

## Urbanités

### #7 - La ville bling-bling - Juin 2016

La production urbaine post-guerre à Beyrouth: quels effets de bling-bling?

Youssef DIAB et Abboud HAJJAR



Couverture : Le centre-ville de Beyrouth (Hajjar, 2015)

Un samedi soir à Beyrouth dans le quartier de Mar Mikhael, une Ferrari rouge s'arrête en face de *Junkyard pup*, un jeune couple laisse la clé au voiturier de l'établissement. Leur apparence exprime une richesse et une occidentalisation absolue : la fille s'habille à la dernière mode et porte un sac d'une grande marque, l'homme, chic et élégant, porte une barbe de hipster et des chaussures « *stan smith* » aux pieds.

Cette scène se multiplie dans les rues festives de Beyrouth. La grande affluence des voitures génère souvent une congestion du trafic. Les « fêtards » se croisent sur les trottoirs et discutent en français et/ou en anglais, les deux langues de prestige du Liban. Souvent, les trois langues (arabe, français et anglais) se mélangent à la sauce libanaise. Ces pratiques qu'on pourrait qualifier de bling-bling, ou de « *show off* », peuvent prendre plusieurs dimensions : les voitures et les yachts de luxe, les vêtements de marque, les chirurgies esthétiques (nez refaits et seins siliconés), l'achat d'œuvres d'art contemporain à des prix démesurés, l'acquisition de numéros de portables d'ordre séquentiel ou avec des redondances, appelés numéros « dorés », et la personnalisation des plaques d'immatriculation de trois chiffres, alors qu'elles

en possèdent normalement six. Toutes ces pratiques s'articulent toujours autour du plaisir d'étaler des signes de richesse souvent occidentalisés. Selon Frédéric Maatouk, sociologue et professeur à l'Université Libanaise, la vie «en excès» est une des caractéristiques du mode de vie au Liban. Ce phénomène s'est accentué suite à la guerre civile (1975 – 1990) qui était, d'après l'auteur, un facteur favorable à l'évolution des pratiques bling-bling, la frange la plus aisée des Libanais ne pensant qu'à s'amuser et à consommer après de longues années de privation (Lerat, 2009).

La guerre libanaise a ravagé l'ensemble de la ville de Beyrouth et en particulier le centre. Celui-ci a fait l'objet de nouvelles dynamiques foncières et immobilières privilégiant le secteur tertiaire directionnel, considéré comme étant le plus rentable pour l'économie libanaise. Des activités commerciales, hôtelières et touristiques, tournées vers le luxe, ont vu le jour dans le centre-ville reconstruit. Pour tenter de comprendre ces pratiques émergent dans les espaces reconquis ou transformés de la ville de Beyrouth post-guerre, nous cherchons à explorer le lien entre la notion de bling-bling, la stratégie de reconstruction et les modes de production urbaine.

Dans ce cadre, cet article analyse l'évolution architecturale et urbaine de Beyrouth et le rôle des différents acteurs de la production urbaine post-guerre dans la création d'un environnement propice aux pratiques bling-bling.

## Les mutations de la production urbaine de Beyrouth

Durant le XX<sup>e</sup> siècle, la ville de Beyrouth, comme d'autres villes du Moyen-Orient (Damas, Alep...) a connu une période de croissance urbaine marquée par l'apparition des règlements d'urbanisme souvent inspirés de l'urbanisme occidental. L'espace public comme forme ouverte (boulevard, jardin public, place...) était absent de la plupart des vieilles villes du Moyen-Orient (David, 2002). De nouvelles formes et fonctions de l'espace apparaissent alors dans l'espace urbain beyrouthin à partir de la fin du XIX<sup>e</sup> siècle. Liliane Barakat et Henri Chamussy (Barakat et Chamussy, 2002) soulignent la rareté de ces types d'espaces à Beyrouth et répertorient aussi les quelques jardins et places qui ont été créés et ouverts au public à la fin de la période ottomane (la Place des Canons qui est devenue la Place des Martyrs, le jardin de Sanayeh qui est devenue le jardin René Moawad...).

À la fin de l'empire ottoman, une politique d'extension de la vieille ville a été menée par la municipalité de Beyrouth, générant un « nouveau centre-ville » connu sous le nom de Sanayeh (Féghali, 2009). Il est situé à l'ouest de la vieille ville où se trouve le quartier Hamra, un des quartiers les plus célèbres de Beyrouth avant la guerre civile (figure 1). Sanayeh est un bon exemple qui illustre la volonté de modernisation de l'espace urbain à Beyrouth. Ce quartier touristique et commercial était réputé pour ses cafés chics, ses commerces de luxe et ses grands hôtels. Les Libanais occidentalisés des classes aisées et les touristes le fréquentaient dans les années soixante-dix pour affirmer une liberté sociale et identitaire par rapport à l'ensemble de la ville (Boudisseau, 1996). Il a perdu de son prestige pendant la guerre civile à cause des conflits armés qui ont embrasé la ville de Beyrouth, et notamment le centre-ville, gravement détruit.

Deux ans après l'arrêt des combats, en 1992, Rafic Hariri, homme d'affaires puissant, a été nommé Premier ministre. Dès le début de son mandat, il a entamé une réflexion et des études autour de la reconstruction de Beyrouth. En 1994, il a fondé la Société Libanaise pour le Développement et la Reconstruction (Solidere)<sup>1</sup>. Sous son mandat, l'État libanais a confié la reconstruction du centre-ville à son entreprise, Solidere. Ce vaste projet de développement était considéré comme le principal levier pour un nouveau départ du pays. Un plan de modernisation des services urbains a été proposé, pour renforcer l'attractivité économique et touristique de Beyrouth et pour en faire un important pôle

<sup>1</sup> Un comité fondateur est formé le 23 décembre 1992.

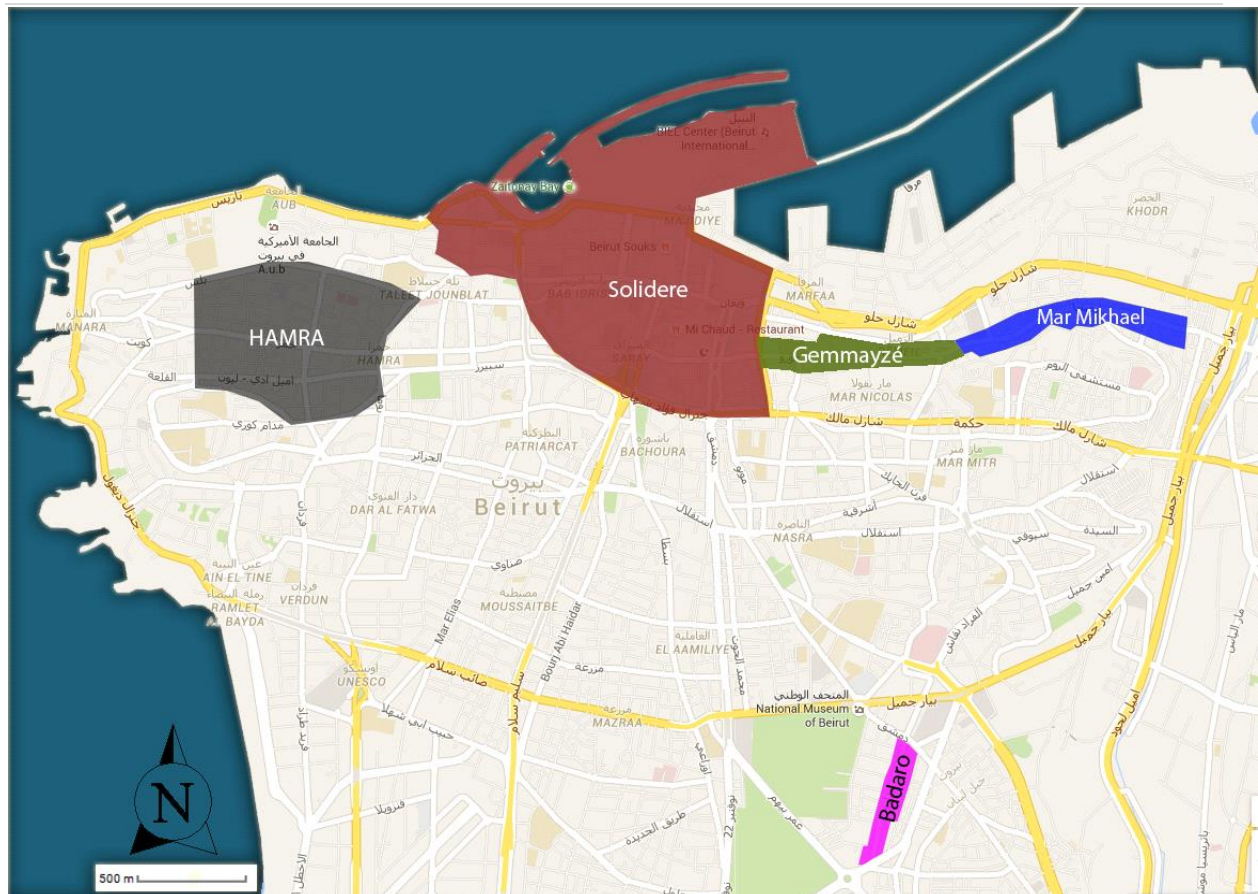
d'affaires, tourné vers le monde de la finance, à l'image de certaines villes de la région qui commençaient à prospérer (Marot et Yazigi, 2012), et en particulier Dubaï.

Comme tout projet urbain structurant pour une ville, il a eu des difficultés importantes, relatives notamment à l'opposition de 120 000 propriétaires et locataires des quartiers centraux n'appréciant pas d'être expropriés pour un projet réservé à une élite. Rafic Hariri, Premier ministre de 1992 à 1998, et Solidere n'ont pas cherché à adopter une démarche participative pour satisfaire l'opinion publique : la priorité est donnée à l'effacement des stigmates de la guerre (Abou-Merhi, 2008).

En parallèle au développement de Solidere, des mutations de la production urbaine se sont opérées dans d'autres quartiers (en particulier Gemmayzé et Mar Mikhael, figure 1) qui avaient été négligés par la stratégie de Solidere (Marot et Yazigi, 2012). Ces quartiers ont connu des opérations de construction et de renouvellement très orientées vers le loisir et la vie nocturne (restaurants, bars et clubs de nuit). Grâce à la proximité du centre-ville, ces quartiers attirent la jeunesse dorée qui cherche une ambiance plus conviviale que celle du centre-ville. Leur présence dans ces quartiers était un vecteur de la production de bling-bling.

Le processus de production et de renouvellement urbain dans le secteur aménagé par Solidere comme dans les quartiers péricentraux a été orienté vers le loisir et le tertiaire supérieur (banques, bureaux, sociétés d'assurance, halls d'exposition de voitures de luxe...). Les profils des publics qui fréquentent ces quartiers en semaine comme en fin de semaine sont comparables et se caractérisent par une importante aisance financière, une ouverture à la culture occidentale, une volonté de montrer des signes extérieurs de richesse et enfin la volonté de constituer un réseau social. Cependant, la clientèle des quartiers péricentraux est globalement plus jeune que celle du centre-ville de Beyrouth. Cela est lié aux types d'activités qu'on peut y trouver : clubs de luxe et restaurants huppés dans la zone de Solidere et une majorité de bars 'branchés' à Gemayzeh et Mar Michael. Par conséquent, le phénomène du bling-bling à Beyrouth n'est pas qu'une pratique sociale, mais il est probablement en relation étroite avec l'évolution du tissu urbain qui se modifie régulièrement à travers les différentes activités et manifestations proposées. Cette convergence et cette interaction mutuelle entre mode de vie et production urbaine sont le terreau du bling-bling à Beyrouth.

Nous avons choisi d'analyser ces deux types de quartier afin d'explorer le lien entre la dynamique urbaine de la ville de Beyrouth et les différentes formes de bling-bling qui ont émergé dans ces quartiers.



1. Carte de Beyrouth précisant le périmètre du centre-ville et des quartiers de loisir (Hajjar, 2016)

## La reconstruction du centre-ville de Beyrouth

Concernant le centre-ville de Beyrouth, les travaux d'Eric Verdeil, géographe spécialiste du Liban, montrent le rôle central de Rafic Hariri dans la définition et la mise en œuvre des projets d'urbanisme du centre-ville de Beyrouth (Verdeil, 2004). L'engagement personnel de Hariri dans le centre-ville était alimenté par deux logiques : celle d'un promoteur privé poursuivant ses intérêts économiques et celle d'une personne politique qui participe largement à la gestion de la commande publique de la reconstruction dans un contexte post-guerre, tout en assurant la satisfaction des intérêts des belligérants. Le centre-ville a été pensé par Hariri comme un lieu de côtoiement des confessions dans une ville qui a connu une fracture spatiale issue d'une rupture sociale reposant essentiellement sur une appartenance religieuse. En effet, la ville de Beyrouth a été divisée, tout au long de la guerre civile, en deux parties : « Beyrouth-Est » était complètement 'chrétienne' et « Beyrouth – Ouest » était à majorité 'musulmane' (Davie, 1997).

En 1993, pour asseoir cette reconstruction du centre, le comité fondateur de Solidere a fait appel à l'expertise française : un schéma-directeur a été élaboré avec l'appui de Louis Sato, ingénieur polytechnicien et directeur de Sato et Associés, cabinet d'ingénierie et d'urbanisme. Ce schéma directeur couvrait une superficie de 161 ha dont 60,8 ha de terrains remblayés et étendus sur la mer (El-Achkar, 1998). Le plan a introduit un urbanisme « insulaire » (Saliba, 2000) qui a isolé le centre du reste de la ville. Il a, par ailleurs, généré une rupture spatiale et sociale avec les formes urbaines et les pratiques émaillant le centre-ville avant la guerre en favorisant les bâtiments de grande hauteur et une certaine mixité fonctionnelle mais très luxueuse (bureaux dédiés aux activités financières, commerces de luxe, lieux touristiques et appartements huppés). Ce centre a perdu son identité des années 1960 : les anciens souks, détruits pendant la guerre, ont été remplacés par des hôtels et des magasins de luxe et par des



immeubles d'architecture contemporaine. Les grandes opérations de régénération urbaine de Solidere ont ainsi conduit à une transformation radicale de l'espace urbain du centre. Le périmètre limité de cet urbanisme insulaire coïncide bien avec les zones où le bling-bling est surexposé.

En outre, le schéma directeur a défini une surface constructible maximale de 4 736 000 mètres carrés (El-Achkar, 1998), plus de deux fois supérieure à la surface construite avant la guerre civile (Verdeil, Faour et Velut, 2007). Ce seuil très élevé montre une forme de dérégulation de la planification urbaine, permettant à Solidere de profiter d'une forte rente foncière.

Par conséquent, un phénomène de verticalisation architecturale a pu être observé dans le centre-ville de Beyrouth avec la construction d'immeubles de grande hauteur sur de petites parcelles pour faire de Beyrouth « le Manhattan du Moyen-Orient » (Abou-Merhi, 2008). Ces constructions verticales sont souvent associées à l'utilisation de nouveaux matériaux (béton armé, acier, aluminium et verre). C'est le cas des gratte-ciels à Zaitunay Bay, la Marina de Beyrouth, qui s'inspire du port Hercule de Monaco avec la présence des cafés chics et des yachts de luxe (figure 3). L'architecture traditionnelle libanaise est abandonnée et remplacée par une architecture contemporaine portée par les architectes de renom. Cette architecture a constitué une nouveauté pour la population libanaise et a participé à la création d'une ambiance bling-bling, rythmée par les gratte-ciels de Zaitunay Bay (figure 2), qui accueillent des logements de haut standing (Marina Tower, Platinum Tower...) et des hôtels prestigieux (Four Seasons Hotel Beirut...).

La forme de ce nouveau centre-ville et les pratiques qui y ont actuellement cours ne sont pas accessibles à une large partie de la population libanaise. Le centre-ville de Beyrouth est devenu l'endroit où les réussites personnelles sont affichées en fréquentant les magasins prestigieux (figure 4) et les restaurants de luxe. En effet, ce fameux '*downtown*' est destiné aux populations riches qui viennent pour voir les autres, pour être vues et se montrer.



2. Vue générale de Zaitunay Bay (Hajjar, 2015)



3. Les yachts de Zaitunay Bay (Hajjar, 2015)

Les rues du centre-ville accueillent des événements prestigieux et attractifs, où les Libanais ayant des centres d'intérêt communs peuvent se rencontrer. Parmi ces événements, la « Porsche's exhibition » s'est par exemple déroulée en novembre 2015 (figure 5). Les propriétaires des voitures de la marque « Porsche » se sont donné rendez-vous au centre-ville avec leurs voitures, formant un cortège qui a fait l'objet d'une large couverture médiatique. D'autres événements culturels et artistiques s'organisent dans des différents secteurs de la zone aménagée par Solidere, qui constituent une autre nuance de bling-bling libanais, comme le festival « *Elephant Paint* » au *Beirut Souks* (figure 6), la fête de la musique avec le soutien de l'ambassade de France et une série d'expositions d'art contemporain dans le « *Beirut Exhibition Center* » à proximité de Zaitunay bay (figure 3).



4. Les magasins de luxe du centre-ville (Hajjar, 2015)





5. « Porsche's exhibition », événement organisé au centre-ville (Hajjar, 2015)



6. Le Festival « Elephant Paint » à Beirut Souks (Hajjar, 2015)

## Le développement non régulé des quartiers péricentraux

La production urbaine à Beyrouth est un processus complexe qui dépend des intérêts économiques des acteurs politiques, mais également d'autres acteurs privés non identifiés en amont, qui jouent sur le levier de la promotion immobilière et la spéculation foncière.

Les deux secteurs Gemmayzé et Mar Mikhael et depuis peu Badaro (figure 1) illustrent ce constat. Ils connaissent une dynamique de réhabilitation du patrimoine bâti pour de nouveaux usages. Des riches particuliers s'associent pour acheter les anciennes bâtisses, les unes après les autres, qui sont ensuite transformées en restaurants branchés, pubs et lounge bars. Ils font appel à des architectes d'intérieur inspirés des expériences de la vie de nuit dans plusieurs villes européennes. Cette transformation non régulée de ces quartiers attire une clientèle majoritairement jeune et aisée (figure 8). Nous notons que ces investisseurs contribuent et influent sur la transformation de ces quartiers par une logique d'intervention parcelle par parcelle sans aucune coordination ni entre eux, ni avec les riverains.

Par ailleurs, quelques opérations d'envergure ont récemment vu le jour comme la construction de bâtiments de grande hauteur, sur l'axe principal de Mar Mikhael, qui font flamber les prix de l'immobilier dans le quartier. Le projet de construction de la tour AYA, située à proximité des marches historiques de Mar Mikhael illustre cette tendance (figure 7).



7. Le projet de construction de la tour AYA à Mar Mikhael (Diab, 2016)





8. Junkyard pup à Mar Mikhael (Diab, 2015)

Avec la tombée de la nuit, les étudiants se rendent dans ces quartiers avec des voitures de luxe (véhicules 4x4, voitures décapotables, limousines etc.) pour commencer leur « balade motorisée » dans une ambiance festive, le volume de la musique provenant des autoradios poussé au maximum. Ils testent les ambiances des « *lounge bars* » et des « *pups* » dans tout le quartier avant de sélectionner celui qui correspond à leurs attentes (genre musical, apparence de la clientèle, etc.) et qui leur permet de rencontrer les autres pour le reste de la soirée voire jusqu'à l'aube.

Par ailleurs, les établissements procèdent, depuis longtemps, à la sélection des clients pour garantir les ambiances voulues par les propriétaires. Ils recrutent des voituriers qui font désormais partie du paysage urbain des rues beyrouthines (Khayat, 2002) et qui exercent un rôle de premier filtrage de clientèle. Ce filtrage est souvent implicite et repose sur des critères comme son apparence vestimentaire, la qualité de la voiture, etc. Les habitués sont bien sûr privilégiés.

La dynamique et l'attractivité nocturne de ces quartiers génèrent une spéculation immobilière et parfois foncière avec une augmentation significative des charges foncières, des loyers et des prix des logements (Marot et Yazigi, 2012). Grâce à leur réputation festive, les quartiers péricentraux de loisir attirent les jeunes couples qui payent des loyers très élevés pour habiter dans les logements qui sont en cours de construction ou bien dans les appartements refaits à neuf et anciennement occupés par des familles modestes. Ces dernières sont par conséquent obligées de s'installer en périphérie (Delage, 2004). Ce processus récent de gentrification a changé le visage de ces quartiers au profit de la clientèle fréquentant ces établissements et qui sont devenus locataires ou propriétaires. Cette dynamique de gentrification et d'éviction sociale a produit un espace du bling-bling de nature différente de celle du centre-ville historique.

## Conclusion

Notre analyse montre que les acteurs du marché immobilier, qu'ils soient institutionnels comme à Solidere ou non régulé comme dans les quartiers péricentraux, participent à la production d'un nouveau paysage urbain propice au bling-bling libanais, qui est une recette composée de plusieurs ingrédients : modes de vies, investissements immobiliers et rentabilité financière.

Nous pouvons remarquer que le bling-bling libanais est très lié à un environnement urbain conçu, d'une manière institutionnelle ou non régulée, pour être un lieu de mixité fonctionnelle dédié aux riches : bureaux / appartements / *shopping 'centers'* / cafés - restaurants / services et bien sûr vie de nuit.

Nous pensons que, dans l'avenir, ce sont les quartiers résidentiels vieillissants qui vont continuer à subir cette évolution voulue par une spéculation (voire un blanchiment), sans que les autorités locales ne s'y impliquent, et qui seront les nouveaux lieux du bling-bling. Cela illustre bien le lien entre pratiques urbaines et évolution des modes de vie.

Ce développement non régulé est aussi le résultat d'une carence ou de la non implication de la puissance publique locale dans l'organisation de l'urbanisme de Beyrouth. À savoir que cela ressemble, d'une certaine manière, à la progression d'un aménagement non régulé vu dans les années quatre-vingt-dix dans certaines villes du Moyen-Orient comme Damas, Amman, Tripoli (Liban) et Lattaquié.

### **Youssef DIAB**

Professeur des Universités en Urbanisme et Aménagement de l'Espace à l'Université Paris-Est-Marne-la-Vallée. Il est aussi directeur scientifique de l'Ecole des Ingénieurs de la Ville de Paris. Il a à son actif plus de 100 articles dans des revues et conférences internationales sur les questions de l'aménagement durable et le génie urbain des villes européennes et les villes du Sud.

[youssef.diab@u-pem.fr](mailto:youssef.diab@u-pem.fr)

### **Abboud HAJJAR**

Architecte et docteur en Urbanisme et Aménagement de l'Espace, de l'Université Paris-Est. Sa thèse porte sur la diffusion des approches méthodologiques de projets urbains durables dans les Pays du Sud et de l'Est de la Méditerranée.

[abboud.hajjar@u-pem.fr](mailto:abboud.hajjar@u-pem.fr)

---

## Bibliographie

- Abou-Merhi K., 2008, « L'identité beyrouthine et la reconstruction », *Géographie et cultures*, n°65, 73-89.
- Barakat L. et Chamussy H., 2002, « Les espaces publics à Beyrouth », *Géocarrefour*, vol. 77, n°3, 275-281.
- Boudisseau G., 1996, « Hamra : nouveau centre ancien », In Arnaud, J. (dir.), *Beyrouth, Grand Beyrouth*, [Presses de l'Ifpo](#), en ligne.
- David J.-C., 2002, « Espace public au Moyen-Orient et dans le monde arabe, entre urbanisme et pratiques citadines », *Géocarrefour*, Vol. 77, n°3, 219-224.
- Davie M., 1997, « “Beyrouth-Est” et “Beyrouth-Ouest” : territoires confessionnels ou espaces de guerre » in Davie M. (dir.), *Beyrouth. Regards croisés*, URBAMA, Tours, 17-49.
- Delage A., 2004, « La rue : espace public, quel(s) public(s) ? », *Tracés. Revue de Sciences humaines*, n°5, 61-74.
- El-Achkar E., 1998, *Le quartier de Sanayeh à Beyrouth*, Cahiers de l'Ifpo, Beyrouth, 136 p.
- Féghali P., 1998, *Réglementation et formes urbaines : le cas de Beyrouth*, Presses de l'Ifpo, Beyrouth, 180 p.
- Khayat T., 2002, « La rue, espace réservé : voituriers et vigiles dans les nouvelles zones de loisirs à Beyrouth », *Géocarrefour*, vol. 77, n°3, 283-288.
- Leurat J. 2009, « Liban: pays phénix », [Un dromadaire sur l'épaule](#), en ligne.
- Marot B. et Yazigi S., 2012, « La reconstruction de Beyrouth : vers de nouveaux conflits ? », [Métropolitiques](#), en ligne.
- Saliba R., 2000, « Emerging Trends in Urbanism : The Beirut Post-War Experience », [CSBE](#), en ligne.
- Verdeil E., 2004, « Une ville et ses urbanistes : Beyrouth en reconstruction », [Strates](#), en ligne.
- Verdeil E., Faour G. et Velut S., 2007, *Atlas du Liban : Territoires et société*, IFPO / CNRS, collection CCO, vol 13, 208 p.