductible de chaque destin urbain. Ils renvoient la connaissance de la configuration d'une ville à l'enchaînement de l'ensemble des configurations précédentes, au cheminement historique que la ville a suivi. (Lepetit et Pumain, 1993).

Si notre approche a été, essentiellement, descriptive, cette partie qui a voulu montrer le développement, l'évolution et les mutations des espaces commerciaux de Hamra et Verdun, doit constituer un point de départ, une base pour la suite de notre recherche. En effet, si nous avons abordé les questions de dynamique voire de déclin commercial, notre objectif est de comprendre ces phénomènes suivant les stratégies et les logiques des acteurs de la production urbaine, eux-mêmes acteurs des multiples temporalités intervenants dans la ville de Beyrouth. À partir de ce chapitre, nous avons souligné la complexité du paysage commercial de cette ville mais, également, révélé que les protagonistes urbains sont multiples.

Cette démarche permet de nous positionner par rapport aux différentes phases urbaines de valorisation et de dévalorisation. Désormais, nous faisons le choix de décrypter les temporalités et l'hétérogénéité des paysages commerciaux de Hamra et Verdun, à travers les stratégies, passées et actuelles, des acteurs intervenant dans la production urbaine. Comme le soulignait Lefebvre :

L'histoire de l'espace ne peut se contenter d'étudier ces moments privilégiés : la formation, l'établissement, le déclin et l'éclatement de tel code. Elle ne peut laisser de côté le global : les modes de production comme généralités, les événements, institutions (Lefebvre, 1974).

Nous voulons intégrer une dimension humaine à la genèse de ces espaces en soulignant les interactions et les relations entre les protagonistes mais, également, la signification des logiques d'acteurs. Incontestablement, ceci permettra, par la suite, d'approfondir la thématique des centralités qui demeure le « fil conducteur » de notre recherche.