



**HAL**  
open science

# Essai de caractérisation socio-spatiale de la banlieue est de Beyrouth : étude de cas des municipalités de Jdeideh el Metn et Fanar

Jennifer Maeva Casagrande

► **To cite this version:**

Jennifer Maeva Casagrande. Essai de caractérisation socio-spatiale de la banlieue est de Beyrouth : étude de cas des municipalités de Jdeideh el Metn et Fanar. Démographie. Université de Strasbourg, 2017. Français. NNT : 2017STRAH010 . tel-01771938

**HAL Id: tel-01771938**

**<https://theses.hal.science/tel-01771938>**

Submitted on 20 Apr 2018

**HAL** is a multi-disciplinary open access archive for the deposit and dissemination of scientific research documents, whether they are published or not. The documents may come from teaching and research institutions in France or abroad, or from public or private research centers.

L'archive ouverte pluridisciplinaire **HAL**, est destinée au dépôt et à la diffusion de documents scientifiques de niveau recherche, publiés ou non, émanant des établissements d'enseignement et de recherche français ou étrangers, des laboratoires publics ou privés.



UNIVERSITÉ DE STRASBOURG



**ÉCOLE DOCTORALE DES SCIENCES DE LA TERRE, DE  
L'UNIVERS ET DE L'ENVIRONNEMENT - ED 413  
Laboratoire Image Ville Environnement, UMR 7362**

# THÈSE

présentée par :

**Jennifer Maeva CASAGRANDE**

soutenue le : 29 septembre 2017

pour obtenir le grade de : **Docteur de l'Université de Strasbourg**  
Discipline/ Spécialité : Urbanisme

**Essai de caractérisation socio-spatiale de la banlieue  
Est de Beyrouth : étude de cas des Municipalités de  
Jdeideh el Metn et Fanar**

**THÈSE dirigée par :**

**Monsieur BADARIOTTI Dominique**

**Université de Strasbourg**

**RAPPORTEURS :**

**Madame MARIUS Kamala**

**Université de Bordeaux Montaigne**

**Monsieur VERDEIL Éric**

**Institut de Sciences Politiques Paris**

**AUTRE MEMBRE DU JURY :**

**Madame WEBER Christiane**

**Laboratoire TETIS Montpellier**



*À la mémoire de mon père,*

*Fabrice Charles Michel Casagrande*

*(30.11.1954-7.03.2014)*



# Remerciements

À mon Directeur de Thèse, le Professeur Dominique Badariotti, pour son suivi critique.

Aux membres du jury. Madame Marius, Monsieur Verdeil et Madame Weber pour avoir pris la peine d'évaluer avec beaucoup de rigueur ce travail.

Aux Professeurs Davie, mari et femme, pour m'avoir confrontée à la dure réalité libanaise en matière de recherche urbaine lors de leur encadrement les trois années passées sur site.

À Aziz Serradj, David Epstein, Pierre Dias, Grégoire Stupinski, Sophie Liziard, Alexis Conesa, Anne-Christine Bronner, Yasmina Ramrani, Jacky Hirsch, Frank Hess, David Eschbach, Simon Rougier pour leur précieuse aide et à toute l'Equipe du Live.

À l'Académie Libanaise des Beaux-Arts de Balamand qui m'a accueillie au sein de l'observatoire Majal et qui m'a alloué une bourse pour ce travail durant les trois premières années de recherche. Ceci m'a permis une sensibilisation et un accès direct au terrain et auprès des professionnels du milieu de l'urbanisme au Liban.

Aux chercheurs Daniel Meier, Mona Fawaz, Léon Telvizian, Jihad Farah, Elisabeth Longuenesse, Caecilia Pieri, Basile Khoury, Ghaleb Faour et Stéphane Cartier.

Aux institutionnels et professionnels qui m'ont accordé du temps lors des entretiens, notamment Mohamad Fawaz et Antoine Gebara.

À Rim Chouaib, Vera Noon, Remy Petit et sa famille, Christel Chebabi, personnes qui m'ont aidée lors des sorties de terrain.

Soraya et Marc Chebabi, Celine Khairallah., Rony Khadra, Charbel el Soueidy, Hisham el Achkar, Marieke Krijnen, Samir Hobeica, Lina Kennouche, Talal Darjani, Ramin Derakhshan Zadeh, Samy Saad, Nadim et Andrea Samen, Ali, Nadine Panayot-Hasroun , Antoine de Gunzbourg et Julien Salingue.

A Grégoire Serof et son épouse, Richard Cobti et son épouse pour leur regard critique sur les principes urbains locaux en tant que professionnels de l'urbanisme au Liban.

À Olivier Pellerin, Nelly Stocky, Benjamin Soulet, Johann Brendle et Charlotte Mendelssohn pour le précieux temps qu'ils m'ont accordé pour essayer de relire et de comprendre ce document.

Et surtout à Géraldine et Tarik qui m'ont soutenue de manière inconditionnelle dans des moments difficiles après mon retour en France. Ils m'ont aidée au printemps 2014 à faire face au décès de mon regretté père sans qui cette thèse n'aurait jamais vu le jour...

# Sommaire

<i>Sommaire</i> -----	7
<i>Liste des Illustrations</i> -----	10
<i>Listes des Annexes</i> -----	13
<b>INTRODUCTION</b> -----	17
<b>PREMIÈRE PARTIE : APERÇU DES COURANTS DOMINANT LES ÉTUDES URBAINES AU LIBAN</b> -----	27
<b>CHAPITRE 1 : L'URBANISME AU LIBAN</b> -----	29
<b>1.1. L'URBANISME AU LIBAN : UNE DISCIPLINE D'IMPORTATION ET UNE AFFAIRE     D'ARCHITECTES</b> -----	31
<b>1.2. SYSTÈME DE GESTION AU LIBAN</b> -----	35
1.2.1. <i>L'excuse pavlovienne au service de la gestion d'un pays en mal de société civile émancipée</i> -----	35
1.2.2. <i>Le clientélisme règle les processus d'interaction ?</i> -----	37
<b>CHAPITRE 2 : CADRE THÉORIQUE DES ÉTUDES DU CHAMP URBAIN LIBANAIS</b> 41	
<b>2.1. COURANTS DE PENSÉE DES PRATICIENS DU CHAMP URBAIN LIBANAIS</b> -----	46
2.1.1. <i>Des bâtisseurs fonctionnalistes aux pensées structuralistes</i> -----	47
2.1.2. <i>Démarche de réflexivité concernant l'urbain</i> -----	48
<b>2.2. LE NÉOLIBÉRALISME ET LE COMMUNAUTARISME COMME GRILLES DE     LECTURE CONSENSUELLES</b> -----	54
2.2.1. <i>Le néolibéralisme comme principe de conformation</i> -----	55
2.2.2. <i>Le confessionnalisme comme produit de l'orientalisme</i> -----	56
<b>CHAPITRE 3 : PROTOCOLE ET MÉTHODE D'ANALYSE</b> -----	61
<b>3.1. DES ÉCHELLES D'ANALYSE INAPPROPRIÉES POUR SAISIR LA COMPLEXITÉ     DES PRATIQUES SPATIALES ET DU FAIT URBAIN?</b> -----	63
<b>3.2. PARADIGMES, THÉORIES ET CONCEPTS D'ANALYSE</b> -----	68
3.2.1 : <i>Analyse de la structuration de l'espace grâce à la Géographie structurale</i> -----	69
3.2.2 <i>Concepts de Référence</i> -----	71
3.2.2.1 <i>Zwischenstadt ou la loi du marché</i> -----	71
3.2.2.2 <i>Le concept de Fragmentation</i> -----	72
3.2.2.3. <i>Les concepts de Migration et de Mobilité</i> -----	73
<b>3.3. MÉTHODE ET PROTOCOLE EMPLOYÉS</b> -----	75
3.3.1. <i>Le « contrôle politique de mobilité »</i> -----	75
3.3.2. <i>La télédétection comme outil multiscalair</i> -----	76
3.3.3. <i>Hypothèses et protocole d'exploitation</i> -----	77
<b>DEUXIÈME PARTIE : DÉLIMITATION DE L'AIRE D'ÉTUDE ET DONNÉES EMPIRIQUES</b> -----	85

**CHAPITRE 4 : ÉVOLUTION URBAINE DE BEYROUTH ET PRÉ-ANALYSE DE L'AIRE D'ÉTUDE ----- 91**

**4.1. ÉVÈNEMENTS HISTORIQUES CONSTITUTIFS DE BEYROUTH D'AUJOURD'HUI 93**

4.1.1 *Le changement de statut : de la ville provinciale ottomane à la capitale régionale durant l'occupation égyptienne.* -----93

4.1.2 *Le Grand Liban et la République libanaise*-----95

4.1.3 *La Guerre Civile et la Reconstruction*-----97

**4.2 CROISSANCE URBAINE ET EXTENSION SPATIALE DES FRANGES EST DE BEYROUTH----- 98**

**4.3. ANALYSE DESCRIPTIVE L'AIRE D'ÉTUDE : UNE TYPOLOGIE BÂTIE HÉTÉROCLITE-----111**

4.3.1 *Aperçu multiscalaire de l'hétérogénéité du tissu urbain* ----- 115

4.3.2 *Une topographie contraignante*----- 122

**CHAPITRE 5 : DONNÉES EMPIRIQUES ET STATISTIQUES DESCRIPTIVES -----127**

**5.1. PRÉSENTATION ET DISCUSSION DES SOURCES ET DES DONNÉES EMPIRIQUES -----130**

5.1.1 *Les données souhaitées : inaccessibles ou incomplètes*----- 130

5.1.2 *Les données exploitées et leur méthode d'acquisition* ----- 131

5.1.2.1 *Les données obtenues grâce à l'analyse d'images satellites*----- 131

5.1.2.2 *Les données de l'ACS* ----- 133

5.1.2.3 *L'échantillonnage, tributaire de la sécurité* ----- 133

5.1.2.4 *Le questionnaire et le choix des variables descriptives* ----- 135

**5.2. ANALYSE STATISTIQUE DESCRIPTIVE DE L'AIRE D'ÉTUDE-----142**

5.2.1 *Les variables de caractéristiques des logements* ----- 144

5.2.2 *Les variables démographiques* ----- 152

5.2.3 *Les variables de localisation et mobilité*----- 163

**5.3. LES INTERACTIONS IDENTIFIÉES PAR LES MOBILITÉS COMME TRACEURS DE DYNAMIQUE DU SYSTÈME URBAIN-----170**

5.3.1 *Les mobilités des résidents de la localité de Zaaytrieh* : ----- 171

5.3.2 *Les mobilités des résidents de Roueissat,* ----- 175

5.3.3 *Les mobilités des résidents de la localité de Sabtieh/Sed*----- 178

5.3.4 *Les mobilités des résidents de la localité de Bauchrieh* ----- 181

5.3.5 *Les mobilités des résidents de la localité de Jdeideh* ----- 184

5.3.6 *Les mobilités des résidents de la localité de Fanar*----- 187

**TROISIÈME PARTIE : CARACTÉRISATION SOCIO-SPATIALE DE LA BANLIEUE EST DE BEYROUTH : ÉTUDES DE CAS DES MUNICIPALITÉS DE FANAR ET JDEIDEH EL METN -----195**

**CHAPITRE 6 : ANALYSE MULTIVARIÉE DE LA PÉRIPHÉRIE EST DE BEYROUTH : DES MUNICIPALITÉS FORMELLES AUX LOCALITÉS IRRÉGULIÈRES -----197**

**6.1. RAPPEL DES PRINCIPES D'UNE ANALYSE FACTORIELLE DES CORRESPONDANCES MULTIPLES-----199**

**6.2. IDENTIFICATION DES VARIABLES ACTIVES PAR L'EMPLOI DE LA MÉTHODE DU KHI 2 ET DES INDICES DE CRAMER ET TSCHUPROW-----200**

<b>6.3. INTERPRETATION DES RESULTATS DE L'ANALYSE FACTORIELLE DES CORRESPONDANCES MULTIPLES</b> -----	<b>205</b>
6.3.1. <i>Description des axes factoriels</i> -----	205
<i>Description de l'Axe 1, le facteur « origine géographique »</i> -----	213
<i>Description de l'Axe 2, les facteurs « Statut économique et niveau d'activité de la population»</i> -----	215
<i>Description de l'Axe 3, le facteur « Appartenance communautaire et confessionnelle »</i> -----	217
6.3.2. <i>Interprétation de l'AFCM, une synthèse de l'intégration spatiale</i> -----	218
<b>6.4. SIX LOCALITÉS, SIX CLASSES ?</b> -----	<b>221</b>
<b>CHAPITRE 7 : MORPHOLOGIES URBAINE ET SOCIALE FRAGMENTÉES</b> -----	<b>231</b>
<b>7.1. TYPOLOGIE DES LOCALITÉS ÉTUDIÉES</b> -----	<b>233</b>
7.1.1. <i>L'analyse des zones urbaines non règlementaires occupées par une classe précaire par son maillage/trame étriquée.</i> -----	238
7.1.2. <i>L'analyse des zones formelles, des tissus urbains aux trames variées : analyse des localités de type urbain et périurbain</i> -----	241
7.1.2.1. <i>Les localités dites urbaines : Bauchrieh, Jdeideh centre</i> -----	241
7.1.2.2. <i>La localité dite Périurbaine : Fanar</i> -----	244
7.2.1. <i>L'estimation de la population en fonction du calcul de la densité du bâti et des données d'enquête.</i> 245	
<b>7.3. L'URBANISATION DE LA BANLIEUE EST : UNE DYNAMIQUE EN TENSION.</b> ----	<b>249</b>
7.3.1. <i>La gouvernance municipale du point de vue des mokhtars et des maires</i> -----	249
7.3.2. <i>Des lois structurelles qui tardent à se renouveler</i> -----	254
7.3.3. <i>L'organisation socio-spatiale comme reflet du contrôle politique de mobilité</i> -----	259
<b>CONCLUSION GÉNÉRALE</b> -----	<b>263</b>
<b>BIBLIOGRAPHIE</b> -----	<b>269</b>
<b>ANNEXES</b> -----	<b>291</b>
<b>RESUME</b> -----	<b>358</b>

## Liste des Illustrations

Figure 1 : Photographie du: Plan Ecochard de 1954, plan d'occupation employé par la Direction Générale de l'Urbanisme de Jdeideh, J.Casagrande, 2011 .....	38
Figure 2 : Schéma représentatif des principes d'analyse d'échelle de la Morphogénèse de Desmarais et Ritchot, extrait du Cours présenté par l'auteur lui-même en 2007, J.Casagrande 2016.....	64
Figure 3 : Récapitulatif de facteurs explicatifs des formes urbaines, Source Morphologie urbaine de R.Allain, Réalisation J.Casagrande 2011 .....	65
Figure 4 : Schéma synthétique du cercle vicieux régulant la production du savoir au Moyen Orient, Réalisation J.Casagrande 2013, modifications 2017.....	66
Figure 5: Unité de voisinage et positions abstraites, Source Géographie structurale de Desmarais & Ritchot, 2000.....	70
Figure 6 : Carte de l'Aire d'étude dans les différentes limites du territoire libanais, Source Global Administrative Area.....	89
Figure 7 : Extrait des plans directeur de Beyrouth d'Ecochard, réalisation Verdeil, 2002 .....	100
Figure 8 : Plan de zonage du Grand Beyrouth de 1964 révisé en 1970, réalisation Verdeil 2002 .....	101
Figure 9 : Photographie aérienne de la Quarantina de Beyrouth en 1939, Source USJ .....	103
Figure 10 : Extrait du Plan de Beyrouth en 1915, source IFPO Beyrouth .....	104
Figure 11 : Extrait du Plan d'aménagement, source Plan d'Aménagement de la banlieue Est de Beyrouth en 1969, A. Manasseh, USJ.....	105
Figure 12 : Extrait sommaire du plan cadastral de la banlieue Est de Beyrouth en 1969, source Plan d'Aménagement de la Banlieue de A. Manasseh, R. Tabet, USJ .....	106
Figure 13 : extrait du plan d'aménagement de Manasseh et Tabet de 1969.....	107
Figure 14 : Spatiocarte des Températures de surfaces de Beyrouth en 2013, source Landsat 7 ETM+.....	110
Figure 15 : Concept de M. Davie de "Banane bleue beyrouthine", Réalisation M. Davie, 2007.....	110
Figure 16 : Spatiocarte représentant la localisation de l'Aire d'étude, Source IKONOS 2005.....	111
Figure 17 : Photographies de la banlieue Est depuis les hauteurs de Fanar, Réalisation R.Chouaib 2013.....	113
Figure 18 : Extrait du Mémoire de DESS en Urbanisme de J. Abou Jaoude, 2000, IFPO Beyrouth 2011.....	114
Figure 19 : Spatiocarte des Affectations des municipalités de Fanar et Jdeideh el Metn, Source IKONOS 2005.....	117
Figure 20 : Spatiocarte du tissu bâti des localités, Source IKONOS 2005 .....	119
Figure 21 : Photographies de la banlieue Est depuis le CANA, Réalisation J. Casagrande 2011.....	123
Figure 22 : Extrait de la carte topographique de Beyrouth de 1920, Source IFPO Beyrouth 2011, carte complète en annexe	124
Figure 23 : Altimétrie De Beyrouth et ses environs, source MNT USGS/NASA, Réalisation LIVE-CNRS 2017 .....	125
Figure 24 : Diagramme représentant les proportions des logements enquêtés par localité, J.Casagrande 2016 .....	134
Figure 25: guide d'entretien pour l'enquête socio-démographique, J.Casagrande, 2013 .....	135
Figure 26 : Tableaux de distribution des données de l'enquête, J.Casagrande 2017 .....	142
Figure 27 : Répartition spatiale de statut d'occupation des logements recensés .....	146
Figure 28 : Répartition proportionnelle des statuts d'occupation recensés par localité, J.Casagrande 2016.....	146
Figure 29 : Répartition de la Période de Construction des Logements recensés .....	147
Figure 30 : Répartition de la Période de Construction des Logements recensés, J. Casagrande 2016.....	147
Figure 31 : Répartition des Caractéristiques du Tissu bâti des Logements recensés .....	148
Figure 32 : Répartition proportionnelle par localité des Caractéristiques du bâti, J. Casagrande 2016.....	148
Figure 33 : Répartition du Type de Logements recensés .....	149
Figure 34 : Répartition proportionnelle par localité du Type de Logement, J. Casagrande 2016 .....	149
Figure 35 : Répartition de la Surface d'Habitation des Logements recensés .....	150
Figure 36 : Répartition proportionnelle par localité de Surface d'habitation, J. Casagrande 2016.....	150
Figure 37 : Répartition de la Durée d'Habitation des Logements recensés .....	151
Figure 38 : Répartition proportionnelle par localité de la Durée d'habitation, J. Casagrande 2016.....	151
Figure 39 : Répartition de la Taille des Ménages recensés .....	154
Figure 40 : Répartition proportionnelle par localité de la Taille du Ménage, J. Casagrande 2016.....	154
Figure 41 : Répartition du Genre supérieur en nombre dans les Ménages recensés.....	155
Figure 42 : Répartition proportionnelle par localité du Genre Genre supérieur en nombre dans les Ménages recensés, J. Casagrande 2016.....	155
Figure 43 : Répartition des Ménages disposant de Domestique recensés.....	156
Figure 44 : Répartition proportionnelle par localité du Personnel de Maison, J. Casagrande 2016.....	156
Figure 45 : Répartition de l'Age Moyendes Ménages recensés .....	157
Figure 46 : Répartition proportionnelle par localité de la Classe d'Age Moyen, J. Casagrande 2016 .....	157
Figure 47 : Répartition du Type de Ménages des Logements recensés.....	158

Figure 48 : Répartition proportionnelle par localité du Type de Ménage, J. Casagrande 2016 .....	158
Figure 49 : Répartition de la Confession des Ménages recensés .....	159
Figure 50 : Répartition proportionnelle par localité de la Confession, J. Casagrande 2016 .....	159
Figure 51 : Répartition de la Nationalité des Ménages recensés.....	160
Figure 52 : Répartition proportionnelle par localité de la Nationalité, J.Casagrande 2016.....	160
Figure 53 : Répartition de la CSP la plus élevée du revenu principal des Ménages recensés .....	161
Figure 54 : Répartition proportionnelle par localité de la Classe socio-professionnelle, J. Casagrande 2016 .....	161
Figure 55 : Répartition du Cours des Enfants Scolarisés des Ménages recensés.....	162
Figure 56 : Répartition proportionnelle par localité du Cours Scolaire, J. Casagrande 2016.....	162
Figure 57 : Répartition de l'Origine Géographique des Ménages recensés .....	163
Figure 58 : Répartition proportionnelle par localité de l'Origine Géographique, J. Casagrande 2016.....	163
Figure 59 : Répartition de la Diaspora des Ménages recensés.....	164
Figure 60 : Répartition proportionnelle par localité de la Diaspora, J. Casagrande 2016.....	164
Figure 61 : Répartition de la Fréquence de Visite de l'Origine Géographique des Ménages recensés.....	165
Figure 62 : Répartition proportionnelle par localité de la Fréquence de Visite du Lieu d'Origine, J. Casagrande 2016.....	165
Figure 63 : Répartition du Lieu d'Activité professionnelle des Ménages recensés.....	166
Figure 64 : Répartition proportionnelle par localité du Lieu d'activité professionnelle, J. Casagrande 2016.....	166
Figure 65 : Répartition du Lieu de Scolarisation des Ménages recensés.....	167
Figure 66 : Répartition proportionnelle par localité du Lieu de Scolarisation, J. Casagrande 2016.....	167
Figure 67 : Répartition du Lieu de Consommation des Ménages recensés.....	168
Figure 68 : Répartition proportionnelle par localité du Lieu de Consommation, J. Casagrande 2016.....	168
Figure 69 : Répartition du Mode de Transport des Ménages recensés .....	169
Figure 70 : Répartition proportionnelle par localité du Mode de Transport, J. Casagrande 2016.....	169
Figure 71 : Mobilités des ménages de Zaaytrieh à l'échelle de l'aire d'étude .....	173
Figure 72 : Mobilités des ménages de Zaaytrieh à l'échelle nationale.....	174
Figure 73 : Mobilités des ménages de Roueissat à l'échelle de l'aire d'étude .....	175
Figure 74 : Mobilités des ménages de Roueissat à l'échelle nationale.....	177
Figure 75 : Mobilités des ménages de Sabtieh /Sed à l'échelle de l'aire d'étude .....	179
Figure 76 : Mobilités des ménages de Sabtieh/Sed à l'échelle nationale.....	180
Figure 77 : Mobilités des ménages de Bauchrieh à l'échelle de l'aire d'étude .....	182
Figure 78 : Mobilités des ménages de Bauchrieh à l'échelle nationale.....	183
Figure 79 : Mobilités des ménages de Jdeideh à l'échelle de l'aire d'étude .....	185
Figure 80 : Mobilités des ménages de Jdeideh à l'échelle nationale.....	186
Figure 81 : Mobilités des ménages de Fanar à l'échelle de l'aire d'étude .....	188
Figure 82 : Mobilités des ménages de Fanar à l'échelle nationale .....	189
Figure 83 : Matrice de corrélation du Khi2.....	203
Figure 84 : Tableau des Valeurs propres de saxes de l'AFCM .....	205
Figure 85 : Graphique de Valeurs des Axes .....	205
Figure 86 : Projection des Axes 1 et 2, Réalisation J.Casagrande 2016 sur SPAD 7.....	207
Figure 87 : Projection des Axes 1 et 3, Réalisation J.Casagrande 2016 sur SPAD 7.....	209
Figure 88 : Projection des Axes 2 et 3, Réalisation J.Casagrande 2016 sur SPAD 7.....	211
Figure 89 : Coloration thématique de l'axe 1, J.Casagrande 2016.....	214
Figure 90 : Coloration thématique de l'axe 2, J.Casagrande 2016.....	216
Figure 91 : Graphique de coloration thématique de l'axe 3, J.Casagrande 2016.....	217
Figure 92 : Dendrogramme représentant le regroupement hiérarchique des observations, Réalisation J.Casagrande 2016 sur SPAD 7.....	219
Figure 93 : Tableau synthétisant la proportion des classes par localité, J.Casagrande 2016.....	222
Figure 94 : Carte représentant la classification de niveau 6 des logements enquêtés à partir des résultats de la CAH .....	223
Figure 95 : Histogramme représentant la proportion des classes par localité, J.Casagrande 2016 .....	224
Figure 96 : DGU (2 <sup>e</sup> étage) et Sureté Générale de Jdeideh au 1 <sup>er</sup> étage, avril 2013 (afflux de réfugiés syriens).....	225
Figure 97 : Passage entre 2 bâtiments de Zaartriyeh de Fanar, J. Casagrande, 2013.....	225
Figure 98 : Série de photographies illustrant l'hétérogénéité du tissu bâti. J.Casagrande.2011 et 2013 .....	226
Figure 99 : Série de photographies illustrant l'hétérogénéité du tissu bâti. J.Casagrande.2011 et 2013 .....	227
Figure 100: tableau de caractérisation de la partition coupure de l'arbre en 6 classes, j. Casagrande 2016 .....	228
Figure 101 : Poche précaire à Bauchrieh, J.Casagrande 2013.....	234
Figure 102 : Hauteurs de Fanar, vue sur Beyrouth et sur la nouvelle voie permettant aux habitants de Fanar de contourner la localité de Zaaytrieh, R.Chouaib 2011 .....	236
Figure 103 : Valeur test des six classes, J.Casagrande 2016 .....	238

<i>Figure 104 : Pourcentage de chaque classe présente à Roueissat, J.Casagrande 2016.....</i>	<i>239</i>
<i>Figure 105 : Pourcentage de chaque classe présente à Zaaytrieh, J.Casagrande 2016.....</i>	<i>240</i>
<i>Figure 106 : Pourcentage de chaque classe présente à Bauchrieh, J.Casagrande 2016.....</i>	<i>241</i>
<i>Figure 107 : Pourcentage de chaque classe présente à Jdeideh, J.Casagrande 2016.....</i>	<i>242</i>
<i>Figure 108 : Pourcentage de chaque classe présente à Sabtieh /:Sed, J.Casagrande 2016.....</i>	<i>243</i>
<i>Figure 109 : Pourcentage de chaque classe présente à Fanar, J.Casagrande 2016.....</i>	<i>244</i>
<i>Figure 110 : Tableau de synthèse des localités, Réalisation J.Casagrande 2016.....</i>	<i>247</i>
<i>Figure 111 : Estimation de la population par localité, J.Casagrande 2016.....</i>	<i>248</i>
<i>Figure 112: Guide d'entretien à destination des Maires et des Mokhtars, J.Casagrande 2011.....</i>	<i>251</i>
<i>Figure 113 : Tableau des électeurs des municipalités de Fanar et Jdeideh el Metn, sources Mokhtars de Fanar (Z.Aoun) et de Jdeideh (R.Chaker), J.Casagrande, 2016.....</i>	<i>256</i>

## Listes des Annexes

Annexe 1: Indice de Végétation .....	292
Annexe 2: Albedo.....	293
Annexe 3 : Températures de Brillance de Beyrouth et ses environs en mai 2011 .....	294
Annexe 4: Cartes anciennes et extraits de cartes anciennes de Beyrouth .....	295
Annexe 5 : Extrait du Plan d'aménagement de la banlieue Est de Beyrouth d'A.Manasseh et R. Tabet de 1969 .....	299
Annexe 6 : Les principaux projets d'aménagements à Beyrouth, ATLAS du Liban 2007.....	310
Annexe 7 : Guide d'entretien avec les Mokhtar et Maires des Municipalités .....	311
Annexe 8 : Entretiens: .....	311
Annexe 9: Test de classification en 7 classes avec spatialisation .....	335
Annexe 10 : BIBLIOGRAPHIE PAR ORDRE ALPHABÉTIQUE.....	337



*Ce document constitue l'aboutissement de six années de réflexion concernant le phénomène d'expansion de la ville de Beyrouth, capitale libanaise et particulièrement celui de sa banlieue Est, éloignée des priorités scientifiques actuelles.*

*Il s'organise en trois parties. L'une donne un aperçu de l'urbanisme au Liban et des courants de pensée dominant les études urbaines au sujet de ce pays. La deuxième se préoccupe de décrire l'évolution de la ville et de sa banlieue Est, et des conditions de son analyse. Cette dernière est constituée d'un assemblage ethnique et confessionnel représentatif du multiculturalisme séculaire typique du Liban. La troisième, quant à elle, s'attache à présenter les raisons de structuration séculaire complexe grâce à l'emploi d'une Analyse Factorielle de Correspondances Multiples.*

***Remarque :*** *à plusieurs reprises, nous avons pris le parti de laisser telles quelles sous forme de citation certaines références bibliographiques. En effet, nous ne souhaitons pas les paraphraser au risque de les dénaturer. Elles nous semblaient appropriées telles quelles dans notre énoncé.*



# **INTRODUCTION**



Depuis sa création au cours du Mandat de la Société des Nations en 1920 sous initiative française, le Liban en tant qu'Etat n'a eu de cesse d'être bouleversé par les événements provoqués tant par des facteurs internes que régionaux (famine, exode rural, insurrections, guerres...). La population libanaise a connu des mouvements forcés de population, à l'instar de ce que subit la population en Syrie depuis 2011, les déplacés libanais se voyant contraints de quitter leur lieu de résidence principal pour s'installer ailleurs au Liban au cours de la guerre civile qui a ravagé le pays durant quinze années de 1975 à 1990. Par ailleurs, le Liban fait aussi office de pays refuge pour les exilés fuyant les conflits régionaux. Toutefois, une première vague de forte migration interne, sous forme d'exode rural, a précédé celle des déplacés de guerre.

Dès les années cinquante, cet exode a été impulsé par le biais d'une reconfiguration structurelle de l'économie libanaise. Celle-ci est passée d'une économie vivrière à une économie de services et à une modernisation de son industrialisation. Bien que cette économie soit en reconfiguration, les transformations des infrastructures essentielles ont été insuffisantes. Cette situation a constitué un terreau favorable à la crise de 1958<sup>1</sup>. En effet, les néoriverains, qui ont triplé la population de Beyrouth entre 1950 et 1970, ont dû s'implanter dans des bidonvilles construits initialement par les vagues de réfugiés arméniens et palestiniens. Ces derniers étaient éparpillés dans une *ceinture de misère* aux abords des nouveaux bassins d'emploi autour de la capitale libanaise (Bourgey & Phares, 1973).

Ces deux principaux mouvements de migration interne ont eu pour conséquence de reconfigurer le tissu urbain et social. Il s'agit d'événements intéressants à observer. A ces deux mouvements migratoires majeurs s'ajoute, comme précédemment mentionné, l'immigration de réfugiés tentant d'échapper aux conflits régionaux.

Parmi les réfugiés notoires qui sont présents au Liban, nous pouvons citer chronologiquement l'arrivée d'Arméniens ottomans fuyant le génocide à partir de 1915. Cette population immigrée au Liban représente à cette époque environ cent vingt mille individus principalement établis dans des camps aux abords de Beyrouth, le Liban comptant lui-même alors environ un million de citoyens. Puis s'ensuivent les Palestiniens accueillis des suites de la Nakhba le 15 mai 1948 (première guerre de Palestine) : ceux-ci représentaient environ cent

---

<sup>1</sup> Manasset & Tabet 1969, et propos de Mohamad Fawaz en 2011

mille individus (ils seraient environ quatre cent mille aujourd'hui). Au cours des années soixante une première vague de réfugiés syriens s'installe au Liban en conséquence de la nationalisation de l'économie en Syrie<sup>2</sup> impulsée par le nassérisme égyptien. Toutefois, sa proportion est minime comparée à celles des Palestiniens et des Arméniens installés. Seule une minorité d'entre eux demeure encore au Liban (certains dans le quartier assyrien de Sed el Bauchrieh). Les autres ont choisi de migrer en Europe et principalement en Suède. Viennent ensuite les Irakiens à partir de 2003 et les Syriens depuis 2011. D'après l'UNHCR<sup>3</sup> les réfugiés syriens seraient environ un million cinq cents mille dont quarante-cinq mille Palestiniens de Syrie. Il est important de relever que cette population de réfugiés, difficilement chiffrable par manque de sources fiables, représente une part considérable des habitants d'un pays comptant déjà près de quatre millions de nationaux sur une surface modeste de 10 452 km<sup>2</sup> au relief accidenté, et dont la région montagneuse occupe environ 4 840 km<sup>2</sup>. Cette pression démographique n'est pas sans conséquence sur le territoire libanais en déficit d'infrastructure.

L'installation des réfugiés et des exilés ruraux issus des différentes vagues migratoires dans des bidonvilles devait être temporaire. Néanmoins, elle s'est instaurée de façon permanente. Avec l'urbanisation et l'extension urbaine exponentielle de l'agglomération beyrouthine, ces poches de précarité informelles se sont vues peu à peu incorporées dans l'espace urbain de la capitale au point d'en devenir des quartiers à part entière attenants à d'autres quartiers formels mieux intégrés. Ainsi, dans le paysage beyrouthin se dessine une mosaïque de zones formelles et informelles par endroit entrecoupées çà et là par une zone d'activité.

Ces évènements brièvement présentés ont une incidence sur la structuration de l'espace urbain libanais alors même que, par manque de données pertinentes disponibles, leur compréhension se complique. L'intérêt de cette recherche consiste à saisir dans toute son épaisseur la «géologie»<sup>4</sup> sociale qui habite et produit le tissu urbain hétérogène beyrouthin. Faute de moyens et de temps, il n'est pas possible dans le cadre d'une thèse de couvrir l'ensemble du territoire beyrouthin ; nous avons donc choisi de couvrir celui de l'une de ses banlieues : la banlieue Est. Son urbanisation continue et croissante depuis les années cinquante suscite notre intérêt, et ce d'autant que son étude demeure délaissée depuis la fin des années quatre-vingt-dix par les recherches scientifiques.

---

<sup>2</sup> Voir entretien avec le Président le Municipalité de Jdeideh el Metn

<sup>3</sup> United Nations High Commissioner for Refugees

<sup>4</sup> Corm, 2007

Bon nombre d'études récentes (Clerc 2010, Fawaz 2008, Farah 2011) se focalisent sur la banlieue<sup>5</sup> Sud de Beyrouth. Ces recherches résultent de l'intérêt pour les localités dites «informelles» dont certaines font l'objet de projet de réaménagement par le Hezbollah. En effet, il y a un intérêt de la part des scientifiques pour le parti politique dominant de la banlieue sud, le parti du Hezbollah, ainsi que pour son mode de gestion et de reconstruction. Il faut rappeler que cet espace a été la cible principale des bombardements israéliens dévastateurs au cours de la *guerre des trente-trois jours* en 2006. Ce conflit avait «jeté sur les routes environ neuf cent mille réfugiés»<sup>6</sup>.

*A contrario*, les localités informelles de la banlieue Est<sup>7</sup>, qui sont pourtant antérieures à cette période, n'ont fait l'objet que d'études aujourd'hui datées (Arnaud, 1996 ; Fawaz et Peillen, 2003).

Dans ce travail, notre priorité n'est pas de définir pourquoi la banlieue Est fait l'objet d'un désintérêt scientifique, contrairement au cas de la banlieue sud, mais bien de saisir comment cet espace en mutation s'est constitué. En d'autres termes, nous cherchons à déterminer si la forme urbaine hétéroclite de la banlieue Est de Beyrouth se définit comme une translittération d'une réalité sociale singulière.

Notre travail de recherche s'attache ainsi à traiter du cas particulier de la banlieue Est de Beyrouth.

Durant les années soixante, la région Est de Beyrouth (Metn) alors couverte de pinèdes, d'oliveraies et d'orangeraias, a fait l'objet d'un processus d'industrialisation comme l'ont été les autres régions périphériques de l'agglomération (Manasseh et Tabet, 1969, Verdeil, 2002). Cette mutation de l'économie a créé un bassin d'emploi qui a capté des travailleurs issus de l'exode rural. Cependant, c'est au cours des dernières années, principalement celles qui ont suivi les années de la guerre civile libanaise, que la région sur les premières hauteurs de Beyrouth a connu une urbanisation sans précédent. Le taux

---

<sup>5</sup> La périphérie : lieu dans lequel se joue l'échange entre la ville et le reste du monde, fonction de liaison entre le local et le global.

<sup>6</sup> Corm, 2007

<sup>7</sup> Nous choisissons par commodité de langage et de lecture d'écrire « banlieue Est » avec une majuscule pour éviter la confusion avec le verbe être.

d'urbanisation<sup>8</sup> dans cette zone a été nettement supérieur à celui de la banlieue Sud de Beyrouth selon l'Agence centrale de la statistique (2005). La zone présentée et étudiée, à savoir les aires administratives de Jdeideh-Bauchrieh-Sed et Fanar, est située dans la seconde couronne de la ville de Beyrouth. Sur 8 km<sup>2</sup>, ces municipalités représentent à elles seules le kaléidoscope communautaire libanais ainsi qu'un tissu urbain hétérogène. Sur cet espace s'entremêlent des localités informelles communautaires, des zones industrielles et commerciales, des tours d'habitations sécurisées et d'anciennes bâtisses en voie de disparition. De plus, ces municipalités sont localisées dans le *caza* du Metn ; celui-ci représente l'une des plus petites régions recensées avec une topographie contraignante au regard d'autres régions périphériques de Beyrouth. Pourtant, ce *caza* est celui qui a connu la plus grande urbanisation après la guerre civile<sup>9</sup>.

Par ailleurs, nous relevons aussi que pour déterminer la forme urbaine et plus précisément la forme bâtie au Liban, nous devons redéfinir le terme d'informalité. En effet, au Liban il s'agit davantage de distinguer ce qui est vernaculaire de ce qui est informel. La forme urbaine hétéroclite de la banlieue reflète les différentes forces à l'œuvre. Il est possible de distinguer la forme *slums*, de la forme gérée et rationalisée du tissu urbain sans pour autant que ces dernières répondent de manière systématique à des processus de construction et d'occupation formels ou informels.

Le code de l'urbanisme est constitué de telle sorte qu'il peut être utilisé en fonction d'intérêts purement spéculatifs (Lamy-Willing, 2015). Le maintien du plan Ecochard (héritage du mandat français), qui n'est absolument plus conforme aux besoins d'aménagement actuels ni par son contenu<sup>10</sup>, ni par son état d'accessibilité ou de lisibilité, traduit bien une pratique du «laisser-faire» volontariste de la part des pouvoirs en place. Il suffit d'observer les plans d'urbanisme sur lesquels le *zoning* de la région cible est encore approuvé : de multiples détournements sont visibles sur le terrain, tels que la pratique du remblai. À cela s'ajoute le manque de représentativité locale des résidents. En effet, le système de scrutin électoral oblige les Libanais à exercer leur pouvoir civique sur leur lieu d'origine et non sur leur lieu de résidence.

**C'est dans ce contexte très particulier que se place notre sujet. L'hétérogénéité de notre aire d'étude résulte de différents facteurs sociaux, économiques et politiques. Elle nous amène à**

---

<sup>8</sup> Il s'agit ici de l'accroissement de la population et tout ce qu'elle implique et pas seulement de la densification du bâti.

<sup>9</sup> Voir tableau statistique de l'urbanisation en annexe

<sup>10</sup> Plan inadapté dès sa publication, voir Verdeil, 2002

interroger la relation, voire l'impact, que peut revêtir la forme urbaine sur la structuration socio-spatiale du site.

Dans cette recherche, nous tâchons d'interroger les conséquences que peut avoir le système de gouvernance libanais sur la production de la forme urbaine et socio-spatiale de la banlieue Est.

Face aux difficultés rencontrées<sup>11</sup> et pour pallier le manque de données, nous nous sommes appuyée sur un solide socle méthodologique.

Au regard des problématiques mentionnées dans la littérature grise concernant les questions urbaines au Liban et au Moyen-Orient, le manque récurrent d'accessibilité aux données ainsi que les problèmes concernant leur fiabilité nous ont conduite à procéder à une collecte de données sur le terrain pour caractériser la périphérie Est beyrouthine. Il nous a semblé opportun d'appréhender la question à partir de nos résultats d'enquête de terrain, effectuée dans le cadre d'une recherche de thèse entre 2011 et 2013. Cette démarche nous a aussi permis de revisiter les concepts dominants employés comme clés de lecture pour cette aire géographique, et de sortir des codes pour comprendre l'hétérogénéité de la périphérie beyrouthine.

Enfin, la rédaction de notre recherche, dans le présent volume, se structure en trois parties. Chacune est respectivement divisée en trois, deux et deux chapitres que nous introduirons au fil du texte. La première partie vise à délimiter le contexte à travers une esquisse du cadre des courants de pensée, urbanistique et méthodologique, sur lesquels s'appuie cette thèse. La deuxième partie s'attache à présenter le terrain et les données. Puis vient la troisième partie qui caractérise la banlieue Est de Beyrouth du point de vue socio-spatial, à l'aide d'une analyse multivariée fondée sur des données originales que nous avons collectées.

---

<sup>11</sup> Difficultés rencontrées : *Actualisation des données, incitant en permanence à modifier le document, Appropriation des documents relevant de plusieurs champs disciplinaires pas toujours maîtrisés (droit), Langue pour le terrain et les lectures de documents rédigés en arabe, Difficultés pour définir le cadre épistémologique et bien cadrer l'objet d'étude, Manque de moyens pour pouvoir couvrir des enquêtes.*



*Afin de cadrer l'aire d'étude dans notre bilan de la production de l'urbain au Liban, plus particulièrement à Beyrouth, et de cadrer le contexte intellectuel de son élaboration soumis au mode normatif de la pensée orientaliste, nous allons montrer la part de conditionnement de toute réflexion sur le phénomène urbain moyen-oriental. Pour donner suite à cette prise de conscience, nous avons décidé d'exposer notre protocole d'analyse pour produire une typologie de notre aire d'étude que nous mettrons en lumière dans les parties suivantes.*



**PREMIÈRE PARTIE**  
**APERÇU DES COURANTS**  
**DOMINANT LES ÉTUDES URBAINES**  
**AU LIBAN**



# CHAPITRE 1

## L'URBANISME AU LIBAN

<b>1.1. L'URBANISME AU LIBAN : UNE DISCIPLINE D'IMPORTATION ET UNE AFFAIRE D'ARCHITECTES</b> -----	<b>31</b>
<b>1.2. SYSTÈME DE GESTION AU LIBAN</b> -----	<b>35</b>
<i>1.2.1. L'excuse pavlovienne au service de la gestion d'un pays en mal de société civile émancipée</i> -----	<i>35</i>
<i>1.2.2. Le clientélisme règle les processus d'interaction ?</i> -----	<i>37</i>



L'objectif de ce premier chapitre est de rappeler brièvement le contexte de la production urbaine au Liban, comment se sont formés les praticiens du champ urbain au Liban, mais aussi sur quoi repose le mode de gestion régissant l'urbanisme libanais si caractéristique.

## **1.1. L'URBANISME AU LIBAN : UNE DISCIPLINE D'IMPORTATION ET UNE AFFAIRE D'ARCHITECTES**

L'urbanisme au Liban, en tant que matière et non en tant que pratique, est une discipline récente : sa création ne remonte plus ou moins qu'à une vingtaine d'années. Une réelle concurrence s'est constituée entre les diverses universités sans pour autant pouvoir créer une discipline à part entière<sup>12</sup>. Cette discipline correspond, comme pour la France, soit à une compétence, soit une sorte de spécialisation transdisciplinaire et se cherche encore une validité. La majeure partie du corps enseignant de cette discipline est issu d'une part principalement des instituts de formation de France, d'Angleterre, des Etats-Unis et dans une moindre mesure d'Allemagne et d'Italie, et d'autre part est le produit des unités de formation encadrées par ces mêmes enseignants. Le public concerné, constitué en majorité par des architectes, suit cette formation dans l'objectif d'une valorisation et consolidation de leurs compétences. Ils la suivent pour l'essentiel en cours du soir car ayant pour l'ensemble déjà leur propre activité professionnelle. Cette compétence dans les faits n'a donc aucune valeur, il n'existe pas d'ordre des urbanistes au Liban, tout comme en France<sup>13</sup>. Il s'agit bien d'une discipline en mal de reconnaissance (Verdeil et Saoumi, 2006).

---

<sup>12</sup> « La création de filières, en urbanisme notamment, est perçue comme un moyen d'augmenter les capacités d'accueil. Par ailleurs, la fondation de nouveaux instituts multiplie les opportunités de promotion et de valorisation académiques pour les enseignants. En résumé, l'enseignement de l'urbanisme se développe en raison de logiques propres aux universités plutôt qu'une réponse à une demande sociale clairement identifiée et exprimée. Le cas libanais, où l'enseignement est plus libéral, confirme cette tendance. Les universités sont libres de définir les contenus pédagogiques mais elles ont privilégié, là aussi, les cours introduisant aux références les plus citées à travers le monde. La concurrence entre les universités libanaises explique en partie cet état de fait. » Verdeil, 2002, P 202

<sup>13</sup> En France, cas similaire, le corps de métier n'a pas vraiment de titre : le diplôme urbaniste n'existe pas encore en tant que tel. Pour le moment le grade ou titre d'urbaniste relève d'un certificat valable cinq ans dont la reconnaissance se manifeste par une inscription sur l'annuaire des urbanistes de France après un minima d'années d'expérience déterminées. Pour les universités américaines, le champ disciplinaire de l'urbanisme est tenu par des architectes-urbanistes comme pour Nezar alSayyad de Berkeley. Idem pour l'AUB avec Howayda al Harithy. Aux Etats-Unis, le département universitaire d'urban planning se trouve généralement dans les instituts d'architecture, contrairement à la France où il est majoritairement fondé dans les instituts de géographie.

Au Liban, la situation se complique davantage. Outre l'inexistence du corps de métier des urbanistes, la sémantique urbanistique elle-même n'existe pas en arabe, sauf exception pour quelques héritages langagiers issus des *Tanzimat* ottomans, eux-mêmes issus de la modernisation de l'Europe<sup>14</sup>.

Pour les universités francophones et anglo-saxonnes, cette frontière linguistique ne les affecte pas, en revanche pour les universités arabophones comme la Beirut Arab University et de l'Université Libanaise, il en va tout autrement<sup>15</sup>.

*« La construction d'un objet en sciences sociales possède un contenu normatif du fait même que le langage utilisé n'est jamais un pur langage. Dans cette perspective, il existe une limitation méthodologique insurmontable » Jory<sup>16</sup>*

Dès lors, ne serait-il pas provocateur que d'avancer l'inexistence de l'urbanisme arabe et de la ville arabe ?<sup>17</sup> Cette absence d'urbanisme arabe laisse la voie ouverte pour que des structures européennes ou américaines viennent définir, au Liban, les conventions de ce qu'est, et de ce que devrait être l'urbanisme (ces cas peuvent se rapprocher de ce qui se fait dans les Emirats Arabes, pratique inspirée des villes capitalistes américaines, construites de toutes pièces dans le désert ; pour les villes comme Jeddah en Arabie Saoudite, les propriétaires préfèrent détruire les anciennes demeures vernaculaires pour y construire des tours, plus modernes, plus progressistes et plus rentables). Ces structures introduisent et posent des concepts totalement extérieurs au pays et parfois largement inadaptés au contexte local. Les institutions, telles que l'UNHabitat, la Banque Mondiale, l'Institut d'Aménagement et d'Urbanisme de la Région Ile de France, l'Institut Français du Proche-Orient, pour ne citer que les principales, en sont un exemple.

Même l'Institute for Housing and Urban Development Studies, institut hollandais plus apparenté à un bureau d'étude qu'à un centre de recherche, est intervenu au Liban pour s'ouvrir des parts de marché en se targuant d'avoir l'expérience requise sur la base de sa contribution à la reconstruction de Rotterdam<sup>18</sup>.

---

<sup>14</sup> Verdeil, 2002

<sup>15</sup> Propos tenus de manière informelle par le chercheur Leon Telvizian en 2013

<sup>16</sup> Cours Magistral d'Epistémologie d'H. Jory, Metz 2004

<sup>17</sup> Nezar al Sayyad a mis l'accent sur ce point lors de sa conférence au colloque *City Debate* de l'AUB de 2012, en spécifiant que le concept de ville arabe est une construction langagière et mentale de la part des pays européens et américains.

<sup>18</sup> Propos de la représentante lors de son séminaire à l'auditorium de l'ALBA en 2011.

Plusieurs projets résultent de cette influence, voire de cette domination culturelle au Liban. Un exemple nous est donné par le projet SOLIDERE (planification sous supervision anglaise de Angus Gavin avec une équipe anglo-euro-libanaise).

Les plans Ecochard et Banshoya, dont certains ont été amorcés sous le mandat français (Fries, 1994 ; Matsubara, 2012 ; Volait, 1999), sont ainsi les produits de la puissance mandataire, selon toute vraisemblance réalisés hors contexte et inadaptés aux besoins locaux.

Un contexte que l'on retrouve aussi en Turquie, comme le précise Borzaslan:

*« Comprendre l'évolution des sciences sociales en Turquie nécessite une perspective historique, remontant à la crise de sens que connaît l'Empire ottoman à la veille et durant les réformes des Tanzimat. La « crise ottomane » du XIX<sup>ème</sup> siècle n'est en effet pas exclusivement financière, administrative ou militaire ; avec un décalage dans le temps, elle concerne aussi les « savoirs » religieux tels qu'ils sont enseignés dans les medresseh, ou les savoirs (et savoir-faire) administratifs tels qu'ils sont transmis dans l'école impériale Enderun, et surtout, leur utilité et leur finalité. Et l'« occidentalisation » consiste avant tout à admettre la supériorité d'un « savoir » importé, avec des retombées aussi bien dans le domaine des techniques et des communications que dans les manières de vivre. » (Borzaslan, 2010 : 80)*

Ce contexte est d'autant plus important à mentionner, dans la mesure où il a préfiguré l'urbanisme au Liban et engendré ses réformes initiales. Le Liban est en effet aussi une ancienne province ottomane, et la « Sublime Porte » est l'instigatrice du rôle que Beyrouth tient aujourd'hui au Liban.

### *L'urbanisme, une affaire d'architecte*

En 2013, au Liban, les architectes dominent l'urbanisme. Héritiers d'Ecochard, ces derniers se considèrent comme étant les seuls autorisés à donner un avis sur l'urbain. À défaut d'urbaniste, ce sont les noms des architectes Akl, Arbid, Bitar, Debs, Cobti, Khayat, Kiamé, Moujaes, Sarkis, Saliba, Serof, Tabet, Televizian, Tohme, Yazigi, pour ne citer que quelques-uns, qui peuvent définir la ville à l'image du « Prince et de l'Architecte », mythe défini par Viviane Claude<sup>19</sup>. Même si une partie d'entre eux a suivi une formation à l'étranger, l'image de l'architecte maître du jeu urbain reste ancrée dans l'esprit et les pratiques. Chacun d'entre eux a travaillé ou travaille dans une compagnie à cheval entre l'architecture et l'urbanisme, mais pense et conçoit en fonction de la première discipline : or nous savons que le fait urbain est transdisciplinaire par essence. Rares sont ceux dont le cabinet dispose d'une équipe professionnelle pluridisciplinaire. C'est le même cas pour les grands bureaux d'études tels que

---

<sup>19</sup> Lors de ses cours dispensés à l'INSA Strasbourg en 2007

Dar al Handasah ou Khatib & Alami où les urbanistes sont, pour l'essentiel, issus d'écoles d'architecture. Pour les grandes instances, telles que la direction Générale de l'urbanisme créé en 1959 ou le Conseil de reconstruction créé en 1977, celles-ci sont dominées par les architectes et quelques ingénieurs généralistes (Verdeil, 2002). Ce phénomène est visible aussi dans le département de l'Institut d'Aménagement et d'Urbanisme de la Région Ile de France (IAURIF) basé à la municipalité jusqu'en 2014, dont le directeur est un architecte tout comme l'était son prédécesseur. Au regard de l'influence française sur la gestion urbaine au Liban, il n'est pas étonnant que cette tradition, si elle peut être nommée ainsi, soit difficile à dépasser. Il faut aussi noter que les architectes, au Liban, sont majoritairement des disciples du fonctionnalisme (Augé, 1992).

Comme il est mentionné dans la thèse d'Eric Verdeil, les projets d'urbanisme font souvent l'objet d'intérêts électoraux, pratiques courantes également dans d'autres pays. L'urbanisme de la ville de Beyrouth a pris son essor à la fin du mandat français sous l'influence de Michel Ecochard et du Père Lebret qui ont œuvré durant la période chehabiste. Lebret pour le Liban et Ecochard pour le grand Beyrouth. Verdeil note dans sa thèse que « *dans les années suivantes, le développement de la commande en urbanisme, sous l'impulsion de l'État, constitua un nouveau marché et une opportunité pour un milieu professionnel en croissance numérique rapide. Les «urbanistes», en fait architectes ou ingénieurs généralistes, diplômés après 1945, se recrutaient essentiellement parmi l'élite sociale de ces professions.* » (Verdeil, 2002). Dans le cas pratique, à l'heure actuelle, la municipalité de Beyrouth, a profondément perdu de son pouvoir exécutif par rapport à celui dont disposait son ancêtre institué lors des *Tanzimats* Ottomans en 1864. À l'époque, comme l'exprime May Davie dans sa thèse, cette institution se devait de « *réguler la vie et les services urbains tout en contrôlant le mode d'occupation des sols et les moyens exécutifs et financiers (budget autonome)* » (Davie, 2001).

Les départements des travaux publics et du génie apparaissent en 1870, ils préfigurent les activités urbanistiques de la ville. Or, en 2013<sup>20</sup>, la municipalité ne dispose toujours pas d'organe gérant l'urbanisme de la ville. Au mieux elle dispose de l'aide de bénévoles, de l'avis du Bureau Technique des Villes Libanaises, sorte d'organe de sous-traitance, dont les fonctions ne sont pas très claires et de l'aide de l'IAURIF. Pour la gestion du centre-ville, propriété depuis 1994 du promoteur privé SOLIDERE (dont le principal actionnaire est la famille Hariri : voir Verdeil 2002), la municipalité doit passer par SOLIDERE pour toute action sur son sol, y compris pour la gestion des déchets. La compagnie privée qui a pris possession du centre-ville de Beyrouth lors de la phase de sa reconstruction (Verdeil, 2002 ;

---

<sup>20</sup> Date qui correspond à la dernière période de notre présence sur le terrain.

Corm, 2009), a mis au point un schéma directeur avec un cahier des charges, propre au site du centre-ville et ce, sous approbation du conseil supérieur de l'urbanisme. Toutefois, ce schéma ne représente tout au plus qu'un plan sectoriel. La ville de Beyrouth se soumet donc à une gestion à deux vitesses, celle de SOLIDERE et celle de la municipalité. La municipalité de Beyrouth ne disposant pas d'un appareillage compétent pour gérer les affaires urbaines, et ce, principalement pour des raisons de clientélisme et de soumission au parti qui la dirige (dans son cas il s'agit du parti dit du 14 mars, groupe conservateur néo-libéral), se voit bridée dans toutes ses démarches.

*Pour mieux comprendre ces influences il est impératif de rappeler brièvement le contexte de ce pays.*

## 1.2. SYSTÈME DE GESTION AU LIBAN

### 1.2.1. L'excuse pavlovienne au service de la gestion d'un pays en mal de société civile émancipée<sup>21</sup>

*« L'image du marchand et du prince est parfois utilisée pour suggérer les deux grandes forces à l'œuvre dans la création et la transformation des villes. Les formes urbaines sont effectivement le résultat de l'action conjuguée et interactive de processus socioéconomiques et de politiques sur des espaces différenciés par leur site et leurs héritages urbanistiques et culturels. Mais une autre dynamique les sous-tend, celle de l'utopie, qui est à travers toute l'histoire, la quête de la forme urbaine idéale. En fait, leur compréhension suppose donc une approche globale complexe, diachronique et systémique. » (Allain, 2004)*

L'urbanisme dans le monde arabe et particulièrement au Liban, reflète un besoin de rentabilité immédiate. Les chantiers perpétuels en sont les témoins les plus évidents pour la ville de Beyrouth. L'heure est à la tour, jugée plus majestueuse, plus symbolique de la réussite capitaliste et surtout plus rentable que les anciennes couches bâties. Pour pouvoir muer ce modèle urbain dans l'esprit des Libanais, il a fallu leur ôter tout sens critique, toute capacité de se référer à l'ancien, comme pour oublier qu'ils ont une identité qu'ils devraient défendre. Le principe de la *tabula rasa* est de mise (Chapuis dir. 2013). Une *tabula rasa* non pas issue de

---

<sup>21</sup> Karam Karam et al « Espaces du politique. Mobilisations et protestations dans le monde arabe », in Picard Elizabeth, *La politique dans monde arabe*, Paris, Armand Colin, 2006.

la guerre, mais conçue pour oublier un ordre urbain considéré par les bâtisseurs comme obsolète, préférant et profitant ainsi pour introduire leur propre modèle urbain : le champ de tour (Paquot, 2008). Des tours toujours plus hautes, toujours plus nombreuses, que ce soit à Beyrouth municiple ou dans sa banlieue. Certaines tours dépassent tout coefficient réglementé (Projet Cap sur ville à New Rawda<sup>22</sup>) et pourtant sont construites, certains politiciens, profitant de leurs mandats pour s'ouvrir le champ en tant que promoteurs. Ces derniers excellent dans l'art de manipuler les réglementations à leur guise : nous prendrons deux exemples connus : Rafic Hariri, et Michel Murr.<sup>23</sup>

Ainsi, à travers ces exemples, il est possible de considérer que la dynamique des établissements et des flux résulte de discontinuités initiales. Les processus d'auto-organisation spatiale, que ces trajectoires suivent, s'articulent à des projections de modèles que les groupes cherchent à imposer. La périphérie de Beyrouth résulterait d'une dynamique de conflit relatif au système politique imposé par le mandat français, repris lui-même du système ottoman (Beydoun, 2009 ; Edde, 2010).

Ce système permet de garder la mainmise sur les groupes politiques subordonnés aux puissances dominantes selon le principe du « *diviser pour mieux régner* ». Les accords de Taëf n'ont rien changé à ce système<sup>24</sup> (Corm, 2009). Ils l'ont au contraire renforcé en agitant le spectre de la guerre civile pour le maintenir, c'est ce que nous définissons comme « l'excuse pavlovienne ».

---

<sup>22</sup> Projet de tours de Murr avec modification des COS et CET lors de son mandat de ministre de l'intérieur réalisées en deux phases, l'une de trois tours en 1996 et l'autre de deux tours symétriques construites entre 2014 et 2017 à New Rawda sous le nom de Cap sur ville

<sup>24</sup> « *La culture européenne coloniale vient ici frapper de plein fouet la perception de bien des chrétiens, qui ne verront pas la manipulation par le colonialisme de la complexité sociologique de la montagne libanaise dans les rivalités des puissances européennes pour recueillir la succession de l'empire ottoman. [...] Elles ne verront point l'utilisation que les puissances coloniales font dans tout l'orient des minorités ethniques et religieuses. [...] Désormais, anciennes grandes familles de la montagne et notabilités des villes vont entrer en rivalité pour la gestion du pays en usant du communautarisme le plus étroit. Le résultat sera ce régime détestable de clientélisme confessionnel et de corruption qui bloquera l'épanouissement de la société libanaise.* » (Corm, 2009 : 52)

### 1.2.2. *Le clientélisme règle les processus d'interaction*<sup>25</sup> ?

#### *Mercatique urbaine*<sup>26</sup> *au service d'une campagne électorale : le mythe de la reconstruction*

À l'instar de Fouad Chehab, les dernières figures politiques connues dans le champ de la reconstruction de la ville de Beyrouth sont Rafic Hariri, pour le centre-ville, Hassan Nasrallah pour la banlieue sud et Michel Murr pour son décret permettant la construction d'un étage supplémentaire sans obligation d'obtention de permis de construire. Ces prérogatives leur ont permis d'asseoir leur pouvoir politique lors de leur «campagne électorale» ou mandat. Cette mercatique urbaine a donc davantage été dans leur intérêt que dans celui du développement local.

La banlieue demeure toujours soumise à la réglementation instituée par le plan de développement des banlieues élaboré par l'architecte Michel Ecochard. Il s'agit d'un plan de zonage, qui d'une part par l'ancienneté de sa date d'émission ne répond plus aux exigences actuelles d'aménagement et d'autre part est dans un état presque inexploitable pour les praticiens. Concernant notre zone d'étude, l'état de délabrement du document officiel de zonage dans l'institution de rattachement d'autorité, à savoir la section de Jdeideh el Metn de la Direction Générale de l'Urbanisme, incite fortement aux excès.

À l'heure actuelle, nous ne disposons d'aucune preuve que le document transmis, sur initiative personnelle du nouveau titulaire de la section de la DGU de Jdeideh el Metn, P. Akiki, topographe de formation, soit conforme au document d'origine et il est malheureusement impossible de le vérifier. Les informations relatives aux villes du Metn sont pour le moment indisponibles depuis 2012. (*caza* sous la direction de Murr).

---

<sup>25</sup> Nous consacrerons l'étude de gestion du point de vue des Mokhtars 7.3.1

<sup>26</sup> Terme défini dans le *Dictionnaire de l'urbanisme et d'aménagement* par Jacqueline Beaujeu Garnier, selon l'auteure il s'agit du marketing de la ville, (Choay et Merlin, 2005 : 527)

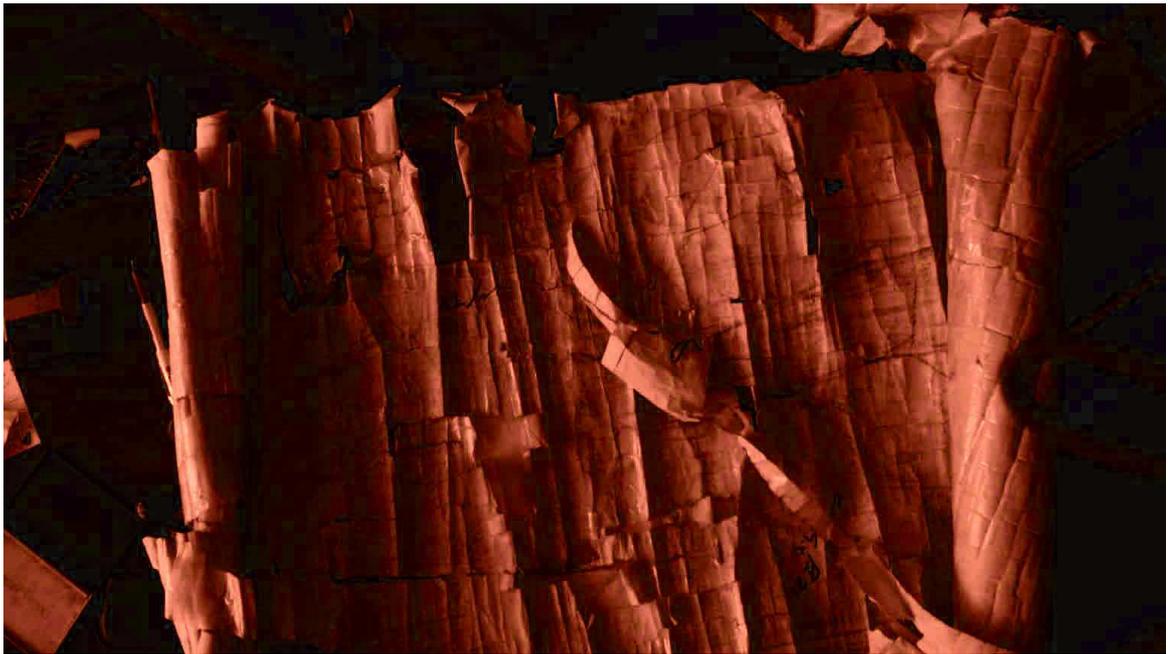


Figure 1 : Photographie du: Plan Ecochard de 1964, plan d'occupation employé par la Direction Générale de l'Urbanisme de Jdeideh, J.Casagrande, 2011

Le dernier exemple que nous possédons date de 2013, il s'agit du projet de route Fouad Boutros, qui a été ressorti des tiroirs. Ce projet date initialement de 1964, il a été élaboré par Ecochard. Ce dernier prévoyait une autoroute partant de la place Sassine<sup>27</sup> pour rejoindre le port afin de désengorger le trafic de l'époque. Ecochard n'avait pas approuvé ce projet en soi, considérant lui-même qu'une fois édité il ne répondait déjà plus au besoin croissant du trafic routier beyrouthin même si la municipalité avait alors procédé, sans son aval, à des expropriations en vue de sa réalisation<sup>28</sup>. Le projet a été remis au goût du jour par la municipalité de Beyrouth pour le faire aboutir, mais aussi pour éviter la restitution des parcelles aux anciens propriétaires, ce qui entraînerait un coût élevé et des démarches juridiques chronophages. En conséquence, elle préfère détruire l'un des anciens tissus urbains encore en place à Beyrouth pour désengorger un trafic qui ne le sera pas plutôt que d'abandonner le projet Ecochard. Pour ce faire, l'équipe responsable du projet que la municipalité a désigné, n'est autre que le bureau d'étude *Horizons group* appartenant à Bahia Hariri dont l'équipe de professionnels est composée par la députée de Saida, et sœur de l'ancien premier ministre décédé propriétaire de SOLIDERE et dont les partisans du 14 Mars dirigent la municipalité de Beyrouth. L'IAURIF fait aussi partie de ce projet. Cet exemple

---

<sup>27</sup> [impressionsdulibanetdumonde.blogspot.com](http://impressionsdulibanetdumonde.blogspot.com), [www.lorientlejour.com](http://www.lorientlejour.com)

<sup>28</sup> Propos de G.Serof architecte et ancien collègue d'Ecochard

illustre le népotisme en vigueur à Beyrouth. Une équipe d'experts<sup>29</sup> s'était mobilisée pour dénoncer les effets négatifs de ce projet : à l'heure actuelle, nous ne savons pas ce qu'il en est de ce projet qui prévoit plus de dix ans de travaux. Nous savons à ce jour que l'équipe du 14 Mars a gagné les élections de 2016.

Pour conclure ce chapitre, dans lequel nous avons présenté succinctement le contexte de production de l'urbanisme libanais, il est important de relever que ce dernier est loin de se manifester dans un contexte démocratique. Il est l'objet d'intérêts clientélistes alors même que ses praticiens ont suivi une formation provenant de pays dont le principe démocratique est davantage respecté. Quant à cet état des lieux, le chapitre 2 tentera de nous apporter des éléments de réponse en montrant le contexte théorique de production de l'urbain et les deux phénomènes considérés consensuellement comme structurant l'espace libanais.

---

<sup>29</sup> Arbid, Bitar, Noujaim, Saraf, Sarkis, Serof, Telvizian



# CHAPITRE 2

## CADRE THÉORIQUE DES ÉTUDES DU CHAMP URBAIN LIBANAIS

<b>2.1. COURANTS DE PENSÉE DES PRATICIENS DU CHAMP URBAIN LIBANAIS</b> -----	<b>46</b>
2.1.1. <i>Des bâtisseurs fonctionnalistes aux pensées structuralistes</i> -----	47
2.1.2. <i>Démarche de réflexivité concernant l'urbain</i> -----	48
<b>2.2. LE NÉOLIBÉRALISME ET LE COMMUNAUTARISME COMME GRILLES DE LECTURE CONSENSUELLES</b> -----	<b>54</b>
2.2.1. <i>Le néolibéralisme comme principe de conformation</i> -----	55
2.2.2. <i>Le confessionnalisme comme produit de l'orientalisme</i> -----	56



Dans ce chapitre, nous mettrons en avant les paradoxes dans les pratiques urbaines, et ce au travers des contradictions dans l'emploi des courants de pensée mobilisés dans les études urbaines au Liban par les urbanistes et les chercheurs. En outre, ce chapitre nous alerte également sur les grilles d'analyse utilisées systématiquement dans les études urbaines pour expliquer les phénomènes en cours. L'une de ces grilles, à savoir le néolibéralisme, est effectivement incidente puisque les résultats finaux de notre recherche le vérifient. En revanche, nos conclusions démontrent que la seconde grille, à savoir le confessionnalisme, n'a pas le développement prétendu.

Les méthodes de recherche exploitées pour qualifier la banlieue Est à travers l'étude multiscalaire des municipalités de Fanar et de Jdeideh el Metn s'inscrivent dans le champ de la géographie. Tout objet spatialisé peut être géographique mais pas seulement<sup>30</sup>. Il peut aussi revêtir des caractères autres quand la géographie est employée pour étudier des objets économiques, historiques, hydrographiques, morphologiques, politiques ou encore sociologiques.

Dans le cas d'un objet urbain, cela se complique davantage, car l'urbanisme est par essence une discipline transversale. Dans la mesure où tout objet ou phénomène spatialisé revêt un caractère autre que purement géographique, nous pouvons considérer que la géographie revêt elle-même également ce caractère, car elle est conditionnée par la discipline instigatrice de l'analyse spatiale du dit objet ou phénomène. En d'autres termes, dans son processus d'étude, elle adopte le discours et le champ analytique de son donneur d'ordre. Ce dernier étant lui-même tributaire de l'air du temps. Il est donc nécessaire avant d'engager une analyse spatiale de la banlieue Est d'essayer de resituer notre objet d'étude dans les courants de pensée dominants, cas de figure que nous explicitons dans ce premier chapitre.

## *L'OBJET URBAIN ET L'URBANISME LIBANAIS COMME PRODUITS DES COURANTS MODERNES*

---

<sup>30</sup> Propos issu d'un échange informel avec le chercheur Chamussy lors du FIG de St Dié en 2014

Contrairement à l'Europe, où elles prévalent depuis la modernité<sup>31</sup> et son substrat la modernisation, les études urbaines font leur apparition au Liban grâce aux réformes ottomanes, elles-mêmes initiées, nous le verrons dans le point 4.1, par l'intervention égyptienne entre 1832 et 1840. Pour les modernistes, la modernité s'impose comme gage de solutions aux paradoxes dans tous les champs sociaux.

La modernité débute à la Renaissance et perdure encore aujourd'hui même si une crise de la modernité apparaît dans le langage sous forme de postmodernité ou *surmodernité* (Augé, 1992). Son but constitue une rupture face aux traditions, aux cultures antérieures, en mettant fin aux sociétés traditionnelles, et en ruinant les représentations des valeurs et croyances ; ses effets permettent de promouvoir la société industrielle. Les adeptes de la modernité l'imposent comme un modèle de pensée et lui attribuent le rôle de guide par lequel ils aspirent de manière hégémonique à imposer un cadre unique de mythe refondateur du monde. À travers la modernité, leur objectif repose sur le principe que l'homme se doit de devenir maître de l'univers, en suivant une organisation rationnelle qui lui donnerait la possibilité de devenir créateur de son propre monde, en s'appuyant sur deux principes : celui de la pensée rationnelle et celui de l'individualisme moral.

Cependant, le cas spécifique basé sur l'organisation communautaro-confessionnelle du Liban a imposé une forte résistance au dessein des porteurs de la modernité tout au long de son processus. La société traditionnelle n'a donc pas été brisée par la modernité. Dans la situation libanaise, la configuration de la société traditionnelle basée sur la foi, le salut, et la scolastique dispensatrice de la volonté divine, côtoie les principes modernistes basés sur la raison, le progrès, les lois de causes à effet. Cette configuration spécifique d'entrecroisement de société traditionnelle et de société moderne a été permise par le manque d'identité commune. Le système communautaro-confessionnel libanais se définit et veut se définir comme une société au sens moderne.

Le principe d'individualisme se voit donc biaisé par l'allégeance au clan communautaire, configuration sociopolitique mise en place par l'Empire ottoman, puis réappliqué par le mandat (Borzarslan, 2011 ; Kazan, 2007 ; Patrie, 2005). Le Liban est le terrain d'une dialectique entre une modernité économique et urbaine, et une tradition culturelle propre. Chaque individu est recensé par sa communauté de référence, elle le chapeaute, selon la législation libanaise, de la naissance au mariage et jusqu'au décès. Mais l'appartenance n'est pas sans contrainte, elle a un coût, qui commence par la scolarisation. La majeure partie des

---

<sup>31</sup> Terme initié par C. Baudelaire à différencier de l'époque moderne.

écoles libanaises font partie d'une communauté religieuse, véhiculant leurs propres valeurs et croyances, leur propre version de l'Histoire<sup>32</sup>. Celles-ci constituent des organismes privés souvent onéreux. Le mariage civil n'existe toujours pas au Liban. Les tribunaux communautaires réglementent les affaires privées des Libanais. Les communautés, sans l'appui législatif permis par la constitution, perdraient leur pouvoir si dans leur vie quotidienne les individus pouvaient se dispenser de leur service. Ce système social a comme conséquence que, dans l'aire urbaine de Beyrouth, la modernité et la modernisation ne se sont manifestées que superficiellement, seulement révélées par une application bien plus physique sur la ville que dans sa composition même.

Les réformes, reconfiguration amorcée par les Ottomans avec l'instauration de la bureaucratie et de la centralisation lors des *Tanzimats* ont fait architecturalement table rase du passé. Mais ces réformes sont restées finalement superficielles<sup>33</sup>.

Aujourd'hui, les élites libanaises ont de la considération pour le progrès, mais sont incapables de faire table rase de la tradition elle-même, de la structure sociétale avec son organisation clanique qui, elle, relève des temps anciens. Nous observons donc une rupture franche entre volonté affichée de modernité et volonté avérée. La modernité devient ainsi une sorte de mode comme la définit Lipovetsky :

*« Avec le 20<sup>ème</sup> siècle, en se radicalisant, le culte de la modernité prend un nouveau sens. Elle perd peu à peu la valeur substantielle de progrès qui la sous-tendait pour devenir une esthétique de changement pour le changement, on voit alors la modernité se muter en mode »* (Lipovetsky, 1983)

Cette approche sociologique permet d'aborder la période historique allant de la Renaissance à la période en cours, elle se décline en trois phases : haute-modernité, moyenne-modernité et basse ou *surmodernité*<sup>34</sup>.

La postmodernité est une critique de la modernisation apparue il y a une quarantaine d'années. Elle tente de déceler les signes de la crise de la modernité. La *surmodernité*, quant à elle, est une critique dialectique de la postmodernité ainsi que la définit François Ascher: *«L'erreur première des postmodernistes est probablement d'avoir interprété cette diversification scientifique et théorique comme l'indice de la crise de la raison moderne, alors*

---

<sup>32</sup> Dans le programme scolaire, l'histoire libanaise ne fait pas partie d'un consensus, et la mise en place d'un manuel commun à toutes les institutions scolaires est toujours en cours de négociation au parlement.

<sup>33</sup> Davie, 1996

<sup>34</sup> NB : ne pas confondre postmodernisme, postmodernité, postmodernes et postmodernistes

*que ces approches de l'incertitude, de la complexité et du chaos en sont en fait des développements majeurs » (Ascher, 2001).*

La dialectique entre ces deux concepts, qui couvrent la période des trente dernières années, permet d'analyser de façon critique la dernière phase d'évolution urbaine de Beyrouth qui nous intéresse, sans avoir à subir la cassure historique du début du XXI<sup>ème</sup> siècle. Par exemple, la *surmodernité* explique la façon dont les logiques fonctionnalistes s'appliquent aussi bien pour les deux reconstructions (de 1990 et de 2006) que pour le développement actuel, alors que la critique postmoderniste pense avoir dépassé cette réalité conjoncturelle. La mode incarne de nos jours la fin de la modernité car le sens de la modernité se dissout à travers la vitesse de la mode (Augé, 1992). Cet avis est partagé par Corm dans l'extrait suivant :

*« Avec le temps, ce voile idéologique s'est transformé en une série de mythes organisant l'histoire des communautés avec l'extérieur et des communautés entre elles : histoire mythologique mais aussi histoire mystifiante qui n'a pu prendre racine qu'à la faveur de la dégradation culturelle générale que connaît la société libanaise dans cet impossible passage de la société traditionnelle à la société moderne. » (Corm, 2009)*

## **2.1. COURANTS DE PENSÉE DES PRATICIENS DU CHAMP URBAIN LIBANAIS**

Même si une partie des chercheurs<sup>35</sup> sur le Moyen-Orient se prétend post-moderne, autrement dit en rupture avec les courants tels que les philosophies des Lumières, les figures érudites modernes comme Marx, Weber etc., il n'en est pas moins vrai qu'ils continuent de façonner leur esprit et constituent le fondement de leur réflexion selon d'anciens modèles. D'où une incapacité de ce milieu à élaborer de nouveaux modèles théoriques et de nouveaux concepts, car n'étant pas en mesure de se dédouaner des préceptes initiaux modernes ou alors versant simplement dans la critique et la déconstruction. Plutôt que de parler de l'ère postmoderne, il serait plus propice de parler de principes modernes d'une autre ère, ceux de la *surmodernité*.

Les textes de référence et les théories invoquées sont toujours les mêmes. Comme ils appartiennent à la modernité (école de Chicago : « époque moderne de la ville » selon Park),

---

<sup>35</sup> Bozarslan, 2011

les chercheurs actuels, pensant faire une critique de la modernité en se décrétant post-modernes, sont en réalité toujours dans le courant moderne.<sup>36</sup>

De plus, ces chercheurs présentent un paradoxe car ils prétendent laisser la parole aux marginalisés, alors qu'ils font eux même partie de l'élite dirigeante<sup>37</sup>.

Bourdieu maintient une opposition à certains excès du postmodernisme sous l'argument qu'il y aurait des connaissances du monde extérieur à soi que nous ne pouvons atteindre ou décrire. Il dit d'ailleurs que les sciences sociales ont un objet trop brûlant, important du point de vue de l'ordre social, pour qu'on la laisse travailler en paix... D'où la nécessité de réflexivité (Bourdieu, 2001)

### *2.1.1. Des bâtisseurs fonctionnalistes aux pensées structuralistes*

Il faut noter aussi que le Liban, avec un modèle calqué sur des courants européens, américains et surtout héritier de son ancienne puissance de tutelle, a été la victime de ces courants élaborés et appliqués hors contexte.

Dans les années 60-70, le structuralisme occupe presque la totalité du champ des sciences sociales : en philosophie, anthropologie, linguistique... Ce courant est incarné par Martinet, Lévi-Strauss en anthropologie, Barthes pour les critiques littéraires, ou par Lacan en psychanalyse, Desmarais en géographie... Le structuralisme s'est substitué, voire s'est développé en opposition à l'existentialisme de Sartre qui était le mode de pensée dominant après la Seconde Guerre Mondiale. Celui-ci s'articule autour du thème de la liberté face au déterminisme social.

Par structure, il faut concevoir une construction intellectuelle, abstraite de l'empirique, constituée d'un ensemble d'éléments solidaires entre eux tels que les modifications venant à affecter l'un d'entre eux affecteraient l'ensemble des éléments et leurs relations (Brunet, 2005). Le structuralisme postule l'existence de telles structures dans le monde social qui conditionnent l'individu malgré lui.

Les processus sociaux dans le structuralisme de Lévi-Strauss ne sont plus analysés par des

---

<sup>36</sup> Navez-Bouchanine, 2002, Chapitre 1

<sup>37</sup> Consulter article postmodernisme, [www.hypergeo.eu/](http://www.hypergeo.eu/)

explications causales du passé mais par leur intelligibilité combinatoire par agencement. Nous n'avons plus à faire face à une diachronie des éléments sociaux mais leur analyse s'établit dans leur synchronie à travers notamment l'agencement des institutions.<sup>38</sup>

Il est possible de considérer que les corps praticiens de la recherche et des techniques urbaines relèvent d'une influence coloniale relative aux pays européens ou par le biais d'ingérences étrangères. Il est possible, d'autre part, de considérer que ces ingérences relèvent elles-mêmes d'une philosophie moderniste, initiée par les Lumières et réactualisée par lesdits «postmodernistes», qui ne perçoivent la réalité de la science que par eux-mêmes.

De ce phénomène, une tendance paradigmatique hégémonique est perceptible : cette tendance passe d'un ethnocentrisme, lorsqu'il s'agit des Européens praticiens regardant vers le Levant, à une hégémonie paradigmatique lorsqu'elle s'introduit jusque dans les pratiques des technocrates indigènes eux-mêmes. Cette tendance peut être assimilée à l'orientalisme et au néocolonialisme qui seront définis dans le point 1.2 mais pour prendre conscience de cela il est indispensable de procéder à une démarche de réflexion sur ses propres paradigmes autrement appelée démarche de réflexivité qui est explicitée dans le point suivant.

### *2.1.2. Démarche de réflexivité concernant l'urbain*

Il faut engager une rupture avec la connaissance commune comme le préconise Bachelard, connaissance qu'il nomme opinion. Cela constitue une condition primordiale afin de légitimer une démarche scientifique. **Reprenant ce principe, nous pouvons considérer qu'il n'existe pas de neutralité et d'objectivité parce qu'il existe une construction sociale de l'objet. Il est donc nécessaire de récuser le langage commun. Pour notre sujet, il s'agit d'abord de récuser le langage orientalisant, car il constitue un langage commun sur le monde arabe. Cet univers orientaliste produit continûment des conceptions ou des systématisations fictives en même temps que leur condition de crédibilité. Les conditions de la production de la connaissance scientifique sont étroitement liées au rôle et à la place des intellectuels dans l'espace social.**

Néanmoins, un piège est à relever, celui du solipsisme (chacun sa vérité) qui peut induire le chercheur en erreur, en prétendant être réflexif (Bourdieu, 2001). Pour entreprendre un

---

<sup>38</sup>Les théories du chaos : pont entre causalistes et subjectivistes, consulter « la théorie de la complexité chez les géographes », Chapitre 4.

processus de déconstruction, la distanciation doit s'accomplir en même temps qu'un processus de contextualisation<sup>39</sup> historique et sociologique.

Ainsi, un objet d'étude est un construit social, tout comme la carte qui le représente, en particulier lorsque cette carte est thématique. Elle constitue une projection, donc n'est pas neutre. À travers la construction d'une carte, les choix de représentation des réalités sur le terrain sont projetés sur l'objet et représentent donc un acte sélectif déformant et réducteur. Cet acte traduit le système de pensée, de l'imaginaire de son auteur formaté par son milieu social d'appartenance, c'est-à-dire son capital culturel. L'objet carte ou l'objet d'étude ne se construit pas de manière neutre, il représente donc une projection de la réalité. (Bailly, 2010 ; Bourdieu, 2001).

Le chercheur n'aborde pas un objet de recherche de la même manière en fonction des courants de pensée dominants et de ses champs d'appartenance. Il faut prendre en considération les différences entre les écoles de pensée. Dans ce contexte le chercheur doit se prémunir de présupposés théoriques et idéologiques.

Quant à l'observation par enregistrement passif des informations provenant des sens cognitifs, elle ne constitue ni un gage de vérité ni ne permet de dire qu'une théorie est vraie, comme l'affirme Popper. Pour lui, l'addition des connaissances ne permet pas une connaissance plus générale du monde. Il se pose donc en rupture avec les objectivistes et positivistes comme Mill et Comte. Dans cette logique, il n'existe pas de visée téléologique de la science (comme finalité). Les évolutions qui remettent en cause les anciennes hypothèses aboutissent à de nouvelles thèses.

Popper partage partiellement la conception de la connaissance de Hume (XVIII<sup>ème</sup> siècle) selon laquelle aucune série d'observations allant dans le même sens ne permet d'affirmer l'universalité du phénomène étudié<sup>40</sup>. Popper postule que seul l'effort de réfutation ou falsification des théories est couronnée de succès. Pour réfuter une théorie par expérience,

---

<sup>39</sup> « Une société qui produit son espace ne le fait pas seulement au travers de sa base matérielle-forces productives et rapports de production- ce que l'on a trop souvent admis comme une évidence première ; elle le fait également par le biais des éléments constitutifs de la superstructure (selon la terminologie de K.Marx) à savoir : l'idéologie, les représentations mentales, les valeurs et signification propres à la société considérée. » p 6 H. Gumuchian et C. Marois, 2000

<sup>40</sup> « On ne peut déduire ce qui doit être de ce qui est », nouvelle rupture épistémologique qui engendre le changement de statut de l'expérience. « Ce n'est pas parce que j'observe N cygnes blancs que tous les cygnes sont blancs, il suffit d'observer un seul cygne noir pour anéantir la théorie »

l'expérience doit permettre de réfuter la théorie donc de ne pas vérifier la théorie (Nguimbi, 2012).

Pourtant, l'expérience continue d'être une étape essentielle dans la connaissance scientifique comme un outil de validation des connaissances savantes. L'expérience ne sert pas à valider des hypothèses, mais elle les met à l'épreuve. D'après Popper, une théorie n'est jamais définitive. Il faut la considérer comme étant une simple hypothèse. Les énoncés, selon lui, doivent avoir un contenu relativement riche pour expliciter un maximum de choses, ils doivent aussi être faillibles et faire l'objet d'un accord de la communauté scientifique (consensus).

À l'opposé de Popper, Luckmann et Berger considèrent qu'une connaissance est indépendante de tout subjectivisme. L'intersubjectivité entre chercheurs est garante de scientificité, car chacun a sa part de subjectivité. Cette hypothèse recoupe celle de Bourdieu.

Selon Popper, toute démarche scientifique nécessite de faire des énoncés, des hypothèses qui soient logiquement construits indépendamment des systèmes de valeurs et de croyance. La science ne peut pas se contenter d'un ensemble de croyances même si Popper reconnaît qu'il peut exister une certaine forme d'intuition dans les processus de recherche, mais qui suscite une certaine cohérence. Il admet le caractère irrationnel d'un processus de recherche. Nous ne pouvons échapper à une dimension rationnelle qu'à condition que cette intuition soit adoptée d'une façon collective par la communauté scientifique.

Ainsi face aux procédés de construction du savoir et des théories, nous nous proposons de faire un rappel sommaire des principaux courants de pensée.

L'objectivisme formulé par Comte avance l'idée que la science (connaissance) progresse en dehors des idées et des croyances des individus. Tandis que le relativisme, initié par Weber, suppose de prendre en compte précisément les valeurs et les croyances des personnes ou des groupes d'individus pour comprendre l'élaboration des sciences.

Quant au structuralisme, les acteurs de ce courant pensent que ce sont les structures qui imposent un pouvoir de coercition : obligation guidant la pratique des individus (infrastructure de Marx), il s'agit d'un relativisme quasi absolu.

Pour les positivistes, la nécessité pour les scientifiques de s'en tenir au fait uniquement est primordiale. Pour les objectivistes, en revanche, seule l'observation des faits est féconde. Le

lien entre positivisme et objectivisme s'effectue par l'inductivisme. À cela s'ajoute la nécessité de renoncer à tout *a priori* en renonçant à toute forme symbolique d'expression d'un objet ou d'un fait. Les certitudes doivent passer par les sciences dites expérimentales.

La démarche inductive ou Induction relève des courants positivistes et objectivistes car seule l'observation prime. À celle-ci s'oppose la déduction qui correspond aux modèles hypothético-déductifs et travaille par la mise en place de conclusions avant même l'observation pour tester les théories. Ce qui revient presque à de la prédiction (ensemble d'hypothèses qui constitue des théories afin d'expliquer l'observation).

**Pour le courant de l'inductivisme, une théorie doit à la fois expliquer le réel, le monde, mais aussi permettre de prévoir ce que va devenir le monde. Les modèles hypothético-déductifs décrivent la société telle qu'elle devrait être mais non telle qu'elle est.**

Dans le cadre de l'objectivisme, la vérité renvoie aux critères de vérification empiriques et positivistes c'est à dire l'observation. Le problème demeure dans le fait de savoir si ce qui est dit et démontré relève de la réalité. Si la réalité ne se conforme pas aux lois, il faut aménager la théorie. Dans le cas de non-conformité entre les réalités et les théories, dans le cadre de la déduction (modèle hypothético déductif), il faut modifier le modèle.<sup>41</sup>

La situation de monopole théorique dérange. Pour le conformer à la réalité on ajoute d'autres modèles. C'est à dire des hypothèses *ad hoc* qui, à terme, affaiblissent le modèle initial. Ceci conduit à une critique du modèle hypothético-déductif. À la fois le relativisme tout comme l'objectivisme sont soumis à des critiques sévères du point de vue de la déduction-induction. Le relativisme absolu provoque un constat de perte de distance lors d'une étude d'une pratique sociale dans le cas où le point de vue du chercheur a le même socle social que l'activité elle-même, autrement dit la même rationalité que l'objet étudié. Dans le cas de notre étude, nous verrons d'ailleurs dans le point 1.2 la place prépondérante et inconsciente qu'occupe le courant orientaliste, dont nous relèverons l'une de ses principales failles concernant la prétendue distanciation des orientalistes à l'égard de leur objet qui leur permettrait de prendre en considération les phénomènes «orientaux»<sup>42</sup>).

L'objectivisme suppose que le monde se donne à voir d'une façon spontanée, ce qui n'est pas du tout le cas en sciences sociales, car l'analyse est fondée sur l'expérience.

---

<sup>41</sup> Les critères de démarcation entre science et non-science correspondent à la cohérence du modèle, donc si le modèle est cohérent, le modèle est scientifique.

<sup>42</sup> Said, 1979

En sciences sociales, il n'est pas possible de prévoir ce qui aura lieu, les faits ne se comprennent qu'après coup. Cela aboutit à l'analyse des évolutions des rapports, des pratiques et leur spatialisation (Bourdieu, 2001).

Par ailleurs, pour Feyerabend les formes de connaissance sont multiples. La condition de compatibilité entre les hypothèses pouvant être émises et les théories est en total désaccord avec l'histoire des sciences. Il faut au contraire introduire de nouvelles hypothèses et de nouveaux types de comportements scientifiques même s'ils sont en contradiction avec la réalité.

Cette contradiction est source de richesse et c'est en tenant compte de ces différences qu'il est possible d'aboutir à une connaissance scientifique. L'acceptation de la valeur est donc susceptible de faire évoluer la science contrairement à ce que pense Popper. De plus, Feyerabend, préconise seulement la démarche consistant à relier de nouvelle façon la conception que l'on peut avoir des choses et notre sensation de ces dernières. Les faits que nous observons contiennent des composantes idéologiques qui peuvent renvoyer à d'anciennes théories dont nous n'avons plus conscience. Il est alors possible de parler de discontinuité scientifique.

C'est donc bien là que s'impose la limite poppérienne, car, s'il ne doit pas faire gage de subjectivisme, comment peut-il prétendre à la scientificité de ses propos, sachant qu'il considère une supériorité de sa société d'appartenance sur les autres ? (Nguimbi 2012)

Comment approfondir l'interrogation sur le fonctionnement de la production de l'espace de la banlieue de Beyrouth et sur la pertinence des méthodes mises en place pour recadrer le sujet si la méthode de Popper pose déjà des problèmes en sciences sociales ? Comment appliquer à propos de la banlieue Est de Beyrouth le principe de réfutabilité de manière à dépasser les fondements orientalistes et néocoloniaux ? Si nous prenons la banlieue Est comme un cas particulier, le risque est alors de faire entrer en ligne de compte les analyses culturalistes dont les principes nous ramèneraient encore vers l'orientalisme. Comme rappelé par Nguimbi dans le prochain extrait, il faudra donc tenter de nous prémunir de toute démarche tautologique:

*«En ce sens, le politique développe un optimisme absolu quand il croit détenir la vérité : il développe un dogmatisme de la vérité quand il manque de comprendre qu'il sied d'agir sur la société dans les limites du savoir de l'homme en vue de construire son bonheur réel» (Nguimbi, 2012 : 33)*

La science de la connaissance telle qu'on la connaît est une discipline récente. Ses prémisses en tant que telles nous viennent de Robert Merton qui, en 1942, définit les premières règles qui caractérisent le fonctionnement de la science.

La réflexion mertonienne autour de la scientificité de la science se développe en quatre caractéristiques. Des caractéristiques avec lesquelles nous pourrions éventuellement mettre à l'épreuve certaines pratiques scientifiques dans le champ urbain. L'*universalisme* constitue la première règle mertonienne, puis vient *le désintéressement* (accroissement du savoir scientifique et non-satisfaction personnelle, le dévouement à l'avancée de la recherche scientifique plutôt que l'intérêt personnel), le *communalisme* (accès public du savoir) et enfin le *scepticisme organisé* (critique des pairs pour une éventuelle réfutation) (Martolon, 1996 ; Martin, 2000).

Nous verrons par la suite qu'aucun aspect des pratiques appliquées pour le Liban, voire pour le Moyen-Orient<sup>43</sup>, ne répondent à ces normes, qu'il s'agit du chercheur en soi (puisqu'il vise l'obtention de son diplôme et la reconnaissance<sup>44</sup>, même si cela paraît simpliste) ou bien de la majeure partie des recherches qui ont été élaborées sur le Liban et sur Beyrouth, leurs conditions de production elles-mêmes ne répondent pas aux normes mertonniennes.

La communauté scientifique considère les écarts ou dans certains cas la violation des normes mertonniennes sous les aspects de fraudes, des biais idéologiques ou d'autosuggestion (Martolon, 1996 ; Martin, 2000)<sup>45</sup>. Par manque de données<sup>46</sup> pertinentes et accessibles l'absence de consensus scientifique sur Beyrouth serait d'une part le produit d'un désintérêt général dans le champ de la recherche urbaine, et d'autre part la conséquence du refus de certains chercheurs à remettre en cause leur propre société d'origine devant l'état du terrain. Cette attitude non réflexive conduit le chercheur à chercher des particularités locales pour justifier l'inadaptabilité des paradigmes constituant son support théorique. Certains géographes, et autres spécialistes se réclamant d'une pratique de la géopolitique du Moyen-Orient, excellent en la matière, ramenant systématiquement et de manière abusive l'explication des situations locales par le confessionnalisme et ainsi omettent d'autres systèmes d'organisation structurant l'espace étudié que cette thèse tente d'ailleurs de mettre

---

<sup>43</sup> **Levant** est un terme particulier qui désigne la vision coloniale de la France sur Syrie et Liban. Le terme est tombé en désuétude et depuis on utilise le terme Moyen-Orient anglo-saxon mais levant ne correspond pas du tout à la même chose et surtout, il renvoie à la France coloniale

<sup>44</sup> « *recherche de la réponse compétente de Storer* »

<sup>45</sup> Pour le programme fort de David Bloor, voir Sociologie de la logique, 1983

<sup>46</sup> « *La méconnaissance, la déformation de l'information, l'imagination créent alors des frontières culturelles souvent fortes au sein de la ville* » J.P. Renard, 2001.

en évidence.

Cette démarche classificatoire relative à la géographie classique et usitée lors des projets coloniaux est visiblement toujours en vigueur pour justifier tout ce qui a trait au Moyen-Orient, voire à tout le Monde arabe. Le consensus, si consensus il y a, est le produit de l'orientalisme. Pour tout chercheur consultant un produit de recherche dans ce domaine, il est nécessaire de se prémunir des prêts-à-penser orchestrés par ce courant de pensée, profondément imprégné d'idéologie et dont les méthodes d'analyse et de récolte de données sont dirigées par une démarche tautologique.

## **2.2. LE NÉOLIBÉRALISME ET LE COMMUNAUTARISME COMME GRILLES DE LECTURE CONSENSUELLES**

À l'aube des indépendances des pays arabes et plus spécifiquement après la seconde guerre mondiale, la pensée dominante stipulait que les pays arabes devaient être abordés comme un objet de recherche en économie moderne. Les chercheurs travaillant sur la zone Afrique du Nord Moyen-Orient (ANMO) ont été attirés par les objectifs de développement des grands dirigeants arabes. Le plus connu pour l'époque est Nasser, mais pour le Liban il s'agit surtout de Fouad Chehab. (Wurzel in Kienle 2010). L'intérêt s'est porté par la suite sur la richesse pétrolière après le choc pétrolier des années 1970, puis des publications suivirent dans les années 1980 faisant état de l'instabilité structurelle de l'économie et de l'administration et sa nécessaire réforme. Pour Wurzel, les crises qui s'ensuivirent font apparaître un paradigme, prépondérant encore aujourd'hui, celui de la « *différence culturelle* » comme facteur déterminant des structures de développement économiques. C'est ainsi que des études faisant étalage d'essentialisme et de culturalisme teinté d'orientalisme à *tout-va* poussent certains chercheurs européens à considérer l'économie de l'ANMO comme étant une « *économie islamique* ».

Par la suite, pour tenter de réguler ces problèmes structurels, les institutions de supervision des marchés telles que la Banque Mondiale ou le Fond Monétaire International (FMI) commencèrent à imposer leur système de gestion. Ces mesures s'avèrent être davantage un handicap qu'une aide et une perte d'argent colossale tant les systèmes de gestion locale demeurent incohérents. Les projets, notamment de développement au Liban comme ceux de la reconstruction du Sud du pays, se sont vus parrainés par des organismes tels que des ONG, pour certaines chapeautées par la Banque Mondiale et au final, l'argent fut plutôt dilapidé en

cérémonies d'ouvertures, sans que les projets en tant que tels ne voient le jour (Chapuis 2013).

Pour Wurzel, la question de la mondialisation et son impact dans l'ANMO sont quasi absents des recherches actuelles. Selon lui ce constat serait dû à la volonté, consciente ou non, de ces mêmes chercheurs européens ou nord-américains *de ne pas refléter le rôle que jouent leurs propres sociétés dans l'entrave au développement économique de la partie moyen-orientale du « Sud Mondial »*.

Les programmes des Partenariats Euro-Méditerranéen (PEM) apparaissent plus comme une forme de domination de la part des pays du Nord de la rive méditerranéenne face à leurs prétendus partenaires de la rive-sud, ainsi que le soulignait Lina Kennouche dans sa dernière intervention lors du colloque EUROMED de l'Université Antonine (Kennouche, 2013).

Pour elle, il est temps de changer la dialectique nord sud en commençant déjà par modifier l'expression PEM : partenariat euro-méditerranéen, symbole d'une domination sémantique du passé colonial des pays du nord sur leurs anciennes colonies, les pays du Sud méditerranéen. Un Partenariat Méditerranéen (PM), qui mettrait, au moins dans l'esprit, les pays partenaires sur un pied d'égalité.

### 2.2.1. *Le néolibéralisme<sup>47</sup> comme principe de conformation*

Bien loin de remplir ses aspirations initiales d'économie sociale du marché Muller-Armack, nées à l'aube de la Seconde Guerre Mondiale et issues des principes socio libéraux, le renouveau du libéralisme ou néolibéralisme employé aujourd'hui pour analyser des cas nationaux s'avère en profond décalage, pour ne pas dire contresens, avec son socle doctrinal<sup>48</sup> élaboré par Lippmann : ce décalage s'amplifie toujours davantage. (Brennetot, 2013 ; Harvey, 2008, 2010, 2011 ; Klein, 2010). L'analyse des cas sud-américains comme la dictature de Pinochet traitée de néolibérale en est une illustration pertinente. S'opère donc un flou sémantique quant à sa définition exacte, autrement dit, un terme polysémique, voire équivoque.

---

<sup>47</sup> « Depuis plusieurs années, divers chercheurs en sciences sociales, dont plusieurs géographes (Brenner, 2002 ; Harvey, 2005, 2006 et 2007 ; Peck, 2004 et 2010, Roberts, 2003 ; Sparke, 2006), se sont ainsi engagés dans une entreprise d'élucidation des caractéristiques propres à la pensée néolibérale afin de l'utiliser comme grille théorique d'analyse du fonctionnement et de l'organisation spatiale des sociétés contemporaines », A.Brennetot, Géohistoire du néolibéralisme, 2013, [www.cybergegeo.eu](http://www.cybergegeo.eu)

<sup>48</sup> « Sur le plan doctrinal, la confiance en un ordre spontané propre à l'économie de marché telle que l'expriment les penseurs états-uniens de la Chicago School ou les Austro-Américains (L. Mises, F. Hayek, F. Machlup) diverge sensiblement de la vision interventionniste des premiers néolibéraux soucieux de remédier aux graves insuffisances du laisser-faire ».op.cit.

Comme le précise Brennetot dans son article (Brennetot, 2013), la doctrine néolibérale, associant les principes d'économie de marché, du libre-échange, du respect de l'Etat de droit et de démocratie afin d'analyser des situations territoriales, se voit peu à peu au fil de ses emplois vidée de sa substance depuis les années cinquante et surtout depuis les années soixante-dix (vidée de ces deux derniers principes par les penseurs américains comme Friedmann, Hayek...) Pour Brennetot, il s'agit donc bien plus de libéralisme, voire de libertarisme que de néolibéralisme. Depuis les années quatre-vingt-dix il est synonyme de mondialisation du capitalisme sauvage et de l'économie de marché. De plus, le néolibéralisme semble régir le phénomène urbain comme le montrent les propos suivants d'Allain :

*“Ces nouveaux processus d'urbanisation sont une négation de la complexité et de l'épaisseur historique et culturelle qui caractérise un tissu urbain. Il y a création de nouvelles formes urbaines mais non de tissu urbain. C'est donc en ce sens que l'on peut parler de rupture dans l'histoire de la forme urbaine. Plus que d'une ville de l'automobile, c'est d'une nouvelle façon de faire la ville qu'il s'agit. On a coutume de dénoncer les excès de la période fonctionnaliste qui a produit les grands ensembles. Mais la ville est, de nos jours encore, considéré comme un objet, un produit commercial, simplement différent de celui des années 1970, adapté à une autre demande, un autre marché.” (Allain, 2005)*

Pour ce qui est de l'explication du mode de production de l'urbain beyrouthin, le principe néolibéral est employé de manière systématique (Corm, 2009 ; Fawaz, 2003 ; Olmsted, dans Kienle 2010 ; Sommer, 2006).

Le néolibéralisme, terme polysémique, semble revenir systématiquement comme grille de lecture dans toutes les analyses relatives à l'édification urbaine (Daher, 2011 ; Fawaz, 2009 ; Krijnen, 2010, 2015...). Pour le Liban et plus généralement pour le Moyen-Orient, il faut ajouter le confessionnalisme comme grille de lecture systématique.

### *2.2.2. Le confessionnalisme comme produit de l'orientalisme*

*« Les chercheurs tendent à conserver le paradigme avec lequel ils sont habitués à travailler, car sans lui, ils n'ont plus de base de travail, plus rien sur quoi s'appuyer. Il arrive néanmoins qu'un ensemble de résultats inattendus, incompatibles avec le paradigme, apparaissent. On commence par tenter malgré tout de leur trouver une explication, ou parfois de les ignorer provisoirement, en espérant que le problème se résoudra plus tard.*

*Mais si de telles anomalies s'accumulent, on commence à admettre que le paradigme est en crise, que des modifications fondamentales sont nécessaires. Commence alors une période de remise en cause des fondements, période très différente de celle de science normale, qui peut éventuellement aboutir à l'abandon de l'ancien paradigme pour en adopter un autre fondamentalement différent.» (Martolon, 1996)*

Comme nous le rappelle les propos de Martolon<sup>49</sup> ci-dessus, les chercheurs éprouvent des difficultés à sortir de leur paradigme. Pour ce qui est de l'état des recherches en sciences urbaines d'une manière générale, et si nous faisons le bilan des études accessibles sur Beyrouth, ce sont certains penchants idéologiques qui prédominent, tels que le néocolonialisme sous l'étiquette de mondialisation<sup>50</sup> et surtout l'orientalisme comme prise de position systématique pour considérer tout ce qui touche les anciennes dominations coloniales.

Dans l'Orientalisme d'Edward Said, il s'agit d'un repositionnement épistémologique quant aux diverses approches et appréhensions concernant l'Orient d'une manière générale et donc particulièrement le « Levant », ainsi que le nomme la puissance mandataire. La critique postcoloniale est à prendre en considération et s'avère utile lorsque l'étude est confrontée à des idéologies en cours sur le terrain. Une idée partagée par May Davie lorsqu'elle écrit :

*« Il ne s'agit pas de renier ici le rôle que joue encore la religion au plan collectif dans les sociétés arabes, et dans le Tiers Monde de manière générale, mais de montrer l'aberration du choix de cette approche comme déterminant systématique et unique de la construction sociale et politique de ces sociétés » (Davie, 2007 : 279)*

C'est aussi cette même critique postcoloniale que l'on retrouve aussi bien dans l'article de Jacobs traitant de manière critique les espaces postcoloniaux (*Géographies anglo-saxonnes*, 2001) que dans l'ouvrage *Les sciences sociales en voyages* (2010) sous la direction de Kienle qui confronte les théories fondées en « Occident » et pour l' « Occident » et qui se retrouvent appliquées directement sur le terrain moyen-oriental. Cet ouvrage met notamment l'accent sur la non-applicabilité locale de ces théories. Plusieurs cas typiques étudiés dans cet ouvrage corroborent directement certaines des observations réalisées sur le terrain.

Nous faisons le constat de l'usage abusif du confessionnalisme dans de nombreuses études disponibles à propos du Moyen-Orient, Il en est de même à propos du cas libanais dont les

---

<sup>49</sup> Martolon, Science humaine, N°67, 1996

<sup>50</sup> Harvey, 2008 et 2011

études, qu'elles soient anglo-saxonnes, européennes, francophones, voire libanaises, affichent une posture orientaliste qui s'apparente dans certains cas à une forme d'essentialisme<sup>51</sup>.

Ce courant de pensée ou paradigme est imprégné de langage évolutionniste, de darwinisme social, selon lequel il est impératif de civiliser les « Arabes ». C'est ce même discours idéologique, ethnocentrique qui a accompagné les projets colonisateurs. À travers les médias, et le mode de réflexion dans les travaux scientifiques relatifs au Monde arabe et au Liban, les discours sont teintés de ces considérations condescendantes, qui ont légitimé l'intervention de Bush en 2003<sup>52</sup> et qui nourrissent encore certains discours politiques aujourd'hui sur les révolutions arabes et sur DAESH suscitant une remise en question des accords Sykes-Picot.

C'est ce qu'atteste Corm dans son ouvrage *Le Liban contemporain* par les propos suivant :

*« Les chrétiens ne verront pas plus que la grande féodalité libanaise intercommunautaire qui se déchire en agonisant entre 1840 et 1860 ne cède pas la place en 1861 à un régime de démocratie moderne, mais à l'institutionnalisation du confessionnalisme qui ruinera définitivement le Liban un siècle plus tard. En effet, le régime institué par la Mutassarifia en 1861, qui prévoit un conseil administratif consultatif composé de façon proportionnelle des représentants de six communautés pour siéger aux côtés du wali turc, pose les bases d'une répartition communautaire dans l'exercice des fonctions politiques et administratives ; elle va être un frein terrible à une véritable modernisation de la société. [...] À l'exception des kurdes et des arméniens, aucune communauté libanaise ne constitue au vrai sens du terme une ethnie ou même une quasi-ethnie. Le système communautaire libanais a cependant ceci de commun avec l'organisation ethnique que la formation des identités communautaires est aussi totalitaire et globalisante. Mais, alors que pour l'ethnie la formation de l'identité résulte d'un système culturel spécifique, global et se suffisant à lui-même, la formation de l'identité communautaire au Liban n'a aucune relation avec des spécificités culturelles. Elle est le produit de déviations idéologiques qui reflètent les phénomènes de pouvoir (civil comme religieux) à l'intérieur des communautés et dans les rivalités intercommunautaires. [...] C'est pourquoi aussi toutes les tentatives de modernisation de la société libanaise ont fini par se briser sur les écueils des structures communautaires, car une modernisation réussie ne peut que déboucher sur la mort des appareils communautaires en tant que centres de pouvoir ».* (Corm, 2009 : 52 - 64)

L'orientalisme repose sur un principe de paradigme analogique. Il s'agit d'un transfert d'un modèle paradigmatique à un autre. Ceci relève de la tradition de Kuhn<sup>53</sup> : il y a une traduction des théories et des schèmes appliqués par les occidentaux vis-à-vis d'aires ou de socle d'études (géographique, sociologique, politique...) du Moyen-Orient. Le paradigme de Kuhn ayant une valeur épistémologique forte dans la tradition scientifique se voit donc mis à mal voire sujet à controverse pour ce qui concerne le Moyen-Orient ...

---

<sup>51</sup> Toute philosophie qui affirme le primat absolu de l'essence sur l'existence.  
<http://www.cnrtl.fr/definition/essentialisme>

<sup>52</sup> De Gunzbourg, 2011, propos informels avec le doctorant en sociologie (EHESS)

<sup>53</sup> Martin, 2000

Il existe donc une rupture épistémologique à prendre en compte, qui n'est que peu à peu prise en considération d'une manière générale, ce que nous rappellent, par exemple, les travaux de Saïd, Fanon, Arendt.

Pour autant dans les textes de référence dans l'ouvrage dirigé par Kienle, les auteurs eux-mêmes ne parviennent pas à sortir des schèmes et axiomes du discours orientaliste, malgré la mise en garde déjà émise par Saïd dans son ouvrage *l'Orientalisme* (Saïd, 1979). Indépendamment des travaux présents dans l'ouvrage dirigé par Kienle, il est nécessaire de relever une transposition récurrente pour faire l'amalgame pour qualifier un phénomène en cours à Beyrouth et dont la tendance qui continue de croître, il s'agit de confondre régénération urbaine qui est effective avec le principe de gentrification. Or il ressort de nos différentes lectures exploratoires telles que celle de Lees (Lees, 2010) et bien d'autres, ainsi que de l'étude du terrain, que ce concept est l'objet d'un contre sens<sup>54</sup>.

Cet exemple nous met sur la voie de ce qu'il s'agit de trier dans le champ de l'analyse urbaine pour ne pas tomber dans de telles considérations. Le procédé est rude, mais indispensable. C'est ce à quoi nous aspirons dans ce travail sur le cas de la banlieue de Beyrouth.

Pour conclure, ce chapitre nous a permis de mettre en lumière les conditions de production du savoir sur le fait urbain libanais, ses influences, les démarches de réflexivité indispensables à adopter pour ne pas faire du dogmatisme en prétendant faire de la recherche. Pour ce fait, il nous a présenté les prêts-à-penser employés couramment, pour le cas des études urbaines au Liban. Ce constat est utile afin de pouvoir construire un protocole d'analyse qui est énoncé dans le chapitre 3.

---

<sup>54</sup> En effet la gentrification telle que définie à partir de l'exemple anglo-saxon, répond à une analyse dans un contexte particulier : il s'agit d'une forme de ce que l'on nomme régénération urbaine. Or dans le cas du Moyen-Orient, soumis ou considéré comme étant soumis à la mondialisation, l'on omet tous les processus vernaculaires de fabrication du tissu urbain. En considérant la gentrification comme un processus systématique et incontestable opérant dans l'espace beyrouthin, on procède à une analyse à l'aveuglette, tentant de ficeler des logiques pour que celles-ci correspondent et répondent à cette vision étriquée sur le champ urbain. Pour le cas de Beyrouth, ce qui est considéré comme en phase de gentrification n'est ni plus ni moins que la destruction totale d'un tissu social et urbain remplacé par un autre et non une réhabilitation des tissus anciens. Certains s'avancent même à voir une gentrification là où personne n'a jamais habité car les quartiers *selects* ou *gated-communities* sont construits de toute pièce.



# CHAPITRE 3

## PROTOCOLE ET MÉTHODE D'ANALYSE

<b>3.1. DES ÉCHELLES D'ANALYSE INAPPROPRIÉES POUR SAISIR LA COMPLEXITÉ DES PRATIQUES SPATIALES ET DU FAIT URBAIN? -----</b>	<b>63</b>
<b>3.2. PARADIGMES, THÉORIES ET CONCEPTS D'ANALYSE -----</b>	<b>68</b>
3.2.1 : <i>Analyse de la structuration de l'espace grâce à la Géographie structurale -----</i>	69
3.2.2 <i>Concepts de Référence -----</i>	71
3.2.2.1 <i>Zwischenstadt ou la loi du marché-----</i>	71
3.2.2.2 <i>Le concept de Fragmentation-----</i>	72
3.2.2.3. <i>Les concepts de Migration et de Mobilité-----</i>	73
<b>3.3. MÉTHODE ET PROTOCOLE EMPLOYÉS -----</b>	<b>75</b>
3.3.1. <i>Le « contrôle politique de mobilité »-----</i>	75
3.3.2. <i>La télédétection comme outil multiscalair -----</i>	76
3.3.3. <i>Hypothèses et protocole d'exploitation -----</i>	77



Dans ce chapitre où nous présentons d'une part les difficultés auxquelles le chercheur est confronté pour saisir les phénomènes urbains dans toute leur complexité notamment au sujet de la question des échelles d'analyse qui ne sont pas appropriées et d'autre part nous présentons des paradigmes, des concepts et le protocole d'analyse employés dans notre travail de recherche pour tenter de contourner ces difficultés.

Les fonctions de la banlieue sont délicates à déterminer : sommes-nous en mesure de qualifier la banlieue de Beyrouth comme telle, spécialement la banlieue Est ? Si oui, à travers quel prisme analytique ? Comment neutraliser des paradigmes et outils inappropriés ? Après avoir fait le bilan sur les praticiens de l'art « urbanisme » au Liban, il est temps pour nous de générer un protocole d'analyse pour la banlieue de Beyrouth.

### **3.1. DES ÉCHELLES D'ANALYSE INAPPROPRIÉES POUR SAISIR LA COMPLEXITÉ DES PRATIQUES SPATIALES ET DU FAIT URBAIN?**

La méthode d'approche générale au Liban ces dernières années dans la pratique urbanistique relève plus d'une approche sectorielle, une sorte d'urbanisme de pansement que d'une vision globale de la ville<sup>55</sup> La ville de Beyrouth ne disposant pas de corps urbanistique, une planification cohérente à l'échelle de la métropole est presque impossible. Il n'existe pas de schéma directeur pour la Région Métropolitaine de Beyrouth (RMB), un schéma a été élaboré seulement pour la réhabilitation du centre-ville, qui s'est avéré être une politique de la table rase et une « *disneylandisation* » (Chapuis dir., 2013) du nouveau centre. Le résultat est un pastiche à destination d'un groupe privé et élitiste.

Or, dans le principe selon Desmarais<sup>56</sup>, toute analyse urbaine se doit de respecter une approche multiscalaire pour répondre aux exigences scientifiques, dans le cas contraire au mieux cela sera du journalisme et au pire de l'idéologie. Il s'agit de suivre les échelles ci-dessous quand les données le permettent et en fonction des acteurs impliqués dans la structuration de l'espace analysé:

---

<sup>55</sup> Propos recueillis par interview des praticiens: Televizian, Rajab, Fawaz.

<sup>56</sup> Cours magistraux dispensés par l'auteur en 200 et Desmarais et Ritchot, 2000

- *Macroforme* : plan de l'agglomération
- *Mesoforme* : axes structurants, polarisation, forme abstraite
- *Microforme* : bâti, forme concrète

Comme le montre la *figure 2*, il s'agit bien de faire une analyse par emboîtement d'échelle partant du niveau profond le plus simple au niveau superficiel le plus compliqué dans le but de comprendre la structuration de la forme urbaine, qu'elle soit abstraite ou concrète

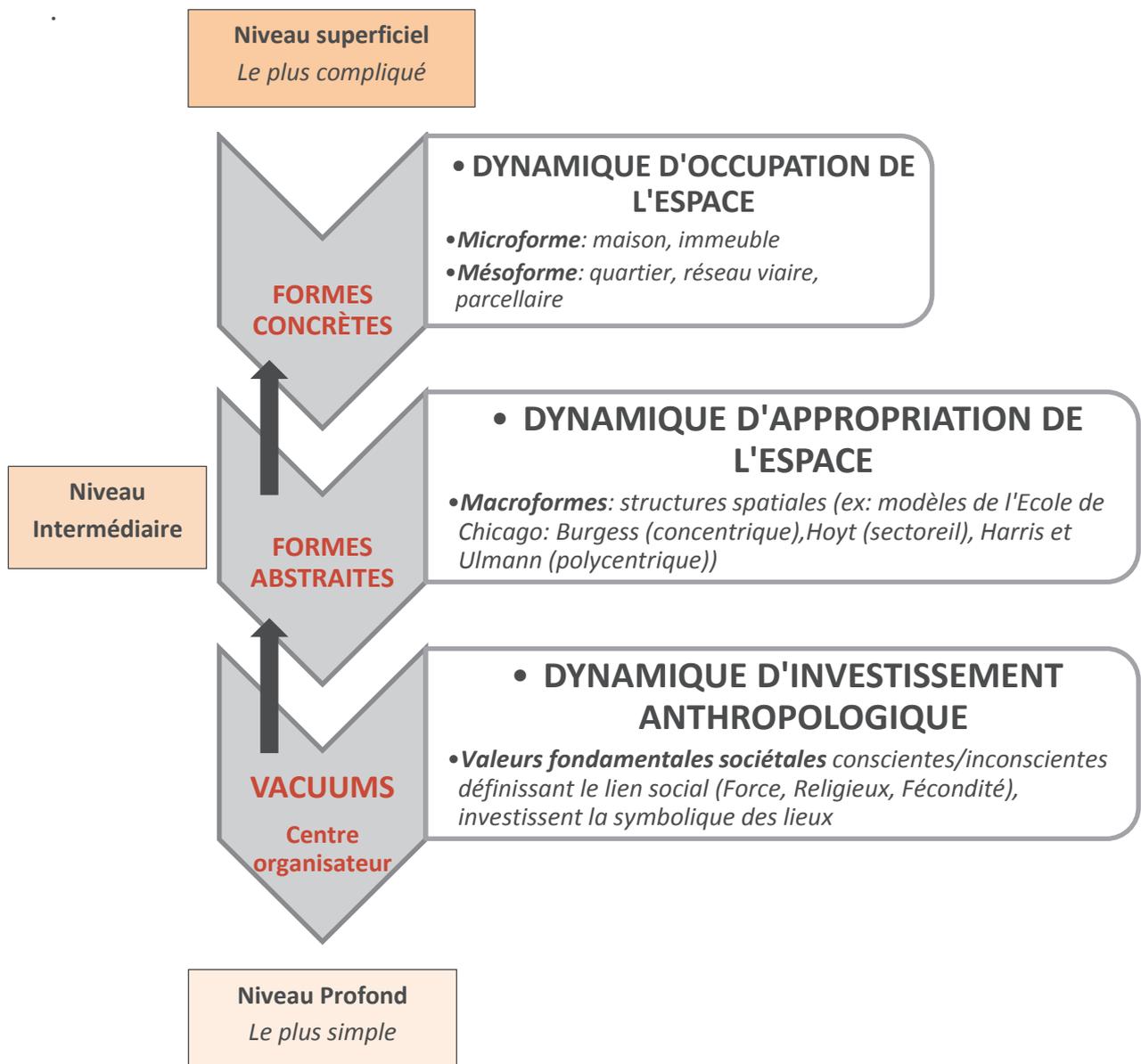


Figure 2 : Schéma représentatif des principes d'analyse d'échelle de la Morphogénèse de Desmarais et Ritchot, extrait du Cours présenté par l'auteur lui-même en 2007, J.Casagrande 2016

Pour appréhender ces formes, nous pouvons dans un premier temps nous référer au bilan mentionné par Allain dans son ouvrage la *Morphologie urbaine* que nous avons résumé dans le tableau de la *figure 3*.

SYSTEME DE CAUSALITES COMPLEXES		ECONOMIE		« SYSTEMES URBANISTIQUES »		
<b>Processus</b>	Socioéconomiques	<b>Cycles immobiliers et Périodes morphologiques</b>	Cycles séculaires (braudeliens)	<b>Espace : Formes urbaines et Sociétés</b>	Domaines urbains	
	Rapports sociaux, contextes culturels et Idéologies dominantes		Cycles moyens et les « périodes morphologiques »		« Ville islamique »	
	Lois générales du champ urbain		Cycles courts (5 à 10 ans)		« Ville européenne »	
	Innovations techniques	<b>Conceptions de l'Habitat et les modes de vie</b>			« Ville nord-américaine »	
	Politiques publiques générales ou locales	<b>Démographie et formes urbaines</b>			« Ville sud-américaine »	
	Transformation du système d'acteurs de la production d'espace urbain et du bâti				« Ville africaine »	
<b>Éléments d'Inertie</b>	Site	<b>Rôle des Politiques publiques</b>	Politique de l'Etat	<b>Temps : héritages urbanistiques et leurs réinterprétations</b>	« Ville socialiste »	
			Politiques locales		Ville « médiévale » ou traditionnelle et ses nostalgies	
	Héritages	<b>Phénomènes d'opinion</b>			Idéal urbain classique	
	Inerties culturelles	<b>Logiques économiques locales</b>			Ville « libérale »	
					Courant cité-jardin	
					Ville fordiste et fonctionnaliste	
					Réaction Postmoderne	

Figure 3 : Récapitulatif de facteurs explicatifs des formes urbaines, Source Morphologie urbaine de R.Allain, Réalisation J.Casagrande 2011

Le problème d'échelle d'analyse, la disponibilité des sources et la prise en compte des facteurs<sup>57</sup> conformant l'espace urbain nous amène à nous questionner sur la complexité libanaise et sa possible représentation cartographique.

<sup>57</sup> « La contrainte du respect des positions relatives ne paraît pas tenable théoriquement, puisqu'on le sait, tout système de projection déforme les distances, les surfaces ou les angles. La carte résulte d'une transposition de nature analogique dont les projections classiques ne forment qu'un cas particulier. [...] On ne doit pas perdre de

Comme le mentionnent nos propos dans le précédent chapitre, ce que confirment divers chercheurs, les sources informatives confessionnelles relatives au Moyen-Orient proviennent essentiellement des études mandataires. Ainsi, de 2010 à 2013 lors de notre phase exploratoire au Liban, les sources disponibles sont anciennes et les chiffres accessibles remontent aux anciennes administrations coloniales françaises et britanniques. Pour exemple, le dernier recensement remontant à 1932 vient à compromettre singulièrement toute démarche analytique tenant compte du fait confessionnel. Ce que nous synthétisons dans *figure 4*

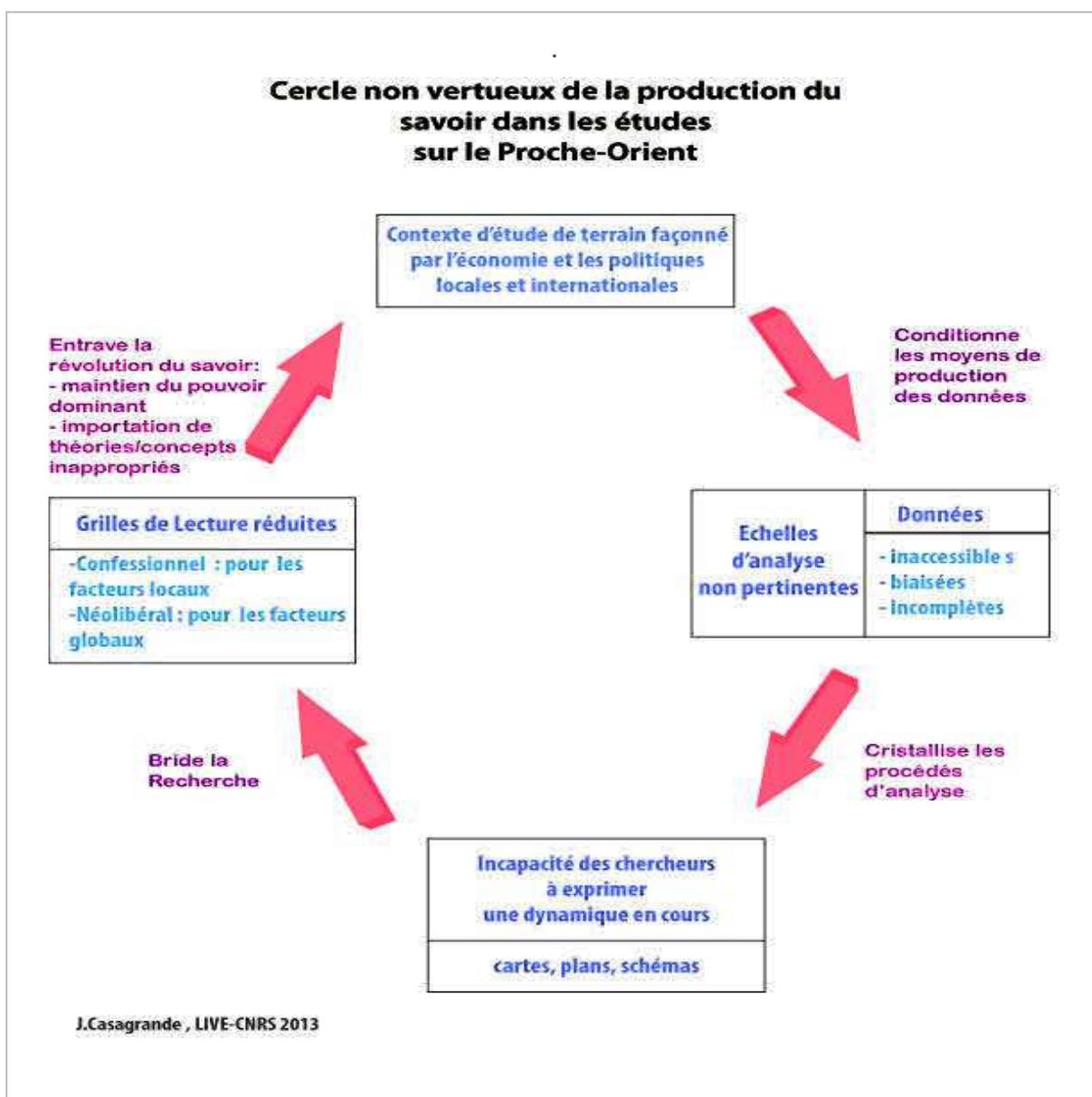


Figure 4 : Schéma synthétique du cercle vicieux régulant la production du savoir au Moyen Orient, Réalisation J.Casagrande 2013, modifications 2017

vue la fonction de la carte, qui est de faciliter la compréhension spatiale des objets, concepts, processus ou événements dans le monde humain ». Palsky (2004), <http://www.hypergeo.eu/spip.php?article266>

Malgré la mise en place de nouvelles techniques d'obtention de données à grande échelle et aux applications diverses (densité de population, qualité de vie, etc. : Dureau, 1990 ; Gadal, 2008 ; Verdeil et Faour, 2005 ; Zaarour, 2010) telle que la télédétection, de plus en plus employée par des chercheurs étudiant les pays en voie de développement, celles-ci ne permettent pas de remplacer des enquêtes de terrain et un recensement exhaustif.

Cette absence de données exhaustives actualisées force les chercheurs à recourir aux autorités officielles souvent corrompues, parfois dictatoriales, et servant de relais de propagande pour l'obtention des données des plus douteuses (Casagrande, Grégoire, dans Chapuis dir., 2013). Faute de données fiables et diachroniques, il est compréhensible que les chercheurs soient tantôt désorientés et tantôt tentés de cristalliser une dynamique formalisée en un fait figé durant les périodes de paix (comprise à tort comme des périodes de «stabilité»). Pour ce qui est des périodes de guerre, la réflexion se complique d'autant plus que l'accessibilité aux données est davantage amenuisée par la mutation rapide du phénomène étudié et ses conditions d'investigation, ce qui nous renvoie au principe des analyses multivariées quand la récolte de données le permet.

La carte, qui se veut la description d'un phénomène ou d'un fait, peut s'exprimer au travers d'une multitude de choix de signes d'expression. Elle consiste en la formulation d'un modèle d'analyse veillant à rendre compte de la complexité de l'objet étudié spatialement suivant le traitement de l'information.

Certains géographes définissent la ville comme objet ou système complexe. Ces propos sont largement repris pour le cas de Beyrouth par A. Fischfisch, soutenus dans sa thèse (Fischfisch 2001), et confirmés par bien d'autres chercheurs s'intéressant à cette ville. Cette posture nous amène à identifier les formes de complexités auxquelles le système de la ville de Beyrouth se soumet.

Nous identifions de manière générale quatre formes de complexités en géographie: une complexité dite de forme, une complexité dite d'échelle, une complexité dite d'acteurs, et une complexité dite de temps. Dauphiné<sup>58</sup> (Dauphiné, 2003) n'en exploite que trois, ou du moins les regroupe sous trois types

---

<sup>58</sup> Dauphiné, 2003 : 46

- *Complexité structurelle*: interactions des acteurs Pour Dauphiné, « **la complexité réside plus dans les interactions que dans le nombre de composants** »
- *Complexité de niveau*: imbrication d'échelles spatiales ou de niveaux d'organisation différents
- *Complexité dynamique*: liée à l'existence d'évolutions non linéaires entraînant l'imprédictibilité des effets du système dans le futur même lorsque les facteurs sont simples et bien connus

La ville est donc considérée comme un système social et spatial complexe résumé ainsi :

*« La complexité d'un système tient au fait qu'il est capable de faire apparaître une grande unité et de la cohérence, qu'il semble finalisé (ses changements paraissent orientés) alors qu'il est composé de parties éphémères, instables, différentes, antagonistes ou coopérantes »*

dans leur projet de recherche 2007-2010 par le groupe de travail du laboratoire Société Environnement Territoire de Pau<sup>59</sup>.

Cette recherche est donc à la fois déductive, car elle part des principes de modélisation et de données de base pour étudier la macrostructure de Beyrouth et sa banlieue et, inductive car elle s'attache à mettre en valeur les relations humaines dans les vécus spatiaux depuis les enquêtes auprès des ménages résidents dans notre zone d'étude.

Pour cette démarche, les outils de rationalisation tels que la télédétection, la classification et autres modélisations de l'espace urbain deviennent particulièrement intéressants<sup>60</sup>.

## 3.2. PARADIGMES, THÉORIES ET CONCEPTS D'ANALYSE

<sup>59</sup> extrait de Penser et modéliser la complexité, Déclaration de politique scientifique 2007-2010 UMR 5603 CNRS p3

<sup>60</sup> Nous devons toujours prendre garde, dans une démarche que nous souhaitons « déconstructiviste », à vraiment déconstruire les paradigmes généraux afin de ne pas tomber dans le même piège que les postmodernistes (relativiste) qui pensent s'être affranchis des dogmes dominant sur le Liban et plus généralement sur le Monde arabe.

La reconceptualisation de l'espace en ayant pour support théorique majoritairement des données, sources et pensées orientalistes est laborieuse

### 3.2.1 : Analyse de la structuration de l'espace grâce à la Géographie structurale

Dès qu'un chercheur s'attache à une analyse structurelle, il se préoccupe automatiquement des formes d'interaction et donc du système qui en découle. Par « Structurant », il faut considérer un élément ayant un effet sur l'organisation de l'espace à différentes échelles et influant sur les interactions entre divers événements. Par « Axe », d'après Brunet<sup>61</sup>, il faut imaginer une barre ou ligne imaginaire autour de laquelle tourne une idée, le monde, objet, autour duquel se structure l'environnement et enfin l'espace de proximité comme un principe d'organisation.

*D'après les propos de Bailly : « la recherche des structures renvoie aux invariants, aux fondamentaux qui ont une signification pour la connaissance des systèmes sociaux et spatiaux [...] Le sens actuel de structure en géographie, s'emploie pour désigner un tout formé de phénomènes solidaires, par opposition à une simple combinaison d'éléments, de façon telle qu'ils dépendent les uns des autres. » (Bailly, 2010 : 103)*

Par structure chez les anthropologues structuralistes comme Lévi Strauss, nous pouvons entendre l'agencement d'une société et plus particulièrement les combinaisons de cet agencement qu'il est possible néanmoins de déchiffrer, même si elles ne sont pas directement observables dans le réel. Pour Lévi Strauss, il est question de dégager les lois inconscientes, les invariants régissant l'organisation spatiale et sociale car il considère que la structure est une construction intellectuelle, une abstraction, qui permet de parler alors de « structure ou forme abstraite ».

Chez Radcliffe Brown la structure définit des inter-relations unissant entre elles les différentes parties d'un système et, en même temps, toute modification d'un élément en modifie l'ensemble. Ce sont les rapports entre les éléments à l'intérieur du système qui en définissent le sens et la structure. Dans la *figure 5*, nous trouvons le schéma représentatif des principes d'organisation urbaine tels que les conçoit la géographie structurale :

*« La géographie structurale soutient plutôt que l'endorégulation est « urbaine tandis que l'exorégulation est rurale. L'urbain correspond ainsi aux positions appropriés par les nomades sélectifs (rassemblement, évasion), alors que le rural correspond aux positions attribuées aux sédentaires et aux nomades résiduels (concentration et dispersion). Puisque les centres sont polarisants et les périphéries diffusantes et puisqu'il y a de l'urbain diffusant et du rural polarisant, il y a de l'urbain à la campagne comme du rural en ville. Les villes*

---

<sup>61</sup> Brunet, 1997

*ne sont donc pas entièrement urbaines ni les campagnes entièrement rurales. Il existe un maillage et un enchevêtrement des positions urbaines et rurales aussi bien en ville qu'à la campagne. » (Desmarais et Ritchot, 2000)*

Une des limites des autres théories réside dans le fait que le phénomène urbain n'est identifié qu'à partir du principe wébérien de la division du travail, ce concept semble être le seul admis à l'unanimité pour expliquer l'organisation de la ville et des phénomènes s'y déroulant. Il en va de même pour le phénomène de globalisation. Mais à l'heure actuelle et selon le contexte local et historique, est-il possible de considérer ces éléments comme indiscutables pour aborder rationnellement le phénomène urbain ?

Les études relatives au fait urbain ces dernières années, en particulier celles traitant de la question de la forme urbaine dont les ouvrages abondent dans la littérature grise anglo-saxonne ou francophone, l'abordent souvent à l'aune du néolibéralisme.

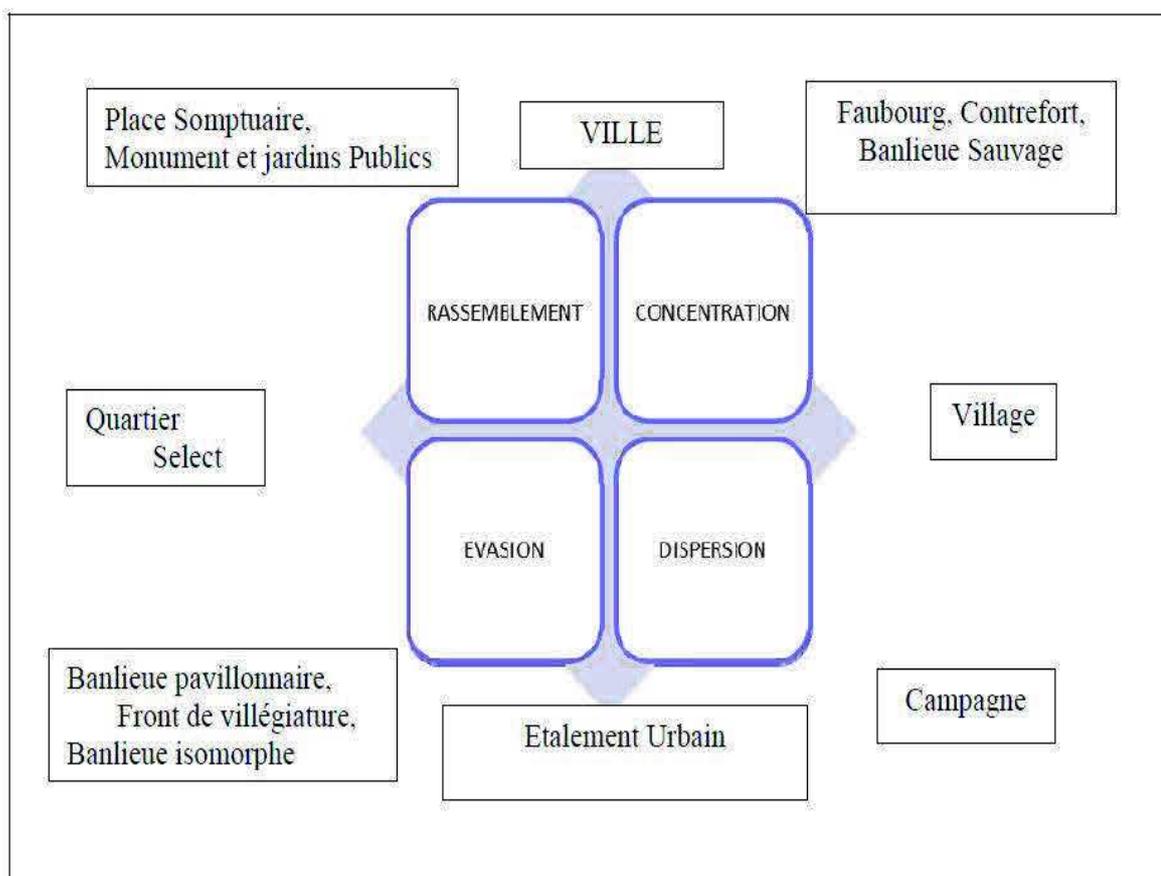


Figure 5: Unité de voisinage et positions abstraites, Source *Géographie structurale* de Desmarais & Ritchot, 2000

C'est en cela que la Géographie structurale nous apporte, d'une certaine manière, une grille de lecture intéressante puisqu'avec le concept de « contrôle politique de la mobilité », les dynamiques de positionnement ou d'établissement humains suscitent un questionnement allant au-delà du principe de la mondialisation et de la simple division du travail comme fait explicatif.

Il s'agit donc dans cette étude d'appréhender les dynamiques de structuration de l'espace de la banlieue Est en partant des logiques d'expansion jusqu'aux processus de conformation. Nous procéderons à l'analyse des dynamiques d'appropriation de l'espace par l'identification des formes dites abstraites pour l'échelle des *macroformes* et *mésformes*. Puis nous identifierons les dynamiques d'occupation de l'espace caractérisées par les formes concrètes, soit l'échelle des *microformes*.

### 3.2 2 Concepts de Référence

#### 3.2.2.1 *Zwischenstadt* ou la loi du marché

Au fil de cette recherche, il est apparu que la question de la mobilisation du concept de *Zwischenstadt* (ou entre-ville) développé en 2001 par Sieverts relève plus d'un questionnement général sur le devenir des villes que d'une sorte de « paradigme » de la ville. Ce parti pris quant à la qualification de la banlieue beyrouthine comme *Zwischenstadt* renvoie immédiatement aux logiques de structuration urbaine liée aux idéologies qui l'ont constituée. Dans notre étude, nous employons ce concept comme une note d'introduction à la morphologie de Beyrouth pour la requestionner en profondeur plutôt que d'un postulat sur son état actuel.

Sieverts évoque les limites du concept de *Zwischenstadt* :

« Dans une lecture dominée par l'économie, la *Zwischenstadt* peut s'interpréter comme un grand système de production et de consommation, intégré dans le système d'une économie mondialisée, dans lequel les différentes unités de travail spécialisées et dispersées sur le territoire sont reliées entre elles par un réseau technique réduisant à l'extrême les pertes de temps. » (Sieverts, 2004 : 95)

Mais Sieverts note qu'aucun facteur extérieur à l'un ou l'autre des éléments actifs composant de ce système n'est alors pris en compte. La conséquence est que les habitants sont alors

éliminés et considérés comme marginaux dès lors qu'ils ne participent plus, pas leur pouvoir d'achat ou leur force de travail à ce système économique. Un problème d'autant plus nuisible que l'augmentation du chômage tend précisément à accroître la part de ces populations qui deviennent invisibles.

*« Cela signifie également, ajoute Sieverts, que cette vision de la Zwischenstadt se réduisant à un grand système de production et de consommation, éclipse toutes les qualités qui ne contribuent pas directement à une amélioration de sa technicité et de sa rentabilité. Il suffit pour s'en convaincre d'évoquer les voies de communication : elles sont uniquement conçues comme des instruments permettant de maîtriser le temps et l'espace du point de vue de l'économie, et non comme des éléments constitutifs du temps et de l'espace de la vie quotidienne. Cette remarque s'applique également à l'ensemble de l'espace public, qui n'est pris en compte que lorsqu'il peut être instrumentalisé par le marché » (op.cit.).*

Certes, les formes promues par la *Zwischenstadt* offrent de nouvelles activités, des urbanités différentes de celles du centre historique favorisé par le système de réseau dans lequel l'ensemble de la société urbaine se situe. Toutefois, dans le contexte libanais quelle place accorder à ce réseau ? Même si, comme le mentionne l'auteur, les nouvelles conditions au-delà de la télématique favorisent la reconfiguration de la ville. Les fonctions de celle-ci n'étant plus tributaires de contraintes de localisation en démultiplient les combinaisons.

Notion que nous retrouvons sous une autre terminologie chez Davis dans son ouvrage *City of Quartz* (Davis, 2006) traitant de l'impact économique capitaliste sur la structuration de la ville de Los Angeles et ceci nous conduit à aborder le concept de fragmentation.

### *3.2.2.2 Le concept de Fragmentation*

La fragmentation, terme polysémique, voire insaisissable, est une tendance qui semble être généralisée à l'échelle globale ; elle revêt l'apparence d'un processus opératoire. Mais elle est davantage le fruit de dynamiques diverses qu'il est indispensable d'analyser. Même si elle est souvent assimilée à une résultante des effets de la globalisation, ceci est peut-être dû à une certaine obsolescence des outils théoriques actuels.

La définition du fragment de Vidal Rojas apparait la plus adaptée :

*«Le fragment est un construit abstrait qui révèle des sous-ensembles de l'ensemble urbain, pouvant être conçu comme une ressource théorico-conceptuelle qui nous permet de nous rapprocher de l'espace urbain réel et complexe, de manière davantage interprétative que compréhensive. Le*

*fragment est un point de vue d'une portion du territoire, lequel révèle, par discrimination, le contenu des composantes de la structure urbaine qui permet d'attribuer un sens et une orientation à l'évolution de l'espace urbain ».*

*« Le sens et le contenu du fragment urbain sont souvent conditionnés par les déterminants culturels du territoire étudié » (Vidal Rojas, 2002 : 95, 96, 99).*

D'après l'extrait qui précède et des définitions dans l'ouvrage collectif de Navez-Bouchanine au sujet de la terminologie de la fragmentation, il semble transparaître une connotation à tendance négative émanant de ce terme. L'usage d'une grille de lecture à partir des logiques de fragmentation n'est donc pas neutre. Elle sous-entend un éclatement de la ville en divers fragments, contrairement au terme segmentation qui lui induit une subdivision de l'espace urbain. Ce terme apparu dans le langage courant à la fin des années 80 opérait comme un outil synthétique pour désigner l'évolution négative des villes sous l'effet des transformations du capitalisme avancé (Navez-Bouchanine dir., 2002). La fragmentation dès lors apparaît davantage comme un prisme analytique porteur de sens pour celui qui l'emploie, tels que peuvent l'être les paradigmes.

### *3.2.2.3. Les concepts de Migration et de Mobilité*

Dans le cadre de notre étude, nous faisons face à divers phénomènes, sur lesquels il est nécessaire de revenir afin de capter les dynamiques en cours. Ces phénomènes sont appréhendés à partir de lectures exploratoires, et des résultats de notre enquête sociodémographique que nous allons évoquer dans ce paragraphe.

Dans notre recherche, nous mobilisons les notions de **migration** et de **mobilité**, qui sont utilisées dans le chapitre 5. Elles sont invoquées pour pouvoir mettre en évidence les mouvements de population et les interactions dans notre aire d'étude. Elles sont utiles pour analyser des phénomènes constitutifs, structurants de notre espace ; il est donc essentiel de comprendre ces concepts pour pouvoir comprendre la structuration de notre terrain.

D'après divers ouvrages de référence comme le dictionnaire de l'aménagement et de l'urbanisme (Merlin et Choay 2005), le dictionnaire d'analyse spatiale (Bavoux et Chapelon, 2014) ou encore des travaux scientifiques (Bourdin, 2007 ; Castel, 2007 ; Dias, 2016 ; Epstein 2013...) les termes de « Migration » et « Mobilité » peuvent être polysémiques.

La **migration**, qui peut être définitive, temporaire, quotidienne, internationale, intérieure, revêt divers aspects tels que :

- **les migrations volontaires** (pour fuir le surpeuplement et les crises économiques et répondre à un besoin de main d'œuvre),

- **les migrations forcées** résultant de crise politiques et guerres

-**les migrations internes** telles que l'exode rural, souvent orienté vers la capitale, ou encore le phénomène inverse de rurbanisation.

Tout comme la migration - qui dans notre cas d'étude est en fait l'immigration des réfugiés en provenance d'Irak, de Palestine, de Syrie et de Turquie pour les Arméniens, l'exode rural et les mouvements pendant les périodes de troubles - la mobilité se définit aussi sous diverses acceptions qui peuvent évoquer un flou terminologique comme :

- La « mobilité », qui est initialement la propension d'une population à se déplacer, liée à la taille de l'aire urbaine et au niveau de vie. Elle est déclinée en différents aspects qui sont

- La mobilité résidentielle (ou trajectoire résidentielle)

- La mobilité sociale (ou trajectoire sociale) de Boudon qui peut être ascendante ou descendante

- La « mobilité alternante » ou « pendulaire » ou « quotidienne » employée dans la même acception que la « Migration alternante ou pendulaire ou quotidienne ». La mobilité quotidienne est un sujet sur lequel la littérature est abondante, son sens rejoint celui donné à la migration pendulaire à laquelle on ajoute une dimension d'espace-temps et de moyens. Elle permet de dégager un espace de vie des individus (Espstein, 2013). Selon certains auteurs, il est préférable d'utiliser « navettage » au lieu de migration, car elle ne conduit pas à une modification du lieu de résidence permanent.

Dans notre étude, nous faisons appel à ces deux concepts (migration et mobilité) pour appréhender les déplacements quotidiens et les moyens de déplacements entre le domicile et le travail, ou entre le domicile et le lieu de scolarisation, qui ont pour caractéristiques de se concentrer dans le temps ; et dans une moindre mesure entre les lieux de consommation et de loisirs, les lieux de visite des proches, ou encore le retour au village d'origine et sa fréquence, qui sont des mobilités plus sporadiques. Ils nous servent d'indicateurs à propos des flux d'individus présents sur notre terrain.

Utiliser les mobilités est d'autant plus important que les migrations alternantes concernent en principe les habitants des banlieues et que, dans le cas libanais où l'infrastructure de

transport public est quasi inopérante, les migrations pendulaires provoquent une saturation du trafic quotidien dans l'agglomération beyrouthine telle que les déplacements deviennent par moments inenvisageables.

### **3.3. MÉTHODE ET PROTOCOLE EMPLOYÉS**

#### *Une Approche de la complexité au Liban et au Moyen Orient difficilement cartographiable*

##### *3.3.1. Le « contrôle politique de mobilité »*

Pour mener à bien notre travail de recherche, nous nous sommes appuyée sur le concept de «contrôle politique de mobilité», développé par G. Ritchot et G. Desmarais, issu de la morphogénèse urbaine. La morphogénèse urbaine s'inspire de la biologie : elle considère la ville, ou les objets urbains, comme des êtres vivants. Son objectif est d'identifier l'organisation spatiale, en postulant que la ville ne répond pas à un chaos mais est structurée : cette organisation se complexifie dans le temps et est liée aux échelles spatiales. Cependant, il faut noter qu'en urbanisme la question de la fonction précède en général celle de la forme, contrairement à la biologie.

Pour autant le principe de morphogénèse a une trentaine d'années, et a vu le jour dans les universités Nord-Américaines suite à une refonte des analyses de l'Ecole de Chicago. L'organisation spatiale se développe à partir de deux processus, l'un de compétition pour l'occupation du sol, l'autre de l'affirmation de l'appartenance à un groupe. En d'autres termes, la morphogénèse peut être assimilée par extension à l'Ecologie urbaine.

D'après le discours commun, il semble que les principes de localisation résidentielle répondent à des opportunités de regroupement familial, confessionnel ou de voisinage. Toutefois, pour tester cette hypothèse nous procédons à l'examen de données empiriques, développé dans les chapitres 6 et 7, par le biais du principe contrôle politique<sup>62</sup> de mobilité : ce dernier consiste en :

*Le concept de « contrôle politique de la mobilité »*

*« La géographie structurale propose le concept de « contrôle politique de la mobilité » (Ritchot, 1977, 1982, 1985a) afin de répondre aux insuffisances de la définition classique des genres de vie. Ce concept permet de distinguer le nomadisme « sélectif », propre aux acteurs contrôlant leur mobilité, de la sédentarité et du nomadisme « résiduel » caractéristiques des acteurs dont la mobilité est contrôlée par les nomades sélectifs.*

*L'endorégulation et l'exorégulation de la mobilité ne renvoient pas au pouvoir de l'être humain sur la nature ou l'inverse. Ces modalités signifient plutôt que les acteurs, à jamais coupés de la nature par l'interdit de propriété, en négocient l'appropriation entre eux. L'endorégulation n'est pas le contrôle de son mouvement vers la nature mais le contrôle d'une trajectoire vers une position politiquement engendrée, celle-ci étant corrélative à l'exorégulation des trajectoires où s'engagent les autres acteurs. L'endorégulation est donc le contrôle d'une trajectoire vers une position interdite aux autres. L'interdit spatial est d'emblée politique. Il médiatise le rapport aux ressources naturelles par la relation à autrui.*

*Le concept structural de « contrôle politique de la mobilité » met en lumière une dimension insoupçonnée de la dynamique interne qui génère la différenciation régionale. Les régions culturelles n'émergent pas d'une transformation directe des ressources du monde extérieur. Leur segmentation procède plutôt d'une structuration spatiale en positions endorégulées et exorégulées, les premières étant appropriées par des acteurs nomades sélectifs, les secondes étant attribuées à des acteurs sédentaires et nomades résiduels. Cette différenciation politique des écoumènes précède l'ensemble des échanges économiques et des occupations concrètes ».*  
*(Desmarais & Ritchot, 2000 :P23)*

Dans notre travail ultérieur, il s'agit d'évaluer les résultats obtenus des enquêtes et des analyses de traitement d'image, à partir de la Géographie structurale notamment au travers du prisme de contrôle politique de la mobilité qui s'inscrit. La classification est opérée à l'aide d'une Analyse Factorielle de Correspondances Multiples, technique statistique opérationnelle pour les données inductives, et la seule possible au regard du contexte existant. Les résultats qui illustrent les facteurs structurants et ses classes, nous offrent l'opportunité de déterminer les dynamiques de conformation de la banlieue Est de Beyrouth. En somme, nous tentons une modélisation de la mosaïque socio-résidentielle et des dynamiques urbaines relatives à la banlieue Est au cours de son histoire récente tout en testant les modèles d'analyse.

### *3.3.2. La télédétection comme outil multiscalaire*

---

<sup>62</sup> Par politique il faut entendre l'équilibre dans la cité plutôt que l'exercice vertical d'un pouvoir institutionnel.

Dans le contexte libanais, les informations telles que cartes, cadastres, plan de zonage qui devraient être en accès libre dans les institutions de production, conformément à la loi en vigueur (GRIDAUH-MAJAL, 2012) et relatif à la législation française dont le cadre juridique libanais est issu, ne le sont pas.

La consultation de ces sources d'informations de base pour toute étude de site, lorsqu'elles existent, se fait soit moyennant finance dans le meilleur des cas (ce qui peut s'avérer être très onéreux), soit nécessite tout un stratagème de réseau relationnel ou *wasta* qui peut prendre des mois, voire des années quand il aboutit. Pour pallier ces pertes de temps et de capitaux, quand les conditions le permettent, le recours à la télédétection devient très utile comme le mentionne Zaarour, en 2010, dans son analyse sur les structures socio-spatiales à l'échelle de Beyrouth.

Ce principe a pour objectif de rapporter les informations extraites des données satellitaires pour l'analyse spatiale de la ville de Beyrouth où les manques et l'accessibilité des données font loi.

### *3.3.3 Hypothèses et protocole d'exploitation*

Notre hypothèse générale (H0), « **La forme du tissu urbain est révélatrice du tissu social et du contrôle politique des formes de mobilité<sup>63</sup> des habitants le constituant** », a été testée à partir de deux types de données mises en relation à travers différents procédés adaptés à notre recherche et aux problèmes de terrain rencontrés : Sondages aréolaires sur image satellite pour des enquêtes sociodémographiques en milieu urbain de Dureau et Gadal ; Indicateurs environnementaux développés par Kabil. Elle s'inspire du concept de Contrôle politique de mobilité développé par Desmarais et Ritchot.

Faute de données socioéconomiques pertinentes au niveau quantitatif, nous avons choisi de procéder à une classification des localités pour lesquelles le recueil des mobilités des résidents dans la zone d'étude permet de faire ressortir l'étendue du système d'interactions, grâce à l'enquête et aux observations réalisées entre 2011 et 2013.

Pour ce faire nous avons procédé à une collecte de deux types de données :

---

<sup>63</sup> Desmarais et Ritchot, 2000

- **Une série de données qualitatives à caractère socioéconomique** réalisée grâce à un échantillonnage de 161 logements sélectionnés aléatoirement dans six zones-types de tissu urbain, série pour laquelle nous avons récolté directement chez l'occupant des informations socioéconomique et urbanistique (caractéristiques sociales, caractéristiques de mobilité, localisation et habitat) puis soumis à un traitement statistique multivarié de type Analyse Factorielle de Correspondances Multiples.
- **Une série de données quantitatives à caractère paysager** obtenues grâce à la télédétection.

L'analyse systémique du tissu urbain, par l'évaluation des interactions des résidents, nous donne la possibilité de caractériser l'aire d'étude et d'en évaluer le degré de fragmentation. Parmi ces interactions, nous pouvons en recenser deux types : **les interactions dites spontanées**, autrement dit celles pratiquées par des acteurs de manière personnelle, qualifiées de pratiques d'usage **et les interactions politico-régulées** (administrations, instances, organismes interagissant).

Parallèlement, notre travail de recherche est guidé et structuré par des hypothèses que nous rappelons ou posons ci-dessous.

## Hypothèses

Rappel de l'Hypothèse 0 : **La forme du tissu urbain est révélatrice du tissu social et du contrôle politique des formes de mobilité des habitants le constituant.**

Le Liban et particulièrement notre aire d'étude, dont elle est le parfait reflet en étant composée par toutes ses communautés, nous a mis à rude épreuve tant la complexité y est composite. Pour appréhender notre recherche face à une telle complexité, nous avons stratifié notre réflexion à travers les diverses sous-hypothèses qui suivent :

Pour chacune de nos hypothèses, nous allons présenter leur protocole de test que nous allons employer

***Hypothèse 1: Le choix résidentiel a été encouragé/déterminé historiquement par le faible taux local d'urbanisation et la proximité des zones d'activité, source d'emploi pour une population provenant de l'exil rural***

- **données disponibles :**

- les lectures exploratoires : le rapport IFRED, article Burgey et Phares, rapport UNHabitat, Mémoire de DEA en géographie de N. Attar de 1987...

- les différents plans d'aménagement (Ecochard, Manasseh et Tabet), les cartes anciennes

- **données collectées :**

- les données de l'enquête sociodémographique (CSP, Mode de transport, Origine géographique, Diaspora, Durée habitation, Statut du bâti, Période de construction, Confession, Nationalité, Surface, Type de logement, Lieu d'activité professionnelle) à partir d'un sondage par quota de chaque tissu urbain défini,

- les entretiens avec les Mokhtars et Maires

- le SIG réalisé à partir de l'image IKONOS de 2005 fourni par le service de Remote Sensing du CNRS

- **paramètre d'analyse :**

ils doivent permettre de déterminer à partir des analyses des données disponibles et récoltées l'évolution urbaine de la zone, son histoire.

- **résultats et discussion :**

ils sont limités par l'échantillon établi selon un sondage par quota : ce n'est donc pas un résultat exhaustif.

*Hypothèse 2: Le facteur sécuritaire et le laxisme législatif ont fortement encouragé l'urbanisation non planifiée de la zone étudiée, ce qui a engendré des problèmes de gouvernance insolubles*

- **données disponibles :**

- les lectures exploratoires : le rapport IFRED, article Burgey et Phares, rapport UNHabitat, Mémoire de DEA en géographie de N. Attar de 1987...

- les différents plans d'aménagement (Ecochard, Manasseh et Tabet), les cartes anciennes

- **données collectées :**

- les entretiens avec les Mokhtars et Maires

- le SIG réalisé à partir de l'image IKONOS de 2005 fourni par le service de Remote Sensing du CNRSL et l'analyse d'image satellite

- **paramètre d'analyse :**

ils doivent permettre de déterminer à partir des analyses des données disponibles et récoltées le mode de gouvernance

- **résultats et discussion :**

ils sont limités par l'échantillon et la véracité des discours : ce n'est donc pas exhaustif et absolu.

*Hypothèse 3: Le facteur coût du foncier, qui s'est fortement élevé au cours des dernières décennies grâce à un marketing politico-économique lié au facteur paysager, contribue à déterminer au fil du temps le profil social des résidents de la zone étudiée*

- **données disponibles :**

- les lectures exploratoires : le rapport IFRED, article Burgey et Phares, rapport UNHabitat, Mémoire de DEA en géographie de N. Attar de 1987...
- les différents plans d'aménagement (Ecochard, Manasseh et Tabet), les cartes anciennes
- **données collectées :**
  - les données de l'enquête sociodémographique (CSP, Mode de transport, Le type de Ménage Intergénérationnel, Origine géographique, Fréquentation du lieu d'origine, Niveau de scolarisation, lieu de scolarisation, Présence de domestique, Diaspora, Durée habitation, Statut du bâti, statut d'occupation, Période de construction, Confession, Nationalité, Surface du logement, Type de logement, Lieu d'activité professionnelle) à partir d'un sondage par quota de chaque tissu urbain défini,
  - les entretiens avec les Mokhtars et Maires
  - le SIG réalisé à partir de l'image IKONOS de 2005 fourni par le service de Remote Sensing du CNRSL et l'analyse d'image satellite
- **paramètre d'analyse :**

ils doivent permettre de déterminer, à partir des analyses des données disponibles et récoltées, le profil des résidents et leur mobilité afin de localiser les mutations foncières à défaut d'avoir pu disposer des données foncières.
- **résultats et discussion :**

ils sont limités par l'échantillon établi selon un sondage par quota et le manque de données utiles, ce n'est donc pas exhaustif

En conclusion, le chapitre 3 expose notre protocole d'analyse, qu'il s'agisse des concepts mobilisés, des outils techniques ou encore de nos hypothèses et de la méthode que nous comptons exploiter pour les tester, qui seront explicités dans les prochains chapitres, et qui devraient pouvoir nous permettre de répondre à notre questionnement initial.



*La deuxième la partie s'articule en deux chapitres. Le premier fait l'évaluation de la situation existante dans la région de Beyrouth en faisant un rappel expliquant l'évolution urbaine que nous constatons de nos jours. Il nous permet d'introduire notre choix d'analyse. Le second chapitre présente le terrain d'étude, les données recueillies et leur analyse descriptive.*



**DEUXIÈME PARTIE**  
**DÉLIMITATION DE L' AIRE D'ÉTUDE ET**  
**DONNÉES EMPIRIQUES**



*Le Liban, produit du mandat français, résulte d'une promesse faite par la France à une aspiration des maronites du sandjak du Mont Liban (Méouchy, 2010), tout en répondant à ses propres aspirations coloniales.*

*Le mandat ayant pour ambition de faire de Beyrouth sa capitale économique au Moyen-Orient et sa vitrine coloniale va amorcer différents projets tels que celui de l'extension du port de Beyrouth. Ce projet nécessitera une force de main d'œuvre abondante, ce qui aura pour effet d'engendrer un exode rural massif vers les chantiers de la capitale friands de force de travail bon marché. Cette main d'œuvre s'installera alors à proximité des chantiers du port dans les faubourgs informels tels que Roueïssat, Zaaytrieh, Biaqout).<sup>64</sup> (Attar, 1987 ; Fawaz, 2003)*

*Pour pallier les lacunes d'information mentionnées à plusieurs reprises et que nous expliciterons dans le chapitre 5, nous avons eu recours à une enquête de terrain, dont les résultats bruts ont été traités à l'aide des statistiques descriptives, et à la télédétection pour pouvoir préparer une Analyse Factorielle des Correspondances Multiples dans la troisième partie.*

*Dans la figure 6 ci-jointe nous retrouvons la localisation de notre aire d'étude dans les limites du territoire libanais, notre aire d'étude représente les municipalités de Jdeideh el Metn et Fanar situées dans la deuxième couronne de la capitale libanaise.*

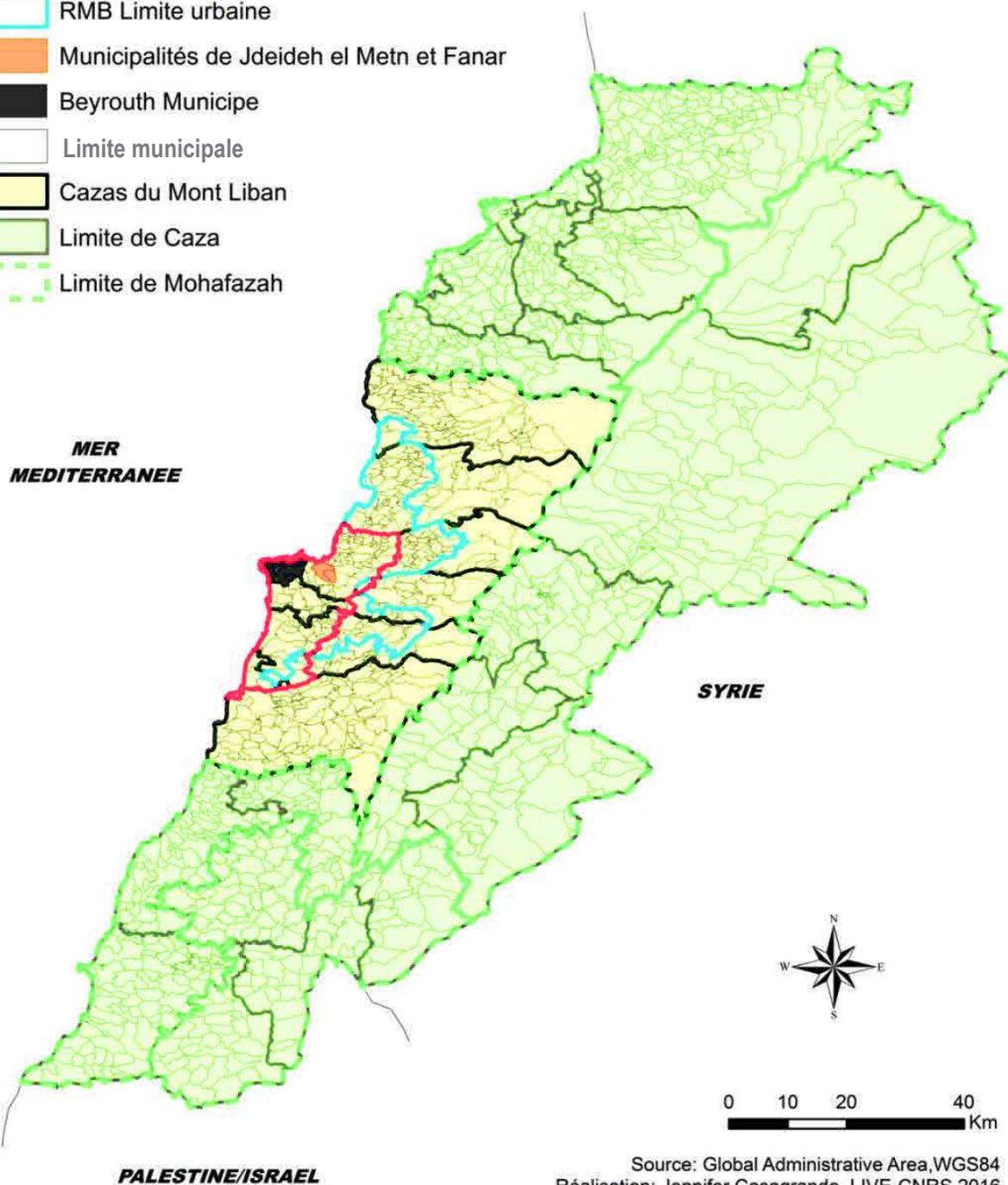
---

<sup>64</sup> Les famines courantes en raison de divers facteurs comme la mécanisation de l'agriculture, les guerres et une sécheresse accrue ont renforcé la dynamique d'exode rural alors en cours.



## Représentation de l'Aire d'Etude dans les différentes limites du territoire libanais

-  RMB Limite conventionnelle
-  RMB Limite urbaine
-  Municipalités de Jdeideh el Metn et Fanar
-  Beyrouth Municipipe
-  Limite municipale
-  Cazas du Mont Liban
-  Limite de Caza
-  Limite de Mohafazah



Source: Global Administrative Area, WGS84  
Réalisation: Jennifer Casagrande, LIVE-CNRS 2016  
Logiciel: ArcMap

RMB: Région Métropolitaine de Beyrouth

Figure 6 : Carte de l'Aire d'étude dans les différentes limites du territoire libanais, Source Global Administrative Area



# CHAPITRE 4

## ÉVOLUTION URBAINE DE BEYROUTH ET PRÉ-ANALYSE DE L'AIRE D'ÉTUDE

<b>4.1. ÉVÈNEMENTS HISTORIQUES CONSTITUTIFS DE BEYROUTH D'AUJOURD'HUI</b>	<b>93</b>
4.1.1 <i>Le changement de statut : de la ville provinciale ottomane à la capitale régionale durant l'occupation égyptienne.</i>	93
4.1.2 <i>Le Grand Liban et la République libanaise</i>	95
4.1.3 <i>La Guerre Civile et la Reconstruction</i>	97
<b>4.2 CROISSANCE URBAINE ET EXTENSION SPATIALE DES FRANGES EST DE BEYROUTH</b>	<b>98</b>
<b>4.3. ANALYSE DESCRIPTIVE L'AIRE D'ÉTUDE : UNE TYPOLOGIE BÂTIE HÉTÉROCLITE</b>	<b>111</b>
4.3.1 <i>Aperçu multiscalair de l'hétérogénéité du tissu urbain</i>	115
4.3.2 <i>Une topographie contraignante</i>	122

Dans ce chapitre, il est question pour nous de présenter notre aire d'étude. Pour ce faire nous allons aborder son histoire, qui est dépendante de celle de la capitale et qui se décline sous quatre grands moments, et ses grandes caractéristiques morphologiques, topographiques et urbaines.

Pour le cas de l'ancienne Beyrouth, à savoir la ville dans ses murailles, son organisation interne est basée depuis l'antiquité sur l'ordre du *cardo-decumanus* gréco-romain (Fishfisch, 2011) qui se retrouve dans bon nombre de villes moyen-orientales issues de ces mêmes processus d'urbanisation : d'abord un tell, puis un développement urbain hippodaméen.

Il s'agit davantage d'un tissu urbain vernaculaire médiéval plutôt que d'une typologie arabo-musulmane. Nous pouvons donc parler de type architectural arabo-islamique mais pas réellement d'urbanisme arabe ou islamique (Al Sayyad discours 2012<sup>65</sup>, Said 1979).

En comparant différentes villes médiévales du monde, nous pouvons retrouver les mêmes types d'organisations. La forme urbaine répond à des styles architecturaux tributaires des critères culturels locaux, structurés autour des pouvoirs politico-religieux.

Parler de Beyrouth comme d'une ville arabo-musulmane en soi serait déjà un non-sens. Il serait important de redéfinir ce qu'est ou n'est pas ce concept de ville arabo-musulmane, ou autre terme tentant d'établir une typologie et qui n'existe pas de la manière dont la communauté scientifique voudrait l'imposer. Toutefois, bien qu'il ne s'agisse pas de notre objet de recherche, nous relevons les propos d'Al Sayyad de l'université de Berkeley, Californie, qui lors de son discours au City Debate de 2012 à l'AUB, considérait que la conceptualisation de la « ville arabo-musulmane » est uniquement perçue par les

---

<sup>65</sup> Nezar AlSayyad (University of California-Berkley & IASTE) - The 'Islamic', 'Arab', 'Middle Eastern' City: Reflections on an Urban Concept

« occidentaux » pour les « occidentaux ». Les autochtones ne se questionnent pas sur la configuration socio-spatiale dite musulmane. Pour eux, elle fait sens en soi.

Dans les villes à dominante culturelle « musulmane », le cœur de la cité est représenté par la mosquée, pour les villes dites à dominante « chrétienne », il s'agit de l'église ou cathédrale. Mais l'objectif de cette étude n'est pas de définir les typologies des villes médiévales. Dans le cas de Beyrouth, ce cœur n'existe plus, ayant fait l'objet à tort ou à raison selon les points de vue d'une *tabula rasa* et ce, à maintes reprises.

## 4.1. ÉVÈNEMENTS HISTORIQUES CONSTITUTIFS DE BEYROUTH D'AUJOURD'HUI

*« Dans les provinces arabes de l'Empire ottoman, le dépècement faillit aussi commencer au XIX<sup>e</sup> siècle dans le Mont Liban. Dans cette partie de l'empire, ce fut le pacha d'Égypte, Mohammed Ali, qui prit l'initiative d'instaurer l'égalité entre musulmans et non musulmans et de vouloir se tailler un royaume englobant les provinces syriennes le Mont Liban et la Palestine. Son occupation de Mont Liban entre 1832 et 1840 aboutit à la ruine et au discrédit de la grande féodalité transcommunautaire libanaise de type tribal et aux célèbres révoltes paysannes. Dans le même temps, cette occupation, qui dérangeait les desseins des puissances européennes, attirait, au Mont Liban et à Beyrouth, une influence accrue de ces mêmes puissances sur les communautés libanaises dont le rôle, à la différence des autres provinces de l'empire, avait été jusqu'ici strictement cantonné eu domaine spirituel. Ce sera en particulier le cas pour la France qui acquiert une influence hégémonique intellectuelle et politique sur le clergé maronite et pour l'Angleterre qui aide et conseille les féodaux druzes, en passe de perdre toutes leurs assises traditionnelles de pouvoir » (Corm 2009 : 71).*

### 4.1.1 Le changement de statut : de la ville provinciale ottomane à la capitale régionale durant l'occupation égyptienne.

*Rupture avec l'influence du modèle urbain « arabe » amorcée par les Ottomans sous influence égyptienne ?*

Le premier élan pan arabe fut lancé par Mohamad Ali et la conquête de la Syrie en 1832. Pour marquer son essor, il décide de développer la ville de Beyrouth et d'en faire un carrefour

incontournable de la Syrie conquise, en vue du nouveau Royaume Arabe, de l’Egypte à la Mésopotamie (Davie 2001). Le développement des infrastructures de Beyrouth sont dues au gouverneur égyptien Ibrahim Pacha (fils du roi d’Egypte). Pour asseoir l’influence égyptienne, il va aménager de nombreuses infrastructures qui auront des retombées positives sur le développement : prospérité régionale concurrençant les puissances européennes : réaménagement de la jetée du port facilitant son accessibilité et son utilité, nouveaux entrepôts, réhabilitation des souks, la quarantaine (d’influence française), le *diwan* (institution politique transcendant le droit coutumier des *waqfs* et donnant du pouvoir à la bourgeoisie locale). L’ère égyptienne sera réduite à néant lors de l’intervention anglo-autrichienne au secours de l’empire ottoman en 1841 lors de la deuxième guerre turco-égyptienne. Suite à l’occupation égyptienne, les intérêts politico-économiques se focalisent sur la ville de Beyrouth au détriment de Saida, comme en témoigne la migration des ambassadeurs amorcée par le consul d’Angleterre.

Vers 1875, découlant de la révolution industrielle, le développement accru du trafic maritime redessine profondément les carrefours de la façade orientale de la Méditerranée. (Saleh, 2010, Volait, 1999,). Les « hubs » tels qu’Alep se voient délaissés au profit des ports comme Beyrouth, Alexandrie ou Izmir. Les échanges économiques vont donc contribuer, par la redéfinition de la fonction de Beyrouth et son port, à modifier sa structure propre. Les échanges économiques vont se coupler aux échanges culturels. Ces échanges auront un impact sur la composition même de l’espace urbain, contribuant à redéfinir aussi sa fonction en répondant à une nouvelle demande, celle du marché (nouvelles infrastructures institutionnelles et matérielles plus conformes aux exigences du marché et la nouvelle consommation). S’opère alors, par voie impériale, la refonte socioéconomique de la ville de Beyrouth.

L’occupation égyptienne de 1832 à 1840, équivaut à une brèche dans l’histoire de l’empire Ottoman alors en place. Elle va aussi fortement influencer les politiques impériales en amorçant les réformes de Tanzimat<sup>66</sup> (Davie, 2001 ; Eddé, 2010).

---

<sup>66</sup> Série de réformes structurelles lancées entre 1839 et 1876 par la Sublime porte qui ont été amorcées suite à l’occupation égyptienne afin de maintenir l’Empire en déshérence.

### *4.1.2 Le Grand Liban et la République libanaise*

Lors du Protectorat français au lendemain de la chute de l'empire ottoman et l'avènement de la création du Liban en 1920 et dont Beyrouth devient capitale en 1924 (Eddé 2010), les réformes ne suffisaient pas aux yeux du nouvel occupant pour garantir le statut d'avant-poste commercial et politique de l'Orient selon le modèle européen. Pour ne citer que l'aspect formel et foncier, d'autres réformes ont été entreprises comme le cadastre et la création du statut des biens-fonds mis en place par Duraffourd, ou encore les interventions des frères Danger grâce aux nouvelles méthodes de construction (béton armé...) vont refaçonner en s'inspirant des courants hygiénistes l'image de la ville (corniche, réseau d'égouts, construction d'artères, carrefour circulatoire, place ornementale, institutions, nouveau quartier en front de mer, cité-jardin...). Ceci conduisit sous prétexte d'aseptisation et d'embellissement à éradiquer la majeure partie du tissu ancien de la ville Action en rupture avec les pratiques effectuées dans les colonies suivant le principe de ségrégation socio-spatiale (Davie, 2001 ; Eddé, 2010 ; Fischfisch, 2011 ; Volait, 1999). Les interventions mandataires de refonte de la ville se manifestèrent par la planification d'une zone industrielle, l'agrandissement du port pour couvrir l'accroissement des échanges commerciaux entre l'Europe et le Levant. Ce protectorat dura jusqu'en 1943 à l'issue de mouvements de mobilisation de la part des Libanais envers leur puissance de tutelle débouchant sur la création de la République libanaise. Une République dont l'économie repose sur les services financiers, commerciaux et de rente immobilière.

Avec la République et notamment à compter du mandat du Président Chamoun et surtout avec l'initiative du Président Chéhab avec l'aide des Nations Unies (surtout les E.U et la France ancienne puissance de tutelle qui avaient des intérêts politico-économiques dans la région) se mit en place une réforme de modernisation administrative et d'infrastructures d'ordre économique, énergétique, technico-logistique et urbanistique à grande échelle de la ville attire la population rurale souhaitant améliorer son niveau de vie et non coutumier du mode de vie urbain. Durant cette période de prospérité économique, de nombreux projets d'infrastructures sont réalisés. Cependant, ces derniers ne répondent pas aux pressions démographiques en cours, ce problème se manifeste par l'expansion d'une ceinture de misère (création de bidonvilles) à la périphérie des limites urbaines de Beyrouth de cette époque aux

abords des zones industrielles (industrie légère et faiblement développée) et du port (Rapport IFRED, 1961 ; Fawaz-Peillen, 2002 ; Manasseh-Tabet,<sup>67</sup> 1969 ; Verdeil, 2002).

En 1940, une loi de la construction a permis de réévaluer les gabarits de construction : ceci engendra une refonte de la forme architecturale de la ville. En 1944, Ecochard élabore un plan directeur du Grand Beyrouth qu'il subdivise en douze zones dont le principe majeur est le développement économique et routier, révisé par le rapport Egli en 1950 qui revoit le zoning initial, il en propose alors cinq. Un nouveau plan directeur voit le jour en 1954 découpant la ville en dix zones, il sera modifié à quatre reprises (1966, 1971, 1973 et 1974). Conjointement à ces plans directeurs, un plan de zoning de l'agglomération beyrouthine dont le principal objet est l'aménagement des banlieues est établi par Ecochard en 1963 (les réformes urbanistiques de la ville sont appuyées par l'organe décisionnel CEGPVB). Pour l'ensemble de ces plans de zoning servant de base pour les permis de construire, leur aspect réglementaire ne concerne que le coefficient d'exploitation au sol et totale, ainsi que l'alignement. Des réglementations supplémentaires concernant les règles de construction ont été ajoutées, pour autant ces plans demeurent non coercitifs en matière de réglementation urbaine et permettent certaines libertés aux promoteurs qui ont donné cet aspect brouillon et incohérent que renvoie la ville et ses banlieues (Lamy-Willing, 2015). Ces plans servent toujours de support aujourd'hui officiellement, cependant les municipalités tendent à élaborer leur propre plan directeur afin de compenser l'obsolescence des plans en vigueur<sup>68</sup>. Il faut aussi remarquer que le droit de propriété au Liban est en principe inaliénable<sup>69</sup>, ce qui inspire une forte résistance de la part des propriétaires lorsqu'il s'agit de se soumettre à des règlements d'urbanisme qu'ils jugeraient discriminants. Quand le code de l'urbanisme fait défaut, le code de la construction prend le relais pour régir l'aménagement.

Malgré l'essor économique et le rôle de pôle culturel de Beyrouth dans le monde arabe, l'instabilité régionale (Nakhba, Guerre Israélo-Arabe, Nasserisme)<sup>70</sup> va ébranler la jeune république.

---

<sup>67</sup> Les problèmes engendrés par l'exode rural sont globaux, aucune ville n'est réellement parvenue à endiguer ce problème.

<sup>68</sup> La bureaucratie est une machine tellement lourde que la plupart des plans ont été approuvés des années après leur élaboration, parfois vidés de leur essence et de fait étant dépassés avant d'entrer en vigueur.

<sup>69</sup> Information tirée des propos de Mohamad Fawaz lors d'un entretien en 2011

<sup>70</sup> Pour mémoire, consulter les travaux de Beydoun, Beyhum, Corm, Kassir, Meier

### 4.1.3 La Guerre Civile et la Reconstruction

Le conflit alimenté par les ingérences extérieures qui ravagea le pays pendant quinze ans eut pour effet de détruire aussi bien le centre-ville et autres espaces tout en conduisant des mouvements de population à caractère communautaire et l'exil pour les plus aisés, phénomènes qui auront vocation à reconfigurer en profondeur la structure de la capitale, passant ainsi de fonction de ville au sens desmaraisien<sup>71</sup> à un territoire morcelé dont l'interaction entre les fragments est mise à mal par le conflit et leur polarisation communautaro-politique mise en place par les milices (Beyhum, 1991). Les milices prendront le relais de l'État défailant les muant en *mafia* avec tout ce que cette fonction implique et privant ainsi la ville de son rôle intégrateur. Le bilan économique, humain et des infrastructures (voirie, aéroport, structures sanitaires et éducatives) du pays à la fin du conflit sont considérables, ceci provoque une récession qui met en péril le pays, l'Etat peinant à regagner son autorité perdue (Corm, 2009).

Pour autant dès 1977, illusionnée par des périodes de calme, la municipalité tente à plusieurs reprises, mais en vain, de mettre en place des plans de reconstructions avec l'aide de la région Ile de France et de la ville de Paris<sup>72</sup> (plan de 1983).

Finalement, la reconstruction sera « confiée » à la compagnie SOLIDERE à partir de 1991 grâce à un montage financier et à un subterfuge politique du Premier Ministre alors en exercice Rafic Hariri. Les résultats sont bien loin des promesses annoncées (Chapuis dir., 2013 ; Corm, 2009 ; Verdeil, 2002 ; Kienle dir., 2010). Par ailleurs, le CDR<sup>73</sup> voit le jour en 1977 en remplacement du Ministère de la Planification dont l'intervention prend effet au lendemain de la Guerre civile en 1991.

Cependant ses interventions seront jugées inopérantes et vivement critiquées, faits que nous avons mentionnés dans le point 1.2. Les enseignements tirés de l'échec de la reconstruction des catastrophes de 1956<sup>74</sup> n'ont donc pas été mobilisés.

Ainsi les inégalités socio-économiques dénoncées avant la guerre se sont accentuées avec une disparition de la classe moyenne du fait de l'incapacité de l'Etat de fournir aux citoyens les services qui lui incombent (éducation, santé, emploi...). Parallèlement les aides étrangères et

---

<sup>71</sup> Voir Desmarais et Ritchot 2000

<sup>72</sup> APUR : Atelier Parisien d'Urbanisme

<sup>73</sup> Conseil du Développement et de la Reconstruction

<sup>74</sup> Manasseh-Tabet, 1969

des ONG se renforcent pour reconstruire le pays en échange de certaines garanties relatives aux principes néolibéraux formulés par l'Ecole de Chicago qui se conduisent comme des « bailleurs de fonds », pour reprendre le terme défini par Chapuis (Chapuis, 2012). Ces derniers exigent donc davantage d'ouverture de l'Economie de marché dans un pays où l'économie libérale règne déjà en maître.

## 4.2 CROISSANCE URBAINE ET EXTENSION SPATIALE DES FRANGES EST DE BEYROUTH

La zone d'étude est une zone délaissée par les intellectuels depuis une vingtaine d'années, elle regorge pourtant de problématiques perpétuellement mentionnées par les analyses urbaines : bidonville, *gated-communities*, zone intercommunautaire, voire pluriethnique et confessionnelle, mosaïque socioéconomique...

*« À Beyrouth, en 1969, la désignation adoptée par Ruppert ne semble utilisée ni par l'administration ni par les chercheurs. À ce moment-là, et pour dix ans encore, les documents officiels et les travaux universitaires traitent de Beyrouth et de ses banlieues. Il est cependant intéressant de noter une rupture au cours des années soixante. Au début de la décennie, plusieurs rapports d'urbanisme ont pour titre « Beyrouth et sa banlieue », en 1964, avec la publication du plan Ecochard, il s'agit de « Beyrouth et ses banlieues ». Les environs de la ville sont devenus pluriels, l'agglomération n'est plus considérée comme une addition de deux parties : un centre et une périphérie assez homogène pour être saisie au singulier, mais on y identifie plusieurs entités et des différences assez fortes pour justifier l'emploi du pluriel. » (Arnaud, 1996)*

À partir des extraits des plans d'aménagement de l'agglomération de Beyrouth , dont notamment le Plan directeur de Beyrouth et ses banlieues de 1963 et le plan de zonage d'Ecochard présentés par Verdeil dans sa thèse en 2002 visible sur les *figures 7 et 8*, nous constatons que notre aire d'étude se situe parmi la zone où l'alignement a été approuvé. Informations similaires fournies par le plan de 1969 de Manasseh et Tabet. Comme nous a indiqué M. Fawaz lors de notre entretien en 2011, les principes d'urbanisme, revendiqués par l'Etat au détriment des revendications des urbanistes, s'attelaient dans les années soixante essentiellement aux alignements avec la voirie, au raccordement aux réseaux , au coefficient

d'occupation du sol et au coefficient d'exploitation total, appelé encore coefficient moyen d'urbanisation en fonction des zonages déterminés par le plan approuvé ou décrets de modification. Ceci avait pour effet de laisser libre cours aux promoteurs au service d'intérêts d'acteurs privés.

En comparaison avec notre plan d'affectation des municipalités étudiées, nous constatons que le plan de zoning n'est pas respecté. En effet, des zones industrielles sont recensées sur notre plan en dehors du zoning de référence du plan Ecochard. Le prédécesseur de l'actuel responsable de la DGU<sup>75</sup> de Jdeideh el Metn a occupé son poste durant quarante ans au cours desquels le clientélisme était de rigueur. Bien que n'étant plus en fonction, ce dernier et l'actuel responsable (P. Akiki) ont leur bureau dans la même pièce. Faits que nous avons constatés lors de nos visites en 2011, à partir de fin 2012, nous n'étions plus autorisée à nous à la DGU de Jdeideh.

À l'époque du mandat français, la banlieue Est représentait la région maraîchère proche de Beyrouth. En 1960, la ville de Jdeideh ne comptait qu'une quarantaine de maisons à vocation rurale rares sont celles ayant subsisté aujourd'hui et quelques magnaneries, dont une seule est en cours de réhabilitation et de reconversion en lieu d'accueil pour l'évènementiel (Magnanerie appartenant à la famille Ghanem)<sup>76</sup>.

Le tout-voiture, incarnation progressiste et fonctionnaliste envisagée par Ecochard au début des années 60, engendrera à travers l'interprétation des équipes locales, ne disposant pas toujours d'une compétence requise, une urbanisation massive dont l'armature et l'infrastructure (transports publics défaillant voire inexistant) ne seront pas en mesure d'en atténuer l'impact.

---

<sup>75</sup> Direction Générale de l'Urbanisme

<sup>76</sup> Au niveau juridique, une transmission ottomane toujours en vigueur pose de réels problèmes de gestion, il s'agit de celle concernant la loi de l'héritage, en effet un bien-fonds, lors du décès de son propriétaire se voit subdiviser en fonction du nombre totale d'héritiers. Les négociations pour gérer ce patrimoine se voient donc profondément compromises.

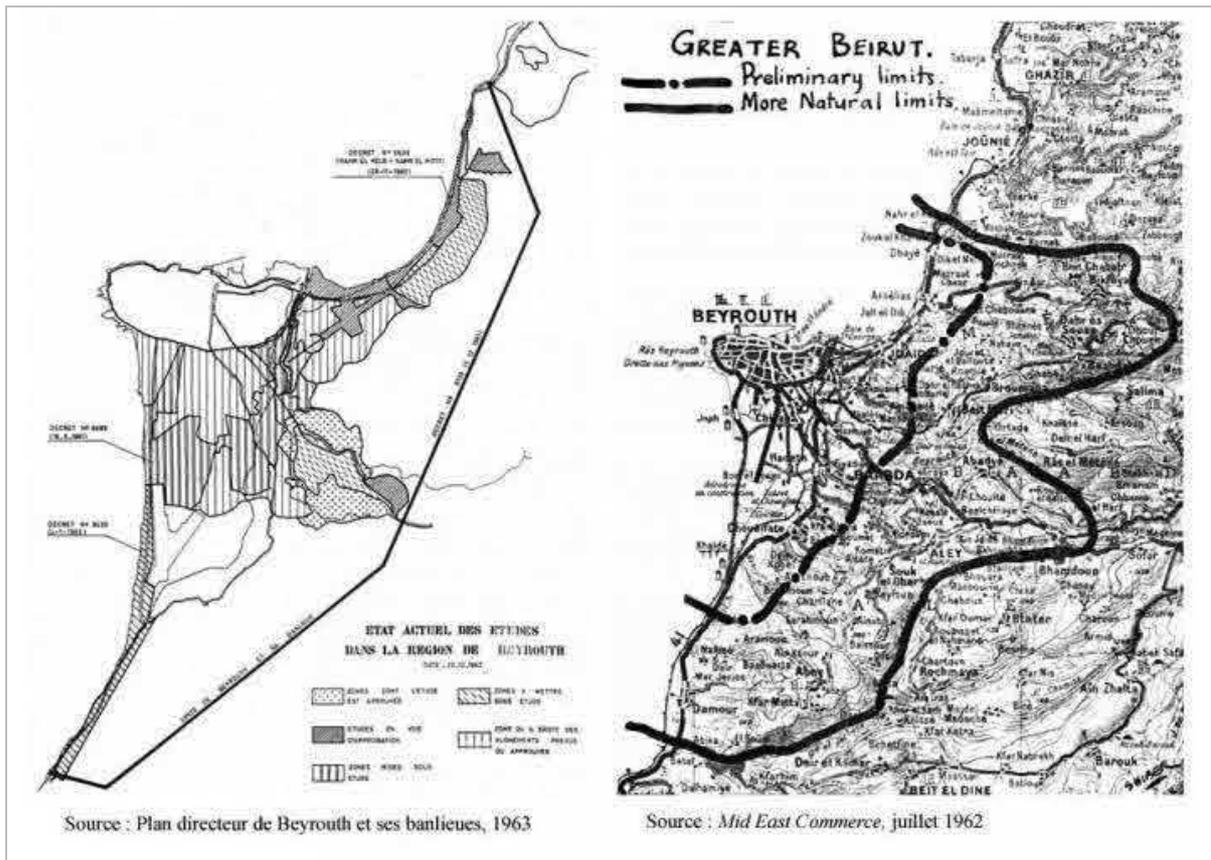


Figure 7 : Extrait des plans directeur de Beyrouth d'Ecochard, réalisation Verdeil, 2002

D'après la législation libanaise, tout propriétaire a le droit de construire sur son terrain : cette législation prévaut souvent sur celle du zonage. Cela conduit à d'innombrables faits accomplis, à savoir des constructions pour lesquels l'Etat doit répondre en acheminement d'eau et d'électricité, l'infrastructure de réseau restant à sa charge. Ceci produira un mitage au lieu d'envisager des remembrements en vue de mieux gérer les espaces à urbaniser.

Au courant des années 60, le plan d'urbanisme prévoyait une zone *non aedificandi* constituant une coulée verte ceinturant la municipalité afin de ventiler la ville de Beyrouth. La limite qui se situait à l'époque à 400m d'altitude, ne transparait plus aujourd'hui que par une différenciation en matière de réglementation urbaine.

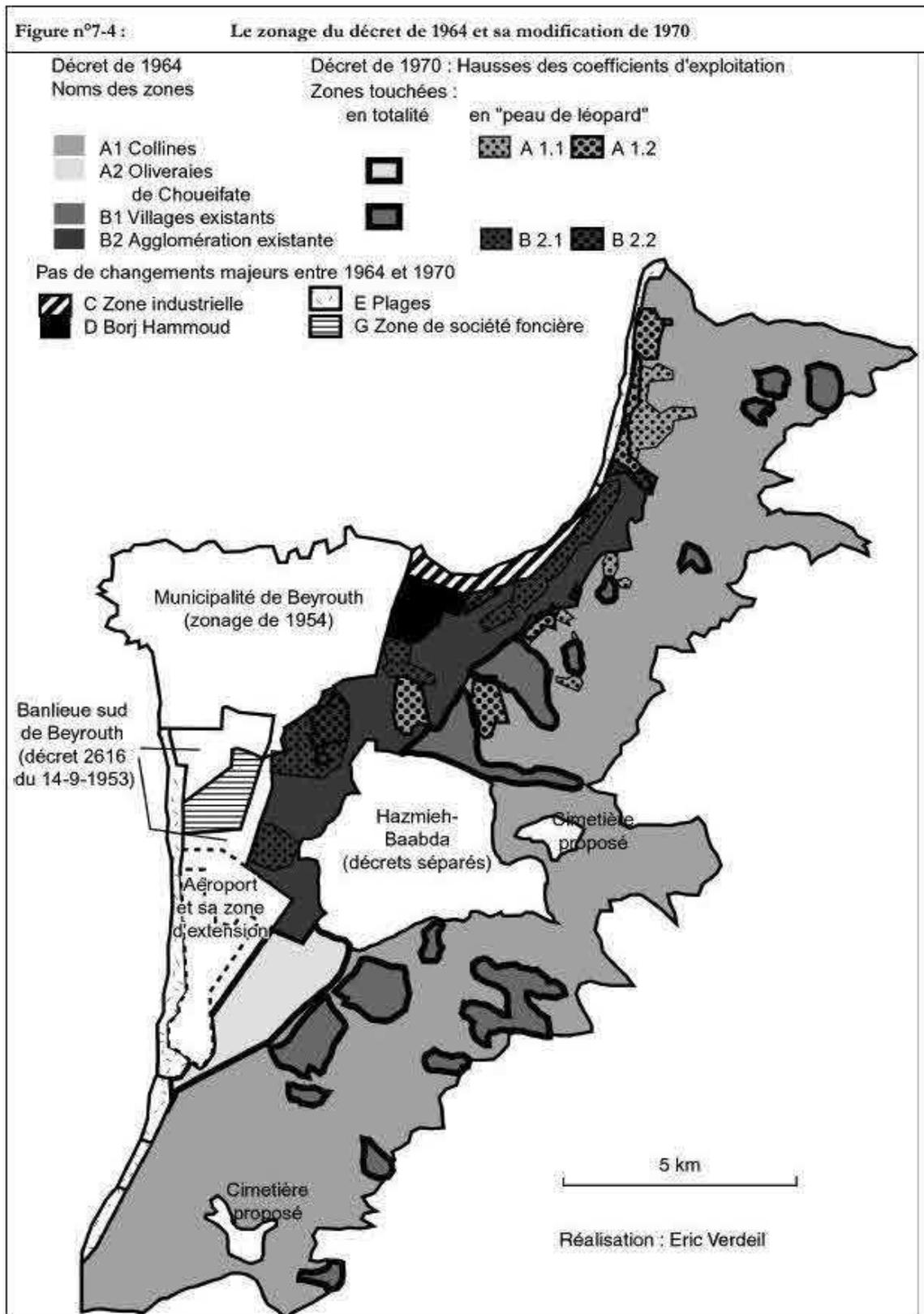


Figure 8 : Plan de zonage du Grand Beyrouth de 1964 révisé en 1970, réalisation Verdeil 2002

Au tournant des années 1960, suite à la planification de la banlieue par Duraffourd de la zone sud-ouest de Fanar, la zone à l'est du projet de complexe d'éducation de Mont Lasalle, nommée aujourd'hui Zaaytrieh se développe en parallèle de la zone industrielle à proximité. Cette zone est appropriée par une famille élargie d'agriculteurs de confession chiite de la Bekaa, il s'agit de la famille Zaaythar. À l'heure actuelle, après notre investigation, seulement 2% de cette famille résident encore sur place, l'essentiel ayant migré dans les municipalités de Choueifat et Hadath. Les logements, de taille modeste, sont souvent issus d'une subdivision du logement antérieur comprenant une pièce, voire deux pièces à vivre (dont une chambre commune à tous les occupants du ménage), un sanitaire et un espace « cuisine ». Logements informels dans leur planification, ils ressemblent par leur typologie aux villages du sud Liban (des bâtiments souvent de 3 à 4 étages). Les occupants actuels sont ou des travailleurs (syriens, égyptiens ou libanais), ou des réfugiés (majoritairement d'Alep).

Initialement estimé à 5000 habitants lors des élections municipales de 2010, il est difficile d'avoir aujourd'hui un chiffre pertinent du fait de l'afflux de réfugiés syriens. Les réfugiés sont souvent deux à trois ménages par logement, ces ménages comprenant deux à quatre enfants, les parents et souvent un parent ascendant ou de même génération. Le mari étant déjà sur place depuis plusieurs années pour raison professionnelle, ces regroupements suivent le principe de regroupement familial.

Fanar compte aussi la seule et unique cité de logements sociaux libanais. Ils ont été créés sous le chehabisme pour reloger les familles arméniennes victimes de l'incendie en 1960 de la localité de la Quarantina adjacente au port de Beyrouth. Cette zone a été construite au beau milieu de la pinède de Fanar, qui a totalement disparu aujourd'hui avec l'urbanisation massive de cette région proche de Beyrouth à environ 7km du centre-ville.

Bien que la Quarantina lors de son incendie ait regroupé diverses ethnies de réfugiés, les logements de Fanar ne sont occupés que par des Arméniens<sup>77</sup>. Lors de nos enquêtes nous avons pu rencontrer des réfugiés syriens arméniens d'Alep. Par contre les arméniens sont plus centrés sur eux-mêmes que les résidents de la zone de Zaaytrieh. Leurs enfants sont scolarisés sur place ou dans les écoles arméniennes de la région et à l'université arménienne de Hamra.

Pour la zone du quartier assyrien située au nord-ouest de la cité arménienne de Fanar, en 2011, le Mokhtar de Jdeideh, recensait 5000 réfugiés irakiens fuyant la guerre de 2003.<sup>78</sup>

---

<sup>77</sup> D'après l'un des interlocuteurs du quartier qui tient le centre culturel local, il dénombre 400 familles. Nous avons constaté que la moitié des ménages ne parle pas ou refuse de parler arabe.

<sup>78</sup> Voir entretien avec le Président de Jdeideh en annexe

Nous verrons dans le chapitre 5 que dans notre aire d'étude, la présence d'écoles telles que Mont Lassale, la Sainte Famille, l'université Libanaise, le pôle scientifique, l'école Hriptsimiantzt etc. ont fortement contribué à l'urbanisation de leur environs immédiats pendant la guerre et après la guerre civile.

En nous basant sur les chiffres du recensement électoral de 2010, fournis par le Mokhtar de Jdeideh et en confrontant les résultats à la loi électorale définissant le lieu de vote comme lieu d'origine familial, la composition confessionnelle de la ville de Jdeideh, regroupant les localités de Bauchrieh, Jdeideh et Sed el Bauchrieh, apparaît profondément mixte, bien que dans les discours officiels elle soit réduite à sa composante dominante chrétienne sans sous-distinction aucune. Le développement s'est effectué malgré la promiscuité des zones industrielles construites antérieurement car lors de la construction, le site était considéré comme suffisamment éloignée de la ville de Beyrouth. Fanar ne comptait alors que dix habitations<sup>79</sup>.



Figure 9 : Photographie aérienne de la Quarantina de Beyrouth en 1939, Source USJ

---

<sup>79</sup> Voir entretien avec le Mokhtar de Fanar K.Gsoub en mandat lors de notre enquête

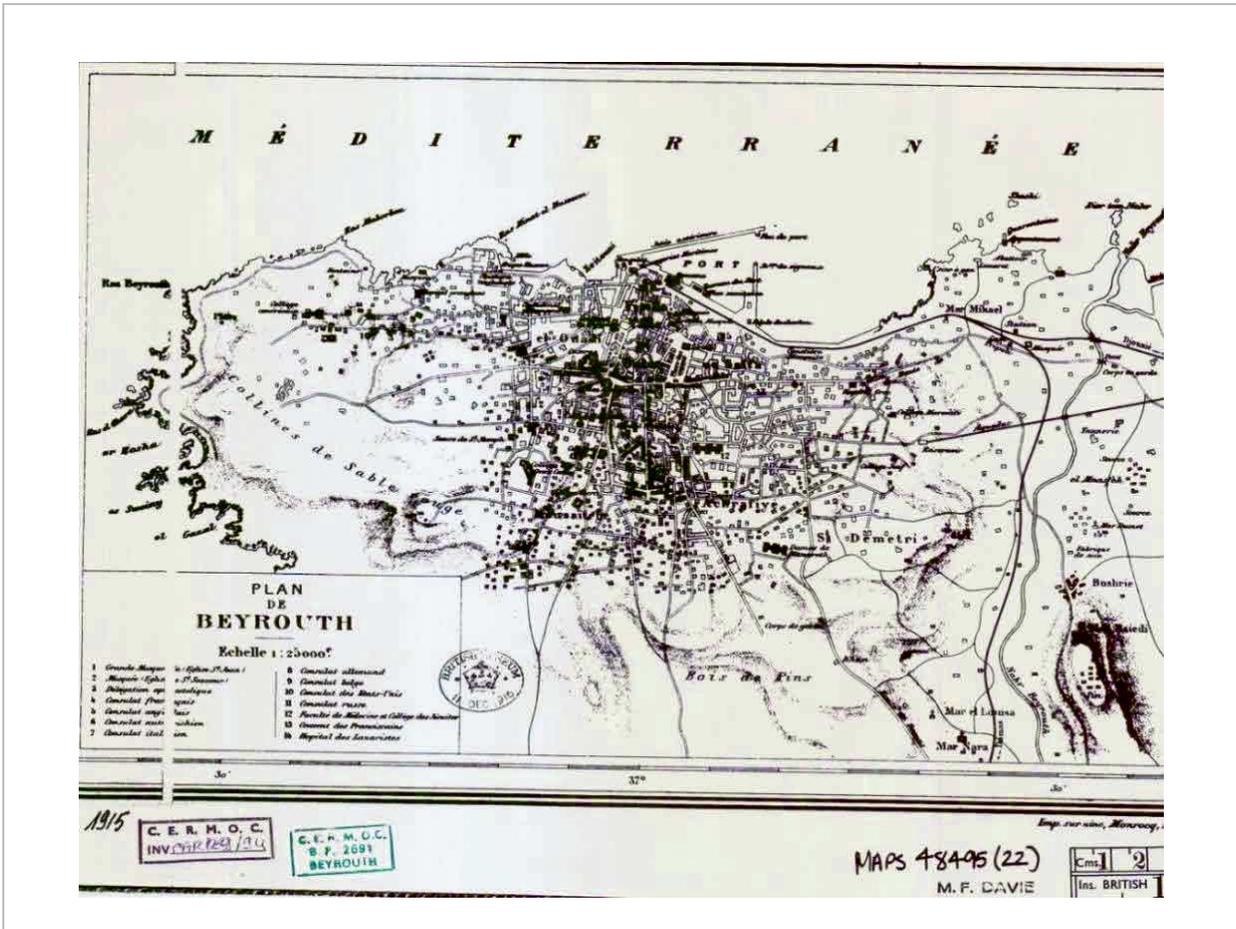


Figure 10 : Extrait du Plan de Beyrouth en 1915, source IFPO Beyrouth

Comme la précédente photographie aérienne de 1939 (figure 9) et la carte de Beyrouth en 1915 (figure 10) l'exposent, la zone urbaine se concentre autour du noyau ancien de la ville de Beyrouth. La carte rédigée en français nous illustre l'armature urbaine alors en place, une voie de chemin de fer reliant l'ancien port de Beyrouth jusqu'à Damas et Alep démontre le caractère international amorcé par l'occupation égyptienne de cette ville malgré sa petite taille au point de vue économique, ce que nous indiquent les nombreuses ambassades et missions chrétiennes implantées sur le site.

Dans le Tome 1 du plan d'aménagement de la Banlieue Est proposé par le bureau d'étude d'A.Manasseh en collaboration avec R. Tabet de janvier 1969 nous faisons les constats suivants. Comme le préfigurent les cartes des figures 11 et 12, notre région cible n'est

représentée que par de petits hameaux épars comme Bauchrieh ou Ammarieh, ce dernier deviendra partie intégrante de Bauchrieh. Les implantations industrielles à la périphérie de notre zone semblent déjà apparaître comme en témoigne la présence d'une tannerie à proximité du fleuve (activité nécessitant une quantité considérable d'eau), zone qui deviendra *Madina Sinaya* que nous connaissons de nos jours. La photographie met en relief les prémices du caractère de refuge du Liban, à cette époque un flux de réfugiés arméniens fuyant le génocide orchestré par la « Sublime Porte » s'est installé à la « Quarantina » à Beyrouth aux abords du Nahr Beyrouth.

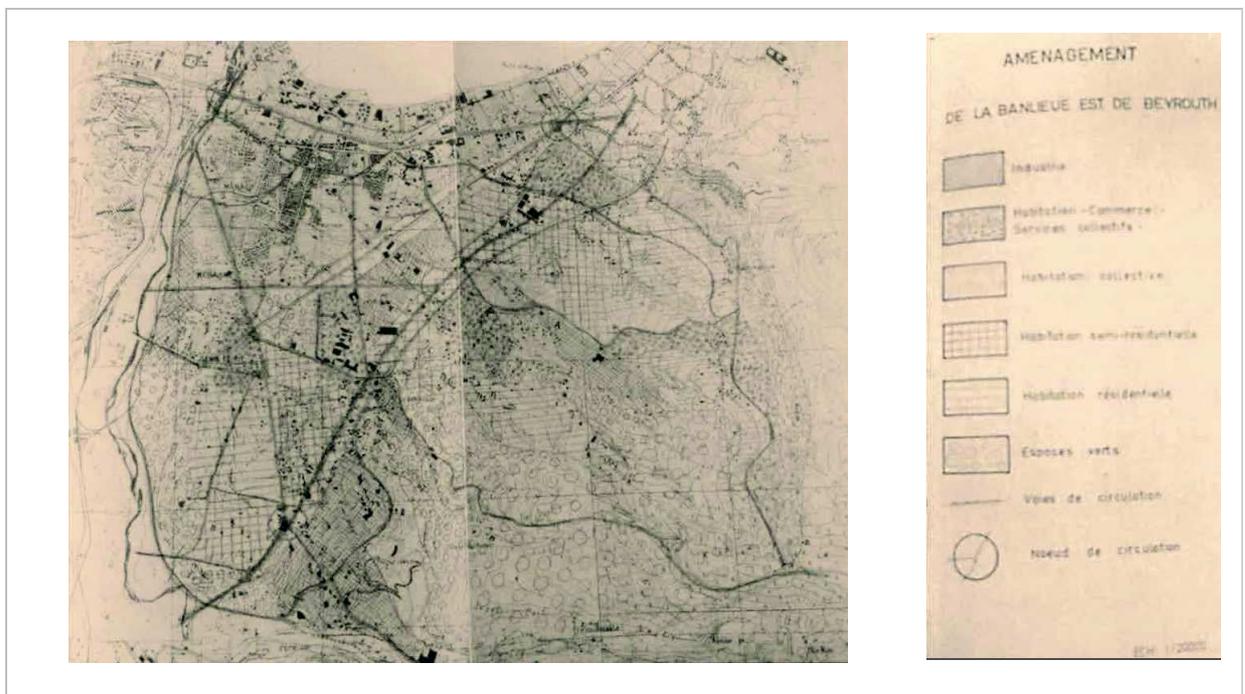


Figure 11 : Extrait du Plan d'aménagement, source Plan d'Aménagement de la banlieue Est de Beyrouth, Manasseh et Tabet, 1969, USJ

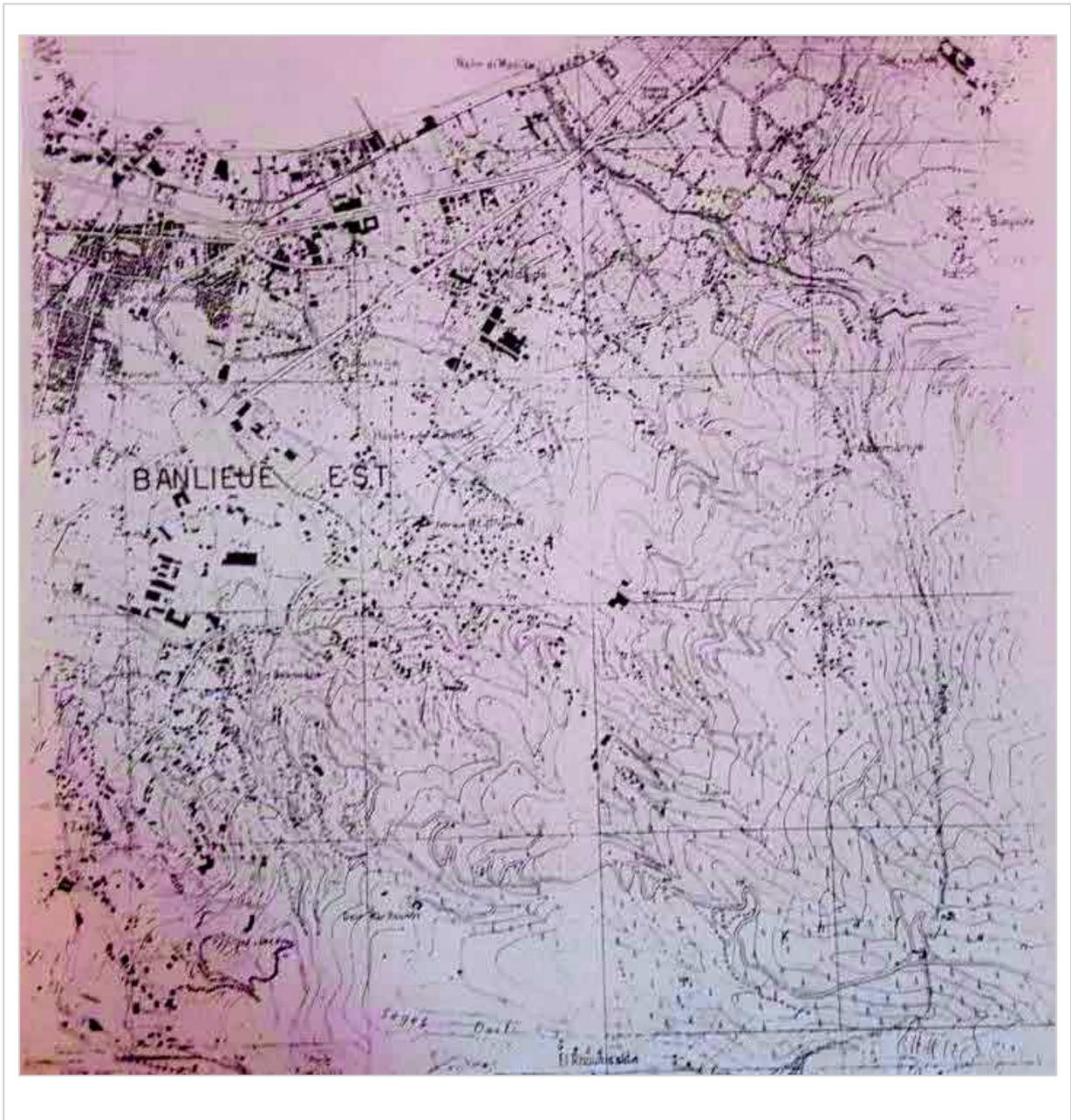


Figure 12 : Extrait sommaire du plan cadastral de la banlieue Est de Beyrouth en 1969, source Plan d'Aménagement de la Banlieue de Manasseh et Tabet, 1969, USJ

Voici un extrait du diagnostic fait par Manasseh et Tabet au sujet de l'aménagement de la banlieue Est dont ils avaient la charge en 1969, ce dernier est éloquent quant à la situation de la banlieue Est.

*Les équipements en besoins sanitaires (hôpitaux...) cimetières et administratifs sont déjà considérés comme insuffisants et non fonctionnels à l'époque. De même le plan révèle que 57 000 jeunes en âge d'être scolarisés alors que le ministère de l'éducation ne révèle que 22 000 personnes en 66-67, ce qui nécessiterait trois fois plus d'écoles.*

*De 0 à 50 m d'altitude, Beyrouth fournit l'eau, au-delà c'est l'office de Jal el dib qui prend la relève. Le flux de navetteurs entre Beyrouth et la Banlieue Est s'élève à 80 000 personnes quotidiennement par transport en commun ou taxi collectif.*

*Le caractère administratif de centralité régionale de Jdeideh a été émis dans le cadre d'élaboration de ce plan d'aménagement. Afin de s'émanciper de la fonction centra de la capitale. Idée à laquelle s'ajoute une polarisation fonctionnelle des localités de la Banlieue Est. A ceci s'est ajouté une planification de la desserte routière (autoroute Tripoli-said prévue par Écochard, dont l'embranchement se dispose vers Beyrouth à partir de Bauchrieh, l'entrée Est de Beyrouth, planification d'une voie reliant le pôle de Jdeideh au village du Metn et une voie drainant les villages du Metn à Beyrouth, ainsi que des médianes reliant les équipements de Fanar, Bauchrieh., Dekwaneh... entre eux. Une route touristique menant de Dekwaneh à Ain Saade.*

*Proposition de développement de zone industrielle en fonction des zones d'habitation pour la proximité de la main d'œuvre en fonction de la nature des productions afin de ne pas nuire à la population, les industries produisant un revenu intéressant pour les localités qui les accueillent. Le pôle d'attractivité culturelle prévue entre Sin el, Borj Hammoud et Dekwaneh n'a pas vu le jour. La réserve boisée de Fanar, Ain Saade, Mar Roukouz avait alors vocation de parc naturel, ce qui n'a pas abouti non plus.*

*Sur toute cette zone, une estimation de 53 000 logements était faite.*

*Les sources d'information disponibles à l'époque sont : le rapport Ecochard du 1<sup>er</sup> oct 1963, le rapport IRFED, Housing in Lebanon de Doxiades, Le rapport Gauthier et Baz pour l'agriculture libanaise, le Rapport sur les comptes Economiques de 1964 (ACS), Rapport sur les établissements scolaires au Liban (Ministère du Plan), Recensement de l'industrie de 1964, le Rapport sur la population résidente (Ministère du Plan), l'Enquête Lebret, l'organisation de l'espace de Labasse, le Rapport de Développement Economique Régional et Aménagement du Territoire de Lajudie, Le Rapport de Sauvy, le rapport sur l'activité économique de Courthéoux.*

*Avec la collaboration de la DGU, à l'époque le plan d'aménagement prévoyait une capacité d'absorption de 425 000 habitants à l'horizon 1980, soit une densité de 250 hab./Ha sur 1750 ha dont 300ha de surface boisée contre 240hab/Ha pour Beyrouth municipale. Le seuil dépassé, un nouveau plan sera à réaliser.*

*Prévision de 5000 m<sup>2</sup> de plancher par ha en 1980 sur 3 étages, soit 1500 m<sup>2</sup> : Ha, une emprise au sol de 15%.*

*Le projet de plan décrit qu'à l'époque les l'affectation de destination du sol pour la bâti n'existait pas, et reste à définir. Beaucoup de lacune en matière d'offre résidentielle étaient déjà perceptible, la pression démographique donnant du pouvoir aux promoteurs privés. Pour pallier à ces lacunes, le projet propose un coefficient d'habitabilité à prendre en compte pour optimiser l'espace face à la demande démographique. S'en est suivi une proposition de plan de zonage. Ce plan d'aménagement a été estimé à hauteurs de 285 millions de livres à l'époque, soit un coût moyen de 70 LL par habitant et par ans sur un échelonnement de 10 ans.*

*Les instances publiques agissaient sans concertation et de manière autonomes ce qui est l'une des causes de cette bouillie urbaine déjà observée.*

Figure 13 : Extrait du plan d'aménagement de la banlieue Est de Beyrouth, Manasseh et Tabet, 1969

À partir du Tome 1 du plan d'aménagement de la Banlieue Est, proposé par le bureau d'étude d'A.Manasseh en collaboration avec R. Tabet de janvier 1969, nous faisons les constats suivants :

- Les enjeux qui s'imposent dans notre zone d'étude dès la fin des années 1960 sont conséquents. En effet, déjà à l'époque le plan de zonage d'Ecochard ne permettait pas de répondre aux besoins réels de la population et de la ville.
- L'Etat s'aligne sur une économie néolibérale favorisant les promoteurs immobiliers afin de répondre aux besoins générés par la pression démographique.

Dans l'article de Faour (Faour *et al.* 2004), la bande infra-rouge thermique 6 de LANDSAT est employée pour mettre en exergue la température de brillance du littoral libanais afin d'en exploiter les anomalies car la température de l'eau polluée rejetée en mer induit une radiation thermique différente de celle de l'eau de mer. Faour note ainsi que « *Le principe de la détection thermique dépend de la discrimination des différentes températures de l'eau de mer* ».

Si les résultats fournis par l'emploi du capteur IRT LANDSAT TM + sont exploitables pour le littoral libanais, tout comme ceux pour les aires urbaines marocaine, brésilienne, et portugaise, il est fort envisageable que, dans le cadre de la mise en relief des climats urbains, l'analyse des capteurs IRT de LANDSAT nous donne l'opportunité de distinguer les affectations du sol à une grande échelle (Gadal, 2008 ; Kabil, 2010). Or dans notre travail nous tentons de mettre en évidence l'utilisation du sol et du bâti. Ceci n'est pas permis à une telle résolution. Toutefois, l'interprétation des températures de brillance de la ville de Beyrouth et ses environs de la *figure 14* en plus de rendre compte de l'intensité du trafic routier, met en valeur une forte zone d'activité sur le secteur étudié, ce qui correspond à l'activité industrielle et commerciale décrite par les *mokhtars* et différents ouvrages de références.

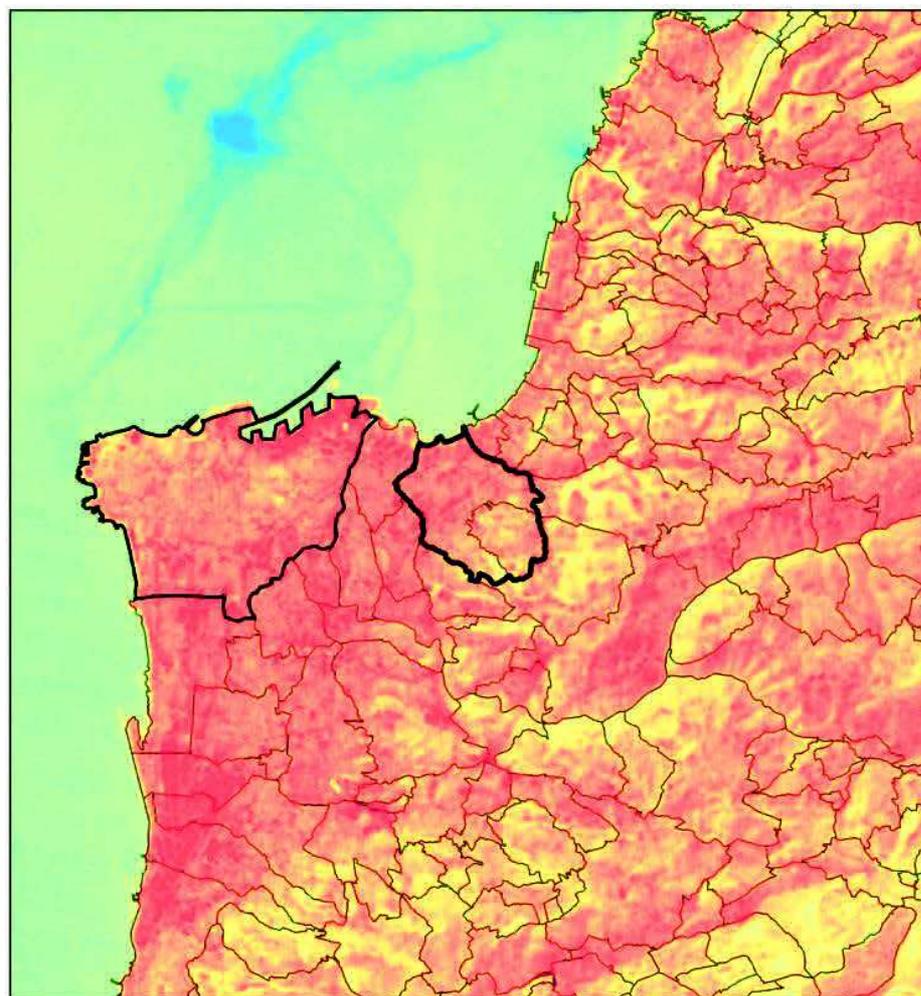
Nous pouvons d'ailleurs confirmer le concept de « banane bleue beyrouthine » (*figure 15*) développé par M.F. Davie en 2007 dans son article *Beyrouth, la ville retournée*<sup>80</sup> dans lequel il explicite comment la centralité de la ville s'est diffusée sur ses marges pendant le conflit entre 1975 et 1990 et s'est maintenue là par la suite dans la mesure où la reconstruction orchestrée par le groupe privé SOLIDERE n'a pas répondu aux besoins locaux de centralité. L'usage du centre-ville aseptisé est à destination d'une population aisée et internationale. Seulement avec les événements régionaux depuis mars 2011, les usagers sont de plus en plus rares et l'objectif d'investissement n'est plus atteint : en témoignent les nombreuses cellules commerciales de

---

<sup>80</sup> *Fonctions, pratiques et espaces publics au Liban*, M.Davie dir., 2007

luxes qui ont fermé les uns après les autres en 2013. De même pour les logements locatifs onéreux qui se sont peu à peu vidés : en témoignent les affiches et les annonces sur les sites des agences de location.

### Températures de Brillance en C° de Beyrouth et ses environs Avril 2013



#### Températures de Brillance en C°

-  Municipalités de Fanar et Jdeideh el Metn
-  Municipalité de Beyrouth
-  Limites municipales

#### Valeur

-  Elevée : 48,9
-  Moyenne : 32,3
-  Faible : 15,8



0 1 2 4 6 Km

Températures de Brillance en degrés celcius après calcul  
Image Landsat 7 ETM+ IRT High Gain, 60m du 07.04.2013,  
Réalisation: LIVE-CNRS 2017, ENVI 5.1 & ArcMap 10.4, WGS84

Figure 14 : Spatiocarte des Températures de surfaces de Beyrouth en 2013, source IRT Landsat 7 ETM+, LIVE-CNRS, 2017

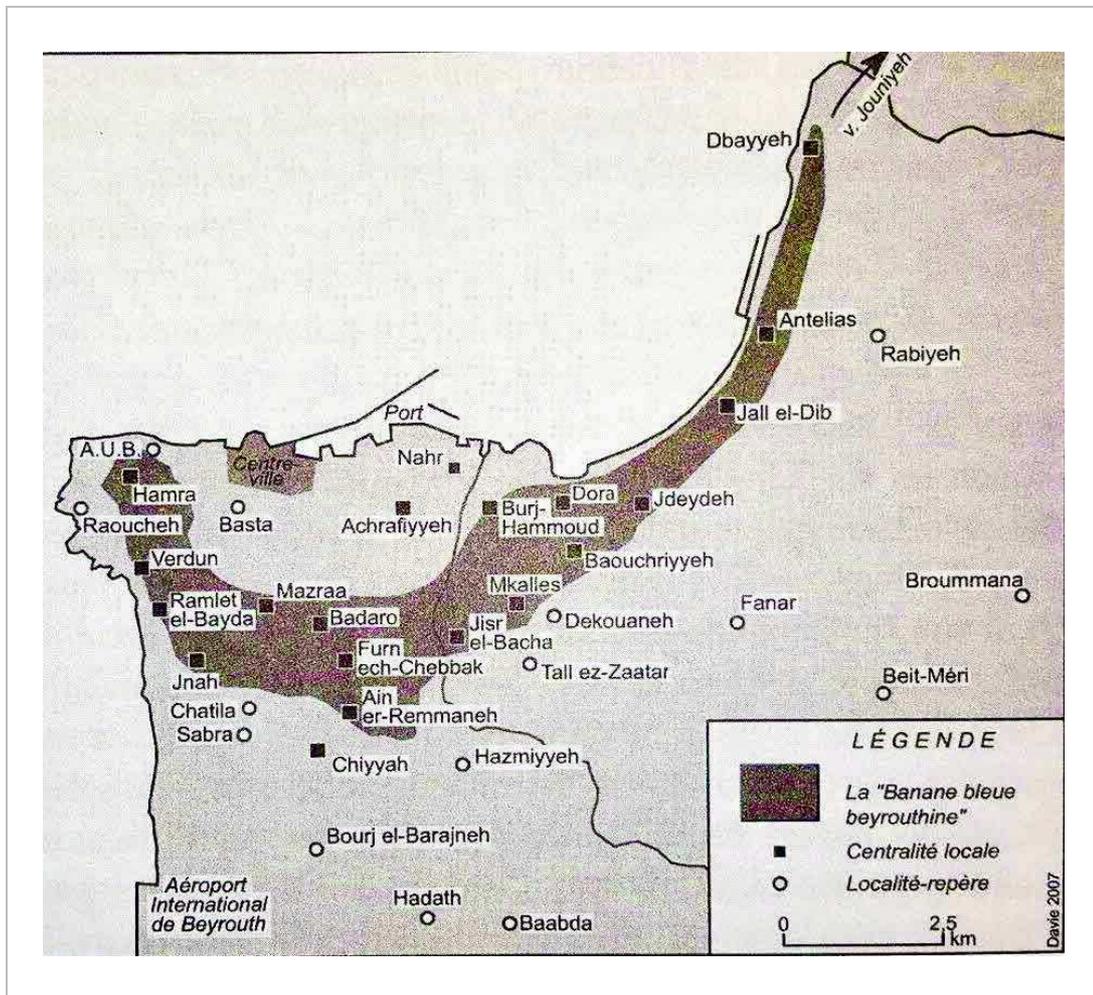


Figure 15 : Concept de Davie de "Banane bleue beyrouthine", Réalisation Davie, 2007

Pour l'affectation du bâti, nous avons eu recours à l'interprétation d'image satellite complétée par un relevé de terrain.

### 4.3. ANALYSE DESCRIPTIVE L'AIRE D'ÉTUDE : UNE TYPOLOGIE BÂTIE HÉTÉROCLITE

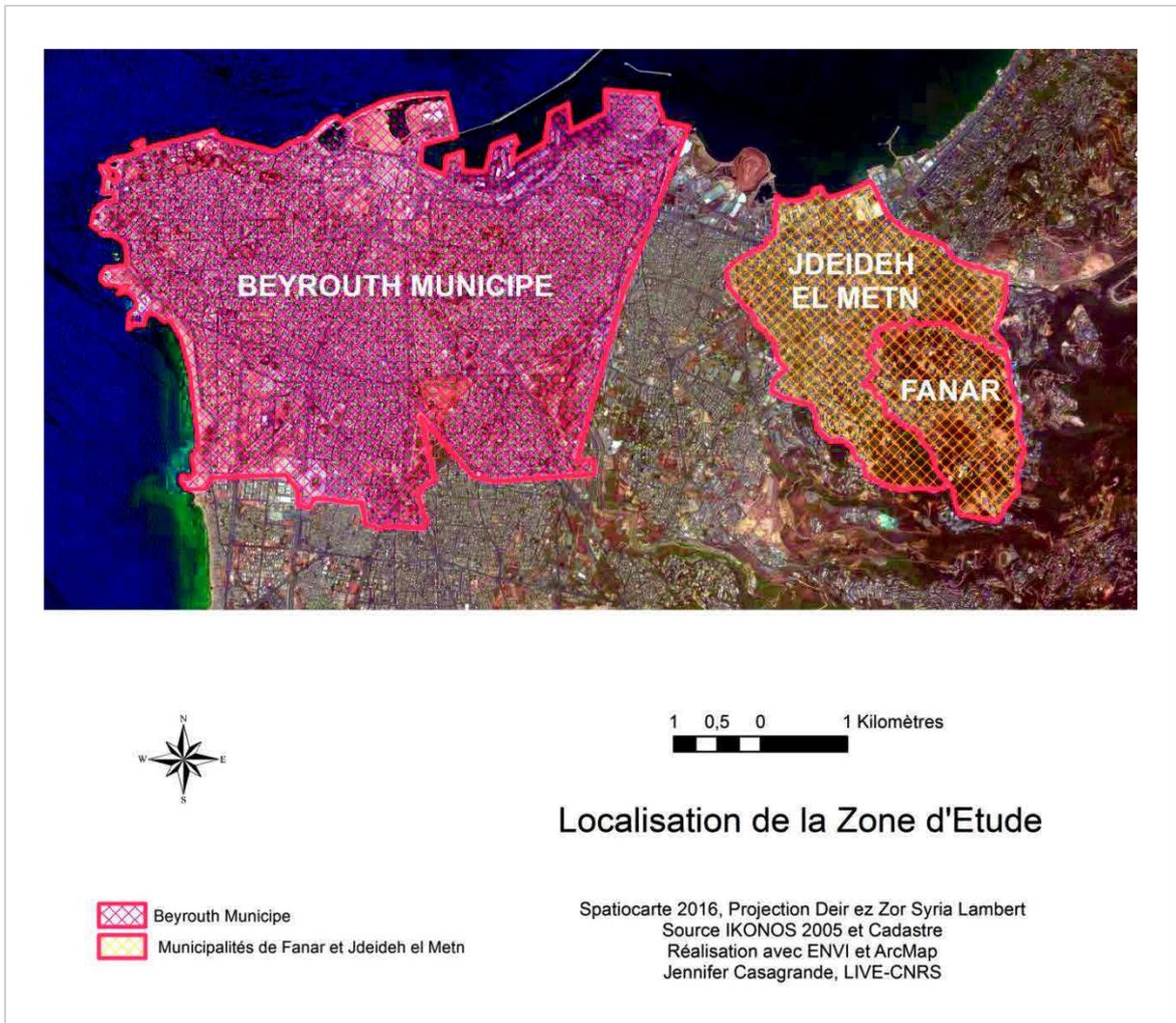


Figure 16 : Spatiocarte représentant la localisation de l'Aire d'étude, Source IKONOS 2005

Comme le préfigure la carte ci-dessus, notre zone de recherche se situe à l'extrême Est dans la seconde couronne de la capitale libanaise. Notre zone d'étude se compose des Municipalités de :

-Fanar située au sud de notre étude sur les flancs du Mont-Liban entre 200 et 400m d'altitude, ce qui justifie une disposition bâtie non rectiligne car elles suivent les lignes topographiques. Elle correspond à l'ancienne zone rurale et d'estivage de la périphérie de Beyrouth.

-Jdeih el Metn, capitale du Metn au Nord de notre aire d'analyse, elle correspond à la zone industrielle et de service à proximité du port de Beyrouth

Cette zone représente un quart de la surface du cœur de la capitale, zone localisée à 7km du centre-ville. Elle correspond donc à une proche banlieue déjà considérée dans le plan Ecochard pour l'aménagement de la Région de Beyrouth que nous retrouvons dans la thèse de Verdeil<sup>81</sup>. Elle se situe dans le *caza* du Metn dont Jdeideh est la capitale.

Il ressort des statistiques fournies par l'Etat en 2006 que les surfaces construites dans le Metn dépassent celles des autres régions du point de vue des proportions, d'autant que le relief du Metn est très accidenté. 22 329 000 m<sup>2</sup> de surface se sont vus soumis à des permis de construire entre 2000 et 2005 pour la région du Mont-Liban contre 4 825 m<sup>2</sup> à Beyrouth pour la même période. 5 635 établissements de commerce ont été enregistrés entre 2000 et 2005 au Metn, contre 9 429 pour Beyrouth.

La superficie du Metn étant approximativement de 265 km<sup>2</sup> (les sources relatives divergent l'une de l'autre), pour une population estimée alors à 511 000 habitants, regroupant 96 localités,<sup>82</sup> soit une densité de 1 928 habitants/km<sup>2</sup>.

D'après notre analyse SIG, la surface bâtie des municipalités représente environ 5, 8km<sup>2</sup>, soit respectivement 2,6 km<sup>2</sup> pour Fanar et 3,2km<sup>2</sup> pour Jdeideh el Metn, le tout réparti sur une surface de 22,95km<sup>2</sup>.<sup>83</sup>

Ce phénomène d'urbanisation intensive provient de deux facteurs, l'un directement lié à la zone plus sécurisée que représentent les premières collines de Beyrouth, et l'autre comme conséquence de la loi de protection de loyers décrite par Darles (Darles,1996)<sup>84</sup>, cette dernière, partie prenante de l'augmentation du coût du foncier faute de logement disponible, contribue à la métamorphose des zones résidentielles.

---

<sup>81</sup> Verdeil, 2002

<sup>82</sup> 95 824 m<sup>2</sup> ont été urbanisés dans la région du grand Beyrouth entre 2000 et 2005, soit sur une surface de 1939 km<sup>2</sup>

<sup>83</sup> Résultat de notre analyse SIG

<sup>84</sup> « Dans les années soixante, la loi bloquant l'augmentation du montant des loyers des appartements non meublés, obligea vite le marché immobilier à se recomposer sous la forme d'immeubles en copropriété. La difficulté, pour beaucoup, d'accéder à la propriété ainsi que l'augmentation permanente des valeurs foncières, suite à la pression de la demande, ont eu pour conséquence une modification radicale de l'emplacement des nouvelles zones de résidence dans l'agglomération. Une redéfinition de la taille et des dimensions des logements accompagne ce déplacement », (Darles, 1996)

Ce qui nous amène à l'observation du tissu bâti de la zone cible, afin d'élaborer une typologie qui nous servira à délimiter les espaces type comme support pour notre enquête nous permettant de tester notre hypothèse H0.

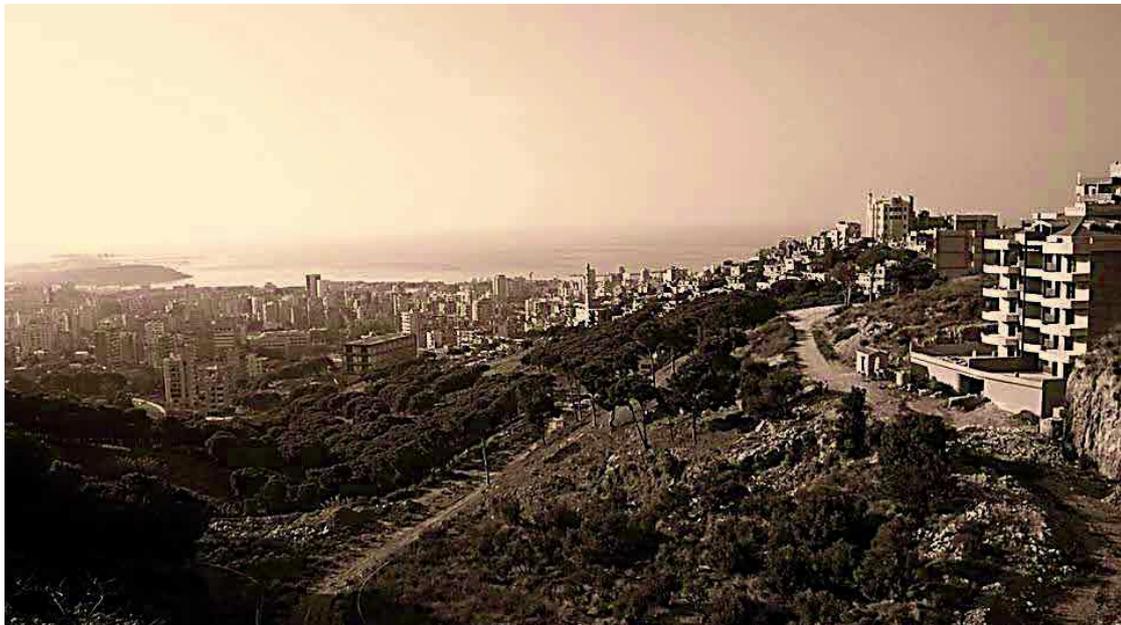


Figure 17 : Photographies de la banlieue Est depuis les hauteurs de Fanar, Réalisation R.Chouaib 2013

Les réglementations et le jeu habile des promoteurs provoquent un mitage non mitoyen comme le décrit Darles (Darles, 1996) : il en résulte l'urbanisation des pentes sous l'apparence « d'une typologie pavillonnaire occidentale dont les discontinuités et difficultés de liaisons sont tributaires de la pente allant de 20% à 40% ».

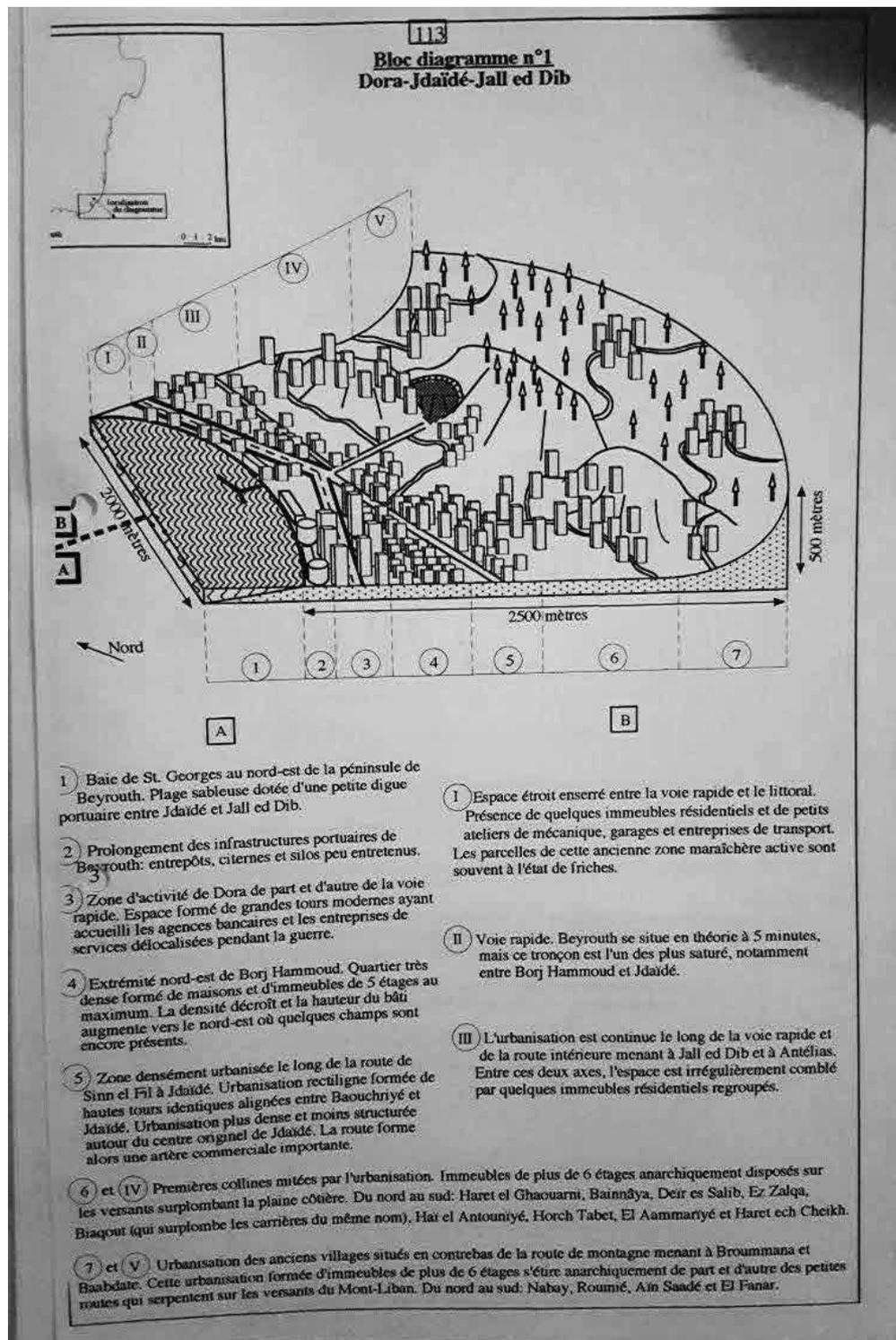


Figure 18 : Extrait du Mémoire de DESS en Urbanisme de J. Abou Jaoude, 2000, IFPO Beyrouth 2011

### 4.3.1. Aperçu multiscale de l'hétérogénéité du tissu urbain

Pour délimiter notre zone d'étude, nous avons pris en compte les limites communales des municipalités de Fanar et Jdeideh el Metn, de la topographie, du maillage viaire, du Plan de développement de la Banlieue de 1969 et enfin du discours des locaux afin d'identifier des zones distinctes au niveau de la trame bâtie et de pouvoir en étudier la structure. Les discours des habitants est déterminant dans la mesure où il nous informe des réalités qui ne sont pas inscrites intégralement par les administrations. En effet suivant le découpage du cadastre de la municipalité de Jdeideh fourni en annexe, les zones de Mar Roukouz, ainsi que celle de Mar Youssef Dawra font partie intégrante de la municipalité sur le plan cadastrale de 2011. Or ces deux derniers secteurs ou « lieux-dits » font partie pour le premier de la municipalité d'Ain Saade et pour le second de la municipalité de Dawra rattachée à la municipalité de Borj Hammoud. Nous avons tout de même intégré ces zones qui sont affichées en « fantôme ».

La délimitation des différentes zones apparaît sur la carte de la *figure 20* représentative du tissu urbain.

Pour rendre plus visible la zone étudiée, nous avons décidé de distinguer les zones résidentielles et mixtes de l'enquête des zones de type « activité ». Les zones sont indentifiées comme « Activité Industrielle » pour le tissu industriel et comme « Usage collectif ». pour les Activités Economiques et Commerce et Services. Pour ce faire, nous les avons identifiées à partir des données de notre observation participante<sup>85</sup>, des données figurant dans le Plan de 1969, des entretiens avec les administratifs, du cadastre.et du travail de thèse de Ninette Fadel. Cette zone identifiée est inscrite sur l'ensemble des cartes comme la zone non couverte. Pour la carte de la typologie globale du bâti, elles sont qualifiées en deux catégories : Z.A. Industrielle et Economique et Zone d'affectation de type collectif. Ces zones ne sont pas considérées dans notre enquête, nous nous sommes concentré sur le tissu bâti de type résidentiel et mixte.

---

<sup>85</sup> Nous avons résidé pendant trois années consécutives à Fanar, secteur Amarieh et notre lieu de rattachement académique se situe à Sin el Fil, soit à 4 km de notre lieu de résidence et à proximité de l'aire d'étude.



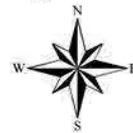
## Carte représentant la Typologie Globale de Fanar et Jdeideh el Metn



### Affectation du bâti

-  Z.A Industrielle & Economique
-  Affectation de type collectif
-  Zone Non Couverte
-  Zone\_Enquetee
-  Limites municipales

0 0,25 0,5 1 1,5 2 Km



Spatiocarte 2015, sources IKONOS 2005 et Cadastre  
Réalisation à partir d'ENVI et ArcMap  
Jennifer Casagrande LIVE-CNRS

Figure 19 : Spatiocarte des Affectations des municipalités de Fanar et Jdeideh el Metn, Source IKONOS 2005



L'aire d'étude regroupant les municipalités de Fanar et de Jdeideh el Metn , a été subdivisée en six parties que nous nommerons localités pour plus de fluidité langagière<sup>86</sup>. Cette subdivision, opérée donc, comme précédemment décrit, à partir des plan cadastraux, trame viaire et densité bâtie, plan de développement de 1969, se décline comme suit :

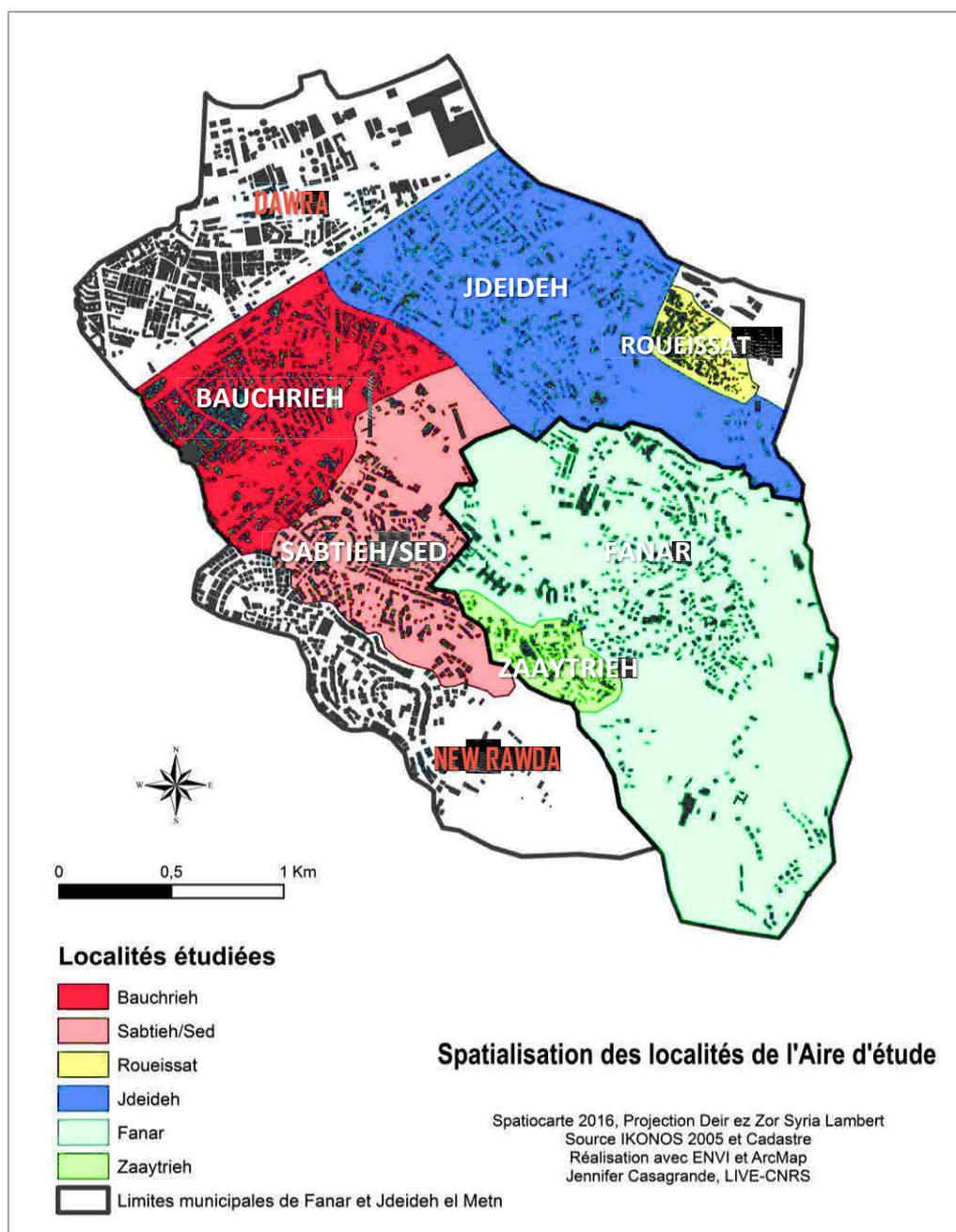


Figure 20 : Spatiocarte du tissu bâti des localités, Source IKONOS 2005

<sup>86</sup> Voir partie Gouvernance

### *Les localités informelles*

- **Roueissat** : localité de type informel au tissu très dense de faible surface au maillage étriqué et labyrinthique et sous intégrée à sa commune d'appartenance Jdeideh el Metn, localité située au Sud-Est de Jdeideh sur un promontoir rocheux, elle est entourée d'une part par des zones d'activité industrielle de Fanar-Nahr el Mott-Roumieh<sup>87</sup>, par Jdeideh au Nord et par Fanar sur les flancs Ouest et Sud<sup>88</sup>. Il s'agit d'une zone, investie par les exilés ruraux de la Bekaa et du Hermel venant chercher un emploi en ville. Elle s'est développée au cours des années soixante avec le développement industriel local lié à la proximité du port<sup>89</sup> (Fawaz et Peillen, 2002, ). Les détails concernant cette localité sont développés ultérieurement dans la partie classification.

- **Zaaytrieh** : localité de type informel en pleine zone industrielle développée au cours des années soixante dans la vallée Ouest de la municipalité de Fanar. Elle a été investie au préalable par la famille de Beit Zaaytar au Hermel secteur du fleuve el Assi. Nous verrons dans la partie classification que les habitants actuels n'ont pas de liens, pour la plupart, avec cette famille. Ce site est enclavé dans une vallée exigüe, une partie du tissu bâti s'est établi sur les flancs de la colline de Fanar. Elle est soumise à une forte déclivité rendant difficile l'accès aux espaces bâtis.

### *Les localités semi-urbaines*

- **Sabtieh/Sed**, localité de type urbain, qui s'est développée entre 1950 à nos jours la partie haute de Sabtieh s'est développée sous l'impulsion d'une communauté chrétienne protestante baptiste, les baptistes du septième jour. Le nom arabe de la localité provient d'ailleurs de cette caractéristique. La partie bâtie ancienne se situe principalement dans la partie basse de la localité, tandis que certains bâtiments des années cinquante se situent de manière éparse sur les hauteurs par rapport à son centre. Les bâtiments récents quant à eux se trouvent sur les hauts de Sabtieh/Sed. Jusqu'au lendemain de la guerre civile (1990) les hauteurs de Sabtieh/Sed se constituaient alors de pinèdes et de champs où pouvaient paître des ovins. La densification sur les hauteurs s'est produite en réponse au facteur sécuritaire. Les habitants de Beyrouth souhaitant investir les collines d'une part pour le paysage et la

---

<sup>87</sup> La zone industrielle ne couvrait que Nahr el Mott initialement, elle s'est développée sur les terrains de Fanar à partir d'un décret accordé début des années 2000.

<sup>88</sup> La zone de proximité immédiate au Sud Sud-Ouest correspond au secteur Amarieh appartenant à Fanar contrairement à ce figure sur le cadastre fournit par le Président de la Municipalité de Jdeideh en Août 2011 (Annexe)

<sup>89</sup> Voir Entretien avec le Maire de Jdeideh el Metn en Annexe

qualité de l'air et de vie mais aussi pour s'éloigner des éventuelles zones exposées à la guerre civile<sup>90</sup>.

- **Jdeideh** : localité de type urbain issue de la planification des plans Ecochard et de 1969, le maillage est plus lâche que Bauchrieh et située plus en périphérie ce qui lui donne un aspect moins dense que la localité de Bauchrieh. Il s'agit d'une localité à caractère mixte, autant résidentiel que d'activité, en raison des nombreuses cellules d'activité réparties aussi bien en RDC que dans les étages. Elle est constituée par des immeubles de rapports de six à douze étages, avec une partie nettement plus haute le long des deux voies rapides traversant la banlieue d'Est en Ouest.

### ***La localité urbaine dense***

- **Bauchrieh**, localité de type urbain dense occupée par des immeubles de rapports de 6 étages en moyenne, planifié en 1969. Le tissu existant en 2013 pour l'essentiel date de cette époque, zone dépendant des plans Ecochard de 1954 et 1963<sup>91</sup>. La moitié de la surface bâtie correspond à la zone industrielle *Madina Sinaya*, l'une des plus importante de la région (industrie légère).

### ***La localité périurbaine***

- **Fanar**, localité périurbaine, initialement rurale dont l'espace était occupé par huit fermes au début des années soixante<sup>92</sup> et investi pour l'estivage très peu urbanisé, elle est devenue depuis la fin de la guerre civile une proche banlieue pour les navetteurs travaillant à Beyrouth ou dans la Région Métropolitaine de Beyrouth. Le relief étant marqué, comme en atteste l'extrait de la carte topographique, les distances apparentes entre les bâtiments sur un plan en 2D paraissent plus faibles qu'elles ne le sont en réalité. Le bâti se constitue essentiellement d'immeubles de rapport de huit étages en moyenne, en fonction des différents zoning d'appartenance. Les bâtiments situés le long des axes principaux ne disposent pas de parking au RDC mais d'étages réservés aux activités commerciales et de services : parfois le premier et le deuxième étages servent à ces mêmes fins.

---

<sup>90</sup> Les attentats sont de plus en plus rares bien que le risque perdure, pour plus d'information sur les enjeux voir Corm, 2010 ; Beyhoun, 1991

<sup>91</sup> Informations tirées des propos de Philippe Akiki responsable de la DGU de Jdeideh en charge de toute la partie du Mont Liban

<sup>92</sup> Propos d'un résident confirmé par le maire local

Comme l'atteste le plan précédent, les zones industrielles occupent l'espace périphérique des limites communales des deux municipalités étudiées, soit environ 545 776 m<sup>2</sup>. Tandis que les zones de type usage collectif, constituées par les affectations publiques et religieuses, quant à elles, occupent 71 057 m<sup>2</sup>.

Le résidentiel s'articule autour d'un vide qui témoigne de l'évolution des quatre hameaux initiaux qui sont Sabtieh/Sed, Fanar, Bauchrieh et de Jdeideh ou « la neuve » comme son nom l'indique. Le maillage du tissu urbain rend compte des différentes phases et ou réglementation cadastrale de l'évolution urbaine locale.

Le Nord de la zone concentre l'essentiel des activités économiques, les activités publiques sont réparties de manières disséminées. La zone d'activité collective au Sud se compose d'établissements pédagogiques (écoles privées religieuses, universités) construits durant la guerre civile et après afin d'éviter aux usagers de subir les conflits de la ville de Beyrouth, il s'agit en quelque sorte d'une zone refuge.

#### 4.3.2. Une topographie contraignante<sup>93</sup>

Comme en témoignent l'extrait de la carte topographique de la *figure 22*, qui suit, et le Modèle Numérique de Terrain de la *figure 23*, notre zone d'étude est soumise à une forte déclivité s'étendant du niveau de la mer à environ +350m et ce sur une distance moyenne de 2 km, soit une pente de 17,5%, ce qui accentue le degré de complexité du site, justifiant en partie les forts contrastes que nous pouvons observer *in situ* : Les fronts bâtis suivent de fait les lignes topographiques, tout comme les limites communales entre Fanar et Jdeideh et

---

<sup>93</sup> « Lieux de vie : il sera toujours très difficile aux hommes d'habiter, au Liban, au-delà de 1500mètres d'altitude, et toute forme de résidence durable est exclue au-delà de 2000 mètres d'altitude. Les densités de peuplement du Liban seront toujours très contrastées selon l'altitude, avec des seuils successifs situés grosso modo à 400 mètres, 1000 mètres et 1500mètres. Le relief se traduit également par des pentes plus ou moins raides : les constructions s'implantent rarement sur des pentes supérieures à 30%, pratiquement jamais sur des pentes de plus de 40%. »(Faour et al, 2005).

Metn<sup>94</sup>, ce qu'attestent les photographies du bâti analysé. À cette complexité topographique s'ajoute les risques sismiques, en effet le pays est traversé par trois failles sismiques actives.<sup>95</sup>



Figure 21<sup>96</sup> : Photographies de la banlieue Est depuis le CANA, Réalisation J. Casagrande 2011

Une urbanisation intensive sur une telle pente n'est pas sans conséquence, ce que dénonce déjà Darles en 1996 lors de fortes pluies printanières :

*« On passe ainsi du village nucléaire à l'agglomération en grappe dense puis au village-rue aux limites incertaines.[...] Dans un premier temps, on a étanché les voies ; ce fut un grand progrès d'éviter la boue et de permettre la circulation sans subir le ruissellement des eaux de pluies. Cependant, la solution retenue a reporté le problème de l'accumulation des eaux un peu plus bas, sur d'autres terrains, en le rendant plus dangereux. Chaque voie en pente devient un exutoire pour les eaux de pluie et, lors des grands orages, il arrive que la pression de l'eau soulève des plaques d'asphalte qui se désagrègent en détruisant la route. Tous les anciens réseaux de canalisation, constitués de petites rigoles avec leurs vannes de répartition et leurs passages sous les chaussées, tous ce savoir-faire pour la récupération des eaux, leur stockage et leur distribution dans les parcelles les moins avantagées, a disparu. Aujourd'hui, on évacue les eaux de pluie, comme les eaux usées, dans les terrains situés en contrebas. Le résultat réside en l'extrême pollution des fleuves. » (Darles, 1996).*

Celles-ci entraînent de forts éboulements de terrain et des inondations en raison de la déforestation et de l'impermabilisation des sols. De plus, les infrastructures de type voirie et réseaux divers ne sont pas adaptées aux besoins locaux (Truong Van Hong & al, 2016) ; ce phénomène accentue encore les risques locaux. Chaque année, les tunnels routiers se retrouvent immergés, ceci paralysant la circulation et générant des coûts humains et économiques.

---

<sup>94</sup> Notre demande de carte topographique et autres cartes relatives à la nature du paysage de notre zone d'étude a été refusée par la Direction Générale des Affaires Géographiques, idem pour la DGU de Jdeideh, compromettant une analyse de détail, ce que nous regrettons

<sup>95</sup> Voir les interventions de Messieurs C. Voisin et M. Sursok dans le cadre du séminaire de l'AUF d'Avril 2011 disponible en ligne : <https://lb.ambafrance.org/Seminaire-Environnement-et-gestion>

<sup>96</sup> Pour rappel, Mohamad Fawaz (ancien directeur de la DGU), lors de notre entrevue en 2011, nous avait fait part d'une limite de 400 m à partir de laquelle se situait une ceinture verte (poumon de la ville) où les constructions ne devaient être autorisées. Cependant, sur les photographies de la figure 21, il transparaît clairement que le règlement exigé par le plan en vigueur n'est pas respecté.

Nous regrettons de ne pas avoir eu le temps de produire un état des lieux de l'imparméabilisation des sols à laide de la télédétection qui se serait avéré très utile pour compléter ce constat.

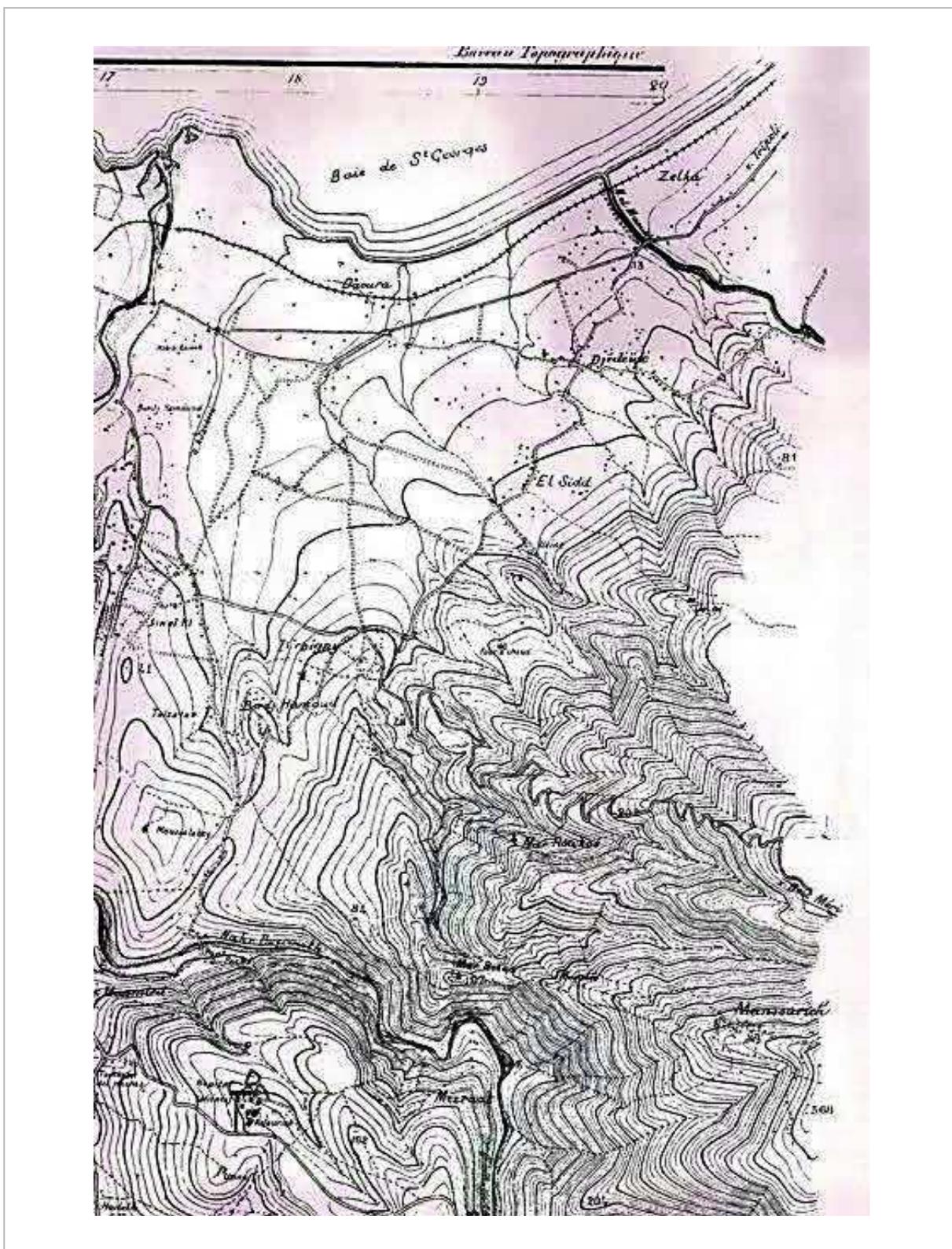


Figure 22 : Extrait de la carte topographique de Beyrouth de 1920, Source IFPO Beyrouth 2011, carte complète en annexe

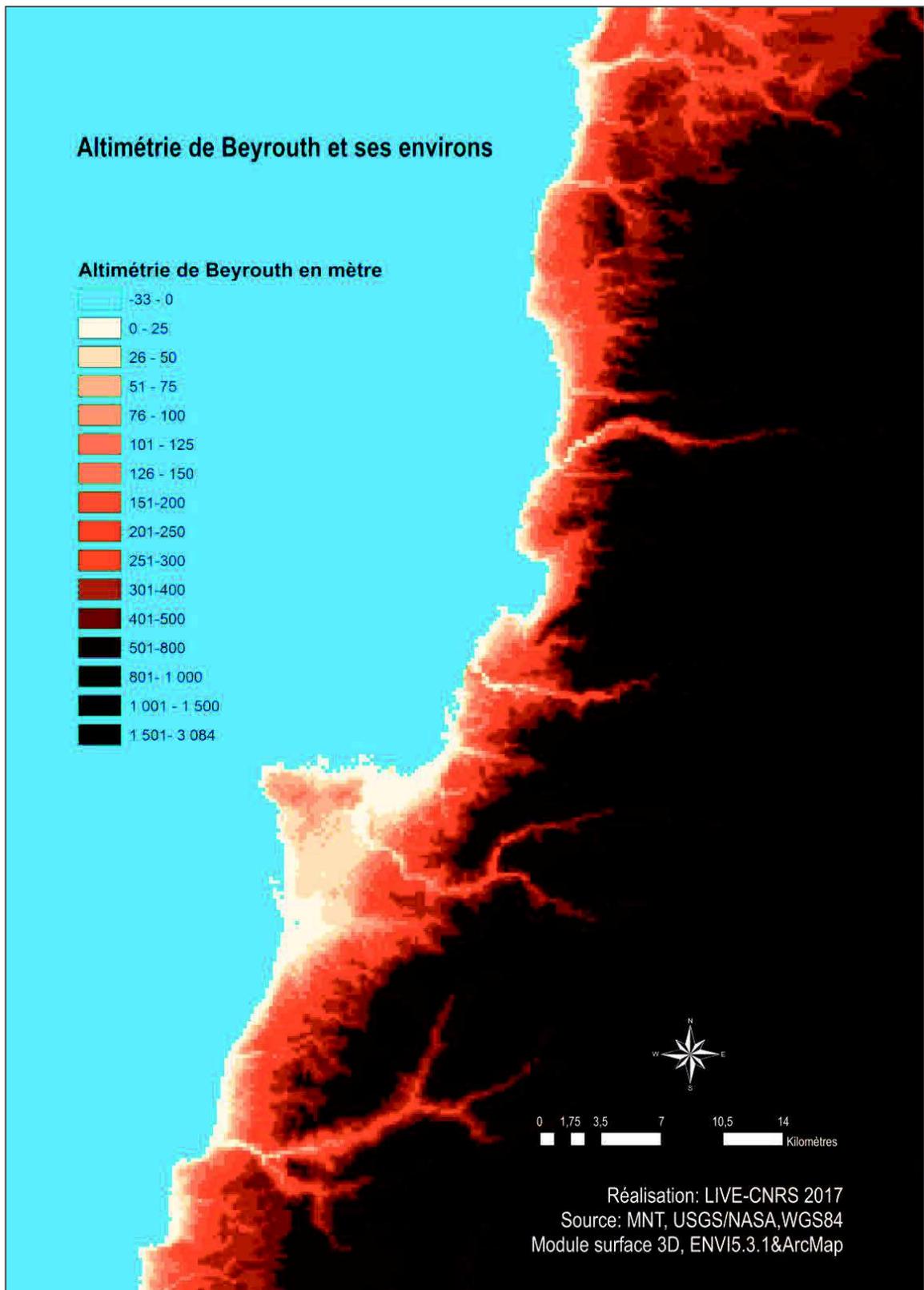


Figure 23 : Altimétrie De Beyrouth et ses environs, source MNT USGS/NASA, Réalisation LIVE-CNRS 2017

Pour conclure, dans ce chapitre nous avons présenté notre aire d'étude à travers un aperçu historique, et une description de ses caractéristiques tant démographiques, que géographiques, topographiques et urbaines. Cet état des lieux nous donne l'opportunité de saisir sommairement la complexité de ce terrain ; mais elle n'est pas suffisante pour la comprendre clairement. En effet les données mobilisées ne sont pas assez fournies pour pouvoir répondre à notre questionnement de départ. Ainsi un bilan impératif sur les données disponibles et accessibles et sur les données collectées est énoncé dans le chapitre 5.

# CHAPITRE 5

## DONNÉES EMPIRIQUES ET STATISTIQUES DESCRIPTIVES

<b>5.1. PRÉSENTATION ET DISCUSSION DES SOURCES ET DES DONNÉES EMPIRIQUES</b>	<b>130</b>
5.1.1. <i>Les données souhaitées : inaccessibles ou incomplètes</i>	130
5.1.2. <i>Les données exploitées et leur méthode d'acquisition</i>	131
5.1.2.1. <i>Les données obtenues grâce à l'analyse d'images satellites</i>	131
5.1.2.2. <i>Les données de l'ACS</i>	133
5.1.2.3. <i>L'échantillonnage, tributaire de la sécurité</i>	133
5.1.2.4. <i>Le questionnaire et le choix des variables descriptives</i>	135
<b>5.2. ANALYSE STATISTIQUE DESCRIPTIVE DE L'AIRE D'ÉTUDE</b>	<b>142</b>
5.2.1. <i>Les variables de caractéristiques des logements</i>	144
5.2.2. <i>Les variables démographiques</i>	152
5.2.3. <i>Les variables de localisation et mobilité</i>	163
<b>5.3. LES INTERACTIONS IDENTIFIÉES PAR LES MOBILITÉS COMME TRACEURS DE DYNAMIQUE DU SYSTÈME URBAIN</b>	<b>170</b>
5.3.1. <i>Les mobilités des résidents de la localité de Zaaytrieh :</i>	171
5.3.2. <i>Les mobilités des résidents de Roueissat,</i>	175
5.3.3. <i>Les mobilités des résidents de la localité de Sabtieh/Sed</i>	178
5.3.4. <i>Les mobilités des résidents de la localité de Bauchrieh</i>	181
5.3.5. <i>Les mobilités des résidents de la localité de Jdeideh</i>	184
5.3.6. <i>Les mobilités des résidents de la localité de Fanar</i>	187



Ce chapitre se décline en trois grands points : la présentation des données mobilisées pour l'étude et leur condition d'acquisition, l'analyse statistique de notre aire d'étude donnant un aperçu général de ses caractéristiques établies dans le chapitre 4, et enfin l'analyse des interactions se manifestant sur notre terrain.

Nous pouvons lire dans la préface rédigée par Samir Doumit de l'œuvre de May Davie parue à l'ordre des ingénieurs et architectes de Beyrouth que, lors de sa parution courant 2001, les données relatives à l'histoire et à l'urbanisme beyrouthin tendent fortement à manquer. Il s'agit d'ailleurs d'une publication d'une thèse datant de 1993. Le préfacier fait donc part de l'absence de sources qui perdure déjà depuis la soutenance de thèse de l'auteure. En effet, une dizaine d'années plus tard, les supports relatifs ne sont pas davantage fournis pour les références scientifiques.

Quant aux données supports, elles relèvent de monopoles souvent inaccessibles. En témoignent les supports SIG détenus par le bureau d'études Khatib et Alami. Pour les données publiques telles que cadastres, plan sectoriels, permis de construire, elles sont détenues par les organismes relatifs telles que Direction Générale de l'Urbanisme (DGU - ancien ministère du plan) ou tribunal foncier. Mais leur accessibilité est difficile, voire impossible.

Si nous faisons le bilan des données relatives<sup>97</sup> à partir des sources et surtout de leur bibliographie, certaines caractéristiques de la ville sont récurrentes. Ceci nous permet-il de faire entrevoir une part de consensus relatif à la ville de Beyrouth ?

En 2013, lors de notre investigation, l'essentiel des sources étaient antérieures à 2005. Elles se préoccupaient des zones du centre-ville, voire des zones d'émergence péricentrales (travaux en cours de Marot et Yazigi) et des banlieues Sud (Fawaz, 2002 ; Harb, 2002 ; Farah, 2011) ou encore trop généralistes (Zaarour, 2010 ; Barakat et Chamussy, 2012 ...).

Elles s'attachaient plus à l'aspect morfo-esthétique qu'aux réelles dynamiques de formation pour le centre-ville. Pour la banlieue, les sources sont plus disparates mais restent insuffisantes pour constituer une référence.

---

<sup>97</sup>Il existe encore aujourd'hui une absence d'open data concernant la ville de Beyrouth, même un projet de plateforme a été proposé par l'AUB sans portée concrète.

Pour ce qui est des sciences urbaines est-il seulement possible de parler de science ? Il est exigé lors de l'élaboration dans un travail de thèse de mettre en place un cadre analytique bien défini, mais comment faire quand l'objet d'étude, en l'occurrence le fait urbain beyrouthin par son essence ne correspond, ni ne rentre dans aucun modèle théorique existant ?<sup>98</sup>

Même s'il existe des invariants d'une aire culturelle à une autre, ils ne résument pas à eux seuls la structuration de l'espace urbain.

## **5.1. PRÉSENTATION ET DISCUSSION DES SOURCES ET DES DONNÉES EMPIRIQUES**

### *5.1.1. Les données souhaitées : inaccessibles ou incomplètes*

Afin de pouvoir établir une analyse complète il nous manquait une série de données diverses que nous n'avons pu obtenir car l'accès nous en était interdit, ou elles étaient incomplètes voire inexistantes:

- Des images satellites exploitables pour l'extraction du bâti à petite échelle et multidates.
- Des photographies aériennes multidates orthorectifiées.
- La carte topographique pour établir un Modèle Numérique de Terrain correct.
- Des données démographiques type recensement des *mokhtars*<sup>99</sup> et de l'Administration Centrale de la Statistique à l'échelle des îlots urbains diachroniques.
- Des plans cadastraux complets mentionnant l'affectation du bâti, fiables et actualisés.
- Les biens-fonds détaillés.
- Les permis de construire entre 1960 et 2013 pour faire une analyse de la mutation urbaine de la zone.

---

<sup>98</sup> Ethnocentrisme correspond à illusion d'optique consistant à ne pas voir que les pratiques symboliques les plus éloignées du monde occidentale sont organisées par un système de sens présentant les mêmes caractéristiques générales que la nôtre.

<sup>99</sup> Rôle du Mokhtar plus amplement décrit dans le point 7.3.1

Comme mentionné précédemment, l'obtention des données qui plus est actualisées relève d'une complexité telle que nous avons dû nous résigner à procéder à notre propre collecte d'informations. Les données en ligne disponibles auprès du Ministère de l'intérieur ou encore de l'ACS n'expriment que la part des électeurs inscrits sur les listes de la municipalité ou alors l'échelle d'estimation ne correspond pas à celle dont nous avons besoin pour notre étude ce que mentionne d'ailleurs aussi Moriconi-Ebrard dans le programme MENA Polis.

Nous avons donc procédé à une étude empirique dont le déroulement est décrit dans le paragraphe suivant. Le nombre d'habitants de Jdeideh el Metn s'élève à environ 150 000 d'après le Président de la Municipalité A. Gebarra, il s'agit d'un chiffre non communiqué sur les sources officielles.

### *5.1.2. Les données exploitées et leur méthode d'acquisition*

#### *5.1.2.1. Les données obtenues grâce à l'analyse d'images satellites*

Quand les images sont gratuites, et que leur résolution permet après analyse de tirer des informations paysagères pertinentes concernant un objet de recherche, l'emploi de la télédétection économise un travail de terrain souvent fastidieux.

A partir des images multispectrales Landsat TM+ 7 du 24 mai 2001 et Landsat 8 du 7 avril 2013, nous avons choisi de faire l'analyse du paysage urbain de Beyrouth et de ses environs au cours de l'année 2001, puis à partir des images infrarouge thermique 2001 et 2013 pour l'analyse des températures de Brillance. Nous ne mobiliserons que ce traitement dans notre thèse. D'autres traitements d'images satellites à caractère paysager sont disponibles en annexe de la ville de Beyrouth et de ses environs au cours de l'année 2000. Ils s'appuient sur l'analyse d'images multispectrales Landsat EMT+ 7<sup>100</sup> qui sont en libre accès sur le site de l'USGS. Les analyses<sup>101</sup> ont été réalisées au Laboratoire Image ville Environnement de l'Université de Strasbourg<sup>102</sup>.

---

<sup>100</sup> Il s'agit d'une série d'images multispectrales correspondant à plusieurs dates au cours de l'année 2001. Malheureusement la scène de 1999 ne contient pas le secteur beyrouthin. Les prises de vue à différentes dates nous permettent d'évaluer la progression du paysage urbain tout au long de l'année 2000 et d'avoir une idée précise de l'impact saisonnier sur la température et le climat ambiant de la ville de Beyrouth.

<sup>101</sup> Les températures de surface déduites à partir d'un raisonnement (Gadal, 2008), sont tributaires de divers facteurs généralement appréhendés à partir d'un algorithme saisissant les conditions atmosphériques. Or dans le cas de Beyrouth, le rationnement en électricité fournie par l'état est compensée par l'usage de générateurs privés fonctionnant au fioul vient modifier cet algorithme. Cependant, sans données préalables sur le nombre

Cependant, faute de pouvoir élaborer une altimétrie de Beyrouth, à partir des cartes topographiques de Beyrouth entreposées à l'IFPO ou encore à la Direction générale de l'urbanisme, nous avons pu grâce à l'aide du Laboratoire Image ville environnement en constituer une à partir du module surface 3D du MNT disponible sur le site de l'USGS de la NASA. La résolution de l'image du MNT ne laisse pas l'opportunité de réaliser une altimétrie à une échelle plus fine, ce qui serait possible si l'on disposait du relevé topographique.

Pour l'analyse du tissu bâti des municipalités de Fanar et Jdeideh el Metn, nous avons procédé à une digitalisation de la trame bâtie à partir d'une image IKONOS de 2005, fournie sans métadonnée par le Service de télédétection du CNRS Libanais de Mansourieh : c'est l'image qui sert de support cartographique, et que nous retrouvons dans différentes études récentes, Faour, 2014. **La résolution de cette image est plus lisible que les images Landsat pour effectuer une extraction de la couche bâtie manuellement, car la nature du sol de la zone étudiée ne permettait pas l'emploi d'autres méthodes** (Kabil, 2010 ; Donnay *et al*, 1997).

Cependant, si nous avons disposé d'images IKONOS de dates différentes et d'autres types d'images (NOAA-AHVR, MODIS, etc.) beaucoup plus précises et plus riches mais onéreuses, nous aurions pu effectuer des analyses morphologiques complémentaires (Gadal, 2008 ; Kabil, 2010 ; Tran, 2007).

Dans une étude de caractérisation spatiale, avec une méthode d'analyse d'image similaire exploitée par Yossi (Yossi *et al*, 2003) au sujet de la ville de Yaoundé, les auteurs considèrent que : « *La caractérisation des quartiers en fonction de critères morphologiques, et tenant compte des superficies occupées, a sensiblement amélioré l'extrapolation de la population totale, connaissant le type de quartier et la densité de population par quartier* ». Cette observation nous conforte dans notre démarche analytique. Comme l'annoncent ces auteurs, « *la relation espace-population a été utilisée très tôt à profit, dès les années 50.* » De plus, les analyses d'images satellitaires ont « fait leur preuve », elles s'emploient à sélectionner « des

---

exact de ces générateurs et l'impossibilité d'obtenir la *sectorisation* exacte du rationnement, il est difficile d'en mesurer l'impact sur la température intra urbaine.

<sup>102</sup> Ne disposant pas d'images multispectrales plus récentes et lisibles de cette zone, il serait judicieux, à terme, de réitérer cette étude avec d'autres images pour identifier les mutations plus récentes.

*échantillons en fonction de leur caractéristiques morphologiques après une stratification de l'espace urbain en fonction de la densité du bâti ».*

Par manque d'images de dates différentes, cette méthode ne nous permet toutefois pas de saisir totalement les mécanismes d'organisation socio-spatiale de notre aire d'étude. Pour combler cette lacune nous avons eu recours à une enquête auprès des institutionnels en cours de mandat lors de notre mission de terrain entre 2010 et 2013, et à une enquête sociodémographique auprès des habitants dans les différentes localités distinguées morphologiquement.

#### *5.1.2.2. Les données de l'ACS*

Les données disponibles sur le site de l'agence centrale de la statistique au Liban ne fournissent pas de données intéressantes pour notre échelle d'analyse.

S'il était question de faire un comparatif entre caza, ou région, le travail serait envisageable ; mais les données ne sont pas disponibles à l'échelle des quartiers.

#### *5.1.2.3. L'échantillonnage, tributaire de la sécurité<sup>103</sup>*

Pour notre enquête nous avons choisi de procéder à un sondage par quota. Nous espérons obtenir des entretiens auprès de 500 logements, seulement les absences et les refus dus aux tensions locales (des séquelles de la guerre civile qui a duré une quinzaine d'années, de l'afflux de réfugiés syriens et irakiens), et des tensions internationales en raison de la guerre larvée avec le pouvoir Israélien ou encore les conflits régionaux, nous ont amené à voir notre ambition à la baisse. Nous avons obtenu des réponses complètes auprès de 161 logements.

Au cours de cette étude, nous confronterons les résultats des enquêtes, soumis à une Analyse factorielle des correspondances multiples (explicitée dans le Chapitre 6), au principe de contrôle politique de mobilité de Desmarais et Ritchot pour établir quelle est la dynamique

---

<sup>103</sup> Lors de notre mission en juin 2013, notre matériel et nos données récoltées nous ont été subtilisées au cours d'une effraction. Une partie regrettable des données non sauvegardées ont disparu, notamment les clichés de terrain.

d'appropriation de l'espace qui en détermine la structuration (les facteurs déterminants de localisation résidentielle). Les enquêtes se basent sur un talon classique d'indices : nombre de personnes par ménage, composition de ce dernier, scolarisation, lieu professionnel et emploi occupé, zone d'emploi, lieu d'origine, durée d'habitation, âge, répartition géographique familiale <sup>104</sup>, lieu de consommation, lieu de déplacement, possession de véhicule(s) personnel(s)... Elles sont anonymes. En faisant du porte à porte, ce sont la plupart du temps des femmes qui nous ont répondu ce qui nous a permis souvent de définir la confession du ménage investigué et dans la plupart des cas nous pouvions entrer dans le domicile et ainsi découvrir leur affiliation politique (portrait de Nasrallah, de Bashar el Assad, Signe des Forces Libanaises... figurant dans la pièce principale).

L'objectif de ce travail de recherche étant d'établir une typologie de la population des différentes localités des municipalités de Fanar et de Jdeideh el Metn, nous avons tenté de récolter des données de manière proportionnelle dans chaque localité et ce en fonction de la densité du bâti. Malheureusement cette opération n'a pas fonctionné à la hauteur de nos souhaits ; la répartition de l'échantillon finalement obtenu est représentée dans le diagramme qui suit :

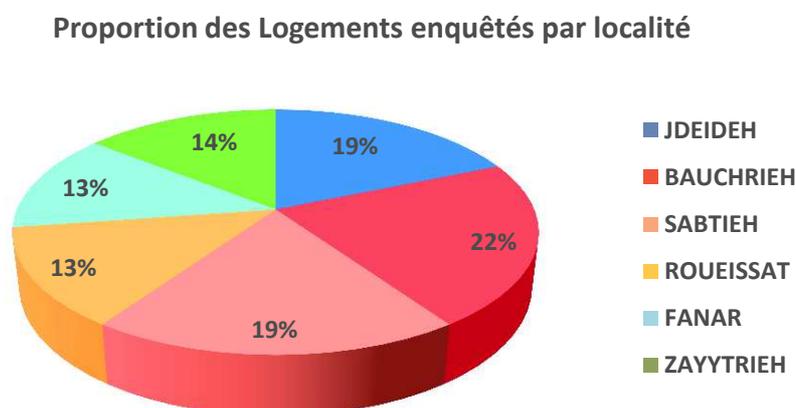


Figure 24 : Diagramme représentant les proportions des logements enquêtés par localité, J.Casagrande 2016

<sup>104</sup> Pour des raisons techniques, nous avons été obligée de changer les termes de cette variable pour la caractériser dans le logiciel d'exploitation cartographique dont le nombre de caractère est limité, ainsi nous avons remplacé « répartition géographique familiale » par « diaspora » afin de renvoyer à l'idée de dispersion familiale à grande échelle qui dans le cas libanais est comprise entre le local et l'international.

S'en suit la répartition spatiale des logements par localité.

#### 5.1.2.4 Le questionnaire et le choix des variables descriptives

##### **Guide d'entretien auprès des ménages de la zone d'étude :**

- **Combien de personnes dans le ménage?**
- **Les âges respectifs et genre de chaque membre?**
- **Quels sont vos liens de parenté avec les autres membres?**
- **Depuis quand résidez-vous ici? Où étiez-vous avant?**
- **Quelles sont les origines géographiques des membres du ménage? Fréquentez-vous ce(s) lieu(x) et à quelle fréquence?**
- **Quelles sont les professions des membres du ménage? Où se situent leurs lieux d'activité professionnelle?**
- **Quel est le niveau de scolarisation des enfants? Quel est le lieu de scolarisation?**
- **Où se situe votre famille?**
- **Où vous rendez-vous pour vos consommations courantes?**
- **Dans quel secteur ne vous rendez-vous pas et pourquoi?**
- **Quel est votre statut d'occupation?**
- **Quelle est la surface de votre logement?**
- **Disposez-vous de véhicules de transport? Combien**
- **Bénéficiez-vous de service de domestique?**

Figure 25: guide d'entretien pour l'enquête socio-démographique, J.Casagrande, 2013

À l'issue de ce questionnaire, les réponses ont été recodées de la manière figurant dans la série de tableau de la figure 26. Cette série de tableaux rend visible la dispersion des données recueillies lors de l'enquête effectuée entre mars 2013 et décembre 2013 auprès de 161 logements.

## *Variables caractéristiques Logement*

Répartition générale des données et répartition par localité en pourcentages

N=161

Durée d'habitation								
	Bauchrieh	Fanar	Jdeideh	Roueissat	Sabtieh	Zaaytrieh	Total en % Soit %(N) avec N=161	Total
<b>DH &lt;5ans</b>	8,7%	4,3%	7,5%	1,2%	4,3%	5,0%	<b>31,1 %</b>	<b>50</b>
<b>DH &gt;20ans</b>	7,5%	4,3%	9,3%	5,6%	9,3%	3,1%	<b>39,1%</b>	<b>63</b>
<b>DH 10 à 20ans</b>	3,7%	4,3%	1,9%	3,7%	1,9%	1,2%	<b>16,8%</b>	<b>27</b>
<b>DH 5 à 10ans</b>	1,9%	0,0%	0,0%	3,7%	3,7%	3,7%	<b>13,0%</b>	<b>21</b>

Surface Logement en m <sup>2</sup>								
	Bauchrieh	Fanar	Jdeideh	Roueissat	Sabtieh	Zaaytrieh	Total en % Soit %(N) avec N=161	Total
<b>Surface &gt;100</b>	5,6%	6,8%	2,5%	1,2%	2,5%	0,6%	<b>19,3%</b>	<b>31</b>
<b>Surface 20-50</b>	6,8%	0,0%	1,9%	7,5%	0,6%	9,9%	<b>26,7%</b>	<b>43</b>
<b>Surface 50-100</b>	9,3%	6,2%	14,3%	5,6%	16,1%	2,5%	<b>54,0%</b>	<b>87</b>

Type de Logement								
	Bauchrieh	Fanar	Jdeideh	Roueissat	Sabtieh	Zaaytrieh	Total en % Soit %(N) avec N=161	Total
<b>Appartement</b>	21,1%	12,4%	18,6%	9,9%	18,0%	12,4%	<b>92,5%</b>	<b>149</b>
<b>Logement Autre Type</b>	0,6%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	<b>0,6%</b>	<b>1</b>
<b>Maison individuelle</b>	0,0%	0,6%	0,0%	4,3%	1,2%	0,6%	<b>6,8%</b>	<b>11</b>

Caractéristiques du bâti								
	Bauchrieh	Fanar	Jdeideh	Roueissat	Sabtieh	Zaaytrieh	Total en % Soit %(N) avec N=161	Total
<b>Formel</b>	21,7%	13,0%	18,6%	14,3%	18,6%	0,0%	<b>72,0%</b>	<b>116</b>
<b>Informel</b>	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,6%	13,0%	<b>28,0%</b>	<b>45</b>

Période de construction								
	Bauchrieh	Fanar	Jdeideh	Roueissat	Sabtieh	Zaaytrieh	Total en % Soit %(N) avec N=161	Total
<b>1950-1970</b>	16,8%	5,0%	15,5%	10,6%	8,7%	12,4%	<b>68,9%</b>	<b>111</b>
<b>1970-1990</b>	1,9%	2,5%	3,1%	0,0%	5,6%	0,6%	<b>13,7%</b>	<b>22</b>
<b>1990-2013</b>	3,1%	5,6%	0,0%	3,7%	5,0%	0,0%	<b>17,4%</b>	<b>28</b>

Statut d'occupation								
	Bauchrieh	Fanar	Jdeideh	Roueissat	Sabtieh	Zaaytrieh	Total en % Soit %(N) avec N=161	Total
<b>Ancien Loyer</b>	4,3%	0,6%	5,6%	1,9%	5,0%	0,0%	<b>17,4%</b>	<b>28</b>
<b>Nouveau Loyer</b>	9,3%	1,2%	6,8%	4,3%	4,3%	8,7%	<b>34,8%</b>	<b>56</b>
<b>Propriétaire</b>	8,1%	11,2%	6,2%	8,1%	9,9%	4,3%	<b>47,8%</b>	<b>77</b>

### *Variables Démographiques*

Taille des Ménages								
	Bauchrieh	Fanar	Jdeideh	Roueissat	Sabtieh	Zaaytrieh	Total en % Soit %(N) avec N=161	Total
<b>Grand Ménage</b>	5,6%	1,9%	4,3%	5,6%	1,9%	5,0%	<b>24,2%</b>	<b>39</b>
<b>Ménage Moyen</b>	10,6%	7,5%	6,8%	4,3%	8,1%	6,2%	<b>43,5%</b>	<b>70</b>
<b>Petit Ménage</b>	5,6%	3,7%	7,5%	4,3%	9,3%	1,9%	<b>32,3%</b>	<b>52</b>

Présence d'un employé de maison								
	Bauchrieh	Fanar	Jdeideh	Roueissat	Sabtieh	Zaaytrieh	Total en % Soit %(N) avec N=161	Total
<b>Sans Domestique</b>	19,3%	9,3%	17,4%	13,7%	16,8%	12,4%	<b>88,8%</b>	<b>143</b>
<b>Domestique</b>	2,5%	3,7%	1,2%	0,6%	2,5%	0,6%	<b>11,2%</b>	<b>18</b>

Genre supérieur en nombre par logement								
	Bauchrieh	Fanar	Jdeideh	Roueissat	Sabtieh	Zaaytrieh	Total en % Soit %(N) avec N=161	Total
Féminin	6,2%	7,5%	3,7%	5,0%	6,2%	5,0%	33,5%	54
Masculin	9,3%	3,7%	9,9%	6,2%	6,2%	5,6%	41,0%	66
Mixte	6,2%	1,9%	5,0%	3,1%	6,8%	2,5%	25,5%	41

Age moyen des ménages								
	Bauchrieh	Fanar	Jdeideh	Roueissat	Sabtieh	Zaaytrieh	Total en % Soit %(N) avec N=161	Total
0-14	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,6%	0,6%	1
15-30	11,2%	7,5%	8,1%	6,8%	5,0%	8,7%	47,2%	76
31-49	9,9%	5,0%	8,7%	7,5%	11,2%	3,1%	45,3%	73
50-64	0,0%	0,6%	0,6%	0,0%	1,2%	0,0%	2,5%	4
65-Plus	0,6%	0,0%	1,2%	0,0%	1,9%	0,6%	4,3%	7

Confession								
	Bauchrieh	Fanar	Jdeideh	Roueissat	Sabtieh	Zaaytrieh	Total en % Soit %(N) avec N=161	Total
Chrétien	19,3%	13,0%	18,6%	0,0%	19,3%	0,6%	70,8%	114
Confession Mixte	0,6%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	1,2%	1,9%	3
Musulman	1,9%	0,0%	0,0%	14,3%	0,0%	11,2%	27,3%	44

Type de Ménage								
	Bauchrieh	Fanar	Jdeideh	Roueissat	Sabtieh	Zaaytrieh	Total en % Soit %(N) avec N=161	Total
C	1,2%	0,0%	1,9%	0,6%	3,7%	0,6%	8,1%	13
CAP	0,0%	0,6%	0,0%	0,0%	1,9%	0,0%	2,5%	4
CE	11,2%	8,7%	8,1%	6,8%	8,7%	6,8%	50,3%	81
CEAP	5,0%	2,5%	4,3%	2,5%	2,5%	3,7%	20,5%	33
Intergénérationnel <sup>105</sup>	1,2%	0,0%	1,2%	1,9%	0,0%	0,0%	5,0%	8
MI	0,6%	0,6%	0,6%	0,6%	0,6%	0,6%	3,7%	6
MNF	0,0%	0,0%	0,0%	1,2%	0,6%	0,6%	2,5%	4
PSE	0,6%	0,6%	2,5%	0,6%	1,2%	0,6%	7,5%	12

<sup>105</sup> Logement comptant trois générations minimum

<b>Nationalité</b>							<b>Total en % Soit %(N) avec N=161</b>	<b>Total</b>
<b>Bauchrieh</b>	<b>Fanar</b>	<b>Jdeideh</b>	<b>Roueissat</b>	<b>Sabtieh</b>	<b>Zaaytrieh</b>			
<b>Grec</b>	0,6%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	<b>0,6%</b>	<b>1</b>
<b>Irakien</b>	3,7%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	<b>3,7%</b>	<b>6</b>
<b>Libanais</b>	14,3%	9,9%	14,3%	12,4%	12,4%	5,0%	<b>68,3%</b>	<b>110</b>
<b>Libanais avec autres</b>	0,0%	2,5%	1,2%	0,6%	0,6%	0,6%	<b>5,6%</b>	<b>9</b>
<b>Libanais naturalisé</b>	0,6%	0,0%	0,6%	0,0%	4,3%	0,0%	<b>5,6%</b>	<b>9</b>
<b>Syrien</b>	2,5%	0,0%	2,5%	1,2%	1,9%	7,5%	<b>15,5%</b>	<b>25</b>
<b>Syro-Arménien</b>	0,0%	0,6%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	<b>0,6%</b>	<b>1</b>

<b>Cursus scolaire des Enfants</b>							<b>Total en % Soit %(N) avec N=161</b>	<b>Total</b>
<b>Bauchrieh</b>	<b>Fanar</b>	<b>Jdeideh</b>	<b>Roueissat</b>	<b>Sabtieh</b>	<b>Zaaytrieh</b>			
<b>Primaire</b>	1,2%	1,9%	3,1%	2,5%	2,5%	5,0%	<b>16,1%</b>	<b>26</b>
<b>Primaire-Secondaire</b>	1,9%	1,9%	1,9%	2,5%	1,2%	1,2%	<b>9,9%</b>	<b>16</b>
<b>Primaire-Secondaire-Supérieur</b>	0,6%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	<b>0,6%</b>	<b>1</b>
<b>Primaire-Supérieur</b>	0,6%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	<b>0,6%</b>	<b>1</b>
<b>sans Scolarisation</b>	13,0%	3,7%	10,6%	7,5%	12,4%	6,2%	<b>53,4%</b>	<b>86</b>
<b>Secondaire</b>	1,9%	3,1%	1,9%	0,0%	0,6%	0,6%	<b>8,1%</b>	<b>13</b>
<b>Secondaire-Supérieur</b>	0,0%	0,6%	0,0%	0,6%	2,5%	0,0%	<b>3,7%</b>	<b>6</b>
<b>Supérieur</b>	2,5%	1,9%	1,2%	1,2%	0,0%	0,0%	<b>7,5%</b>	<b>12</b>

Classe socio professionnelle du revenu principal <sup>106</sup>							Total en % Soit %(N) avec N=161	Total
	Bauchrieh	Fanar	Jdeideh	Roueissat	Sabtieh	Zaaytrieh		
CSP_2	1,2%	5,0%	3,1%	3,7%	3,1%	1,9%	18,0%	29
CSP_3	2,5%	2,5%	2,5%	1,2%	1,2%	0,0%	9,9%	16
CSP_4	3,7%	1,2%	1,9%	0,0%	2,5%	1,2%	10,6%	17
CSP_5	14,3%	3,7%	5,0%	3,1%	6,8%	0,0%	24,2%	39
CSP_6	6,2%	0,0%	1,9%	3,1%	2,5%	6,8%	20,5%	33
CSP_7	0,0%	0,0%	0,6%	0,0%	1,2%	0,6%	2,5%	4
CSP_8	1,2%	0,0%	3,7%	0,6%	1,2%	2,5%	9,3%	15
CSP_9	1,2%	0,6%	0,0%	2,5%	0,6%	0,0%	5,0%	8

### *Variables localisation et mobilité*

Origine géographique							Total en % Soit %(N) avec N=161	Total
	Bauchrieh	Fanar	Jdeideh	Roueissat	Sabtieh	Zaaytrieh		
OG AE	2,5%	0,6%	0,6%	0,0%	1,2%	0,0%	5,0	8
OG Bey	1,9%	0,6%	0,6%	0,0%	1,2%	0,0%	4,3	7
OG Étranger	6,8%	1,2%	3,7%	1,2%	5,6%	8,1%	27,3	44
OG Liban	4,3%	1,9%	10,6%	13,0%	8,7%	5,0%	42,9	69
OG Multiple	3,1%	6,8%	1,9%	0,0%	1,2%	0,0%	13,0	21
OG RMB	2,5%	1,9%	1,2%	0,0%	1,2%	0,0%	7,5	12

<sup>106</sup> Catégories socioprofessionnelles de références (1999)

Agriculteurs exploitants	CSP 1
Artisans, commerçants, chefs d'entreprise	CSP 2
Cadres et professions intellectuelles supérieures	CSP 3
Professions intermédiaires	CSP 4
Employés	CSP 5
Ouvriers	CSP 6
Retraités	CSP 7
Sans activité professionnelle	CSP 8
Catégorie socio professionnelle non communiquée	CSP 9

Fréquence de visite du lieu d'origine								
	Bauchrieh	Fanar	Jdeideh	Roueissat	Sabtieh	Zaaytrieh	Total en % Soit %(N) avec N=161	Total
Eid	1,9%	1,9%	1,9%	6,2%	6,8%	6,8%	25,5%	41
Estivage	0,6%	1,2%	5,6%	5,0%	1,2%	1,9%	16,1%	26
Hebdomadairement	4,3%	5,6%	1,2%	7,5%	4,3%	0,0%	18,6%	30
Jamais	8,7%	0,6%	8,7%	0,0%	5,6%	2,5%	26,1%	42
Mensuellement	6,2%	3,1%	1,2%	0,0%	1,2%	1,9%	13,7%	22

Diaspora								
	Bauchrieh	Fanar	Jdeideh	Roueissat	Sabtieh	Zaaytrieh	Total en % Soit %(N) avec N=161	Total
Dia AE	3,7%	1,2%	1,9%	3,1%	3,7%	3,7%	7,5%	12
Dia AE et Étranger	0,0%	1,2%	0,6%	0,6%	3,7%	3,7%	9,9%	16
Dia Beyrouth	0,0%	1,2%	0,6%	0,0%	0,0%	0,6%	2,5%	4
Dia Étranger	4,3%	0,0%	3,1%	0,6%	1,9%	3,1%	13,0%	21
Dia Liban	2,5%	0,0%	0,6%	3,1%	0,6%	0,0%	6,8%	11
Dia Multiple	8,1%	8,7%	10,6%	7,5%	11,8%	5,6%	52,2%	84
Dia RMB	3,1%	1,9%	1,9%	0,0%	1,2%	0,0%	8,1%	13

Mode de Transport								
	Bauchrieh	Fanar	Jdeideh	Roueissat	Sabtieh	Zaaytrieh	Total en % Soit %(N) avec N=161	Total
1V	8,1%	4,3%	5,6%	8,7%	9,3%	1,2%	37,3%	60
2V	4,3%	5,0%	2,5%	0,0%	5,0%	0,6%	17,4%	28
3V	0,6%	1,2%	1,2%	0,0%	1,2%	0,0%	4,3%	7
4V	0,0%	0,6%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,6%	1
Transport en commun	8,7%	1,2%	9,3%	4,3%	3,7%	11,2%	38,5%	62
V prof	0,0%	0,6%	0,0%	1,2%	0,0%	0,0%	1,9%	3

Lieu de Consommation								
	Bauchrieh	Fanar	Jdeideh	Roueissat	Sabtieh	Zaaytrieh	Total en % Soit %(N) avec N=161	Total
LC AE	15,5%	11,2%	16,1%	13,7%	17,4%	11,8%	85,7%	138
LC AE et Étranger	5,0%	0,0%	1,2%	0,0%	1,9%	1,2%	9,3%	15
LC AE et Multiple	1,2%	1,9%	1,2%	0,0%	0,0%	0,0%	4,3%	7
LC Beyrouth	0,0%	0,0%	0,0%	0,6%	0,0%	0,0%	0,6%	1

	Lieu de Scolarisation						Total en % Soit %(N) avec N=161	Total
	Bauchrieh	Fanar	Jdeideh	Roueissat	Sabtieh	Zaaytrieh		
LS AE	3,7%	5,6%	4,3%	4,3%	5,0%	2,5%	25,5%	41
LS AE Multiple	1,2%	0,6%	0,0%	2,5%	0,6%	0,0%	5,0%	8
LS Beyrouth	1,2%	1,2%	0,6%	0,0%	0,0%	0,0%	3,1%	5
LS Étranger	0,0%	0,6%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,6%	1
LS Liban	0,0%	0,0%	0,0%	0,6%	0,0%	0,0%	0,6%	1
LS RMB	2,5%	1,2%	3,1%	1,2%	1,2%	4,3%	13,7%	22
LS sans	13,0%	3,7%	10,6%	5,6%	12,4%	6,2%	51,6%	83

	Lieu d'Activité Professionnelle						Total en % Soit %(N) avec N=161	Total
	Bauchrieh	Fanar	Jdeideh	Roueissat	Sabtieh	Zaaytrieh		
LAP AE	8,7%	2,5%	6,2%	6,8%	3,1%	13,0%	36,0%	58
LAP AE Multiple	2,5%	2,5%	1,2%	4,3%	4,3%	0,0%	14,9%	24
LAP Beyrouth	1,2%	1,2%	3,1%	0,6%	3,1%	0,0%	9,3%	15
LAP Étranger	0,6%	0,0%	1,2%	0,0%	0,0%	0,0%	1,9%	3
LAP Liban	1,9%	1,2%	1,2%	0,6%	2,5%	1,9%	9,3%	15
LAP Multiple	1,9%	0,6%	1,2%	0,6%	2,5%	0,0%	6,8%	11
LAP RMB	4,3%	5,0%	1,2%	1,2%	2,5%	0,0%	14,3%	23
LAP sans	0,6%	0,0%	3,1%	0,0%	1,2%	2,5%	7,5%	12

Figure 26 : Tableaux de distribution des données de l'enquête, J.Casagrande 2017

## 5.2. ANALYSE STATISTIQUE DESCRIPTIVE DE L'AIRE D'ÉTUDE

Conformément aux résultats du tri à plat de la *figure 26*, le profil global de notre aire d'étude est majoritairement propriétaire (47,83%) ; avec un tissu bâti datant de plus de quarante ans (68,94%), de type formel (72,05%), et constitué d'appartement (92,55%) avec une surface moyenne supérieure à 100m<sup>2</sup> (54,04%) ; avec une prépondérance pour les durées d'habitation longues (39,13% sont supérieures 20 ans) et courtes (31,06% sont inférieures à 5 ans).

Concernant le profil de mobilité, la majeure partie des habitants travaillent dans l'aire d'étude (50,93%), consomme localement (85,71%)<sup>107</sup>, les enfants sont scolarisés localement (62,1%), le ménage est équipé au minimum d'un véhicule (62%) et fréquente son lieu d'origine géographique pour les fêtes (25,47%), sauf pour les réfugiés. Le ménage type suite au résultat du tri à plat est originaire de partout au Liban hors Région Métropolitaine de Beyrouth (42,86%) et sa diaspora est multiple aussi bien à l'Étranger que partout au Liban (Région Métropolitaine de Beyrouth comprise) (52,17%).

Concernant les caractéristiques démographiques de ces logements, son ménage est de taille moyenne, de quatre à cinq personnes (70%) sans domestique (88%) ; le chef de ménage est de genre masculin (53,72%)<sup>108</sup> âgé de trente ans en moyenne (92,54%), chrétien (70%), Libanais de naissance (68,32%) ; le ménage type est représenté par un couple avec enfants dont le niveau scolaire est principalement primaire (34%), ce qui paraît logique compte tenu de l'âge moyen du ménage ; et essentiellement de statut socio-professionnel employé (24,22%).

Dans la série de cartes analytiques qui suivent (*figures 27 à 70*), nous changeons d'échelle afin de comprendre comment se structure chaque localité pour les comparer entre elles en observant les caractéristiques de chaque logement en fonction de leur répartition spatiale. Ces caractéristiques représentent les variables d'analyse qui nous ont servis pour l'enquête.

Au nombre de deux cent huit, puis réduites au nombre de cinquante-six et enfin au nombre de vingt-deux (vingt-trois avec la variable localité), elles ont été choisies en nous basant sur la méthode développée par Françoise Dureau (Dureau, 1990a et 1990b) employée dans le programme ORSTOM de 1990 et pour l'analyse multiscalaire de Bogota (Piron, Dureau et Mullon, 2004) dans lesquelles l'objectif est d'évaluer les mutations urbaines des zones étudiées. Il s'agit de variables classiques permettant de caractériser démographiquement et morphologiquement les espaces appréhendés. Les variables se subdivisent quatre catégories : les variables caractéristiques du logement, les variables démographiques, les variables de localisation et les variables de mobilité.

Toutefois leur nombre élevé (22) face au nombre limité d'observations de l'échantillon (161) complexifie l'analyse, des classes type sont difficilement identifiables, même si elles permettent d'avoir une première approche de notre zone d'étude comme le montre la série de spatialisation des données descriptives suivante.

---

<sup>107</sup> Voir thèse de Ninette Fadel pour l'aire de chalandise locale

<sup>108</sup> Ce qui assure un renouvellement démographique des nationaux car la nationalité se transmet par le père dans la majeure partie des pays arabes, Liban compris

Les histogrammes décrivent la répartition proportionnelle de chaque modalité dans les localités. Pour une vue d'ensemble, nous recommandons de se reporter aux tableaux de dispersion de la *figure 26* du point 5.1 qui permettent de les comparer. Les cartes illustrent quant à elle la spatialisation des données récoltées (brutes).

### ***5.2.1. Les variables de caractéristiques des logements***

Pour cette série de variables, nous allons commencer par évaluer la répartition du statut d'occupation lisible sur les *figures 27 et 28*. Ceci s'effectue par localité, nous constatons que la modalité ancien loyer est plus importante dans les localités de type urbain qui sont Sabtieh/Sed, Bauchrieh et Jdeideh et se font quasi exception à Fanar et à Zaaytrieh. Ceci peut s'expliquer par le fait que les anciens loyers correspondent à un statut juridique qui permettait de geler les loyers pendant la guerre jusqu'en 1992 afin de protéger les locataires<sup>109</sup>. Ce statut à l'avantage des locataires, n'a pas permis aux propriétaires d'entretenir les bâtiments car le coût de maintien en état en contrepartie est trop onéreux, il a suivi les cours grandissant du prix immobilier et des prix de la construction. Les propriétaires se répartissent de manière quasi équitable dans toutes les zones, excepté Zaaytrieh. Les nouveaux loyers se concentrent dans trois localités, principalement à Bauchrieh, puis Zaaytrieh et Jdeideh, ceci s'explique en partie par la présence de réfugiés arrivés récemment lors de l'enquête. Sur la carte, nous constatons que ces répartitions ne se distinguent pas clairement, à l'exception de Fanar et Zaaytrieh où une modalité s'affiche distinctement, respectivement les propriétaires pour le premier et les nouveaux loyers pour le second.

Pour la variable période de construction (*figures 29 et 30*), la répartition de la part des logements datant de la période de 1950 à 1970 est assez homogène hormis Fanar. Pour la période des années 1970 à 1990 elle se concentre à Sabtieh/Sed. La dernière période 1990 à 2013 se concentre à Fanar tout comme sur les hauteurs de Sabtieh/Sed. À Roueissat nous avons deux modalités caractéristiques qui se différencient, d'une part à l'Est des constructions récentes, et à l'Ouest les constructions anciennes. À Zaaytrieh comme à Bauchrieh les anciennes constructions dominant, soit une observation globale que nous pouvons faire sur la carte.

---

<sup>109</sup> Voir loi sur les anciens loyers.

Sur la troisième carte (*figure 31*) de cette série, le visuel est réciproque aux données fournies sur l'histogramme (*figure 32*). Les localités informelles se situent intégralement à Zaaytrieh et à Roueissat tandis que l'ensemble des autres logements de caractère formels se situent de manière homogène dans l'autre localité.

Nous visualisons *figures 33 et 34* que la majeure partie des logements enquêtés de type maison individuelle se situent à Roueissat. Quant aux autres, formalisés par des appartements, ils sont répartis de manière homogène dans l'ensemble des localités.

Les surfaces moyennes (*figures 35 et 36*) sont essentiellement réparties entre Jdeideh et Sabtieh/Sed. Les logements de grandes surfaces (supérieure à 100m<sup>2</sup>) se répartissent entre Fanar et Bauchrieh, comme en atteste la carte. Les petites surfaces sont caractéristiques de Zaaytrieh et Roueissat.

Aussi bien sur la carte (*figure 37*) que sur l'histogramme (*figure 38*), les informations traitées sur la durée d'habitation sont difficilement interprétables car très hétérogènes. D'après l'histogramme, les durées courtes d'habitation se répartissent majoritairement à Jdeideh et Bauchrieh, celles de moyenne durée occupent essentiellement Fanar, Sabtieh/Sed, Roueissat et Zaaytrieh et, celles de longue durée se concentrent à Jdeideh et Sabtieh/Sed, ce qui ne transparait pas sur la carte.

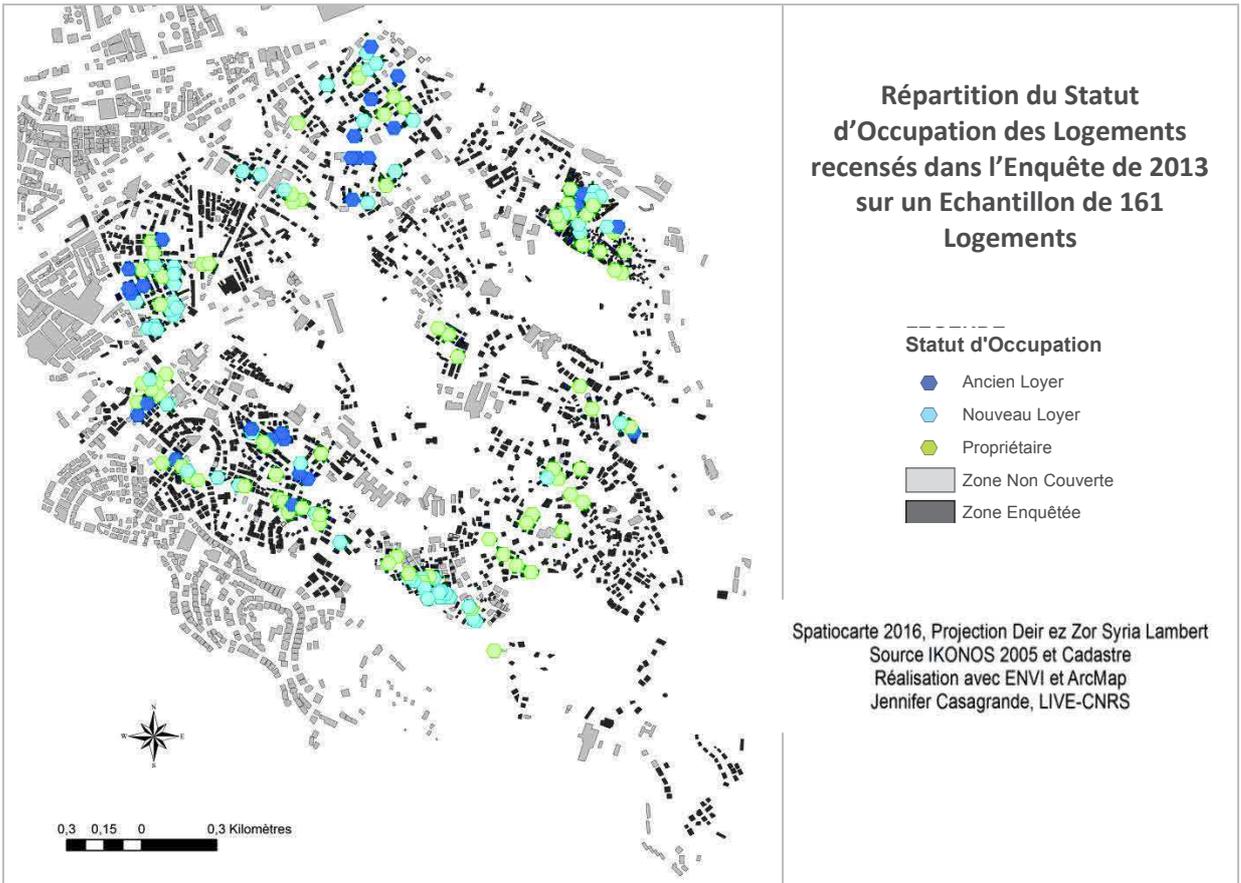


Figure 27 : Répartition spatiale de statut d'occupation des logements recensés

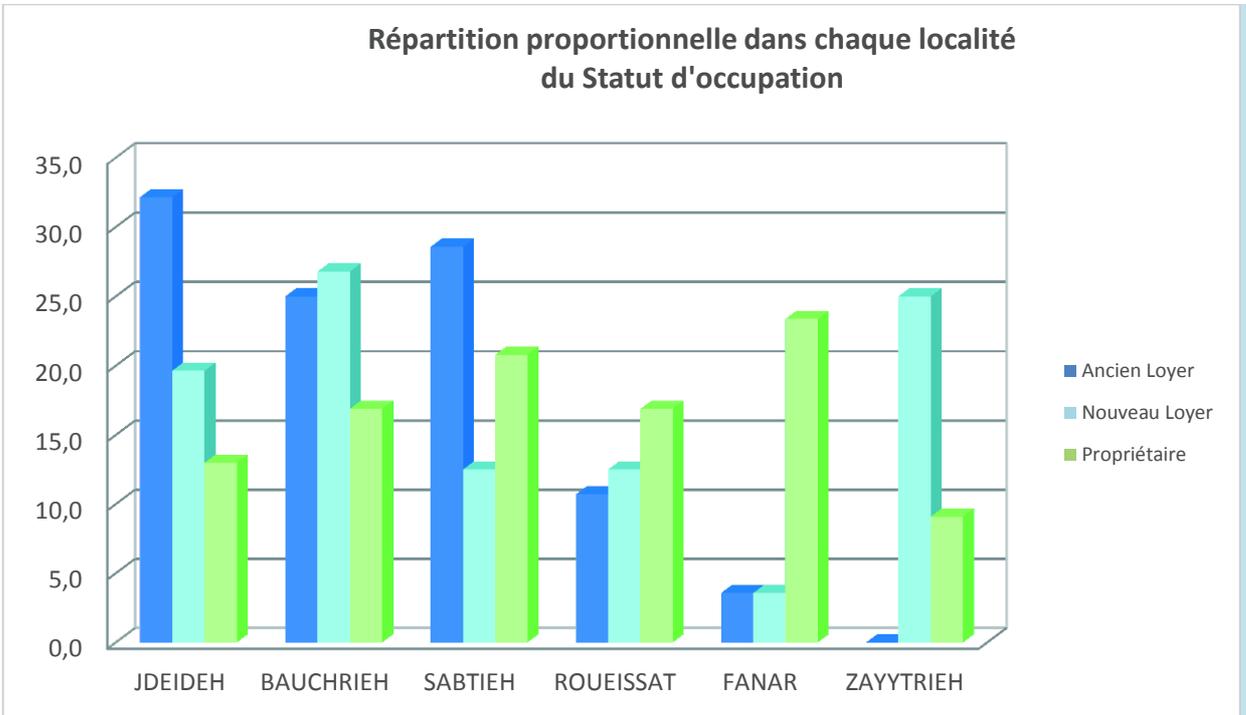


Figure 28 : Répartition proportionnelle des statuts d'occupation recensés par localité, J.Casagrande 2016

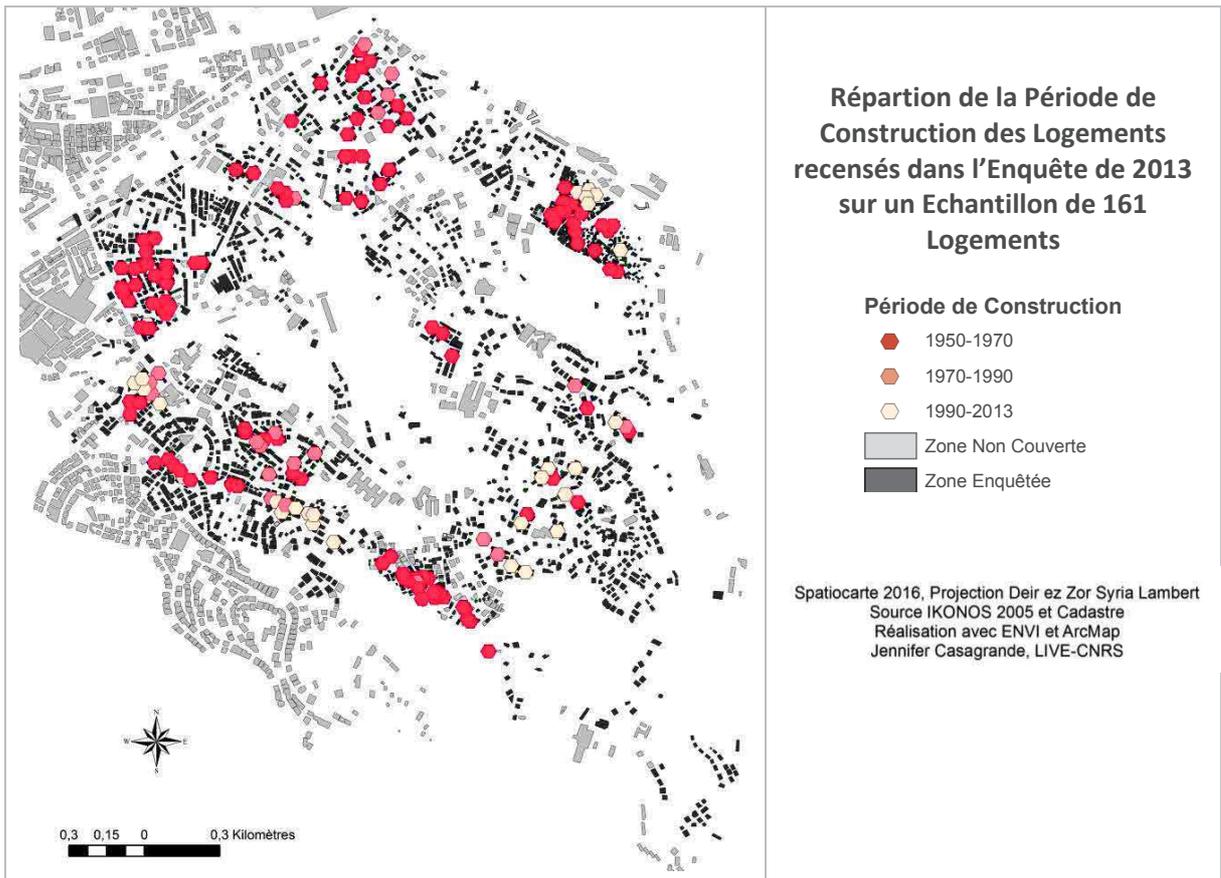


Figure 29 : Répartition de la Période de Construction des Logements recensés

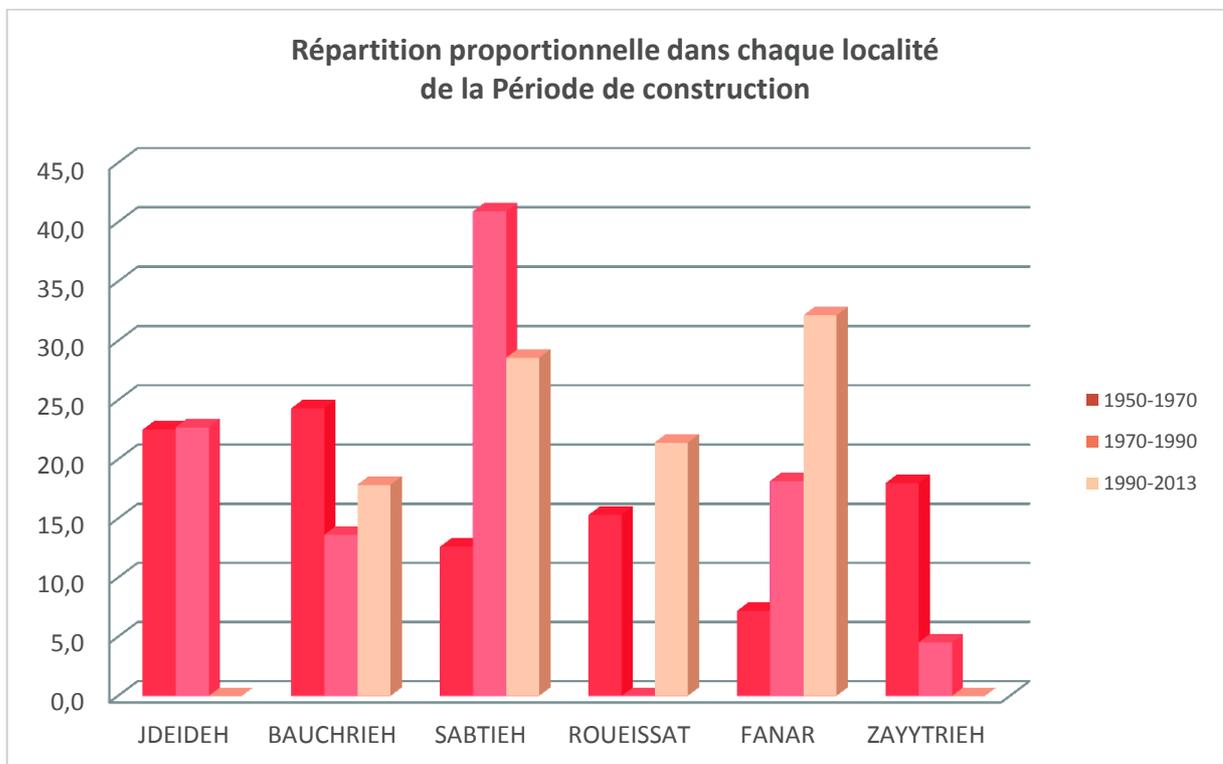


Figure 30 : Répartition de la Période de Construction des Logements recensés, J. Casagrande 2016

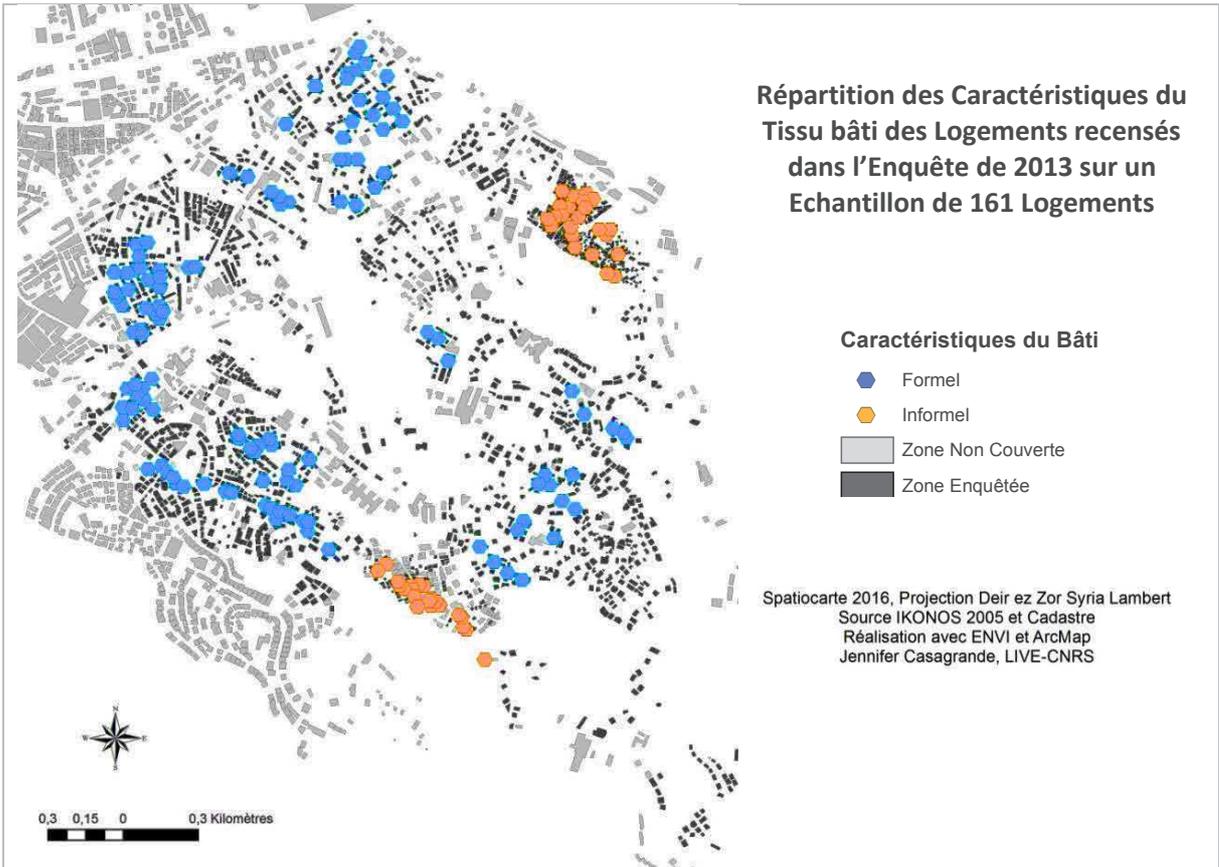


Figure 31 : Répartition des Caractéristiques du Tissu bâti des Logements recensés

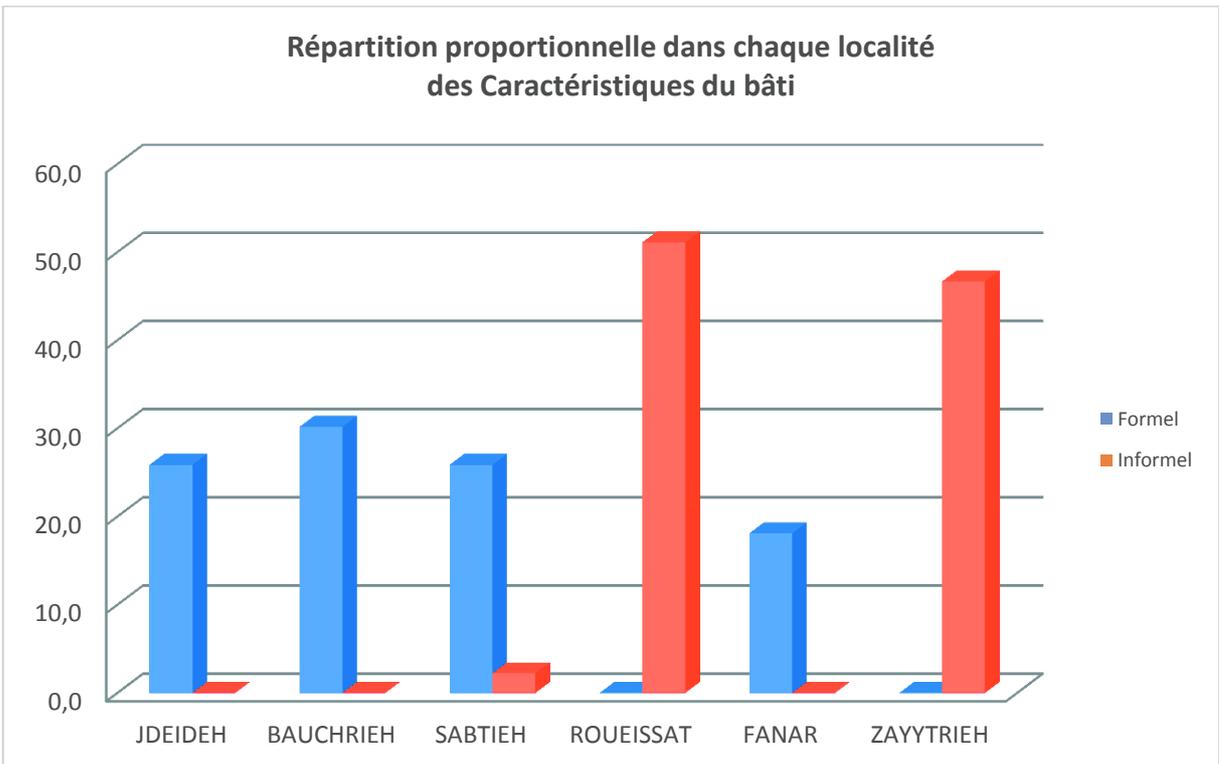


Figure 32 : Répartition proportionnelle par localité des Caractéristiques du bâti, J. Casagrande 2016

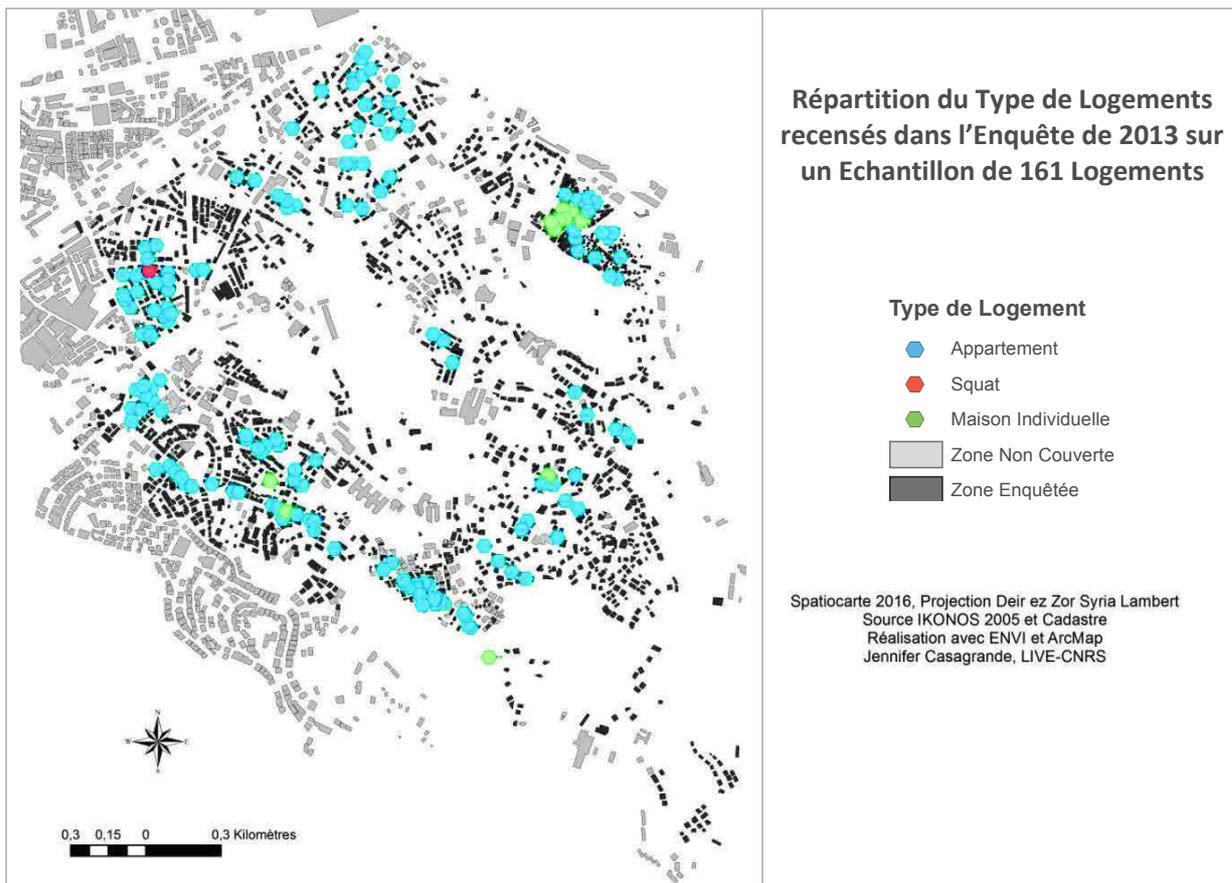


Figure 33 : Répartition du Type de Logements recensés

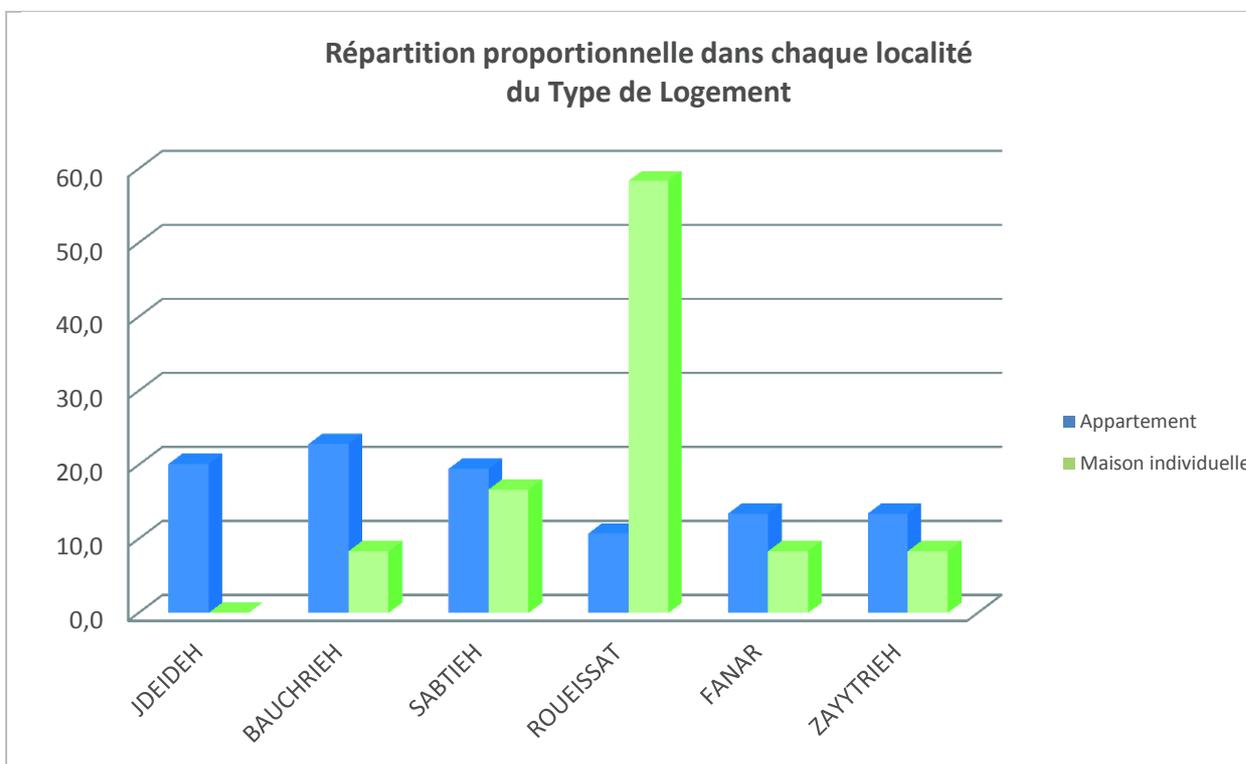


Figure 34 : Répartition proportionnelle par localité du Type de Logement, J. Casagrande 2016

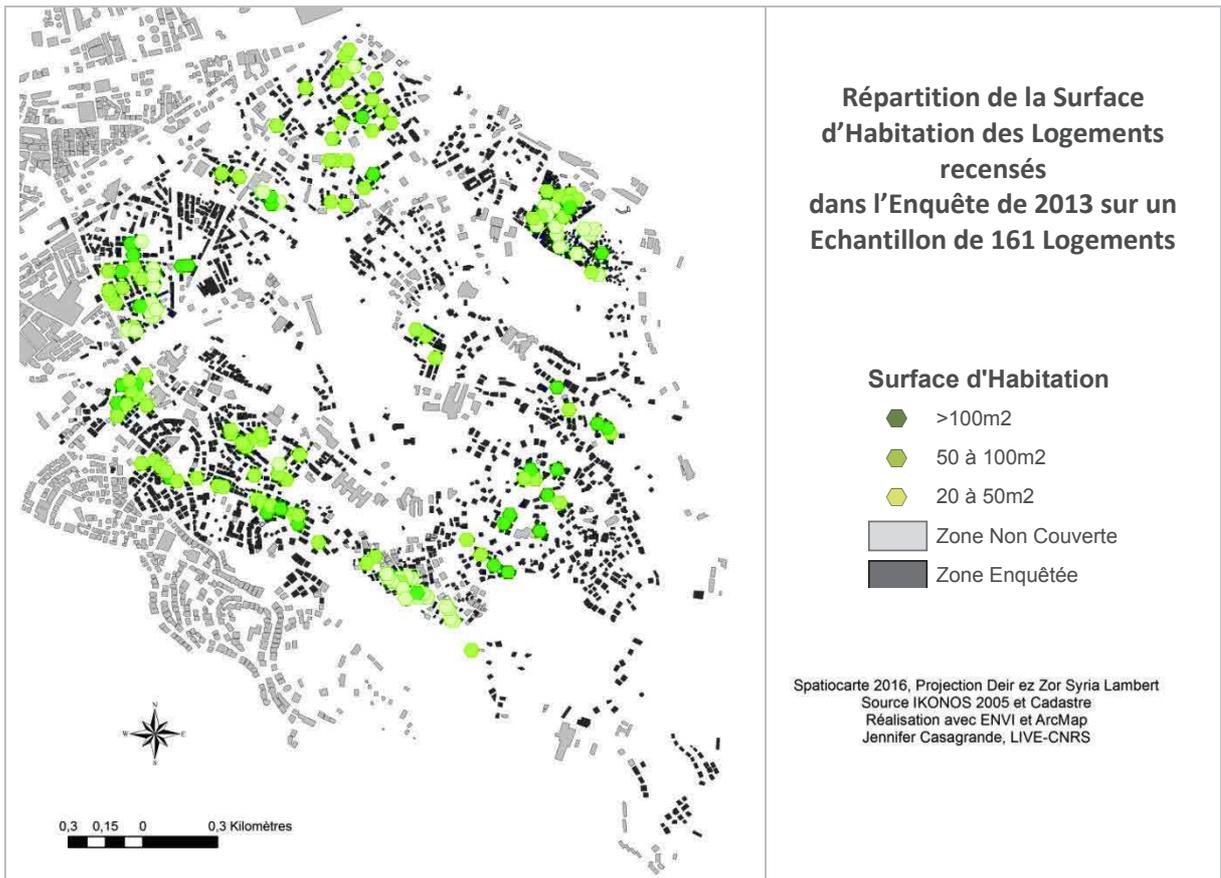


Figure 35 : Répartition de la Surface d'Habitation des Logements recensés

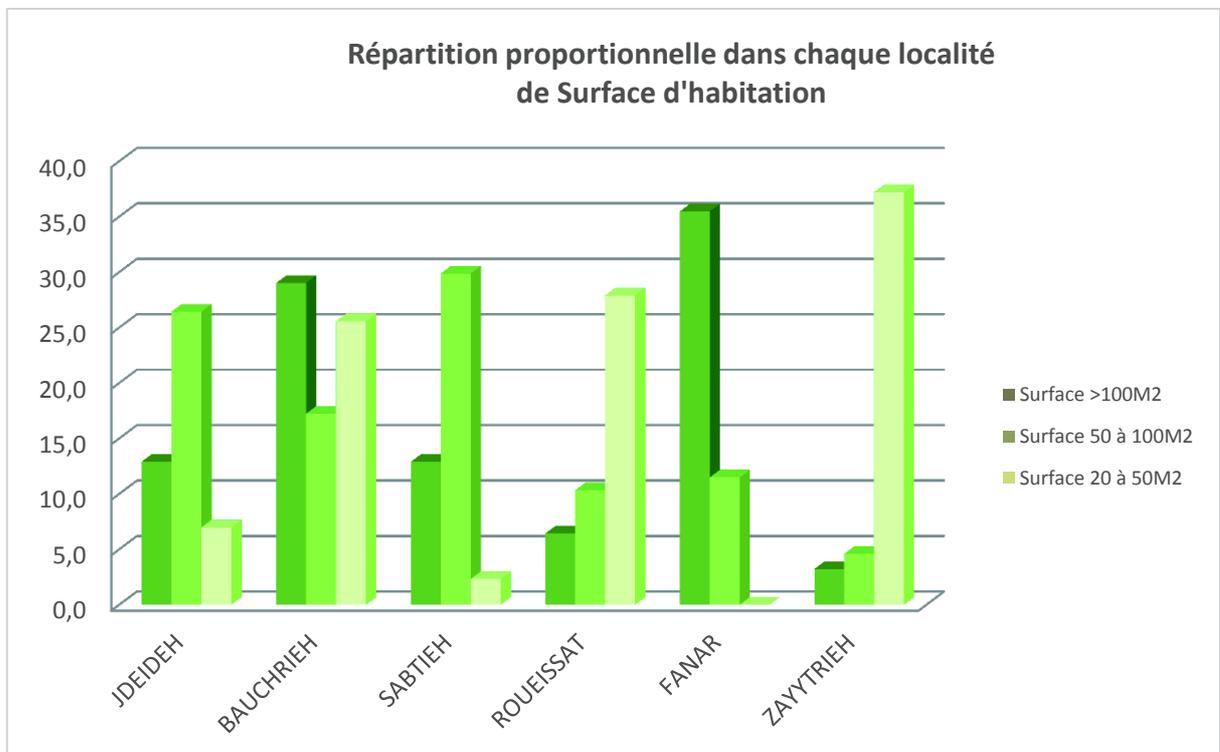


Figure 36 : Répartition proportionnelle par localité de Surface d'habitation, J. Casagrande 2016

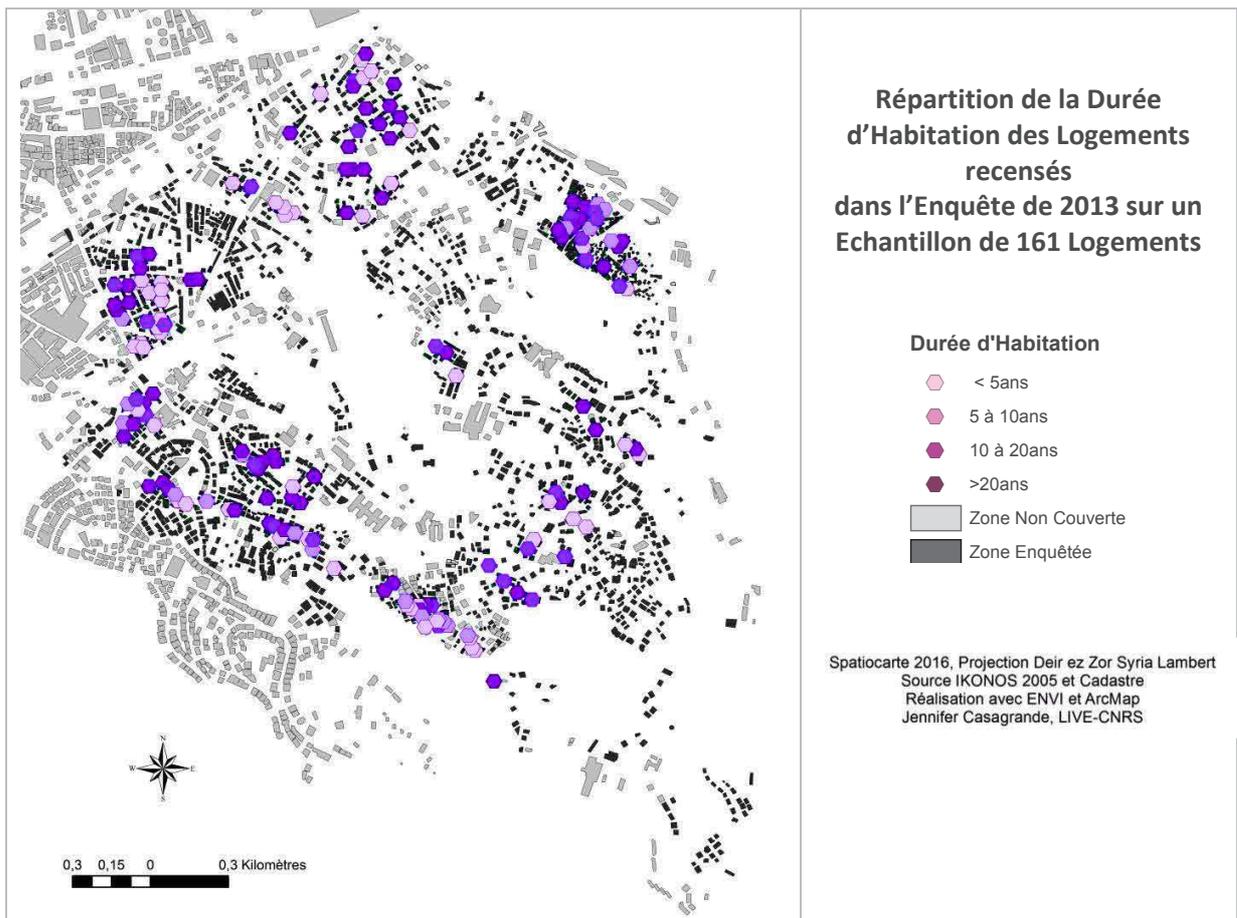


Figure 37 : Répartition de la Durée d'Habitation des Logements recensés

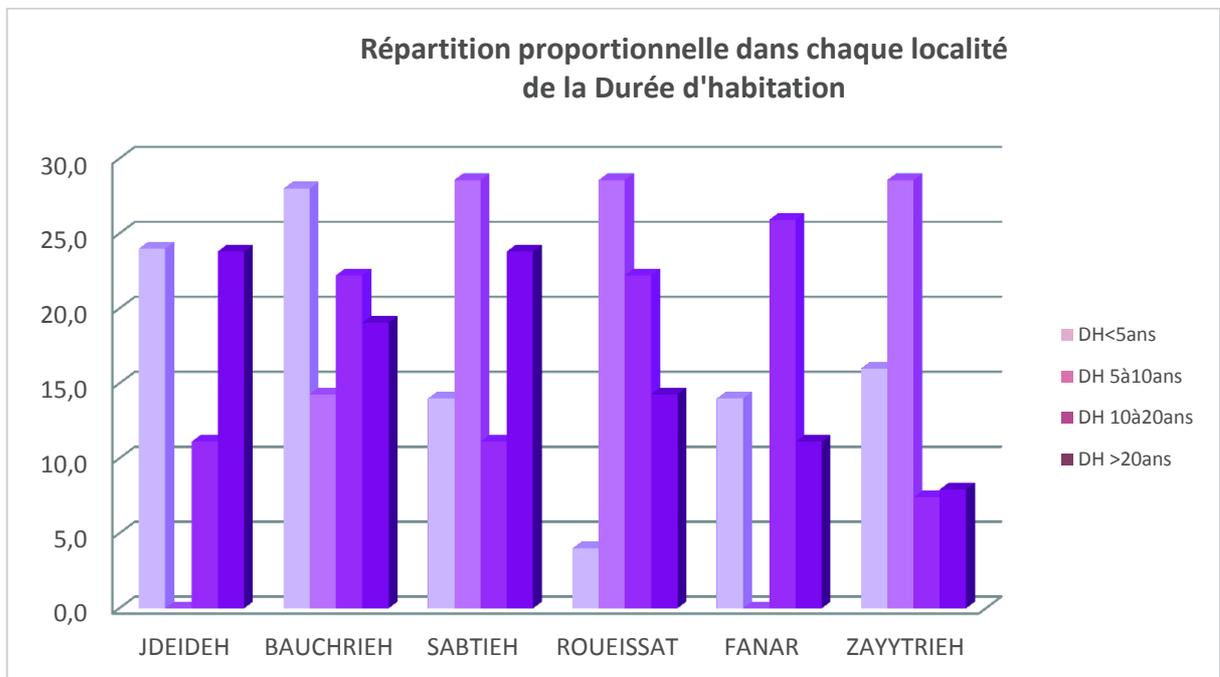


Figure 38 : Répartition proportionnelle par localité de la Durée d'habitation, J. Casagrande 2016

### 5.2.2. Les variables démographiques

Dans cette série de variables démographiques nous présentons des informations sur la composition des ménages.

Concernant la taille des ménages (*figures 39 et 40*), les grands ménages se répartissent uniformément à part à Sabtieh/Sed et Fanar. Inversement proportionnel, les petits ménages sont majoritairement présents à Sabtieh/Sed. Ce qui est par ailleurs difficilement interprétable sur la carte.

La variable du genre majoritaire (*figures 41 et 42*) est importante dans cette étude dans la mesure où elle nous renseigne sur la proportion du genre masculin qui pour les nationaux est le seul à pouvoir transmettre la nationalité Libanaise. Un phénomène dont les conséquences portent sur l'ensemble des aspects de la vie quotidienne. (Droit de travailler, droit de résider, de voter etc...)

D'après la carte et le graphique, à Jdeideh est concentrée une majorité de ménages qui comptent plus que garçons que de filles. À Sabtieh/Sed et Bauchrieh les ménages enquêtés ont une tendance mixte. Alors que dans les ménages de la localité de Fanar, le genre féminin est supérieur en nombre au genre masculin.

Sur la carte il semble que la majorité des ménages dispose de domestiques (*figure 43*). L'histogramme (*figure 44*) nous renseigne aussi que la majorité des ménages disposant de domestiques se situent à Fanar.

Notre échantillon de la population de Roueissat, d'après la carte (*figure 45*) tout comme sur le graphique (*figure 46*), est composée par une population relativement jeune. Sur l'histogramme l'ensemble de la classe d'âge moyenne des 0 à 14 ans est à Zaaytrieh, données qui se justifient par l'importance du nombre de réfugiés Syriens. Mais comme elle occupe une faible proportion de l'échantillon, elle n'est que très peu visible sur la carte. La part des ménages âgés se concentrent à Sabtieh/Sed. La proportion des ménages, présents à Fanar, oscille entre 15 et 64 ans, ce qui correspond à une population dite active, tout comme celle de Roueissat. D'après la répartition spatiale, l'ensemble des ménages se situent dans la tranche d'âge 31-49 ans.

La majorité des ménages (*figures 47 et 48*) de notre étude est constituée par d'une part des couples avec enfant(s) et d'autre part des couples avec enfant(s) et autre(s) personne(s). Une

concentration des ménages de type couple ou couple avec autre personne se localise à Sabtieh/Sed. Les ménages individuels, bien que ponctuels, apparaissent de manière similaire dans chaque localité. Pour le reste des types de ménages, nous constatons qu'ils sont disposés plus ou moins équitablement dans toutes les localités.

Les confessions de notre échantillon ressort autant sur la carte (*figure 49*) que sur l'histogramme (*figure 50*) et peut se calquer à celle du statut du bâti. La confession musulmane s'associe aux localités de type informel que sont Roueissat et Zaaytrieh. Alors que la confession chrétienne qui est répartie dans les autres localités est similaire à la répartition du tissu formel.

L'ensemble de la population est Libanaise comme le montre la carte (*figure 51*). L'essentiel des étrangers constitués par les réfugiés se concentre à Bauchrieh pour les Irakiens et à Zaaytrieh pour les Syriens.

Pour les deux dernières variables démographiques : Classe socio professionnelle (*figures 53 et 54*) et scolarisation des enfants (*figures 55 et 56*), la manifestation de leurs modalités est trop complexe pour l'interpréter. Cependant, la part des enfants non scolarisés semble prépondérante dans l'espace analysé, qui se justifie par la forte proportion des enfants en bas âge ou déjà en activité professionnelle.

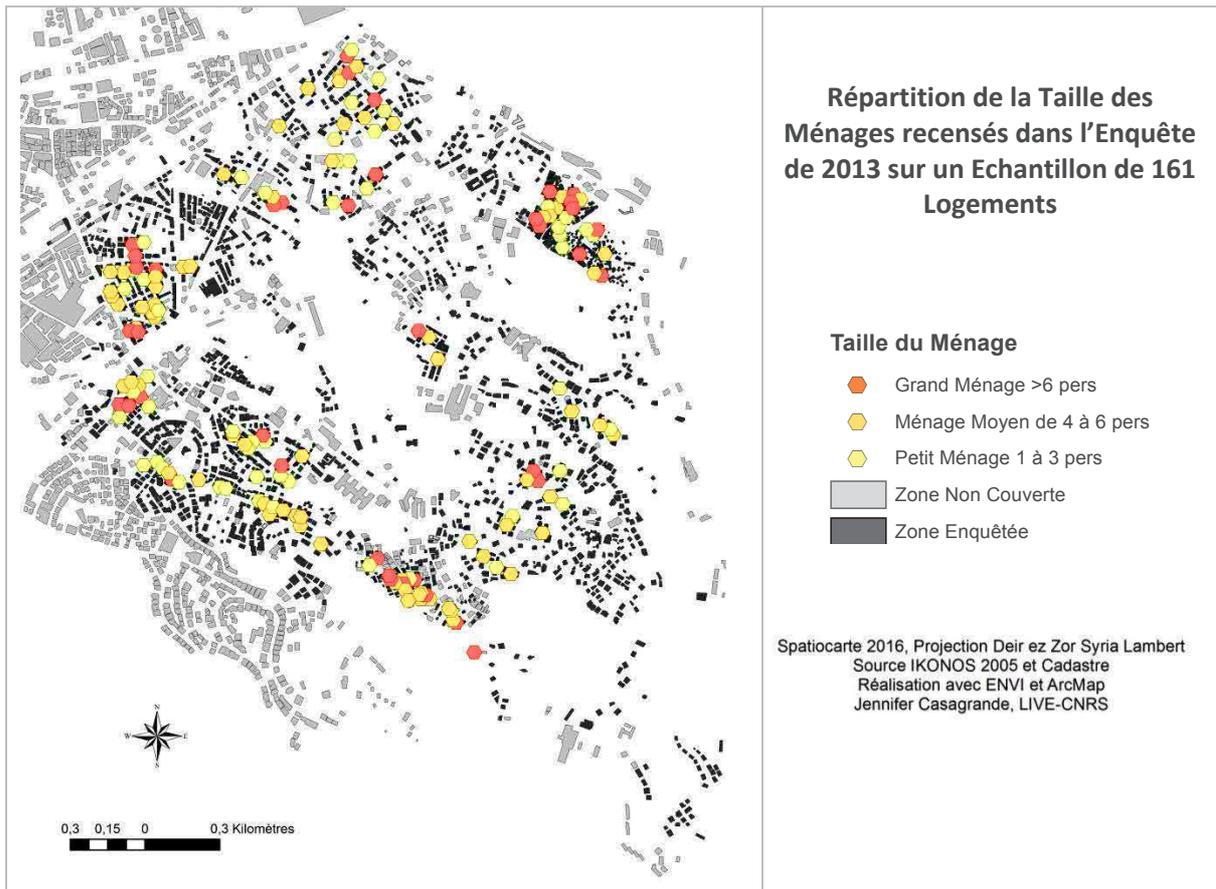


Figure 39 : Répartition de la Taille des Ménages recensés

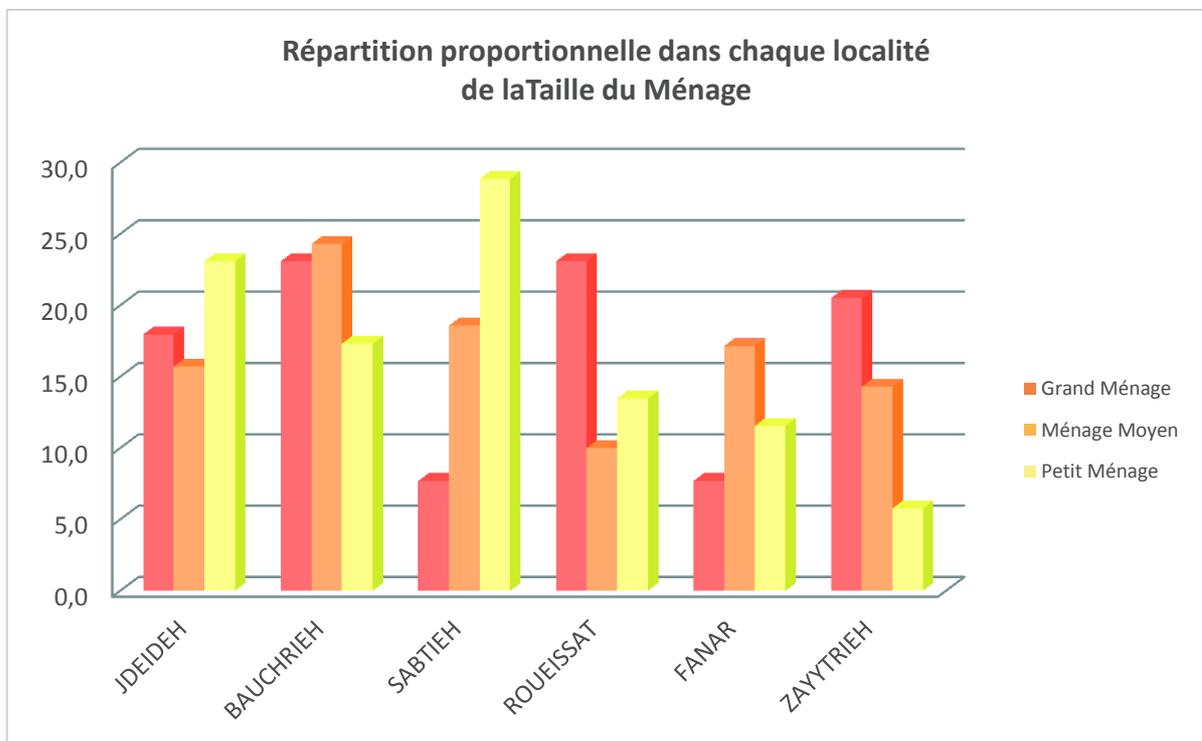


Figure 40 : Répartition proportionnelle par localité de la Taille du Ménage, J. Casagrande 2016

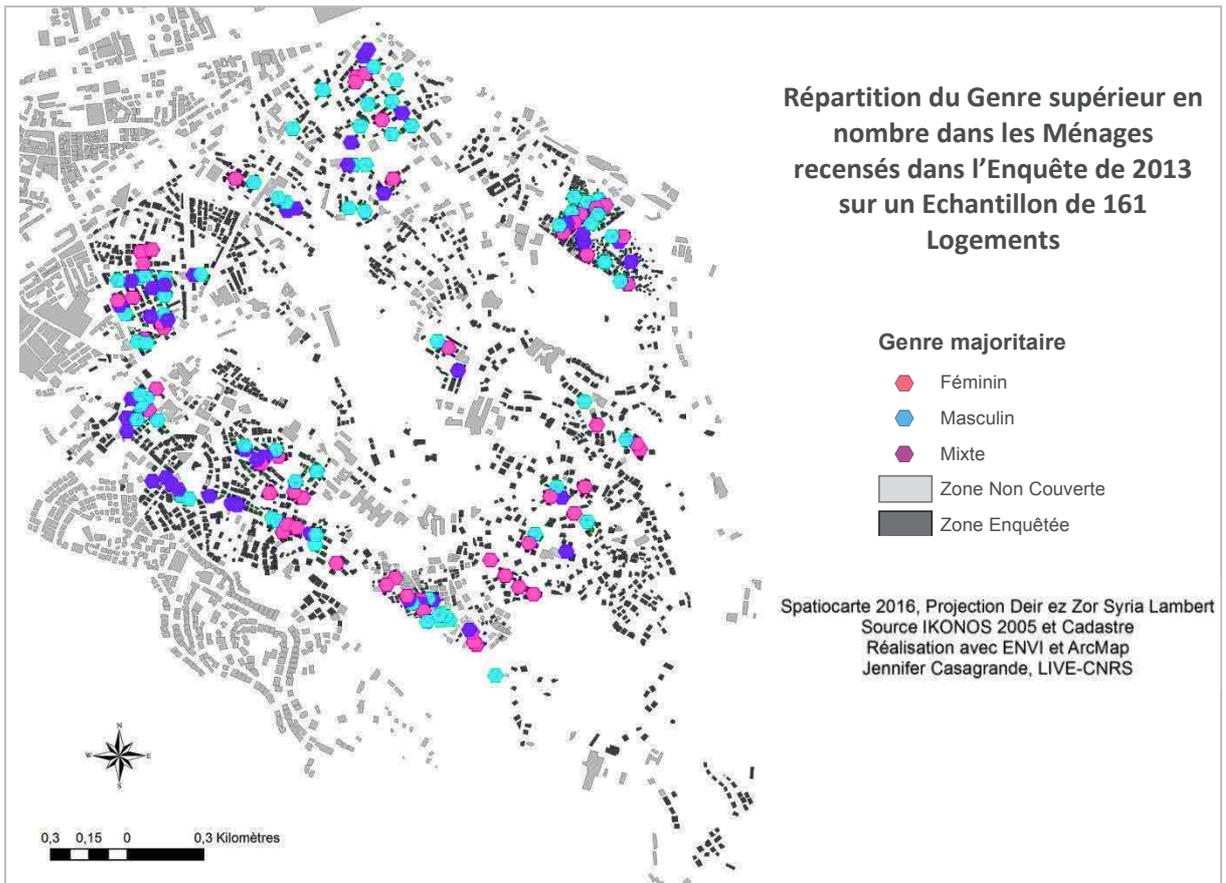


Figure 41 : Répartition du Genre supérieur en nombre dans les Ménages recensés

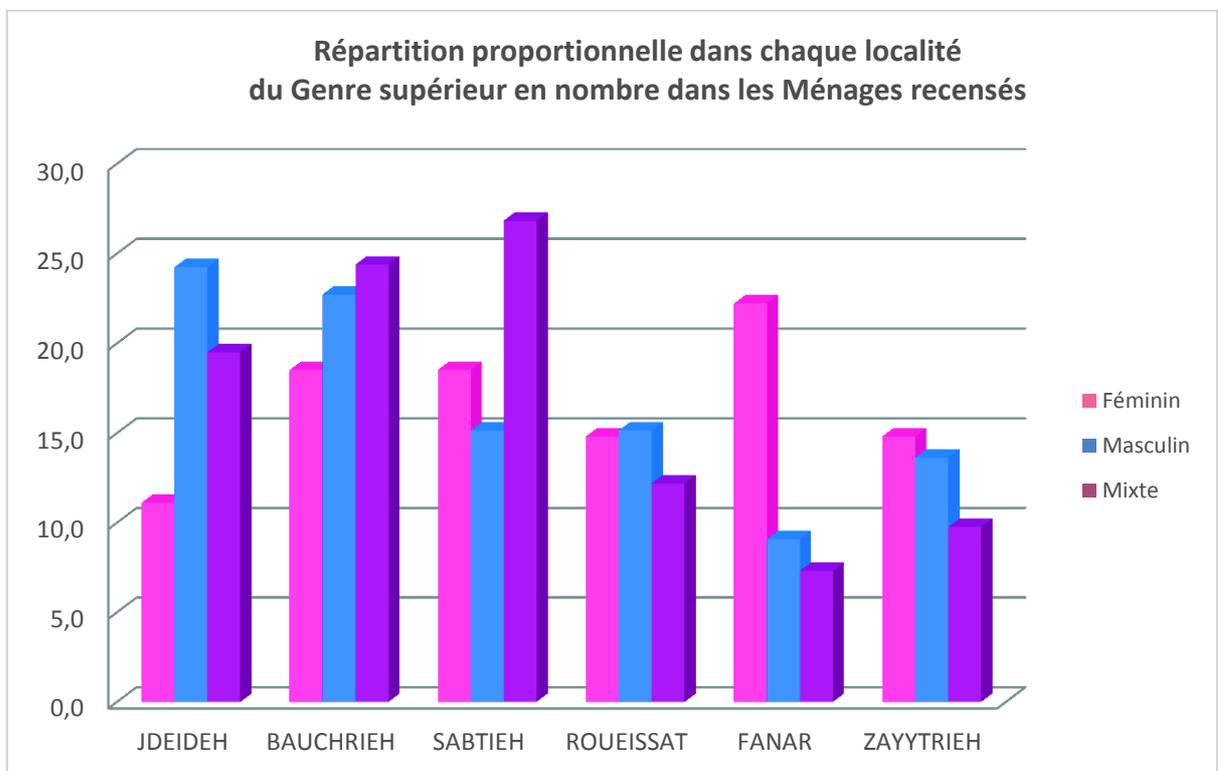


Figure 42 : Répartition proportionnelle par localité du Genre Genre supérieur en nombre dans les Ménages recensés, J. Casagrande 2016

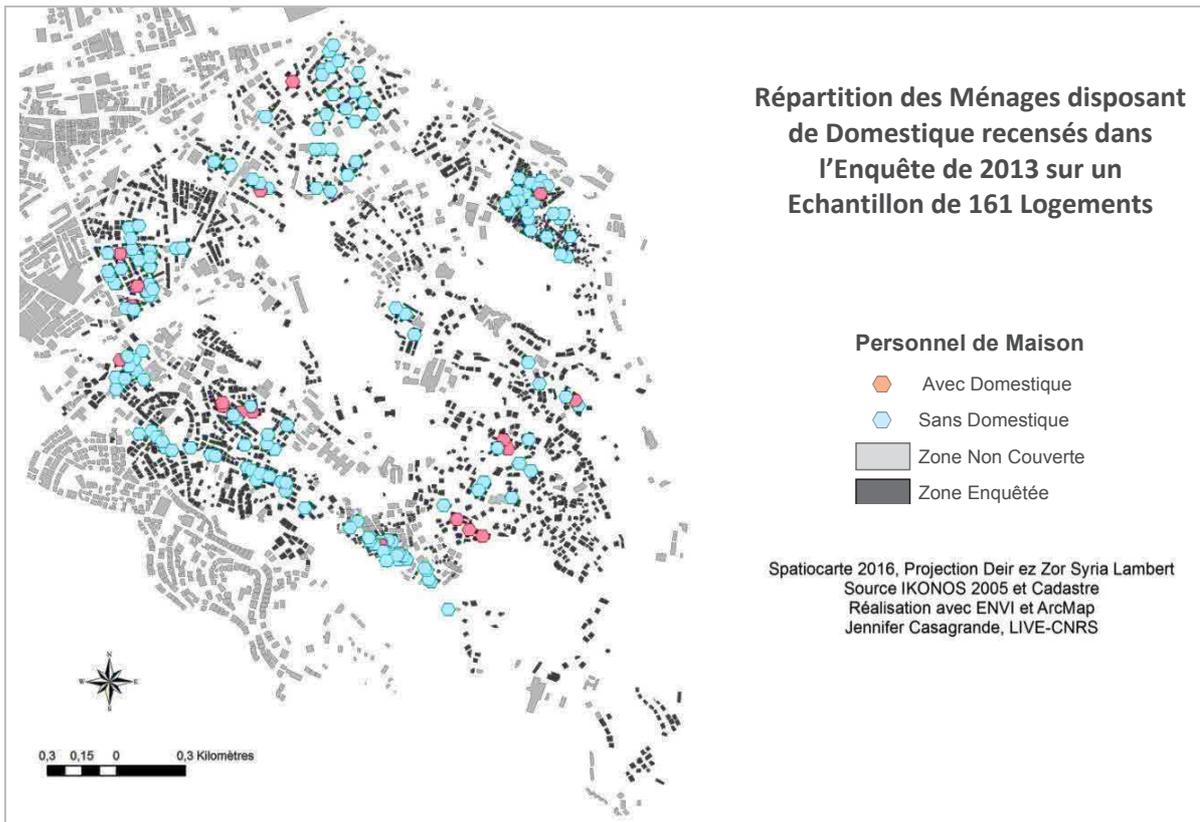


Figure 43 : Répartition des Ménages disposant de Domestique recensés

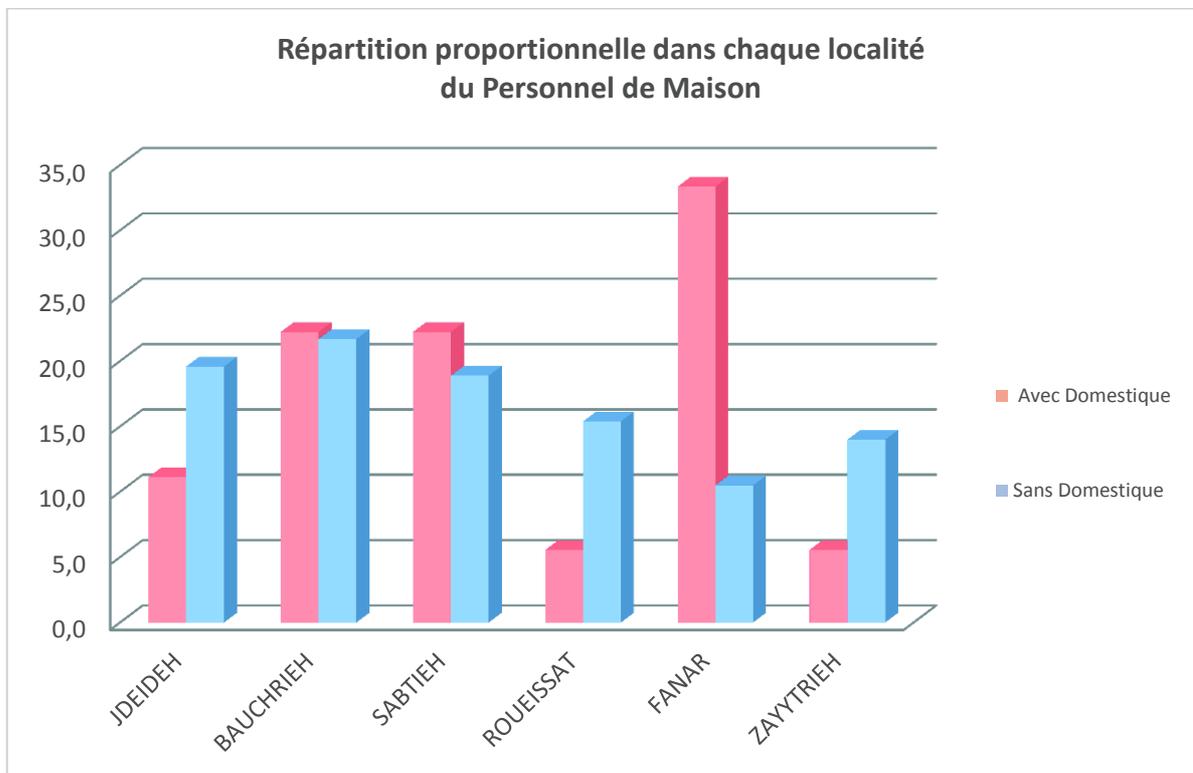


Figure 44 : Répartition proportionnelle par localité du Personnel de Maison, J. Casagrande 2016

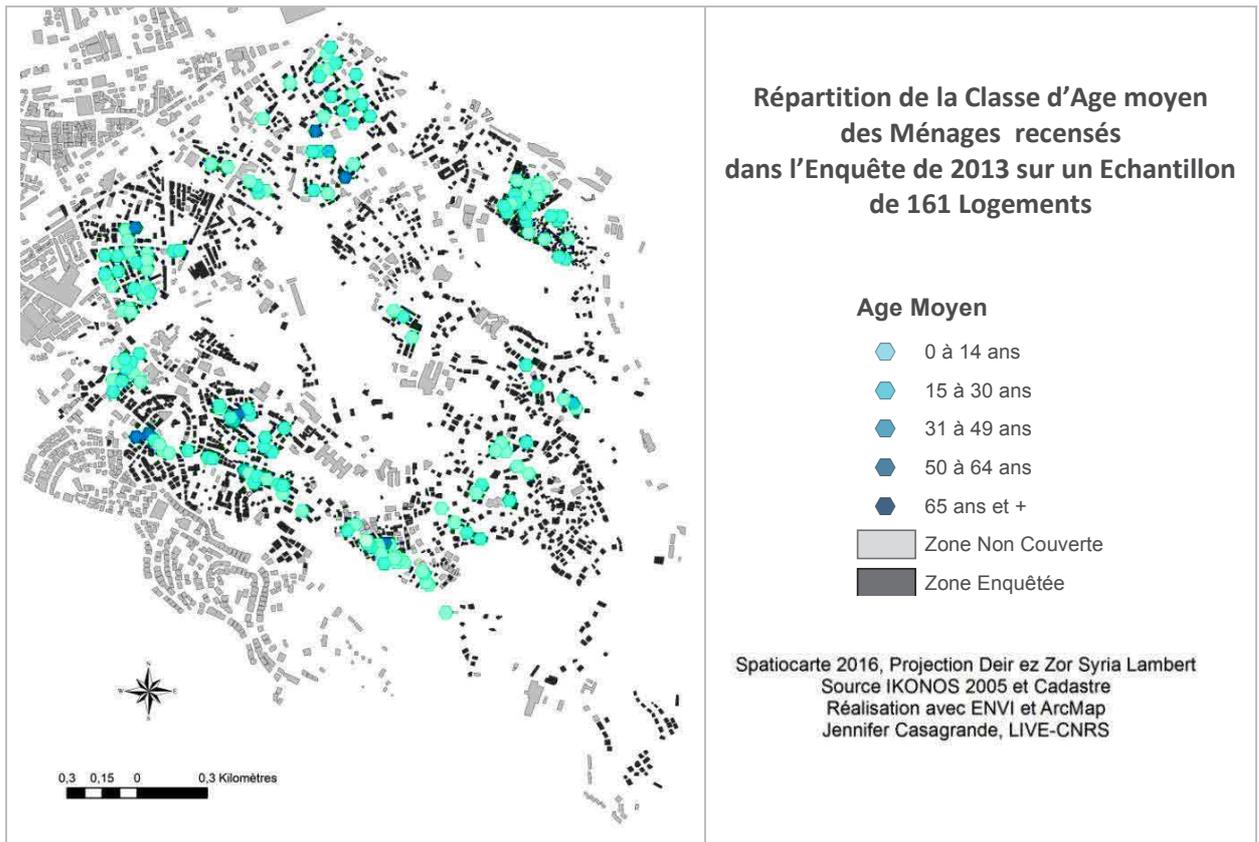


Figure 45 : Répartition de l'Age Moyendes Ménages recensés

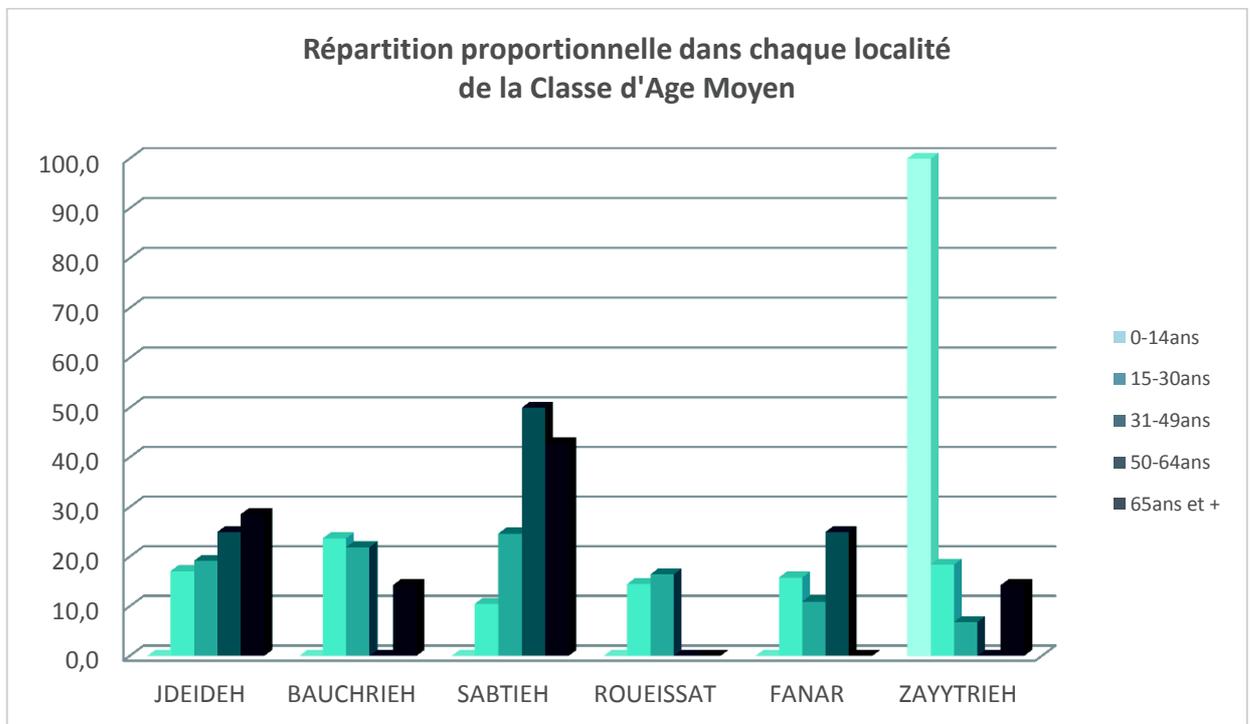


Figure 46 : Répartition proportionnelle par localité de la Classe d'Age Moyen, J. Casagrande 2016

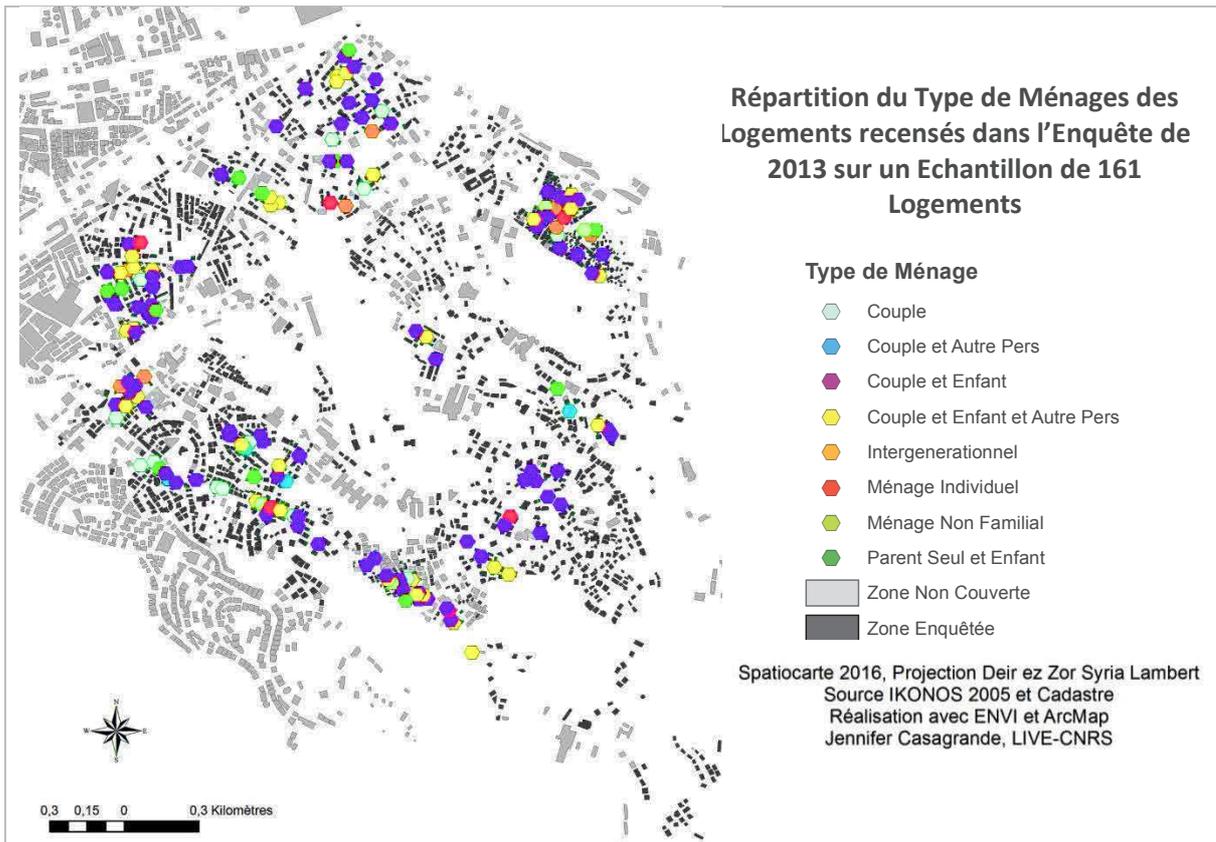


Figure 47 : Répartition du Type de Ménages des Logements recensés

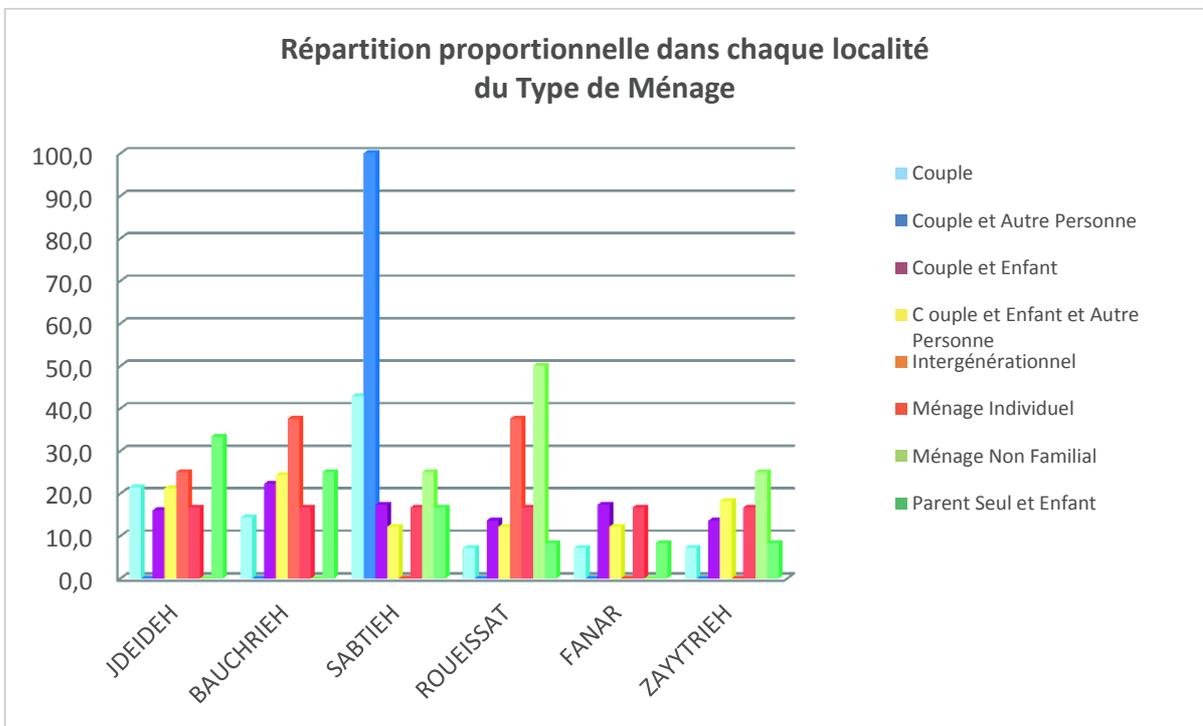


Figure 48 : Répartition proportionnelle par localité du Type de Ménage, J. Casagrande 2016

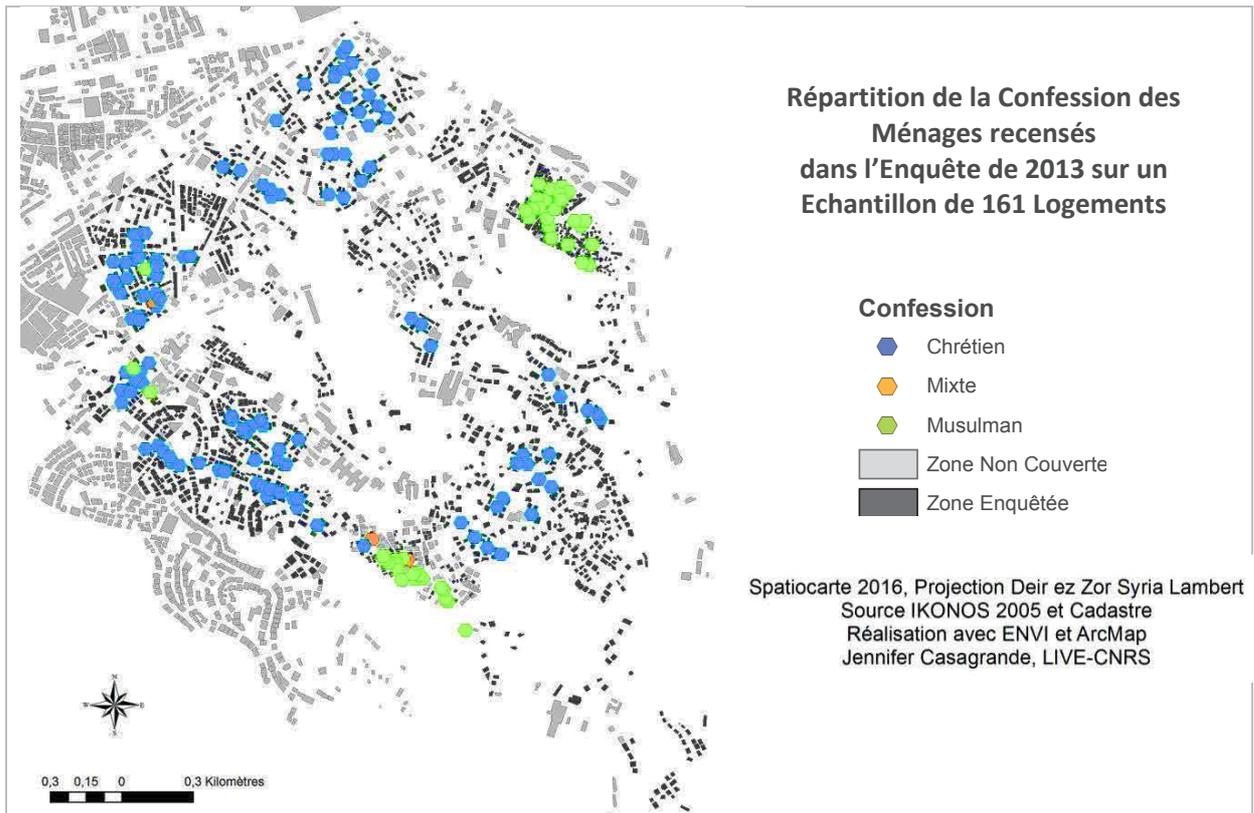


Figure 49 : Répartition de la Confession des Ménages recensés

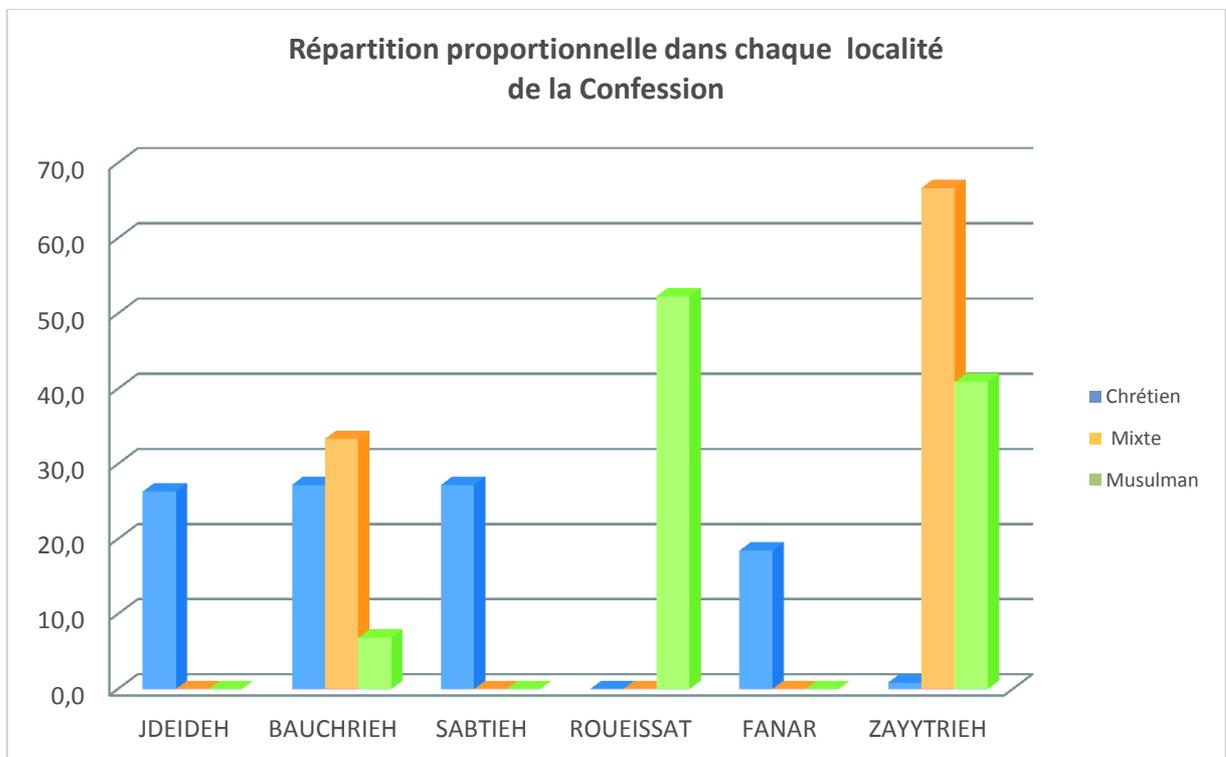


Figure 50 : Répartition proportionnelle par localité de la Confession, J. Casagrande 2016

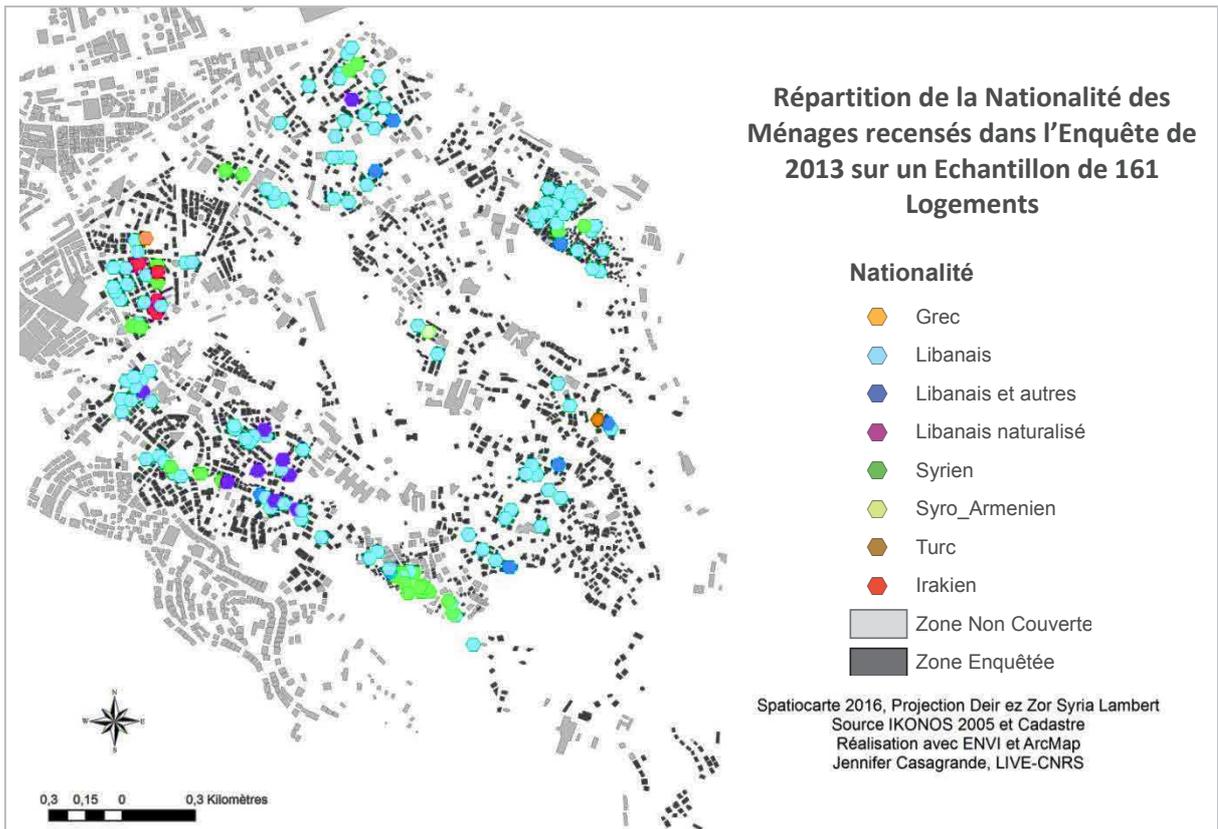


Figure 51 : Répartition de la Nationalité des Ménages recensés

NB : par Syro-Armenien nous entendons syriens d'origine Arménienne

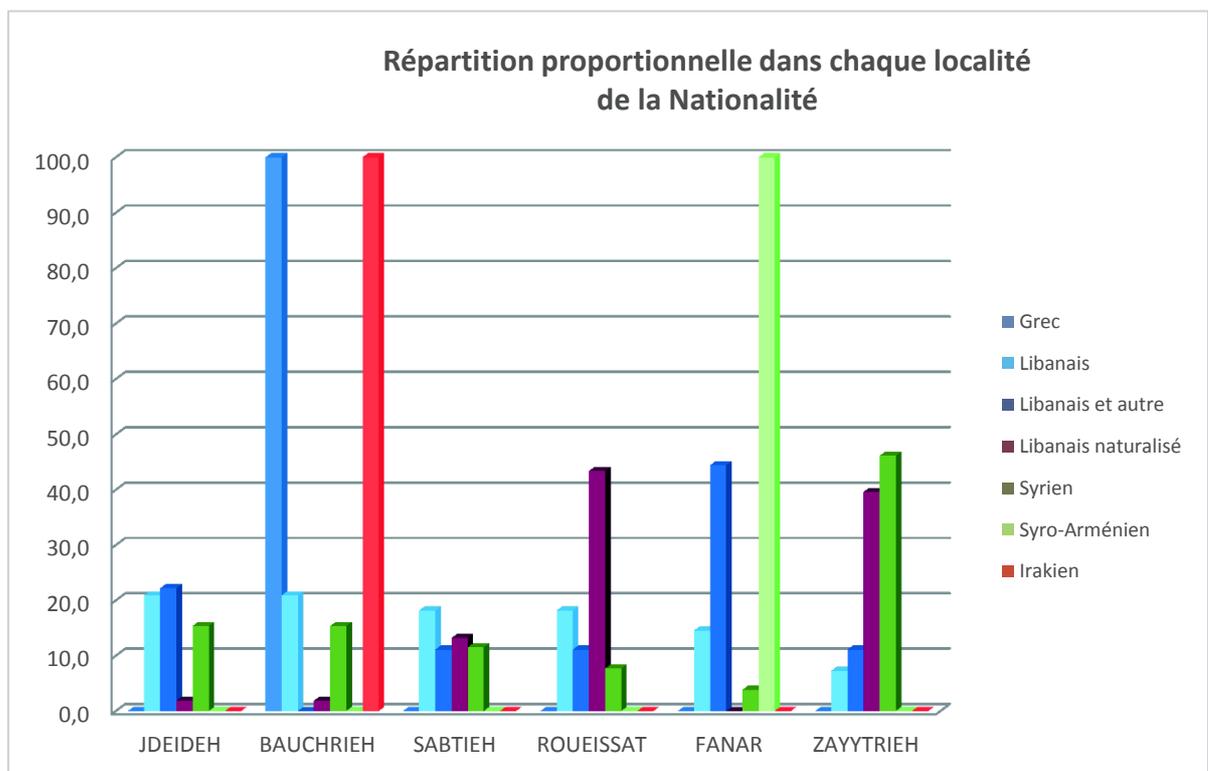


Figure 52: Répartition proportionnelle par localité de la Nationalité, J.Casagrande 2016

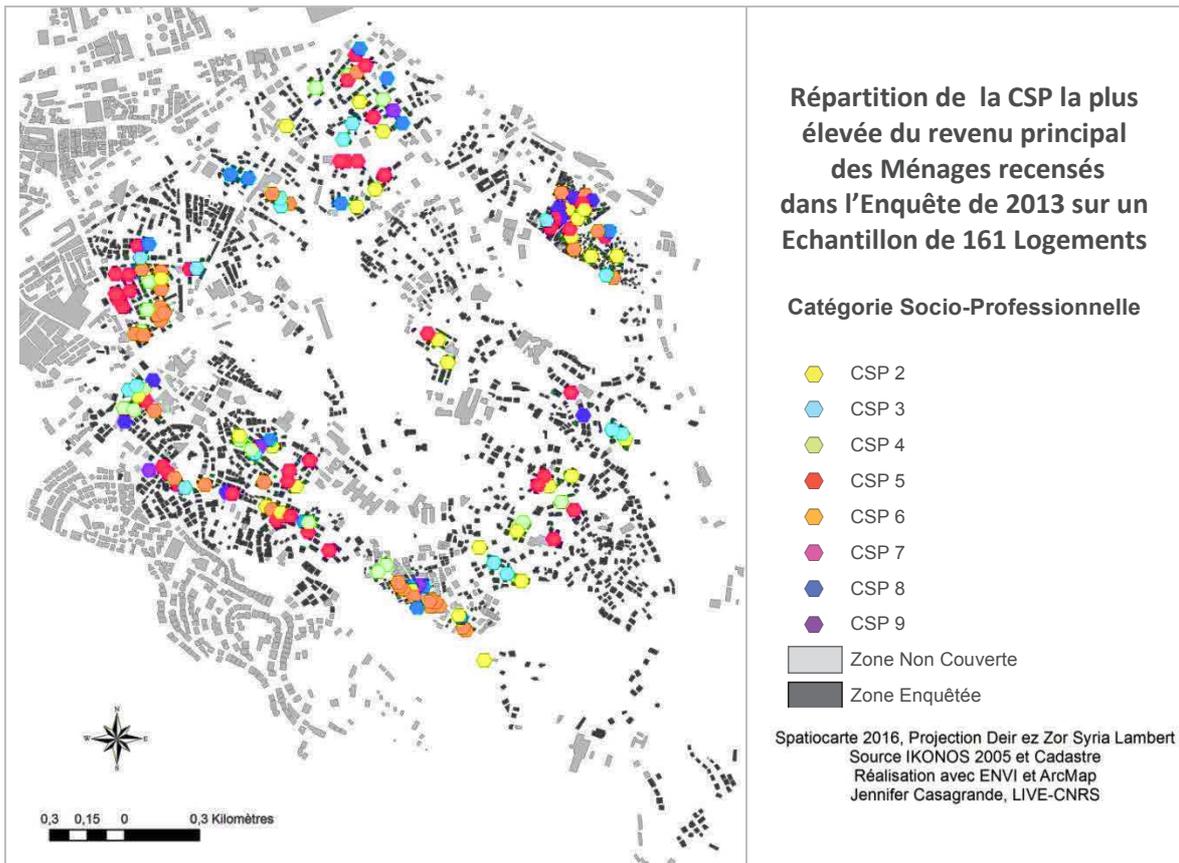


Figure 53 : Répartition de la CSP la plus élevée du revenu principal des Ménages recensés

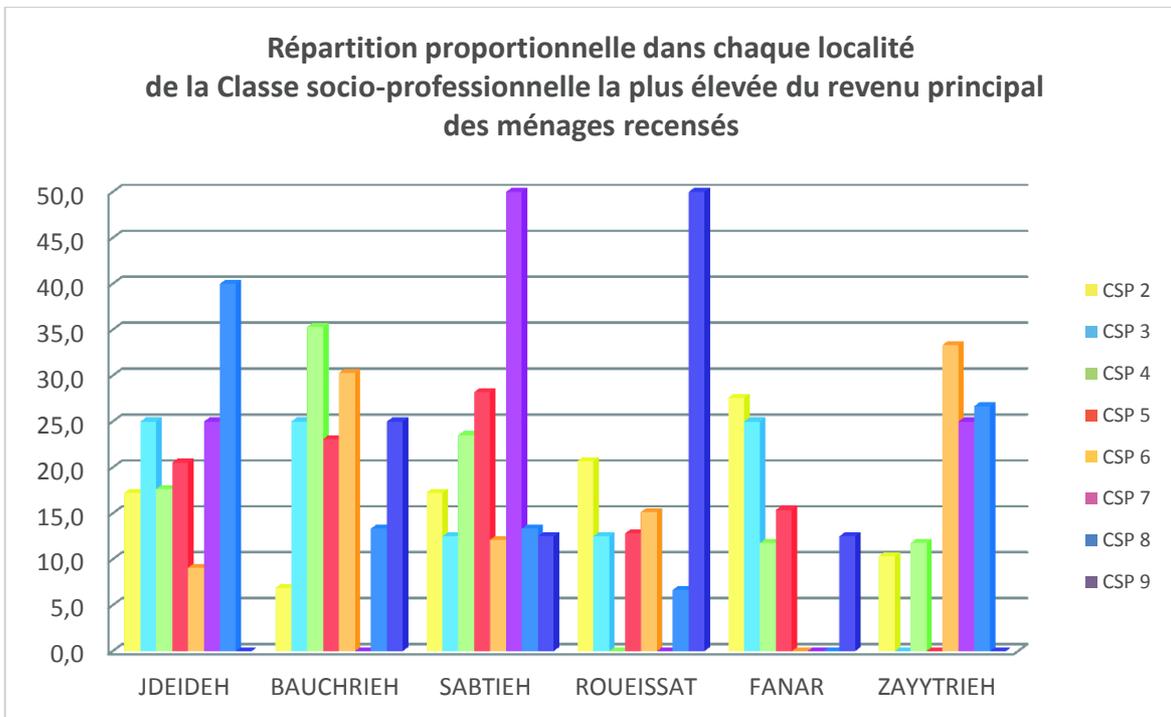


Figure 54 : Répartition proportionnelle par localité de la Classe socio-professionnelle, J. Casagrande 2016

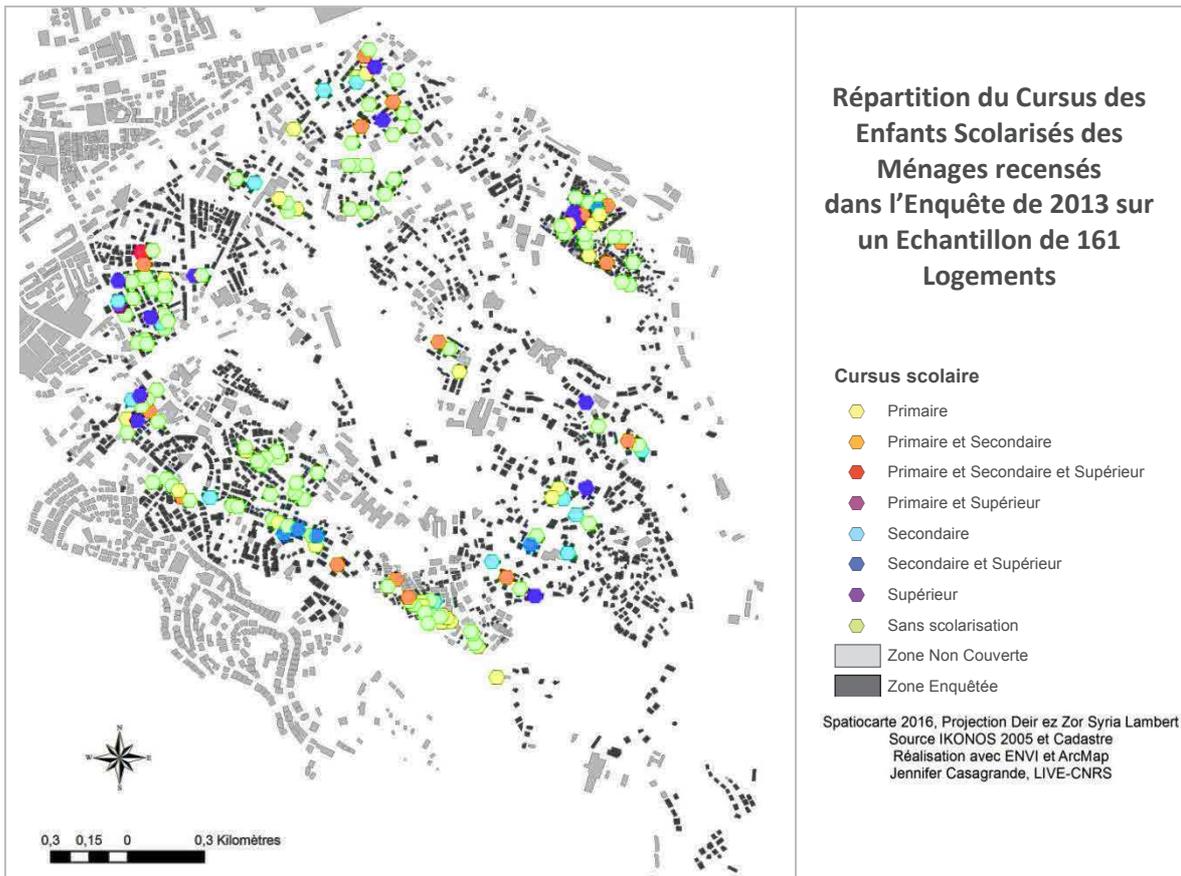


Figure 55 : Répartition du Coursus des Enfants Scolarisés des Ménages recensés

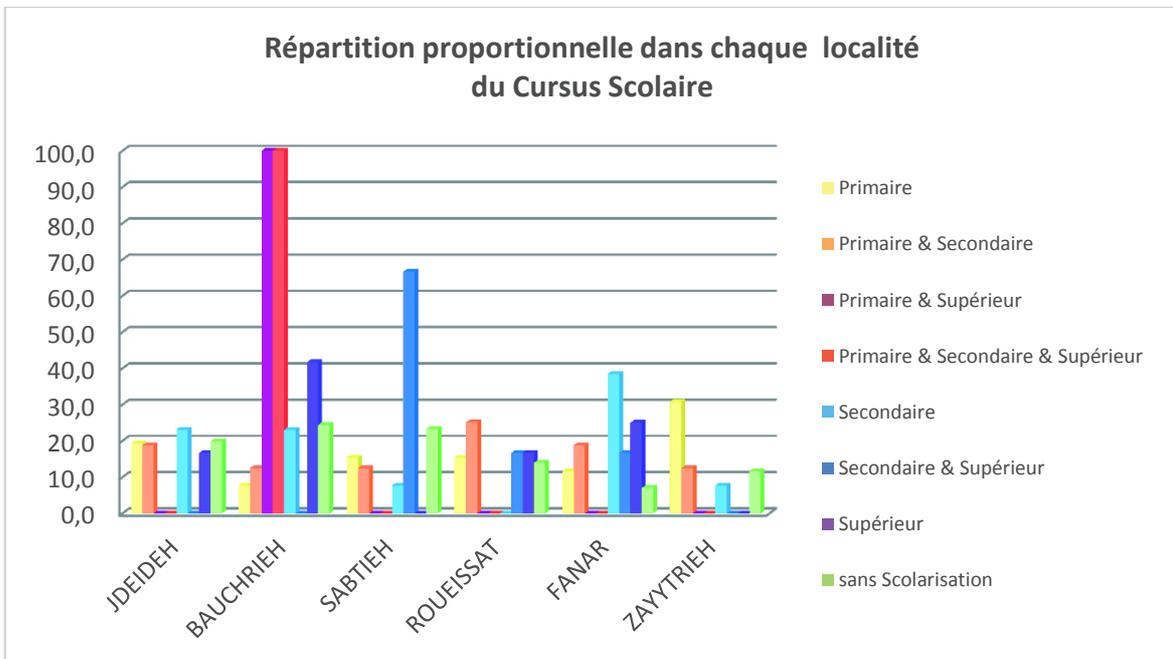


Figure 56 : Répartition proportionnelle par localité du Coursus Scolaire, J. Casagrande 2016

### 5.2.3. Les variables de localisation et mobilité

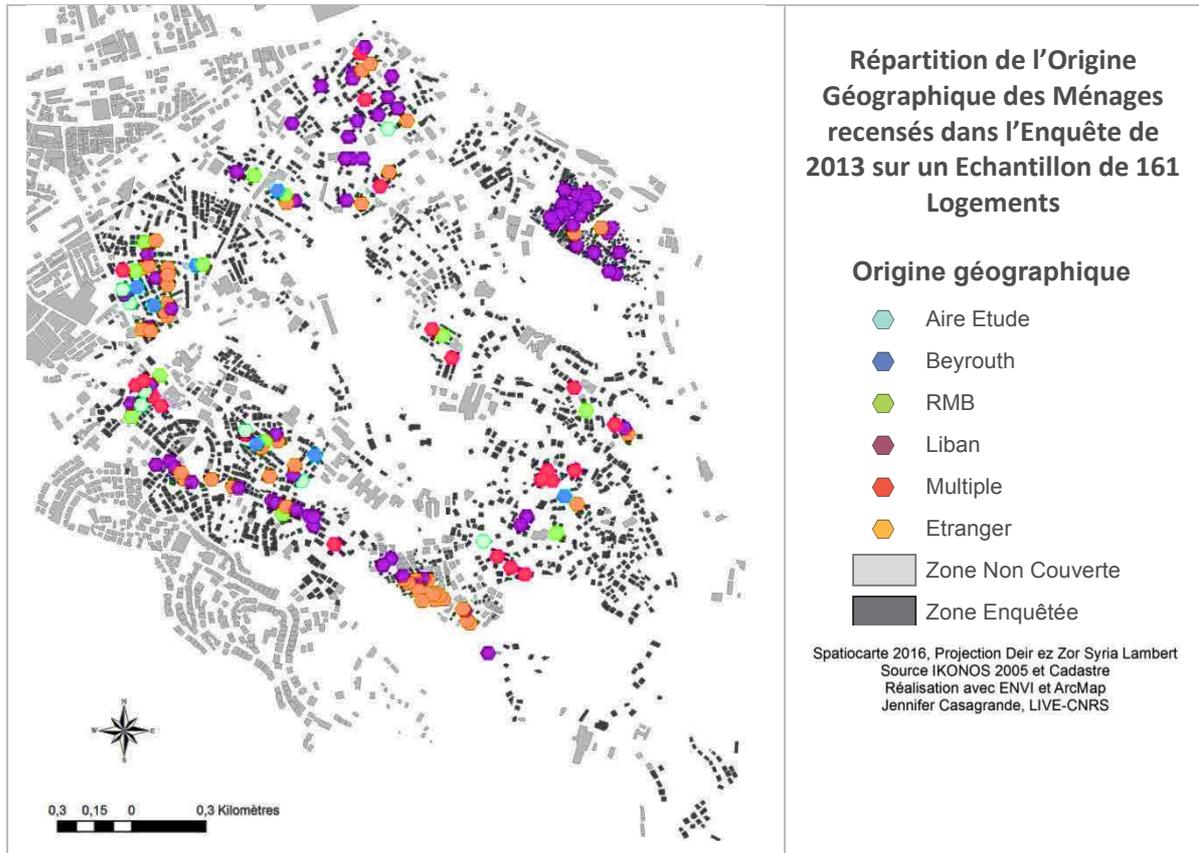


Figure 57 : Répartition de l'Origine Géographique des Ménages recensés

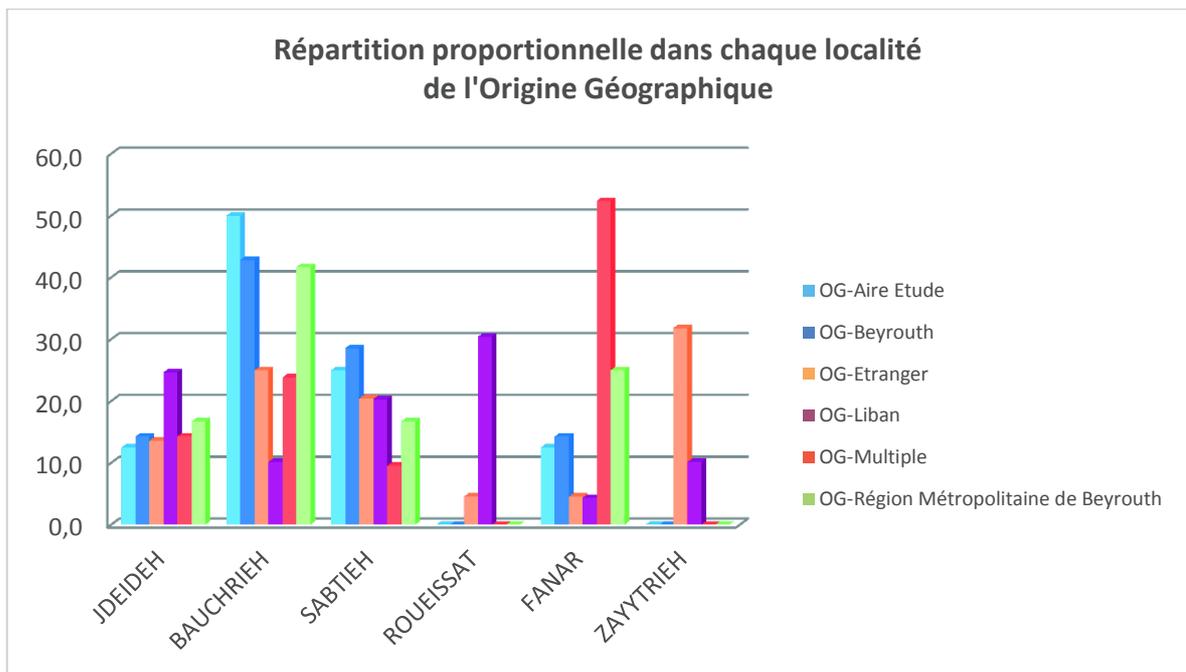


Figure 58 : Répartition proportionnelle par localité de l'Origine Géographique, J. Casagrande 2016

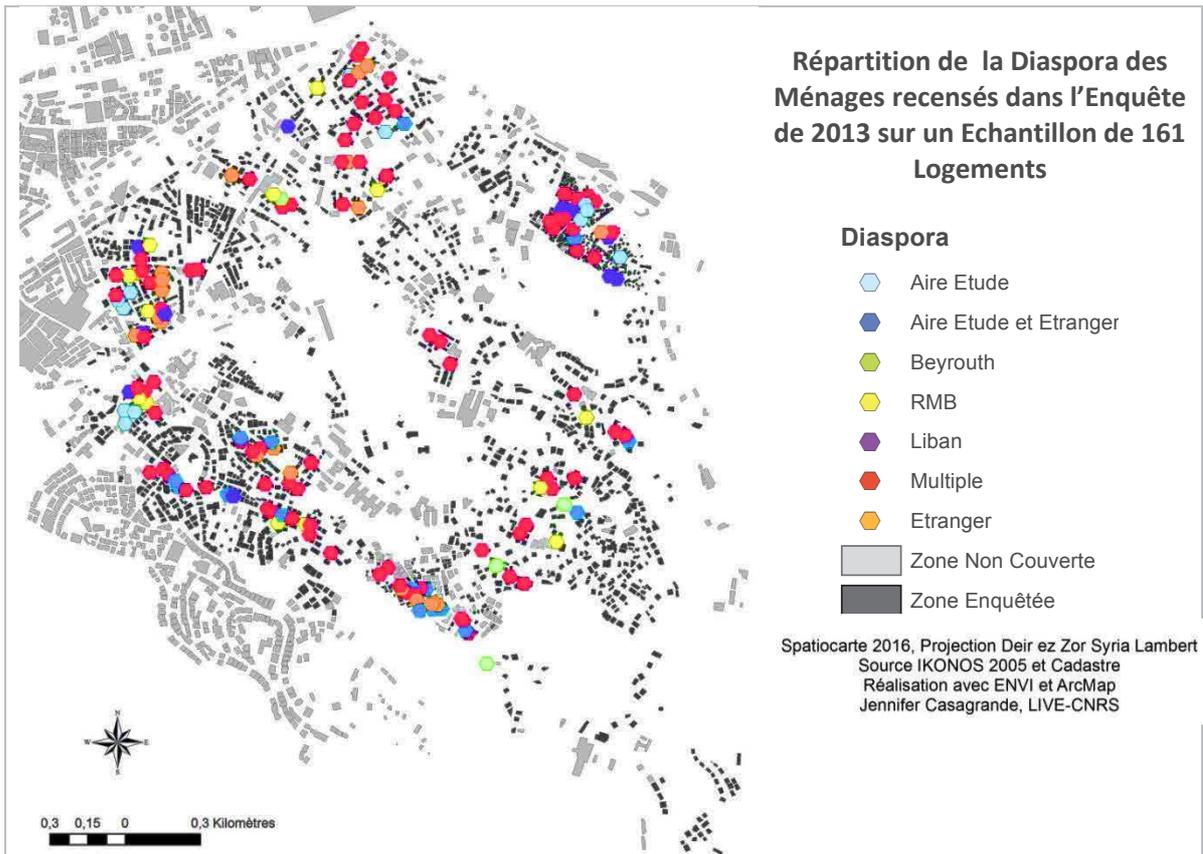


Figure 59 : Répartition de la Diaspora des Ménages recensés

Rappel : par diaspora nous entendons ici la répartition géographique multiscale de la famille dans un sens élargi, pour simplifier le nom de cette variable qui posait problème en raison de la limitation de caractères dans les logiciels de traitement des données.

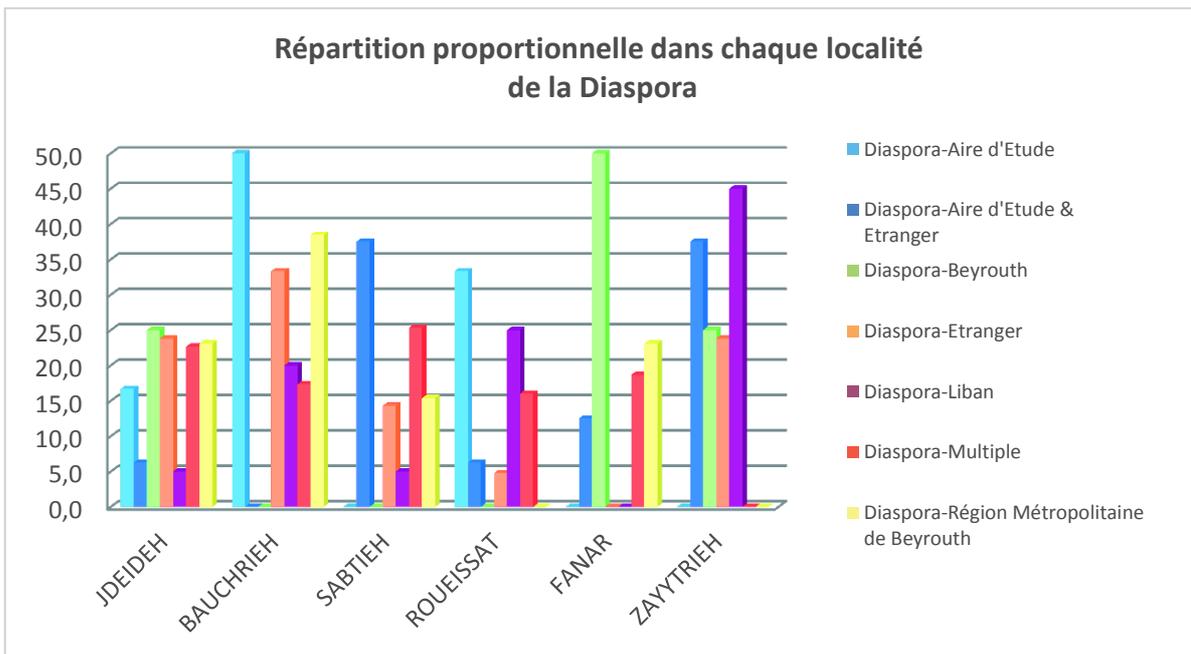


Figure 60 : Répartition proportionnelle par localité de la Diaspora, J. Casagrande 2016

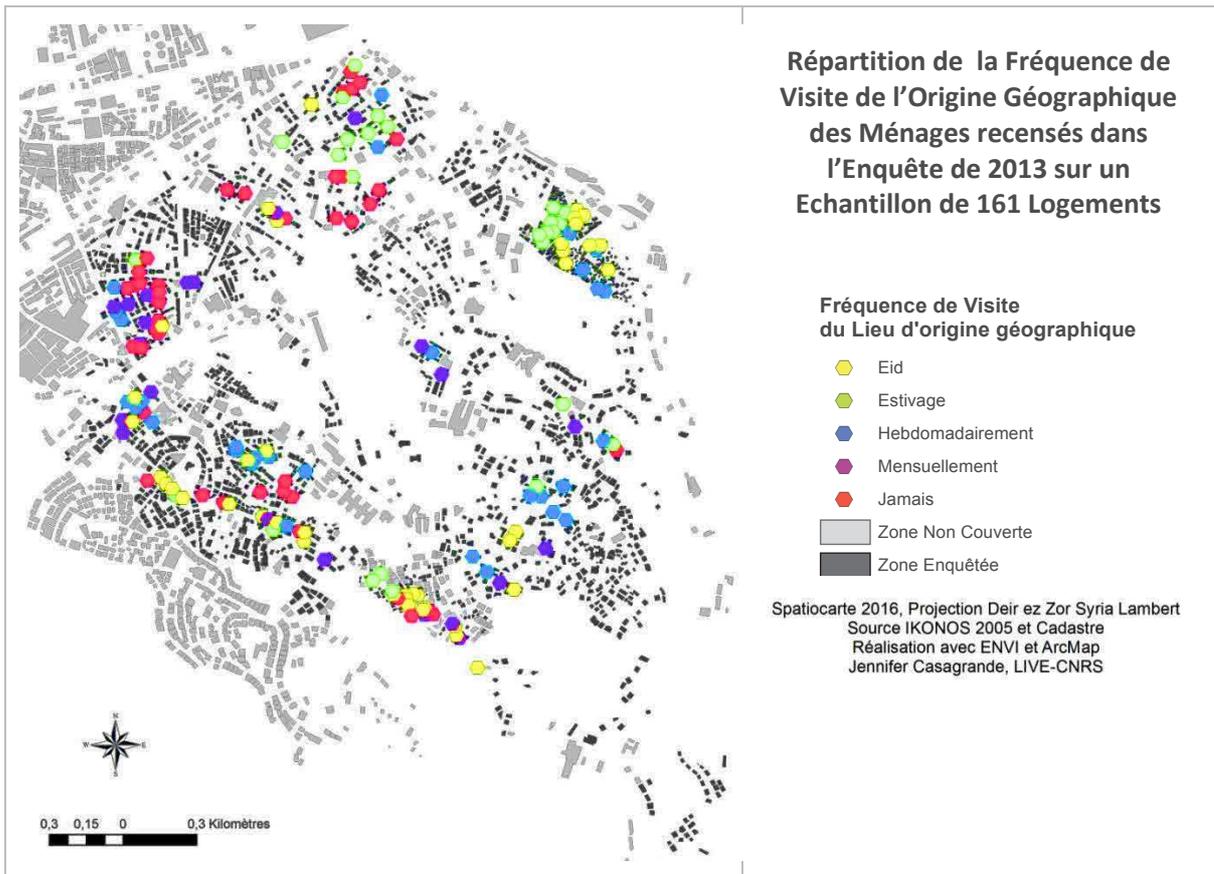


Figure 61 : Répartition de la Fréquence de Visite de l'Origine Géographique des Ménages recensés

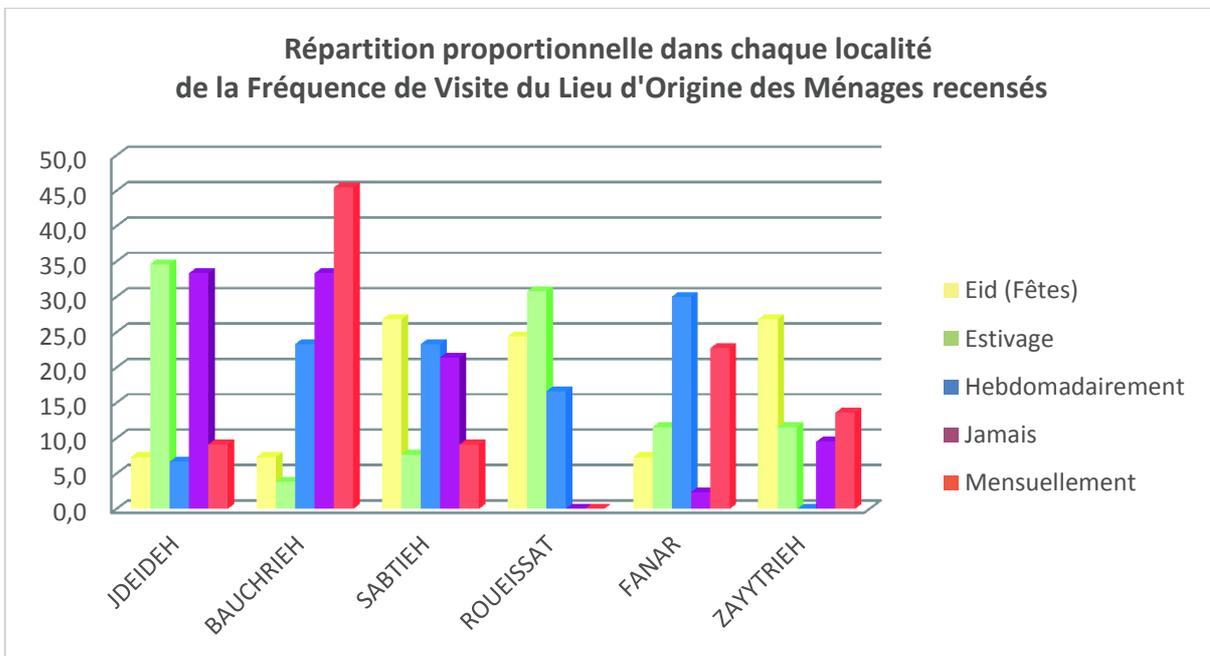


Figure 62 : Répartition proportionnelle par localité de la Fréquence de Visite du Lieu d'Origine, J. Casagrande 2016

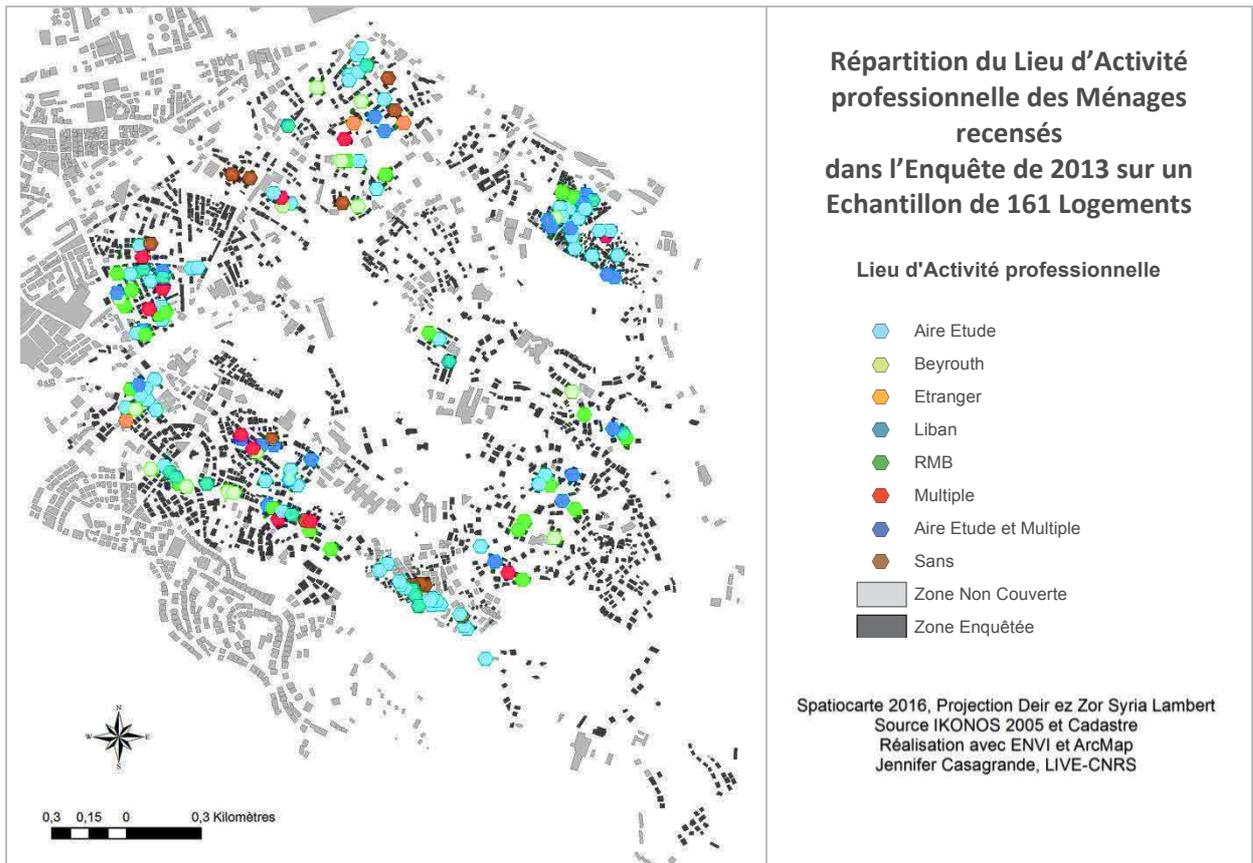


Figure 63 : Répartition du Lieu d'Activité professionnelle des Ménages recensés

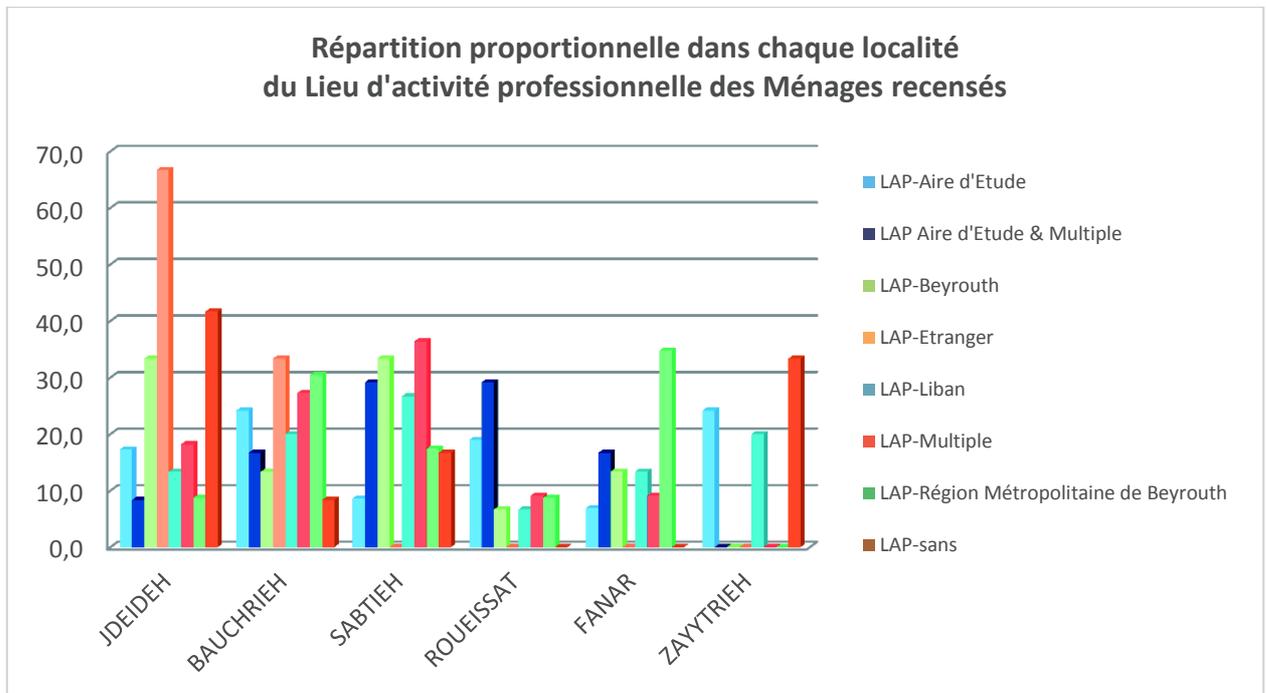


Figure 64 : Répartition proportionnelle par localité du Lieu d'activité professionnelle, J. Casagrande 2016

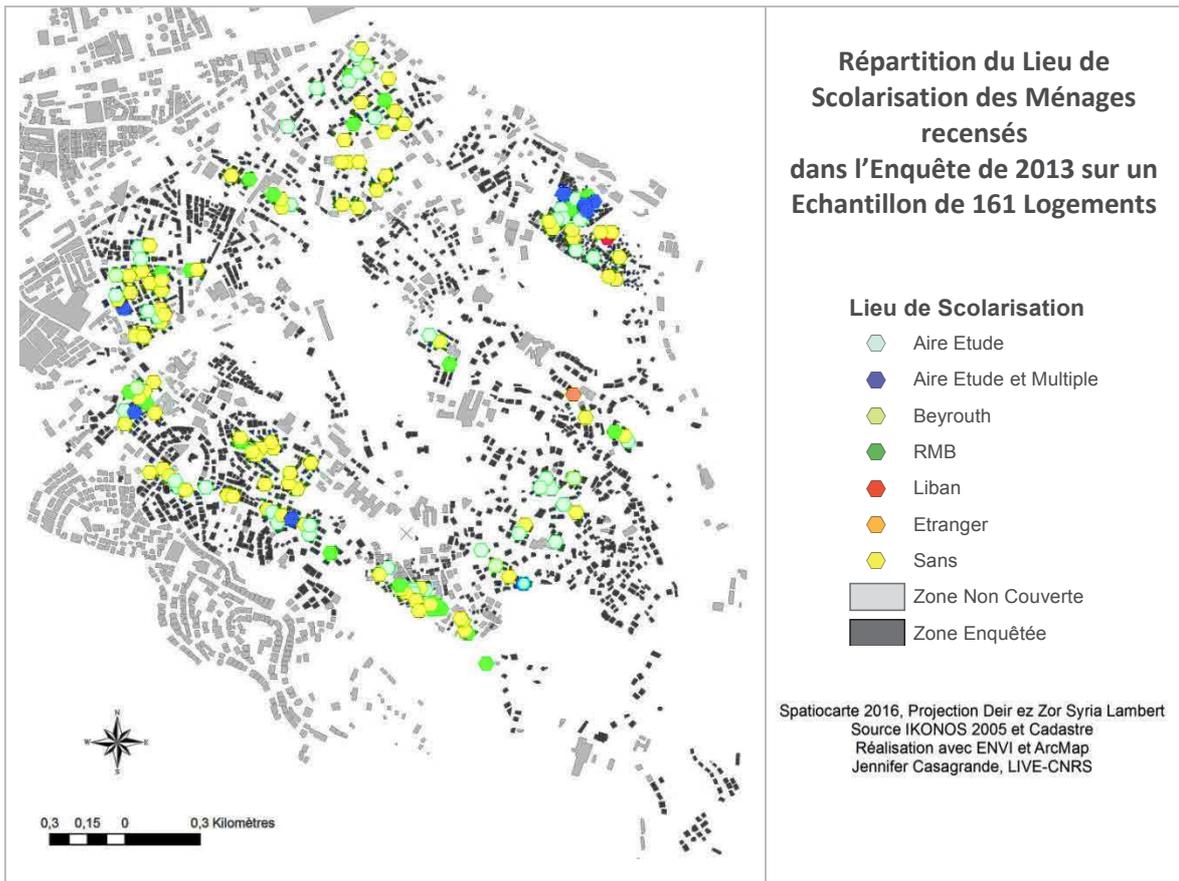


Figure 65 : Répartition du Lieu de Scolarisation des Ménages recensés

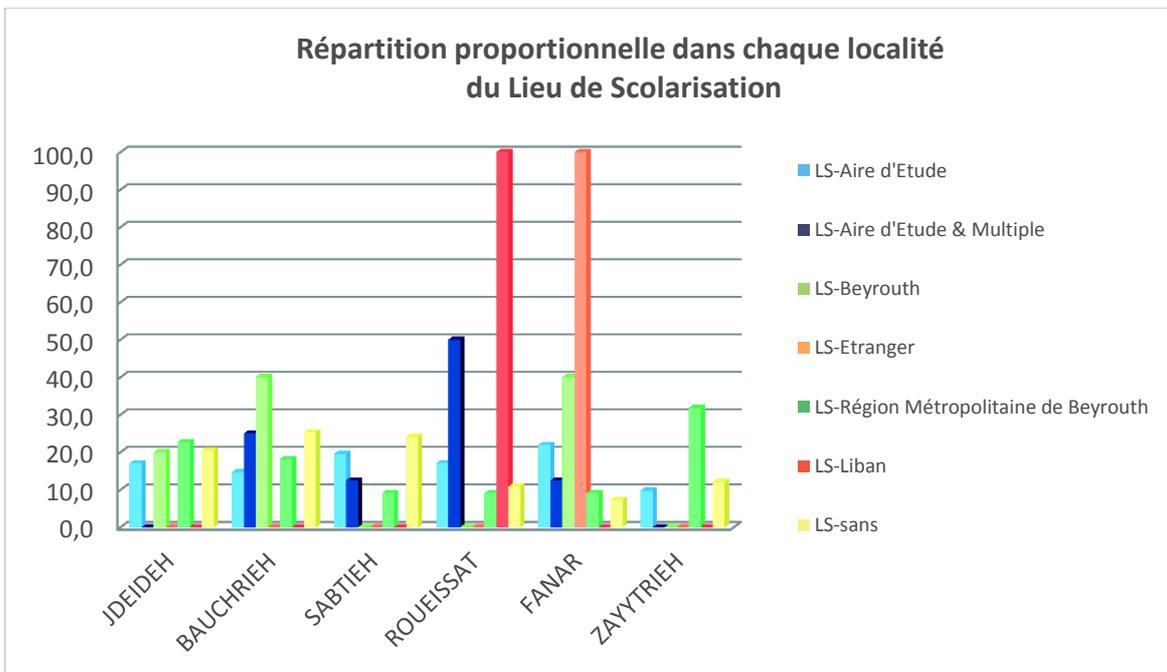


Figure 66 : Répartition proportionnelle par localité du Lieu de Scolarisation, J. Casagrande 2016

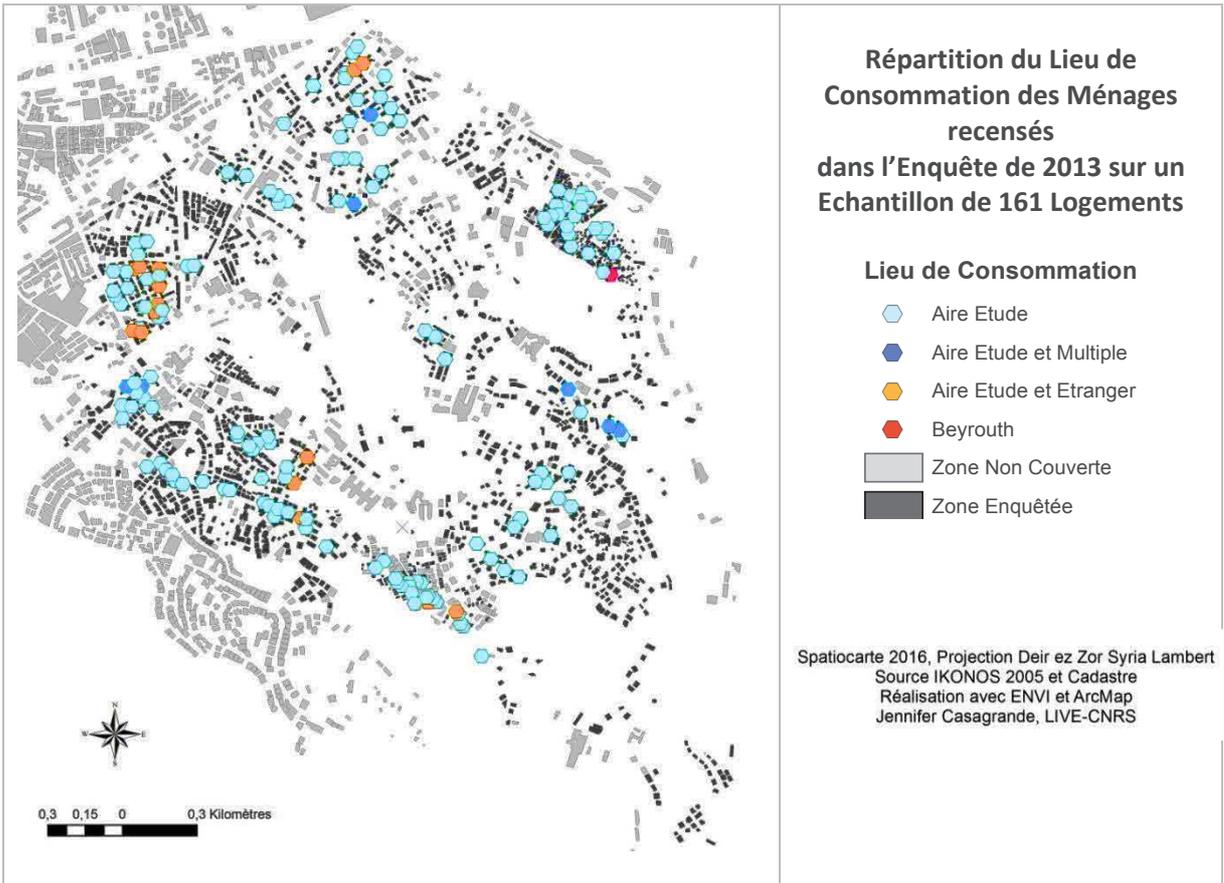


Figure 67 : Répartition du Lieu de Consommation des Ménages recensés

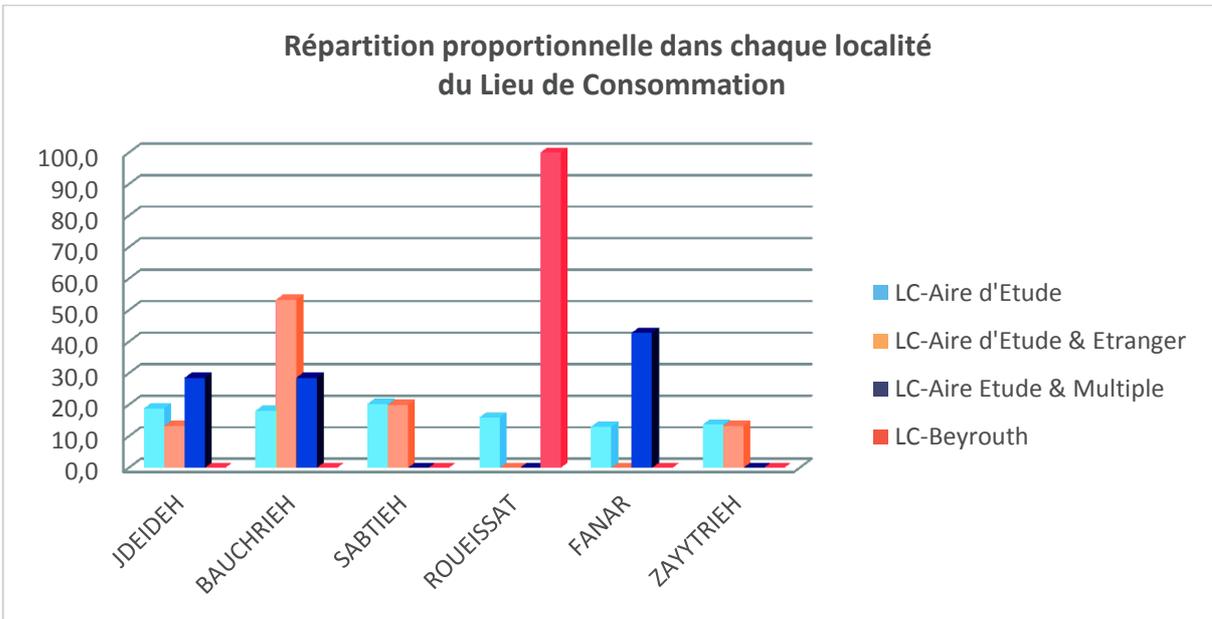


Figure 68 : Répartition proportionnelle par localité du Lieu de Consommation, J. Casagrande 2016

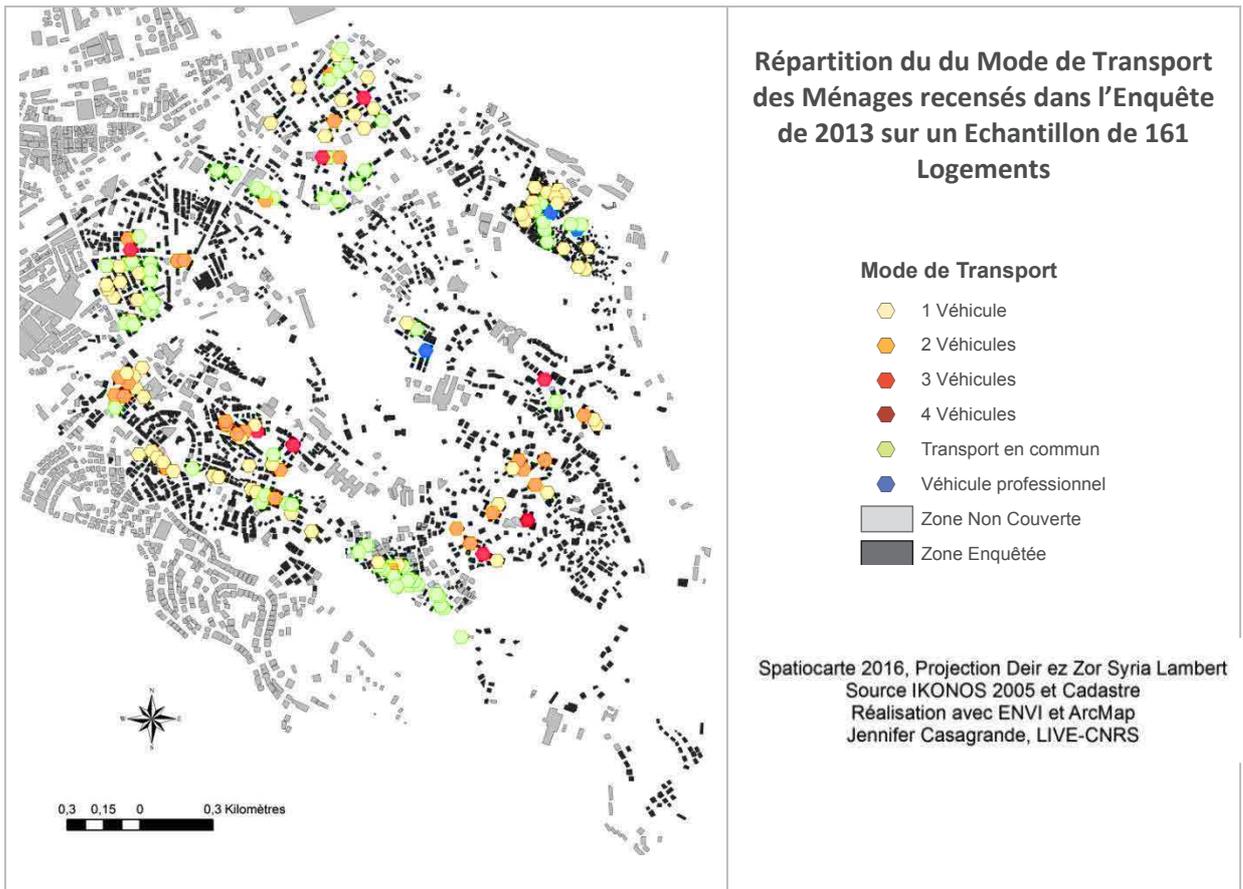


Figure 69 : Répartition du Mode de Transport des Ménages recensés

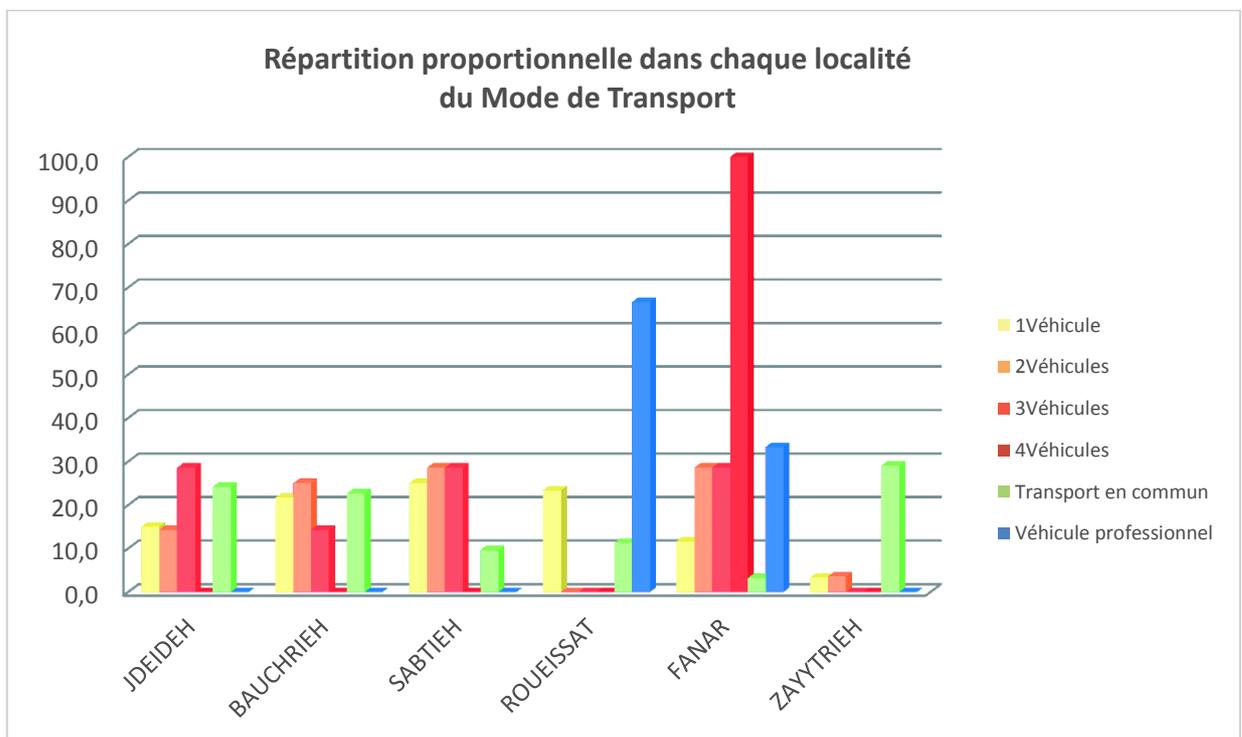


Figure 70 : Répartition proportionnelle par localité du Mode de Transport, J. Casagrande 2016

Compte tenu de la diversité des données manifestées par un nombre important de modalités de chaque variable de localisation et de mobilité, nous sommes dans l'incapacité de rendre intelligible synthétiquement la complexité de leur répartition cartographique et leur proportion au sein des localités. Pour rendre davantage lisible les mobilités s'opérant dans notre aire d'étude, nous avons réalisé une série de cartes plus appropriées visibles dans le point 5.3.

### **5.3. LES INTERACTIONS IDENTIFIÉES PAR LES MOBILITÉS COMME TRACEURS DE DYNAMIQUE DU SYSTÈME URBAIN**

Dans une logique systémique<sup>110</sup>, ces mobilités représentent des formes d'interactions effectuées par les résidents des localités. Nous nous proposons dans cet esprit de mobiliser ces formes d'interaction afin de déterminer des traceurs de contribution au système urbain de la banlieue Est beyrouthine.

De par les résultats d'enquête, nous pouvons estimer que l'idée selon laquelle les banlieues de Beyrouth ne sont pas en interaction défendue par M.F. Davie (Davie, 1987, 1991) est caduque. La composition sociale des banlieues est mixte, certes avec un degré de mixité limité et souvent soumises à une ou plusieurs classes dominantes que nous verrons dans le chapitre 7; autrement dit, elles ne sont pas monolithiques. Pour la composition économique, il en est de même des activités, voire des fonctions relatives aux banlieues. Pour le cas de notre zone d'étude, les habitants participent pleinement au fonctionnement de la ville par leurs lieux d'emploi, de scolarisation, de résidence, et pour ceux qui en ont les moyens, leurs lieux de loisir. Le facteur déterminant se situe davantage dans l'affiliation politique que confessionnelle ou ethnique. En témoigne l'appropriation par les classes aisées, toutes origines confondues, des collines huppées de Beyrouth.

Pour affiner notre typologie de nos localités, nous nous intéressons d'abord aux interactions s'effectuant dans notre aire d'étude, celles-ci ont été associées aux formes de mobilités

---

<sup>110</sup> Cf première partie

quotidiennes étudiées par localité à la fois sur le plan national, international et à l'échelle de l'aire d'étude. Il s'agit de nous baser sur ce que nous qualifions de mise en perspective des échanges et du rôle de chaque localité.

Afin d'éviter un découpage qui s'avérerait illisible, nous avons choisi pour l'étendue nationale de subdiviser l'espace en *caza* pour le Mont Liban, Mohafazat dans lequel s'inscrivent pleinement les deux municipalités appréhendées. En effet, comme il est mentionné dans la carte de la *figure 6*, la limite urbaine de la Métropole de Beyrouth en occupe le principal espace.

Les mobilités d'usage, telles que les lieux d'activité professionnelle répertoriés pour chaque ménage enquêté et les lieux de scolarisation pour les enfants scolarisés de ces mêmes ménages, nous permettent d'évaluer le rôle intégrateur des zones analysées aussi bien sur leur plan interne que sur leur lien avec les autres zones.

Quant aux mobilités de résidence, ou d'espaces de vie, elles sont formalisées au travers de l'origine géographique et de la diaspora<sup>111</sup>.

Dans la série de cartes qui suit (*figures 71 à 82*), nous avons trouvé important de rendre intelligible les différentes mobilités pour chaque localité et non d'en faire une carte synthétique unique qui aurait omis toute interprétation scientifique du système étudié. Chaque type de mobilité est ainsi exprimé en pourcentages, et représente la part des ménages résidents recensés de chaque localité exerçant ce type de mobilité. Quatre types de mobilité sont donc présentés sur chacune des cartes, avec à chaque fois une couleur de référence, rouge pour la mobilité professionnelle, bleue pour la mobilité scolaire, verte pour la mobilité géographique ou origine géographique et violette pour la diaspora. Nous regrettons que la mobilité résidentielle n'ait pas pu être traitée faute de réponse complète à ce sujet.

### ***5.3.1. Les mobilités des résidents de la localité de Zaaytrieh :***

#### **Une fonction de faubourg économique et de refuge tributaire des localités avoisinant pour les services de base**

---

<sup>111</sup> Rappel : par diaspora nous entendons ici la répartition géographique multiscalaire de la famille dans un sens élargi, et ce pour simplifier le nom de cette variable qui posait problème en raison de la limitation de caractères dans les logiciels de traitement des données. Pour éviter toute confusion entre les documents graphiques et le texte, nous avons choisi de garder ce terme

Comme en témoignent les chiffres la majeure partie des ménages recensés travaillent au sein même de leur localité, à hauteur de 38,1%, puis 19,05% se rendent à Jdeideh, puis 9,52% à Bauchrieh, de même pour l'ensemble du Metn et pour Beyrouth, par ailleurs dans une moindre proportion à Fanar, 4,76%, de même pour la Bekaa, et le Sud. Ceci indique pour les habitants de Zaaytrieh une forte polarisation du bassin de l'emploi de leur localité. Cela s'explique par la présence d'une zone industrielle, comme en atteste la carte d'affectation et la carte de la CSP indiquant la forte proportion d'ouvriers dans cette localité.

En ce qui concerne le lieu de scolarisation des enfants, il se concentre à Bauchrieh pour 30%, puis à 10% à Sabtieh/Sed et 50% dans le Metn (à Borj Hammoud) et 10% à Baabda. La localité étant occupée principalement par des réfugiés syriens en 2013 et par des habitants à faible revenu, l'intérêt de scolarisation se porte donc vers les écoles publiques de la région. Parmi les ménages recensés, aucun enfant n'est en âge d'être dans le supérieur. Les résidents de Zaaytrieh sont partie prenante de l'activité de l'aire d'étude, ils animent à la fois les localités économiques voisines : Bauchrieh, Jdeideh et Sabtieh/Sed/Sed et dans une large mesure le Metn. L'espace de vie quotidien des résidents s'avère assez restreint, son échelle est celle de l'aire d'étude comme en atteste le moyen de transport principalement employé : les transports en commun (van, services).

Pour ce qui est de l'origine géographique, aucun des ménages recensés n'est issu officiellement de la localité, ni de l'aire d'étude. Pour les nationaux ils proviennent à 25% de la Bekaa et à 8,33% du Sud. Pour le reste des résidents, ils sont à 62,5% Syriens et les 4,17% restant de l'Étranger (*figure 71*).

Concernant la diaspora<sup>112</sup>, 59,26% des résidents ont leur famille à proximité, 11,11% en ont à Fanar, 3,7% à Beyrouth et à Jdeideh. Pour le reste dans les mêmes proportions leur diaspora se localise dans le Metn, à Baabda, dans le Sud et dans le Nord, puis 11,11% à l'Étranger. L'état des lieux des mobilités des résidents de Zaaytrieh rend compte de leur pleine intégration dans notre aire d'étude, malgré les obstacles émis par la municipalité de Fanar et du Gouvernement<sup>113</sup>.

---

<sup>112</sup> Voir note 111

<sup>113</sup> Refus de les inscrire au registre civil, mise en place en 2016 de check-point aux trois entrées de la localité de Zaaytrieh

## Mobilités des ménages de Zaaytrieh à l'échelle de l'Aire d'Etude à partir de l'enquête de 2013

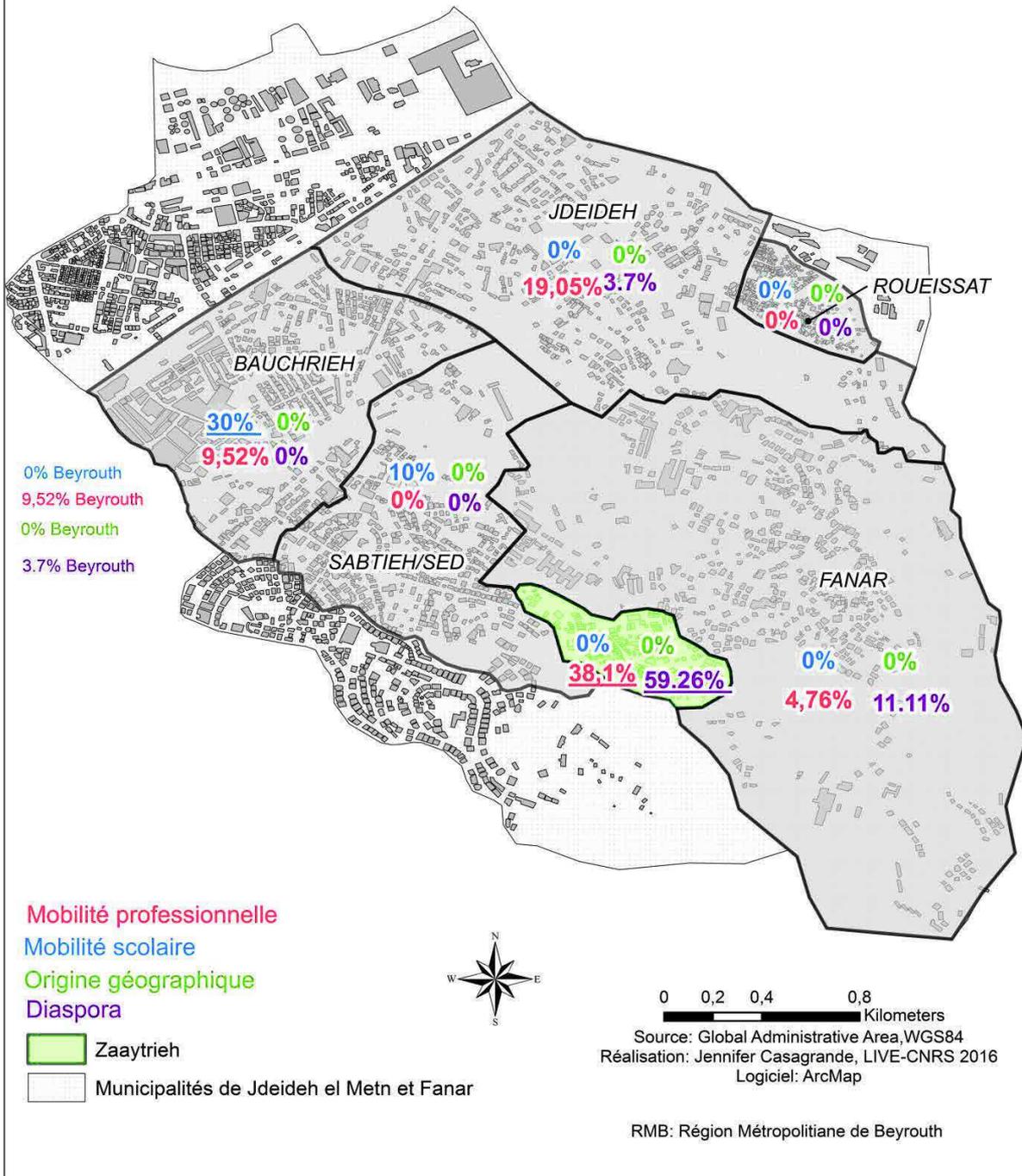


Figure 71 : Mobilités des ménages de Zaaytrieh à l'échelle de l'aire d'étude

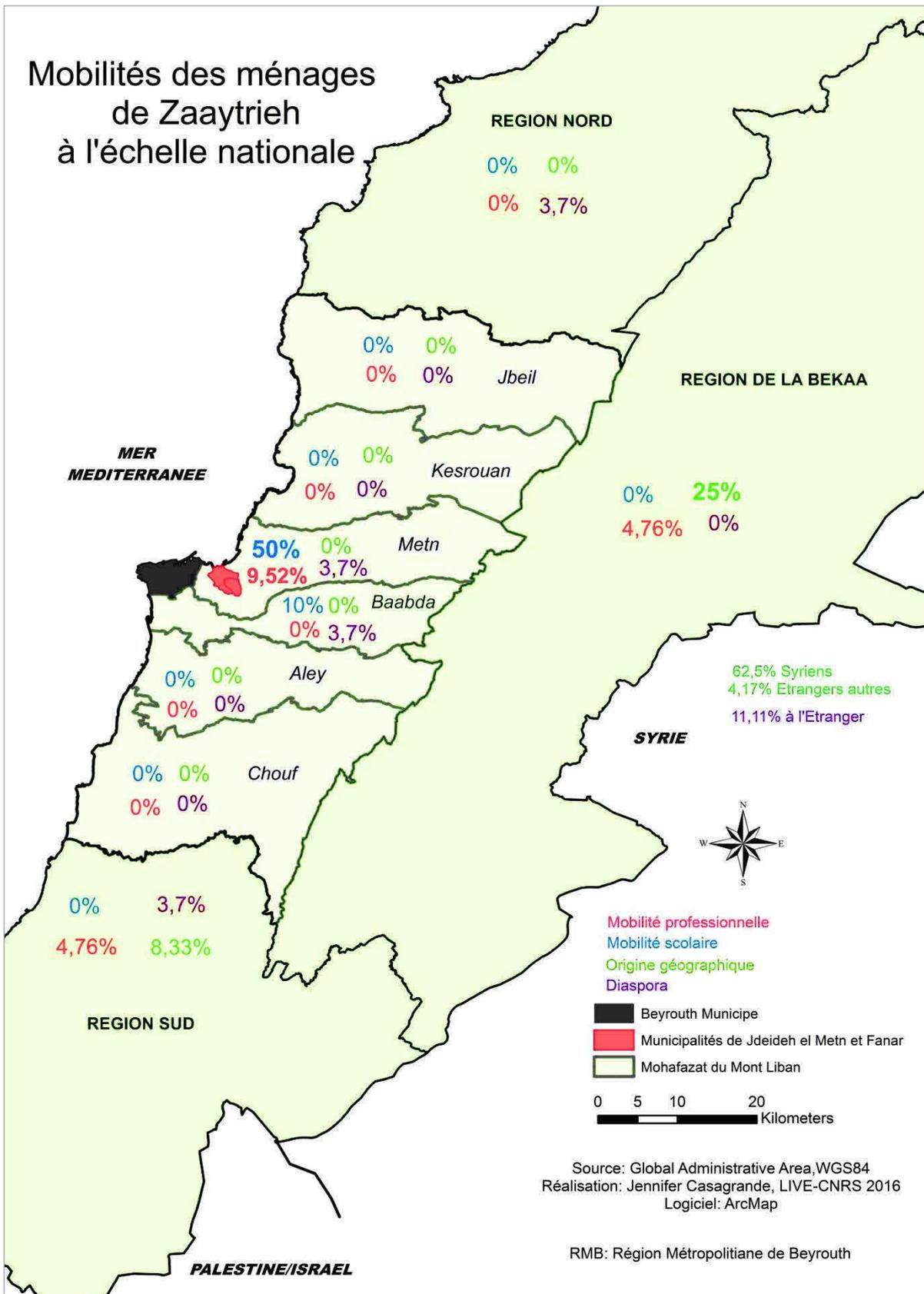


Figure 72 : Mobilités des ménages de Zaaytrieh à l'échelle nationale

### 5.3.2. Les mobilités des résidents de Roueissat,

#### Une fonction de faubourg économique et de regroupement familial tributaire des localités avoisinantes pour les services de base

Au niveau professionnel, la majeure partie des résidents actifs effectuent leur activité professionnelle principalement à Roueissat, 32,43%, à Jdeideh, pour 18,92% d'entre eux. Pour l'ensemble restant, les lieux d'activité se situent au Metn pour 16,22%, de même pour Beyrouth. Et moitié moins dans le *caza* de Baabda. Ceci indique une forte polarisation économique de l'Aire d'Étude et plus largement une forte attractivité de la Région Métropolitaine de Beyrouth (RMB). La zone d'activité des résidents de Roueissat se concentre dans l'aire de résidence ; les résidents travaillant à Roueissat font partie de la CSP 2 et d'après les données des cartes des *figures 61 et 67* leur moyen de transport est de type transport en commun, il est donc limité.

Au niveau de la scolarisation des enfants résidents de Roueissat, leurs lieux de scolarisation se répartissent à la fois à Roueissat pour 17,65% d'entre eux au sein de la Madresseh locale, puis dans les écoles publiques qui se situent à Fanar, (17,65% des résidents scolarisés à Fanar), venant ensuite Bauchrieh, Jdeideh et Beyrouth dans une proportion de 11,76%. Le Metn accueille quant à lui 23,53% des enfants scolarisés (majoritairement à Borj Hammoud), puis en faible proportion dans la Bekaa pour les enfants de père venant travailler dans la RMB. 3% d'entre eux sont dans le supérieur.

Au niveau de l'origine géographique, les nationaux sont originaires de la Bekaa pour 78,57% des résidents de Roueissat, 7,14% du Sud et 3,57% du Chouf. Ceci indique que pour les nationaux, leur registre électoral se situe dans ces régions d'origine. Bien que cette localité soit rattachée à la municipalité de Jdeideh, ils n'exercent pas leur droit civique sur leur lieu de résidence. Pour les autres résidents recensés, il s'agit d'Étranger (Syriens et Irakiens).

La diaspora<sup>114</sup> quant à elle, se concentre à 26% dans la localité de Roueissat, nous assistons à un regroupement familial. 8% des résidents ont de la famille proche à Beyrouth. 6% dans le Metn, puis faiblement dans les autres régions. Par ailleurs 42% des résidents interrogés ont leur famille concentrée dans leur région d'origine. Les 6% restant ont leur famille à l'Étranger, ce qui se justifie par la présence de réfugiés. Au sujet des mobilités, nous remarquons une franche similitude entre les localités de Roueissat et Zaaytrieh.

---

<sup>114</sup> Voir note 106

## Mobilités des ménages de Roueissat à l'échelle de l'Aire d'Etude à partir de l'enquête de 2013

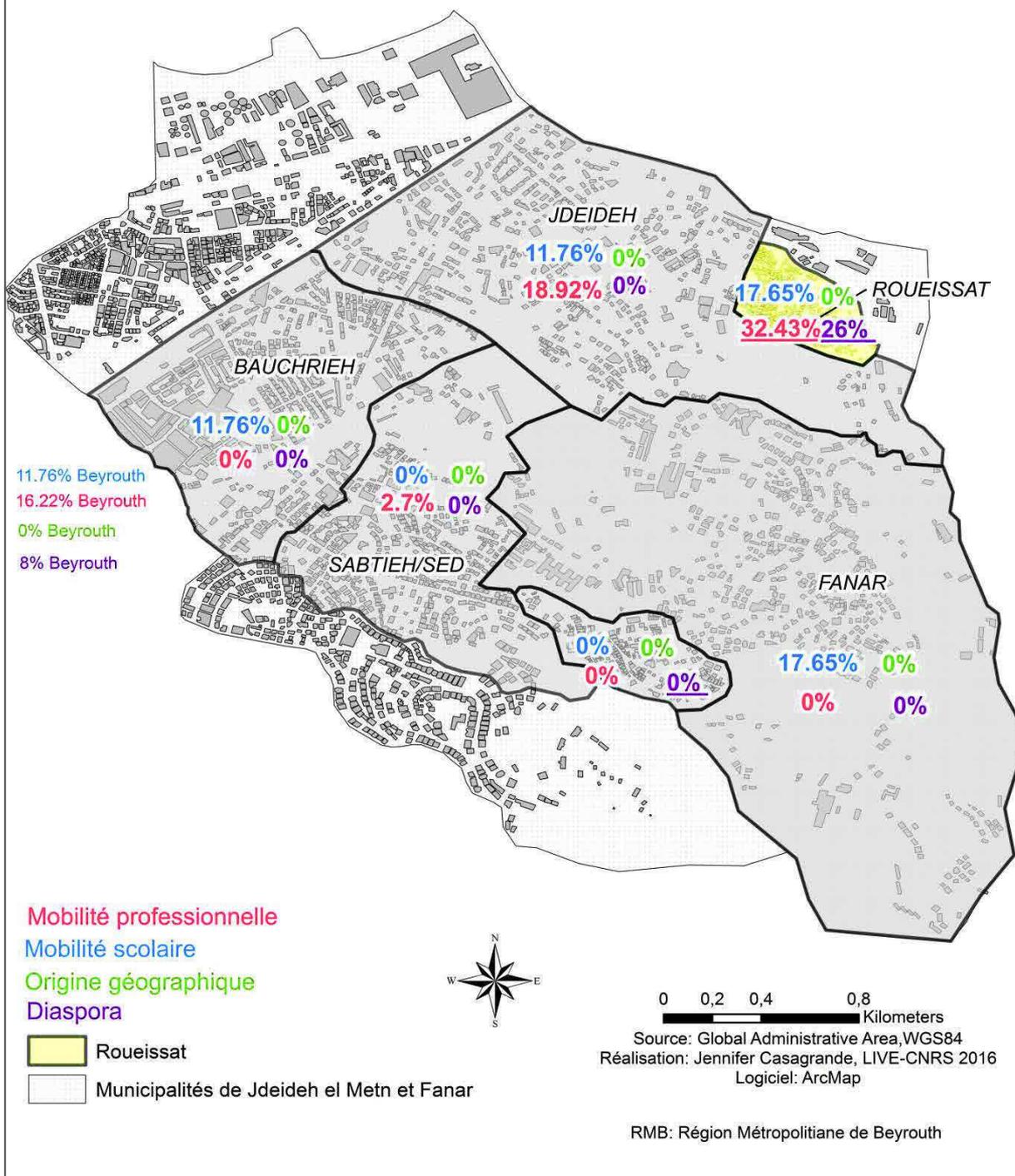


Figure 73 : Mobilités des ménages de Roueissat à l'échelle de l'aire d'étude

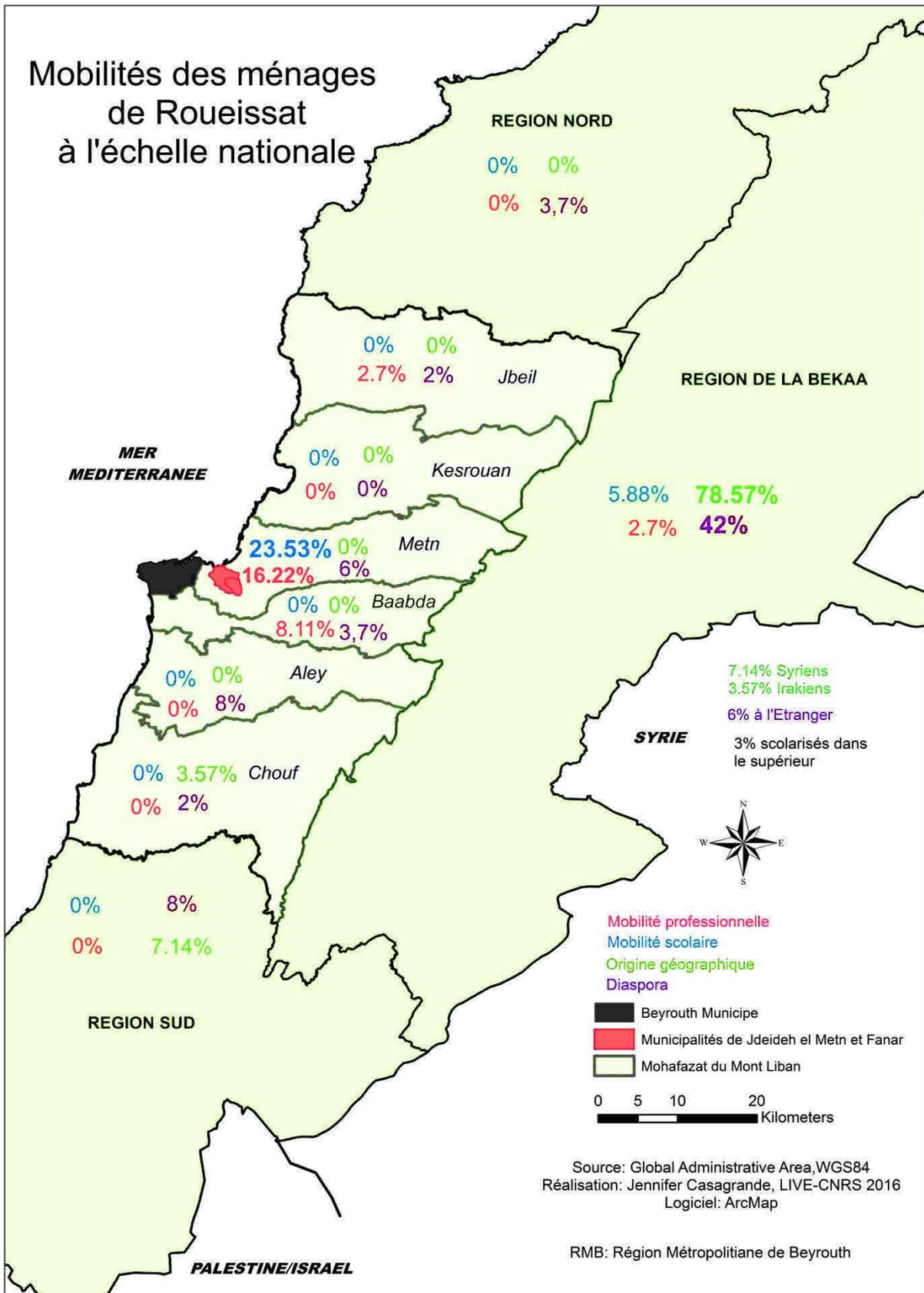


Figure 74 : Mobilités des ménages de Roueissat à l'échelle nationale

### 5.3.3. Les mobilités des résidents de la localité de Sabtieh/Sed

#### Une banlieue dortoir de la capitale avec une centralité fonctionnelle scolaire

Au niveau des mobilités professionnelles des résidents de Sabtieh/Sed/ Sed, nous remarquons la principale partie se déplace pour exercer leur activité à Beyrouth, soit 37,78%. Puis 28,89% se déplacent dans le Metn. Les déplacements pendulaires sont bien plus modeste dans les localités voisines (8,89% Jdeideh, 4,44% pour Fanar, 2,2% pour Bauchrieh) et dans une égale proportion dans les *cazas* voisins (2,22%. Se rendent au Kesrouan et à Baabda) Si nous comparons ces données aux données des CSP et de la carte d'affectation, il s'agit de résidents souvent employés dans le tertiaire. Ceci correspond au secteur dominant aussi bien de la capitale que de la localité de résidence. Cette localité constitue une banlieue dortoir de la capitale.

La mobilité scolaire est plus disparate pour Sabtieh/Sed. Bien que majoritaire dans la localité elle-même, soit 36,36%, la localité de Fanar constitue aussi une destination de choix pour 22,73% des résidents.

Beyrouth, le Metn, le *caza* de Baabda et le Kesrouan remplissent plus modérément une fonction de lieu de scolarisation. Chaque zone n'attirant que de 9% à 14% des résidents pour scolariser leurs enfants. Chiffres auxquels s'ajoute la part des résidents scolarisés dans le supérieur à l'Étranger. Ceci indique une forte polarisation de la scolarisation au niveau local.

Seulement 13,51% des résidents de Sabtieh/Sed sont natifs de cette localité au point de vue des registres électoraux. Ils ont donc un pouvoir électoral sur leur lieu de résidence. Pour les localités voisines, seuls 2,7% des résidents sont natifs de Bauchrieh. 5,41% des résidents sont natifs de Beyrouth. 2,7% sont natifs du Metn, Pour les autres régions, la région Sud arrive en tête avec 18,92% des natifs, vient ensuite la région Nord avec 13,51% des natifs. 8,11% sont originaires de la Bekaa, 8,11% viennent du *caza* d'Aley et 5,41% du Chouf. Les 27% restant proviennent de l'Étranger (Syrie et Irak).

Pour la diaspora<sup>115</sup>, 24,29% des résidents ont des membres de leur famille qui habitent aussi à Sabtieh/Sed, 8,57% ont de la famille vivant à Beyrouth, 4,29% dans la localité voisine de Bauchrieh. Le reste du Metn compte 12,86% des membres des familles des résidents de Sabtieh/Sed. Viennent ensuite les autres *cazas* voisins et régions. Pour autant 28,57% des résidents ont de la famille habitant à l'Étranger.

---

<sup>115</sup> Voir note 106

## Mobilités des ménages de Sabtieh/Sed à l'échelle de l'Aire d'Etude à partir de l'enquête de 2013

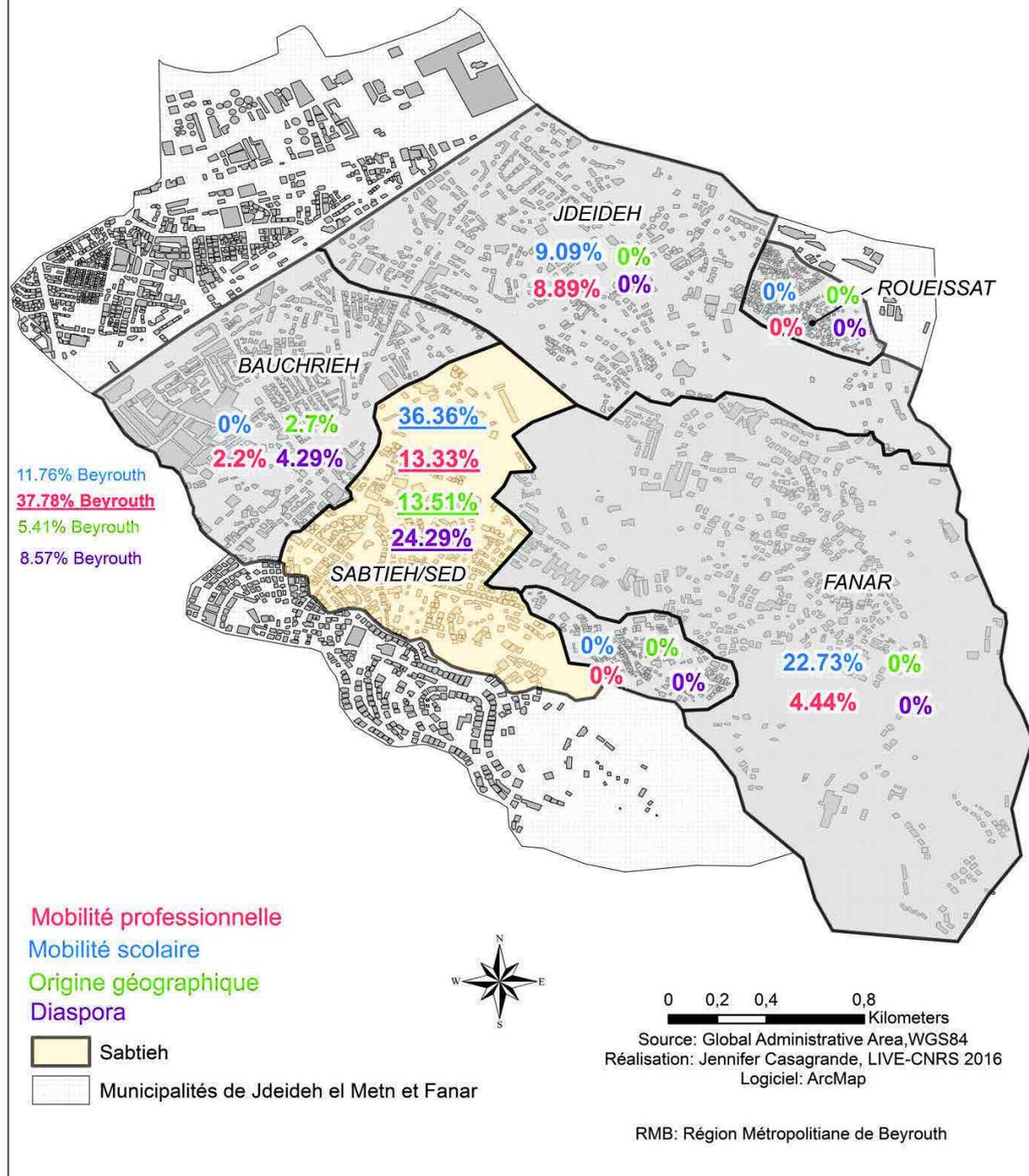


Figure 75 : Mobilités des ménages de Sabtieh /Sed à l'échelle de l'aire d'étude

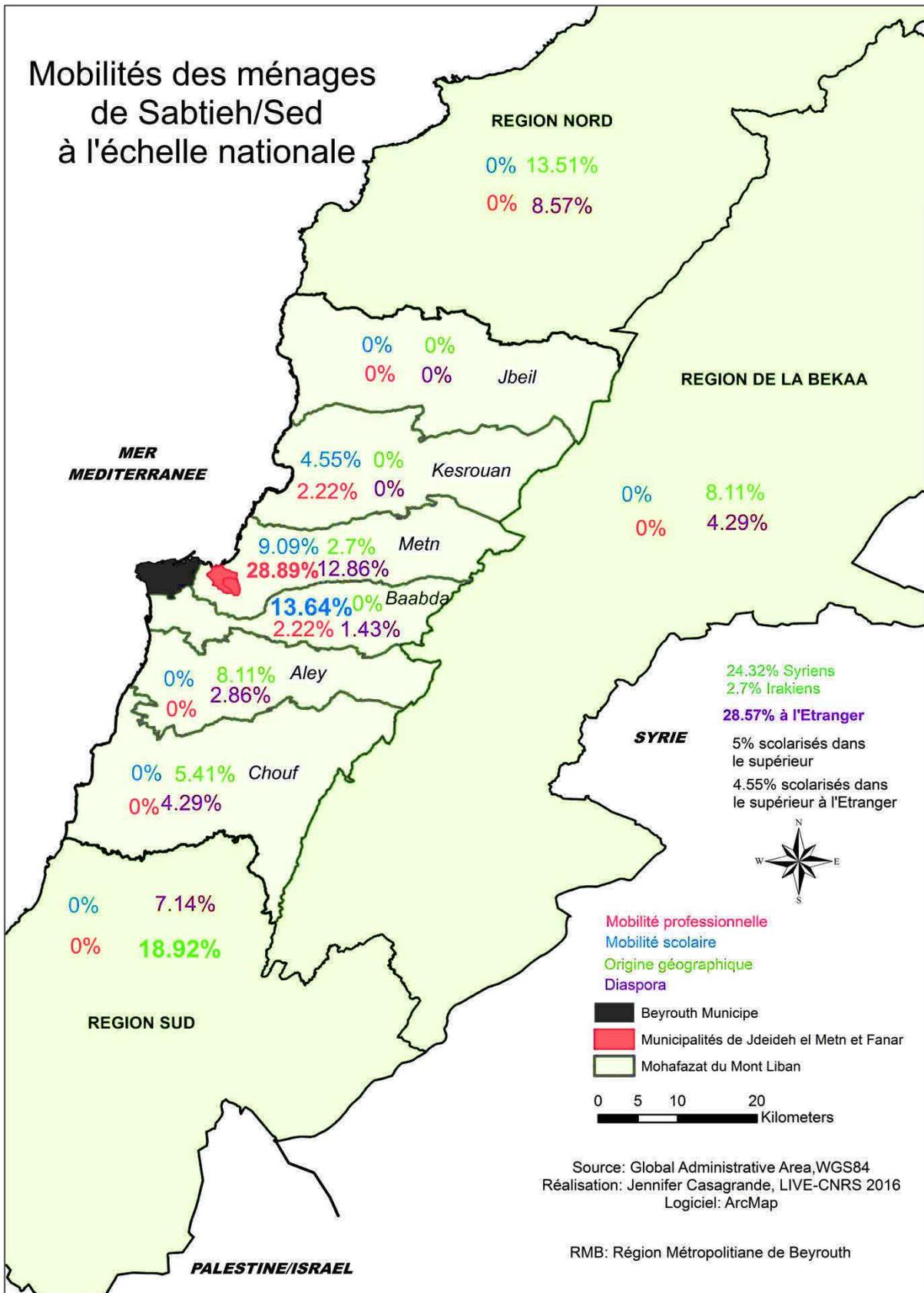


Figure 76 : Mobilités des ménages de Sabtieh/Sed à l'échelle nationale

### 5.3.4. Les mobilités des résidents de la localité de Bauchrieh

#### Une localité multifonctionnelle dynamique

La localité de Bauchrieh d'après les chiffres visibles sur les cartes de référence est davantage en interaction avec le *caza* du Metn auquel elle appartient. Excepté Roueissat, les résidents de Bauchrieh se rendent dans des proportions diverses dans les autres localités de l'Aire d'Étude. 35,42% pratiquent une migration pendulaire dans le Metn, contre 14,58% pour la localité elle-même et 16,66% dans le reste de l'Aire d'Étude. 18,75% quant à eux se rendent à Beyrouth pour leur activité professionnelle. 6,25% travaillent à l'Étranger.

Les résidents scolarisent leurs enfants principalement dans la localité de Fanar, soit 25,81%, 9,68% sont scolarisés dans la localité, 6,45% dans la localité voisine de Sabtieh/Sed. 22,58% sont scolarisés dans le Metn, 19,35% à Beyrouth et 12,9% dans le *caza* de Baabda. et les 3,23% restent au *caza* de Jbeil. Parmi les résidents scolarisés, 9% d'entre eux le sont dans le supérieur.

Les résidents natifs de Bauchrieh représentent 14,29% des résidents recensés de la localité et ont donc un droit de regard politique direct sur leur lieu de résidence. Une part similaire est originaire de Beyrouth. 2,86% sont originaires de Jdeideh, même proportion pour la région Nord et la région Sud. Des parts proportionnellement identiques proviennent des *caza* du Mont Liban à l'exception du Kesrouan. 14,29% sont issus de la Bekaa. Le reste des résidents recensés sont originaires de l'Étranger (Irakiens et Syriens pour 28,58% et 5,71% du reste du monde).

22,58% des résidents ont une partie de leur famille vivant au sein même de la localité. 9,68% dans la localité voisine de Sabtieh/Sed. Idem pour Beyrouth. 8,07% répartis entre Fanar et Jdeideh. 14,52% des résidents ont de la famille répartie dans le reste du Metn. Le reste de la diaspora<sup>116</sup> se diffuse dans chacune des zones comme le montre la carte à l'échelle nationale.

À Bauchrieh, 16,13% des résidents ont une diaspora internationale.

---

<sup>116</sup> Voir note 106

## Mobilités des ménages de Bauchrieh à l'échelle de l'Aire d'Etude à partir de l'enquête de 2013

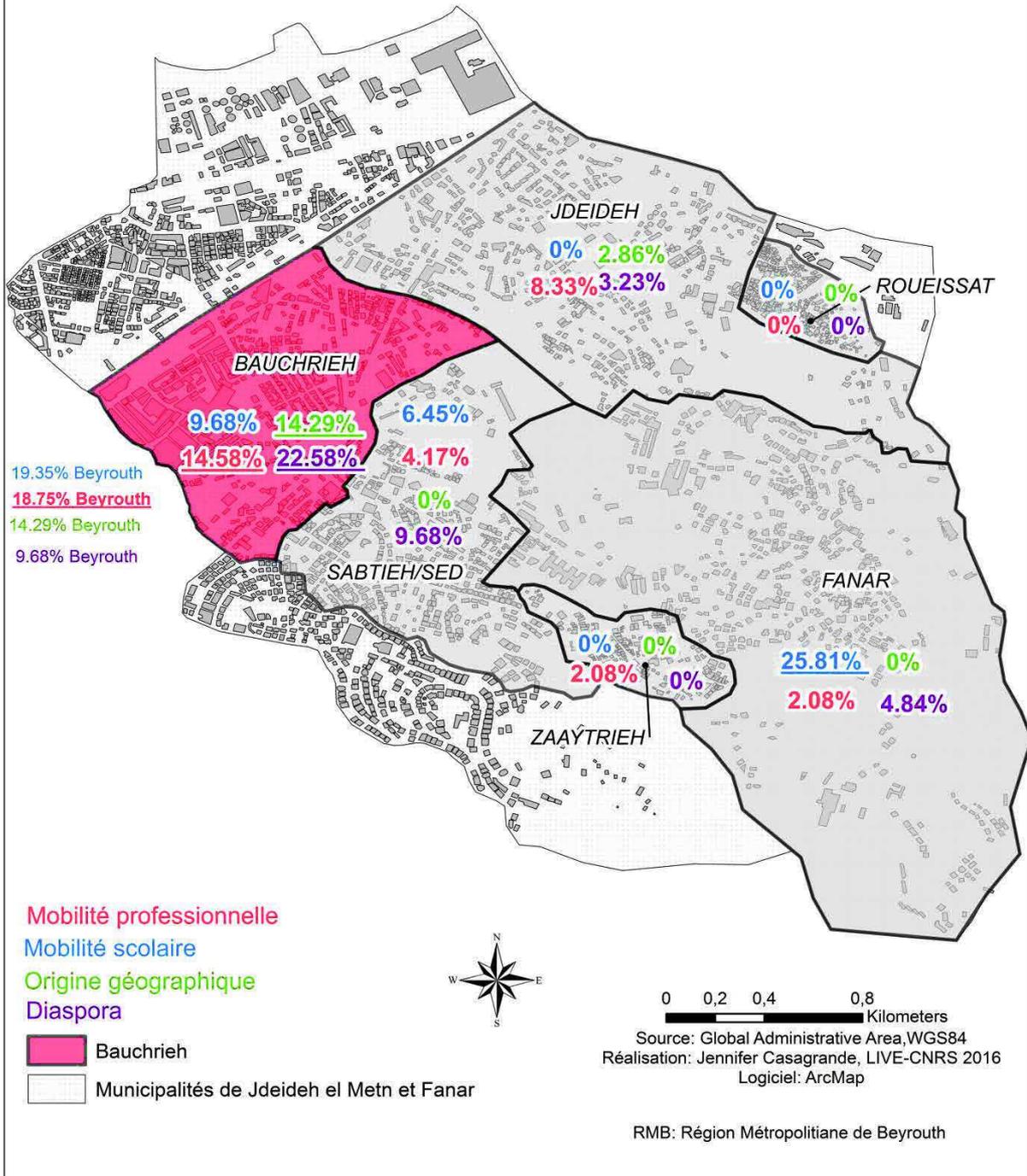


Figure 77 : Mobilités des ménages de Bauchrieh à l'échelle de l'aire d'étude

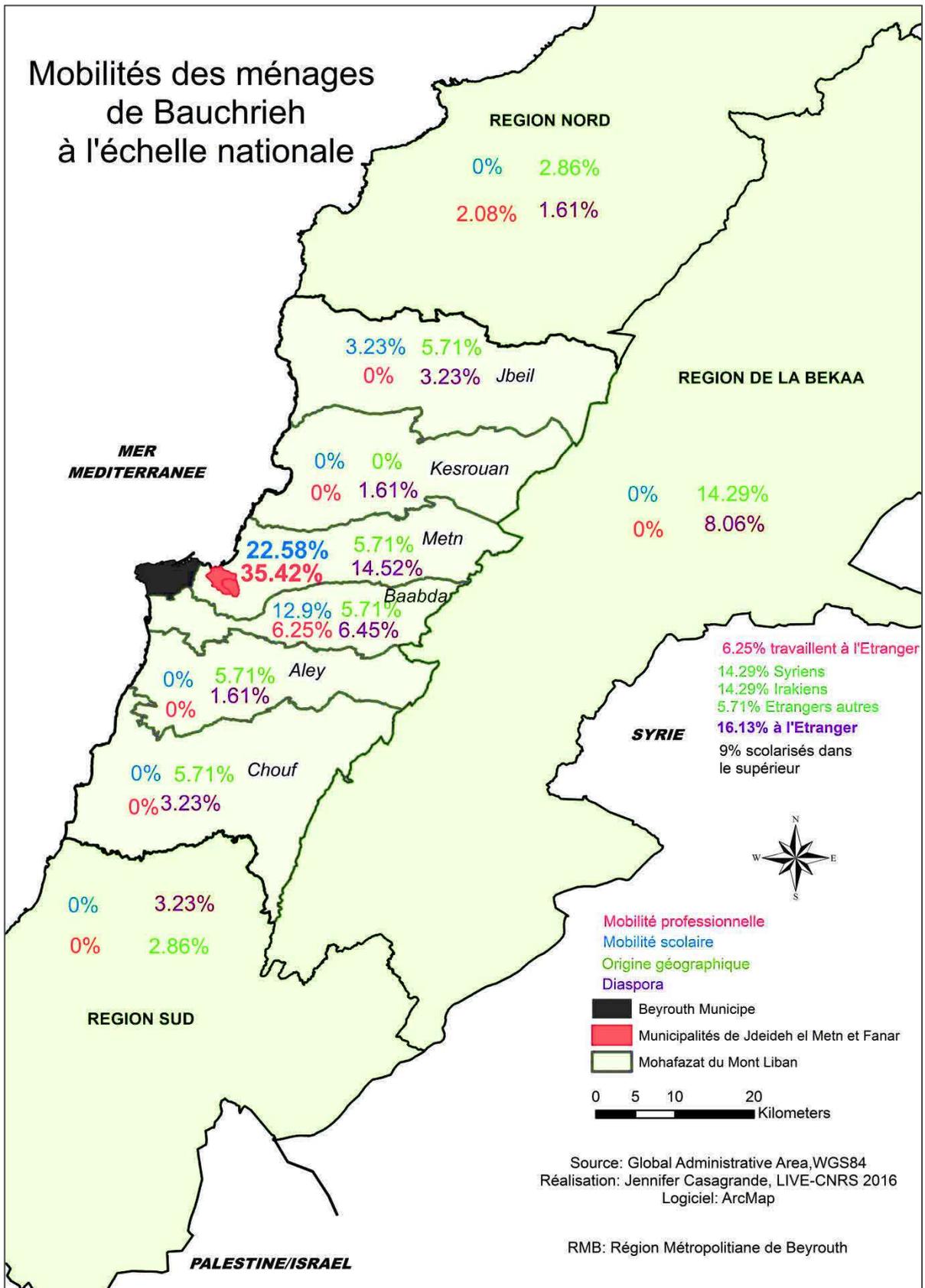


Figure 78 : Mobilités des ménages de Bauchrieh à l'échelle nationale

### ***5.3.5. Les mobilités des résidents de la localité de Jdeideh***

#### **Une localité à double fonction, bassin de vie et une localité dortoir**

Les actifs résidents de Jdeideh se concentrent majoritairement dans leur déplacement pendulaire vers la localité de Jdeideh pour un quart d'entre eux, près d'un cinquième sur le Metn. Cependant Beyrouth semble constituer une destination principale car trois dixième des actifs s'y rendent quotidiennement. Fanar et Sabtieh/Sed pour l'échelle locale se partagent près de 14% des actifs résidents à Jdeideh. Les régions Nord, Sud et l'Étranger se partagent le reste des actifs habitants Jdeideh. Ceci nous amène à considérer Jdeideh à la fois comme un bassin économique mais aussi comme une banlieue dortoir de la capitale voisine.

Les enfants scolarisés résidant à Jdeideh se rendent aussi bien dans leur localité que dans les localités voisines à l'exception de Zaaytrieh, cette dernière ne compte pas d'école au moment de l'enquête. Fanar fait office de centralité scolaire, ceci provient de nombre important d'écoles et d'universités (Université Libanaise et Université st Joseph) implantées dans la localité. Plus d'un cinquième se rendent à Fanar pour leurs études, il en est de même pour le reste du Metn. Viennent ensuite à égale répartition Jdeideh et Bauchrieh, puis Sabtieh/Sed,

Il est à noter en référence à la carte de spatialisation des classes d'âge par localité vue précédemment que Jdeideh tout comme Sabtieh/Sed est constitué par une classe d'âge avancée ce qui justifie le pourcentage faible d'enfants scolarisés dans le supérieur malgré un niveau de revenu convenable par ménage vis-à-vis des autres localités.

En dehors des réfugiés qui proviennent de l'Étranger pour un quart de la population résidente enquêtée, nous pouvons relever d'après les résultats une prépondérance d'une provenance hors Mont Liban à égale proportion de 16,13% pour chacune des autres régions. Puis dans l'ordre décroissant, le Metn, le Keserouan, Aley, Le Chouf et Beyrouth. Seul 3,23% des résidents sont natifs au sens légal et électoral de Jdeideh. Ceci illustre bien le caractère de bassin économique de la RMB.

La diaspora démontre par sa localisation davantage le caractère macrocéphale de la RMB, excepté pour 15,58% des résidents dont une partie de la famille s'est installée ou demeure à l'Étranger.

## Mobilités des ménages de Jdeideh à l'échelle de l'Aire d'Etude à partir de l'enquête de 2013

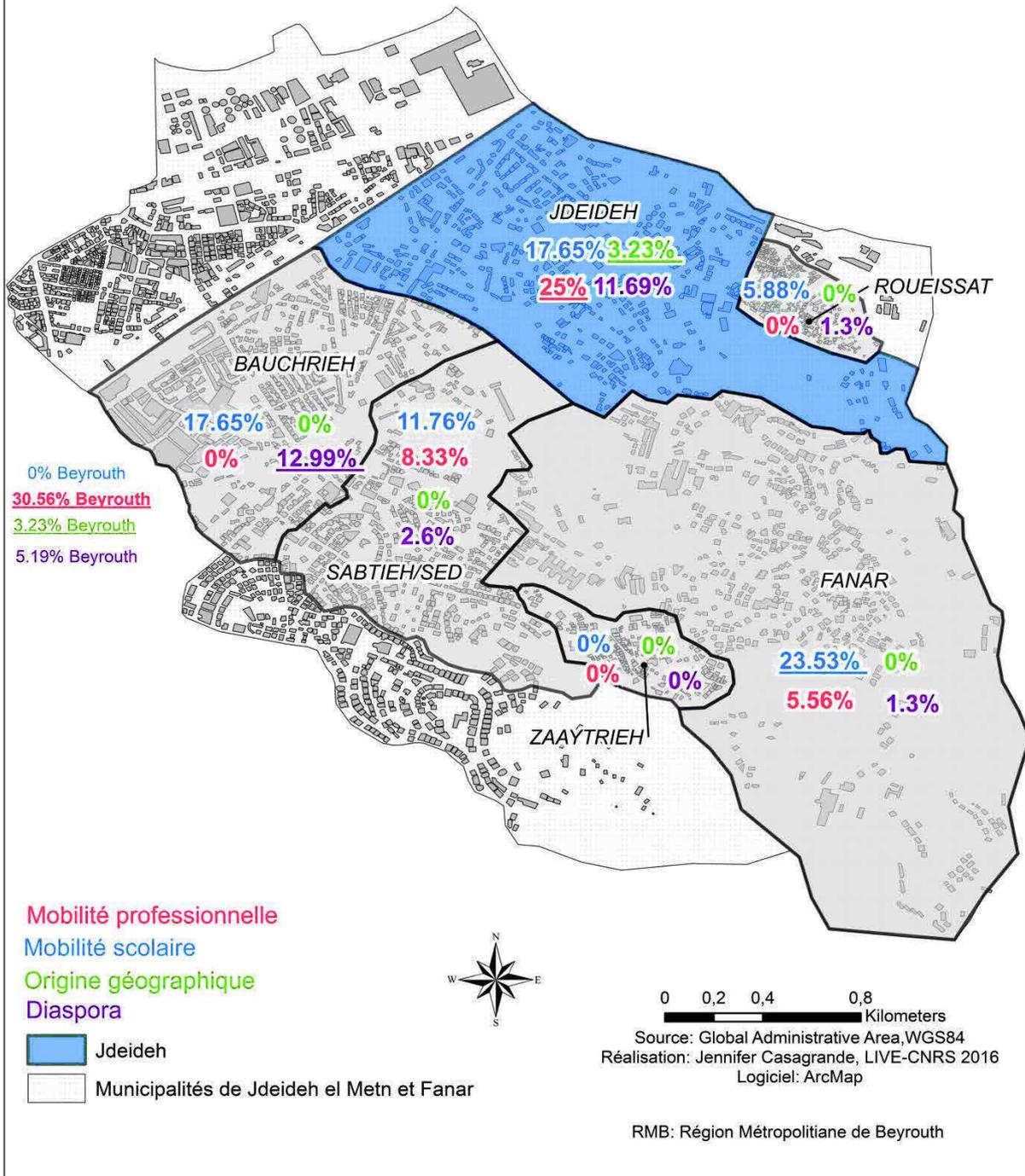


Figure 79 : Mobilités des ménages de Jdeideh à l'échelle de l'aire d'étude

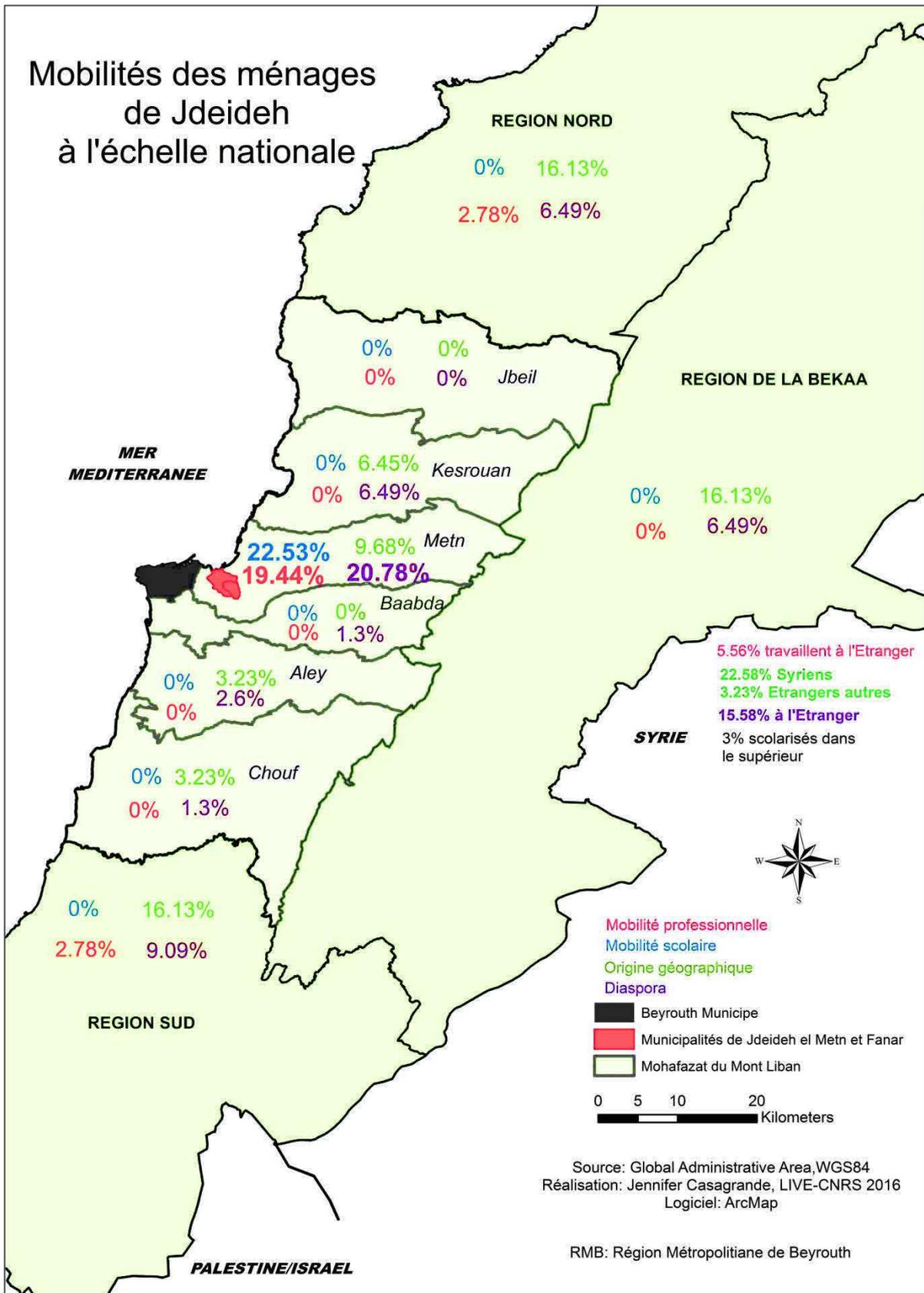


Figure 80 : Mobilités des ménages de Jdeideh à l'échelle nationale

### **5.3.6. Les mobilités des résidents de la localité de Fanar**

#### **Une localité dortoir de la capitale malgré sa plurifonctionnalité**

D'après les résultats mentionnés sur les cartes aux deux échelles, Fanar remplit un rôle de bassin d'emploi pour 15.85% de ses résidents mais aussi une fonction dortoir vis-à-vis de la capitale et ce, dans de plus importantes proportions : 34.62%, soit plus de trois dixième des Fanariens travaillent dans la capitale, un cinquième des résidents se rendent dans le Metn pour exercer leur activité. Plus modestement les autres localités attirent les résidents de Fanar pour leur activité professionnelle, tout comme l'Étranger et le *caza* de Baabda

Plus de la moitié des enfants scolarisés résidents à Fanar le sont à Fanar. Les établissements scolaires de Jdeideh n'attirent que 4.35% des enfants scolarisés de Fanar, à égale proportion pour les établissements scolaires du *caza* de Baabda. Pour les autres enfants scolarisés : 17.39% se rendent à Beyrouth pour leur formation, 13,04% dans le reste du Metn. Fanar compte 5% de ses habitants scolarisés dans le supérieur au Liban et 4,35% le sont à l'étranger. Ces chiffres confirment une centralité dans le domaine de formation pour la localité de Fanar. En référence aux tris à plat spatialisés dans les cartes des figures 50, 52 et 62 , le nombre plus important d'enfants effectuant des études supérieures, qui s'avèrent onéreuses au Liban car pour l'ensemble dans des institutions privées, se manifeste par le niveau de vie élevé de ses habitants.

Les résidents comme le montrent toujours les cartes présentées ci-dessus sont natifs de Fanar pour 17,39% d'entre eux, il s'agit de la plus forte proportion de natifs parmi les autres localités, ceci indique que cette proportion de résidents qui peuvent exercer leur pouvoir électoral et influencer sur la gouvernance locale, ce qui n'est pas le cas pour les autres localités.

Dans une plus large mesure, 34,78% des autres résidents recensés sont natifs du Metn, ceci implique un ancrage local significatif et une cible électorale pour les partis se disputant le pouvoir du *caza*. 26.09% quant à eux sont natifs de Beyrouth. Cette information renforce le caractère dortoir de Fanar. Chiffres auxquels viennent s'ajouter ceux des natifs des autres *cazas* et des régions voisines du Mont Liban et des ressortissants des pays étrangers installés à Fanar qu'ils soient réfugiés ou non.

La diaspora suit de près la tendance de localisation du lieu d'origine des habitants de Fanar, les habitants comptent des membres de leur famille installés sur leur lieu d'origine.

## Mobilités des ménages de Fanar à l'échelle de l'Aire d'Etude à partir de l'enquête de 2013

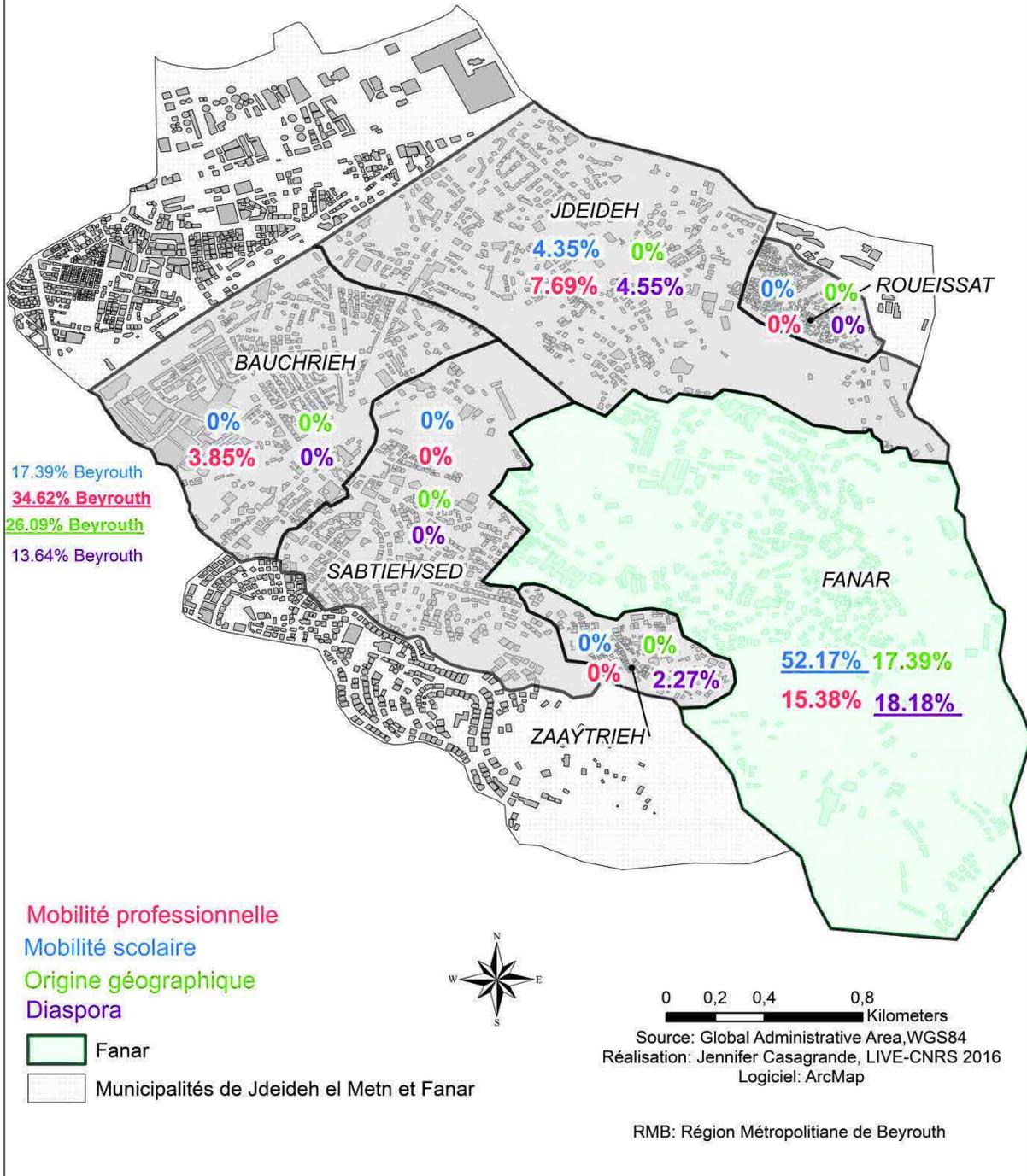


Figure 81 : Mobilités des ménages de Fanar à l'échelle de l'aire d'étude

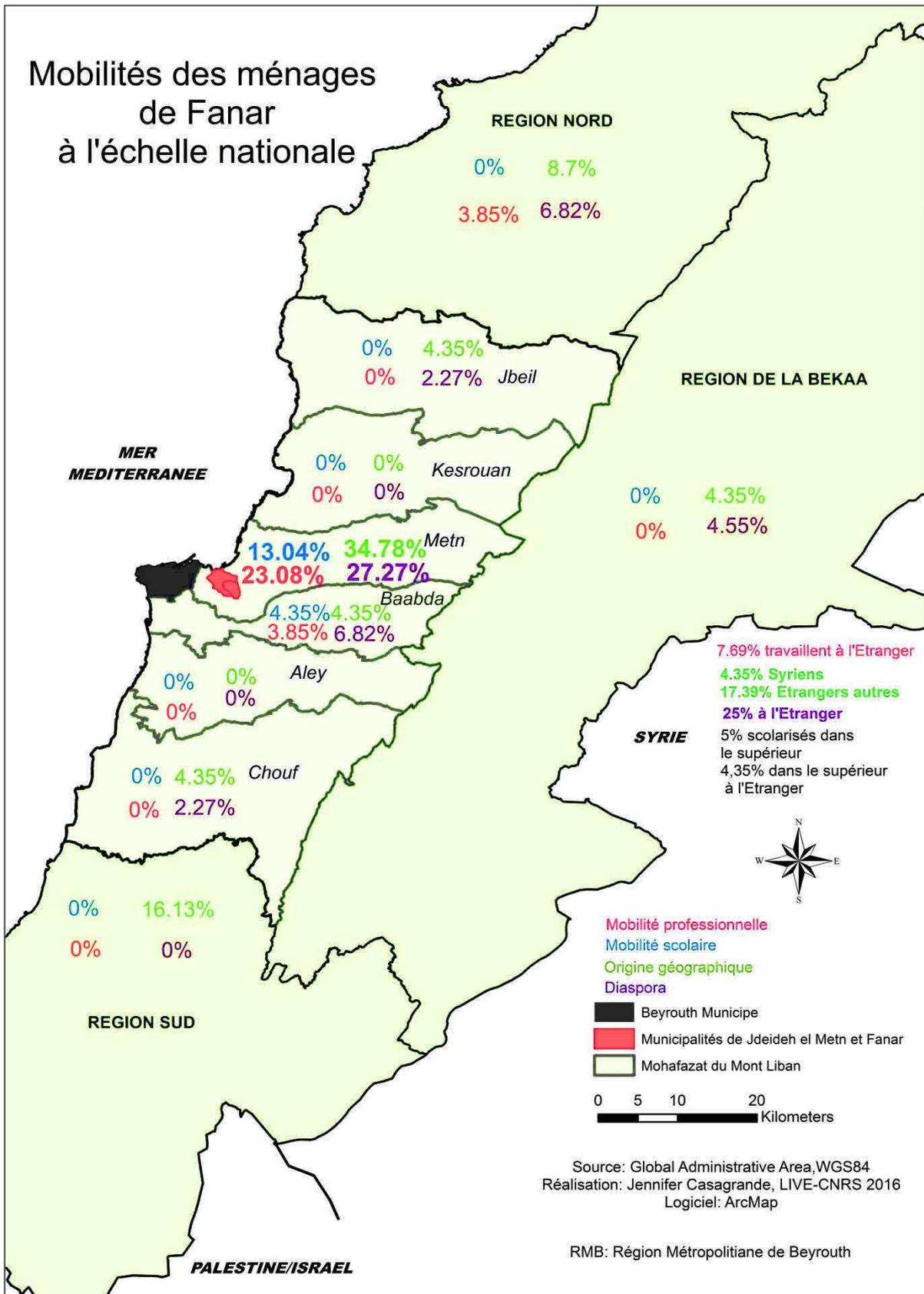


Figure 82 : Mobilités des ménages de Fanar à l'échelle nationale

Nous pouvons conclure, suite à cette série de spatialisations des données, que chaque localité, chaque partie du tissu urbain analysé ici, occupe un rôle dans l'espace de notre aire d'étude, et plus largement dans l'espace libanais comme nous l'ont démontré les résultats figurant sur les cartes des mobilités au sens large.

Bien que cette approche soit riche en informations, nous ne pouvons pas uniquement nous baser sur cette méthode analytique, partielle : la synthèse des informations demeurant fastidieuse et sans doute peu pertinente. En effet, dans la mesure où des caractéristiques associées à des modalités prépondérantes apparaissent distinctement, elles ne permettent pas de catégoriser les espaces étudiés car elles ne restituent pas les l'intensité des liaisons aux autres modalités.

Elles demeurent utiles si l'objectif est de spatialiser une modalité dominante d'une variable spécifique comme dans une analyse univariée. Par cette analyse descriptive, des caractéristiques dominantes se démarquent par leur fréquence, celles-ci transparaissent de manière significative dans les cartes précédentes. Cependant il est important de noter que cette démarche tend à effectuer des raccourcis analytiques tendancieux, pour ne pas dire réducteur, voire réductionnistes ; l'exemple le plus probant dans le cas libanais étant celui de la variable confessionnelle<sup>117</sup>.

Si notre objectif était de caractériser les localités de la banlieue, il est clair que les variables de confession et de statut du bâti seraient considérées comme déterminantes car spatialement explicites et supplantant les autres variables plus difficilement distinguables spatialement. Or ce que nous cherchons à définir ne peut se résumer de la sorte : un individu ou une classe d'individus ne se résument pas à une ou deux variables.

Pour pallier cette aporie, nous avons recours à une autre méthode plus pertinente pour réaliser une analyse multivariée sur des variables qualitatives. Nous employons à effectuer une Analyse Factorielle de Correspondances Multiples synthétisée par une classification ascendante hiérarchique nous donnant les moyens de faire une typologie des localités. La méthode et les résultats sont explicités dans la prochaine partie.

---

<sup>117</sup> La confession est liée au rôle civique de chaque citoyen libanais même de la diaspora, le système politique libanais étant basé sur la représentativité confessionnelle dans tous les domaines publics et ce système demeure depuis les accords de Taëf au lendemain de la Guerre civile qui a ravagé le pays.

Ce chapitre nous a donné l'opportunité d'exposer nos difficultés pour traiter notre sujet en exhibant les problèmes de sources et d'exhaustivité des données collectées. Il aura aussi permis de présenter le profil général de notre terrain grâce à l'analyse descriptive qui manifestement n'est pas suffisante, bien que riche, pour caractériser de manière synthétique notre aire d'étude. Ce qui nous conduit dans le chapitre 6 à présenter une méthode complémentaire de traitement des données.



*L'enjeu de cette partie est la présentation du traitement des données collectées et de leur pertinence pour comprendre la configuration socio-spatiale de notre aire d'étude et de ses répercussions. Elle se subdivise en deux chapitres. Le premier s'attache à présenter l'analyse multivariée. Le second chapitre présente la typologie de notre aire d'étude résultant de l'analyse multivariée qui permet au-delà des sources d'information classiques de mettre en exergue le système de gouvernance locale et ses dysfonctionnements en requalifiant les acteurs de l'urbanisme locaux.*



**TROISIÈME PARTIE**  
CARACTÉRISATION SOCIO-SPATIALE  
DE LA BANLIEUE EST DE BEYROUTH :  
ÉTUDES DE CAS DES MUNICIPALITÉS  
DE FANAR ET JDEIDEH EL METN



# CHAPITRE 6

## ANALYSE MULTIVARIÉE DE LA PÉRIPHÉRIE EST DE BEYROUTH : DES MUNICIPALITÉS FORMELLES AUX LOCALITÉS IRRÉGULIÈRES

<b>6.1. RAPPEL DES PRINCIPES D'UNE ANALYSE FACTORIELLE DES CORRESPONDANCES MULTIPLES</b> -----	<b>199</b>
<b>6.2. IDENTIFICATION DES VARIABLES ACTIVES PAR L'EMPLOI DE LA MÉTHODE DU KHI 2 ET DES INDICES DE CRAMER ET TSCHUPROW</b> -----	<b>200</b>
<b>6.3. INTERPRETATION DES RESULTATS DE L'ANALYSE FACTORIELLE DES CORRESPONDANCES MULTIPLES</b> -----	<b>205</b>
6.3.1. <i>Description des axes factoriels</i> -----	205
6.3.2. <i>Interprétation de l'AFCM, une synthèse de l'intégration spatiale</i> -----	218
<b>6.4. SIX LOCALITÉS, SIX CLASSES ?</b> -----	<b>221</b>



Dans ce chapitre il est question de présenter tout d'abord brièvement les principes des analyses multivariées, de type analyse factorielle de correspondances multiples. Il ne s'agit pas d'une thèse de statistique, nous vous invitons donc à vous référer aux ouvrages de traitements de données cités. Les analyses servent d'outils analytiques de traitement de données dans une démarche inductive. Nous présentons donc la méthode allant du choix des variables et sa justification au traitement et à l'interprétation des résultats à partir de la projection sur les axes factoriels et de la classification ascendante hiérarchique.

## 6.1. RAPPEL DES PRINCIPES D'UNE ANALYSE FACTORIELLE DES CORRESPONDANCES MULTIPLES

Comme le mentionnent de nombreux manuels de statistiques (Blin et Bord, 1993 ; Cauvin *et al*, 1985...), dans une AFCM<sup>118</sup> il s'agit de résumer l'essentiel de l'information présente dans le tableau de Burt<sup>119</sup> sous forme graphique. Fonctionnant sur le même principe que l'Analyse Factorielle des Correspondances Simples dont elle est l'extension, elle est appropriée pour les données multivariées qualitatives. Elle s'appuie sur la distance du Khi2 d'un tableau de contingence. Les résultats sont projetés sur un graphique en 2D (la plupart du temps) présentant orthogonalement les axes factoriels résumant l'information, qui évaluent les liaisons entre les variables. Selon Baccini (Baccini, 2010), il est important de noter que cette analyse est fondée sur le tableau de Burt ; celui-ci restitue une grande quantité d'informations (matrice symétrique), ce qui influe sur les résultats des pourcentages d'inertie. La grande quantité informationnelle apportée par le tableau de Burt est donc sous-évaluée et non représentée fidèlement sur les pourcentages des axes de projection. Suivant cette remarque, les pourcentages d'inertie dans le tableau suivant ne sont pas conformes à la réalité de l'importance de l'information.

---

<sup>118</sup> AFCM=Analyse Factorielle des Correspondances Multiples

<sup>119</sup> Principe du tableau de Burt

Le tableau de Burt est un moyen de disposer des informations d'ordre qualitatif afin de les traiter par le calcul, tout comme le tableau disjonctif complet dont il est d'ailleurs issu.

Ce tableau est utilisé dans le cadre de l'analyse factorielle des correspondances multiples (AFCM) qui est une extension de l'analyse factorielle des correspondances lorsque l'on cherche des liens entre plus de deux variables aléatoires, c'est-à-dire dans une situation où les unités statistiques se répartissent dans un espace à plus de deux dimensions.

La présentation de Burt comporte tous les tableaux de contingence des variables prises deux à deux qui sont autant de sous-matrices et qui constituent une matrice carrée symétrique

<http://www.jybaudot.fr/Analdonnees/burt.html>

## 6.2. IDENTIFICATION DES VARIABLES ACTIVES PAR L'EMPLOI DE LA MÉTHODE DU KHI<sup>2</sup> ET DES INDICES DE CRAMER ET TSCHUPROW

Dans cette étude, nous avons procédé à une analyse des variables grâce au **test du  $\chi^2$**  ou Khi 2 développé par Karl Pearson en 1900 pour évaluer l'indépendance entre les variables qualitatives, il s'agit d'un test non paramétrique consistant à statuer sur le seuil de dépendances de caractères qualitatifs (Dumolard, Dubus, Charleux, 2003 ; Bressoud, Khané, 2010). Il nous permet en statistiques « *de confirmer ou infirmer une hypothèse appelée H0, d'absence de relation entre les deux caractères* », ceci requiert un effectif minimum de cinq individus. Nous devons avoir recours à la table de la loi du Khi 2 pour comparer le Khi calculé au Khi 2 théorique en fonction d'un nombre de degrés de liberté. Si le Khi calculé est inférieur à celui présent dans la table, l'indépendance entre les variables est avérée, soit H0 est validée<sup>120</sup>.

Par ailleurs, le test du Khi 2 nous renseigne uniquement si les variables sont dépendantes ou non, mais ne nous informe aucunement sur l'intensité de cette liaison ; pour pallier à ce manque nous recourons aux indices et coefficients de Cramer et Tschuprow. Tous deux sont compris entre 0 et 1, plus ceux-ci tendent vers 1, plus la liaison entre les variables est considérée comme forte.

Dans la matrice suivante, réalisée à l'aide du test groupé sur le logiciel SPAD 7 joint en annexe, nous avons classé les variables de notre analyse en fonction de leur niveau de liaison et du degré d'intensité de celle-ci à l'aide du V de Cramer et du T2 de Tschuprow. Nous constatons que de nombreuses variables sont liées entre elles, seulement leur influence semble modeste au regard des informations fournies par les indices. Excepté la variable *statut du bâti* qui est fortement corrélée à celle de la localité et à celle de la confession, les autres semblent peu tributaires des autres malgré un nombre important de dépendances. Les variables qui manifestent le plus de liaisons sont dans l'ordre : la *nationalité*, la *durée d'habitation*, le *statut d'occupation*, la *localité*, l'*origine géographique*, la *CSP*<sup>121</sup>, la *surface d'habitation*, le *mode de transport*, la *fréquentation du lieu d'origine géographique* et le *statut du bâti*. Ces variables sont liées au minimum avec la moitié du total des variables. La confession ressort juste après ces variables. Comme le présente la matrice, les autres variables ne semblent que peu

---

<sup>120</sup> Pour plus de détails sur la méthode consulter les ouvrages de références ci-dessous

<sup>121</sup> CSP=Catégorie Socio-Professionnelle

tributaires des autres. Nous notons toutefois, que bien que l'intensité des liaisons soit faible pour les variables dépendantes, les plus influentes sont représentées par les variables caractéristiques du logement.

Ce constat conforte notre hypothèse de départ, H0, à savoir évaluer l'influence de la forme bâtie sur la structuration socio-spatiale de notre aire d'étude, autrement dit évaluer la dialectique entre forme sociale et forme bâtie (Madoré, 2004).

Ce constat est également confirmé dans la spatialisation par localité du tri à plat, que nous avons exposé dans la partie précédente et où les variables les plus spatialement discriminées correspondent bien à celles décrivant le bâti, les autres étant plus délicates à interpréter (en raison, aussi, de leur nombre de modalités plus important). C'est le cas pour la *classe socio-professionnelle* dont les proportions de chaque classe sont diffuses et difficilement rattachables à une localité, idem pour la variable *origine géographique*. Dans une moindre mesure c'est le cas aussi pour la variable *nationalité* qui, à l'exception de la libanaise largement répandue, les autres sont moins saisissables spatialement. Pourtant sur la matrice elles sont liées à de nombreuses autres variables.

Nous procédons à une démarche inductive dans la perspective de statistiques exploratoires « *afin de dégager les structures sous-jacentes* » qui constituent les municipalités (Cauvin, Escobar et Serradj, 2008). Disposant de données de nature multiple, nous avons recours à une analyse factorielle des correspondances multiples qui nous donnera l'opportunité de synthétiser l'information de manière intelligible et de rendre compte par la même occasion de la complexité du site. Nous opérons de telle sorte pour établir la corrélation, si elle existe, entre le lieu et le type de résidence et le profil des habitants. Autrement dit, nous verrons si les habitants disposant de caractéristiques semblables, selon certaines variables, se concentrent en un même lieu, ou si au contraire le lieu de résidence répondant à des critères bâtis spécifiques n'a pas d'incidence sur le choix de résidence de ses occupants.

Dans la mesure où une dépendance est visible dans l'ensemble de nos variables, malgré leur faible intensité de dépendance, nous pouvons procéder à une AFCM<sup>122</sup> et obtenir un « résumé factoriel » (op.cit.).

Suite à cette remarque, afin de pouvoir clarifier la structuration de notre espace investigué, nous avons recours à une AFCM, pour laquelle nous avons décidé des mobiliser les variables descriptives du *logement* en tant que variables actives.

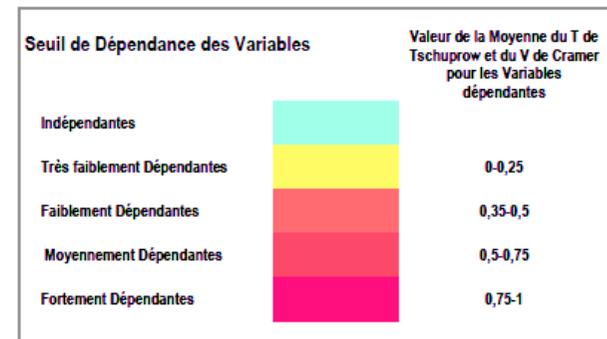
---

<sup>122</sup>Analyse Factorielle de correspondances Multiples



Khi <sup>2</sup>	Nationalité	Durée d'habitation	Statut d'occupation	Localité	Origine Géographique	CSP	Surface Habitation	Mode de Transport	Fréquentation OG	Formel Informel	Confession	Zone de scolarisation	Période de construction	Diaspora	Lieu de consommation AE	Age Moyen	Type de Ménage	Scolarisation	Taille du Ménage	Zone d'activité professionnelle	Type de Logement	Personnel de maison	Genre majoritaire	Total Variables Dépendantes		
2	Nationalité																								17	
	Durée d'habitation																									17
	Statut d'occupation																									17
	Localité																									16
	Origine Géographique																									16
	CSP																									16
	Surface Habitation																									16
	Mode de Transport																									15
	Fréquentation OG																									13
	Formel Informel																									13
	Confession																									12
	Zone de scolarisation																									12
	Période de construction																									12
	Diaspora																									11
	Lieu de consommation AE																									10
	Age Moyen																									9
	Type de Ménage																									8
	Scolarisation																									8
	Taille du Ménage																									7
	Zone d'activité professionnelle																									7
	Type de Logement																									5
	Personnel de maison																									4
	Genre majoritaire																									1
	Total Variables Dépendantes	17	17	17	16	16	16	16	15	13	13	12	12	12	11	10	9	8	8	7	7	5	4	1		

Matrice du Khi2 permettant d'évaluer l'intensité des liaisons entre les différentes variables analytiques



Source : Résultats des tests groupés sur SPAD 7  
Réalisation : Jennifer Casagrande LIVE-CNRS, 2016  
Figure 83 : Matrice de corrélation du Khi2



### 6.3. INTERPRÉTATION DES RÉSULTATS DE L'ANALYSE FACTORIELLE DES CORRESPONDANCES MULTIPLES

Pour expliciter la projection des résultats de l'AFCM, nous avons choisi de nous concentrer sur les projections entre les **axes 1 et 2, 1 et 3 et 2 et 3**. Comme précédemment énoncé, l'AFCM repose sur un tableau de Burt et les redondances au niveau informationnel sont à prendre en compte. D'autant que l'inertie mentionnée est sous-évaluée pour ces mêmes raisons. Les trois premiers axes d'après le graphique d'inertie résumant plus de 50% de l'information. Nous pouvons donc nous référer à ces trois axes de projection pour caractériser notre aire d'étude et comprendre quels en sont les facteurs structurants.

Figure 84 : Tableau des Valeurs propres de saxes de l'AFCM

Tableau des valeurs propres			
Trace de la matrice: 1.83437			
Axe	Valeur propre	Pourcentage Inertie Propre	Pourcentage Inertie Cumulé
1	0,3743	20,40	20,40
2	0,3062	16,69	37,09
3	0,2563	13,97	51,06
4	0,1736	9,46	60,53
5	0,1592	8,68	69,20
6	0,1514	8,25	77,46
7	0,1299	7,08	84,54
8	0,1067	5,82	90,35
9	0,0850	4,64	94,99
10	0,0470	2,56	97,55
11	0,0439	2,40	99,95
12	0,0010	0,05	100,00

#### 6.3.1. Description des axes factoriels

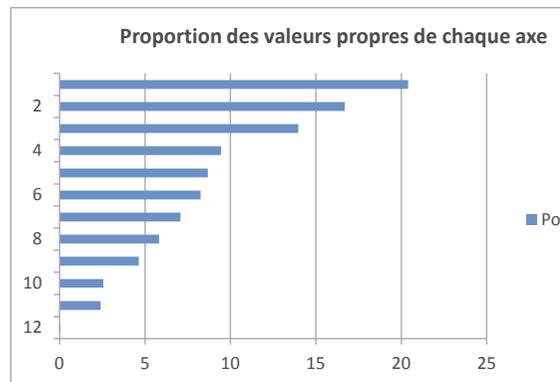


Figure 85 : Graphique de Valeurs des Axes

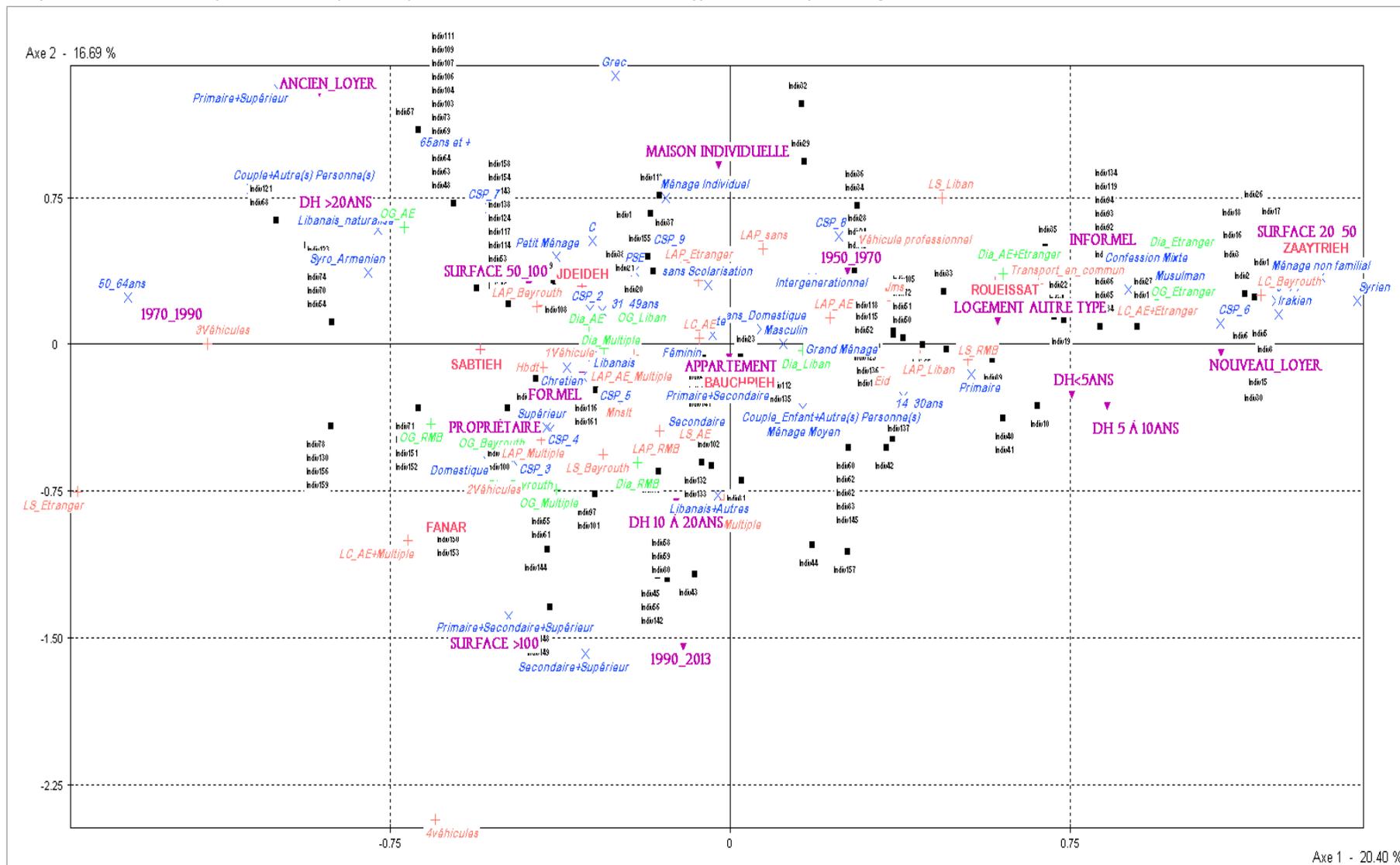
**Les variables analytiques qui sont les variables caractéristiques des logements sont représentées sur les graphiques suivants en violet et en lettres capitales**

Les autres variables sont représentées avec une couleur faisant référence à leur classification effectuée lors du tri à plat :

- Vert pour les variables de localisation
- Bleu pour les variables démographiques
- Orange pour les variables mobilité

-Rouge pour les variables de localité

Analyse Factorielle de Correspondances Multiples avec pour variables actives les variables de type caractéristiques du logement



Axe 1 - 20.40 %

Projection des Axes 1 et 2, Réalisation J.Casagrande 2016 sur SPAD 7

Figure 86 :











### ***Description de l'Axe 1, le facteur « origine géographique »***

Comme l'atteste le « *graphique de coloration thématique* » de l'axe 1 de la *figure 89*, et la carte de projection 1 entre l'axe 1 et 2 (*figure 86*), nous observons que la contribution du *statut d'occupation* s'élève à 21%. Le *statut d'occupation* est ainsi facteur structurant de l'axe 1, tout comme celui de la *surface du logement* qui contribue quant à lui à 18% environ. Vient ensuite la contribution de la variable *nationalité* à hauteur de 16%. Les *moyens de transport* sont révélateurs à 16,5%. La *confession* concourt à 14%, idem pour le *statut du bâti*. La participation de la variable *durée d'habitation* est elle aussi caractéristique de l'axe, à environ 14%. La variable *localité* s'affiche aussi en tant qu'indicateur sur cet axe pour les variables les plus marquantes.

En opposition, nous retrouvons : d'une part les occupants Étrangers (réfugiés), récemment arrivés sur leur lieu de résidence et largement sous-intégrés par leur lieux et statut d'occupation ; et d'autre part, des Libanais de souche, intégrés dans l'espace depuis un certain nombre d'années, généralement supérieur à 20 ans, propriétaires de grandes surfaces d'habitation. Ces derniers sont cadres le plus souvent et pratiquent l'estivage, ce qui suppose la possession d'une résidence secondaire pour passer les mois d'été, à l'inverse des populations des autres localités peuplées d'ouvriers où l'on fréquente son lieu d'origine pour les fêtes.

Nous pouvons donc interpréter cet axe comme un axe « *d'intégration géographique des individus* », ou « *origine géographique* », qui oppose la sous-intégration (à droite sur la carte de projection) caractérisée par Roueissat et surtout Zaaytrieh ; et la « fixation » spatiale (ou « cristallisation, ou encore « fossilisation ») symbolisée par Fanar. Ce qui est paradoxal dans la mesure où Zaaytrieh fait partie de la municipalité de Fanar. Nous verrons par la suite quels sont les facteurs, émanant de la gouvernance locale, qui peuvent être tenus pour responsables de la fragmentation de cet espace. Cette tendance se cristallise sur la carte de projection 2 entre l'axe 1 et 3 (*figure 87*) ou la polarisation semble plus marquée.

Cet axe semble résumer de manière pertinente les phénomènes observés sur le site. Ces phénomènes liés à un système de gestion locale clivé et paramétré par le système électoral et les allégeances politiques.

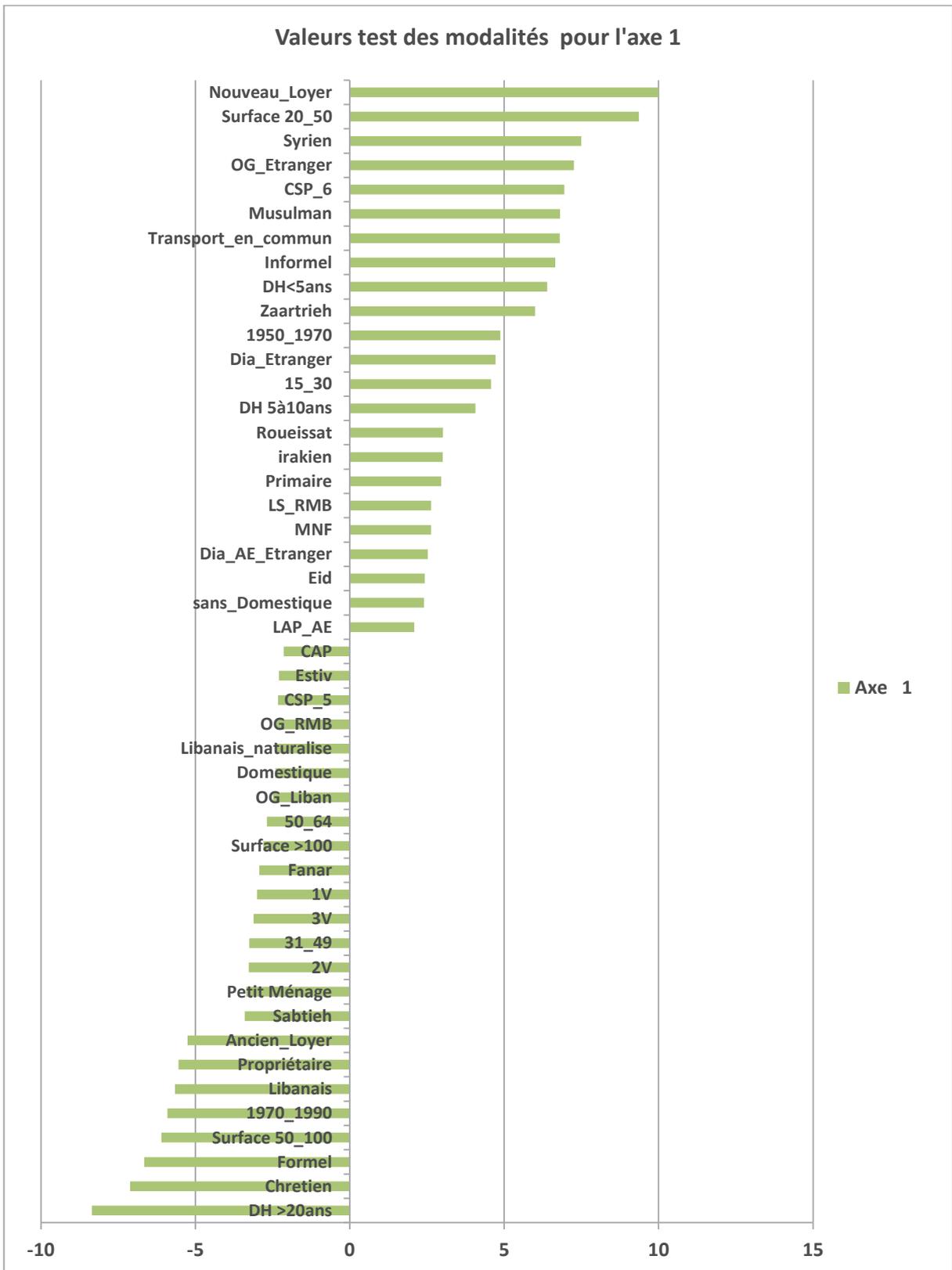


Figure 89 : Coloration thématique de l'axe 1, J.Casagrande 2016

### ***Description de l'Axe 2, les facteurs « Statut économique et niveau d'activité de la population »***

La projection de la figure 86, ou encore celle de la figure 88, ainsi que le « graphique de coloration thématique » ci-dessous (exprimant les contributions de chaque variable dans la structuration de cet axe), nous révèle que le statut *d'occupation* participe à hauteur de 13% dans la configuration de l'axe 2. La *durée d'habitation* contribue à 13% de la configuration du facteur représenté par l'axe 2. La *période de construction* quant à elle à 16%. La *surface* représente 14%, la *taille du ménage* 7%, etc.

Nous pouvons observer que la modalité *ancien loyer* s'oppose au *statut propriétaire*, il en est de même pour la *période de construction de 1950-1970* à la *période 1990-2013*, la *surface moyenne d'habitation aux grandes surfaces d'habitation*, de même pour celles décrivant la *taille du ménage*.

Compte-tenu des variables mobilisées pour décrire l'axe 2, ou le facteur 2, nous pouvons considérer que ce facteur correspond à celui du **statut économique et du niveau d'activité de la population**. Autrement dit, cet axe expose en opposition : une population qualifiée d'inactive avec deux profils distincts parmi nos ménages enquêtés ; et une population dite active. Le premier type d'inactifs peut être interprétée comme une population retraitée, comme l'indique la position sur l'axe des longues durée d'habitation, de la taille réduite du ménage, de l'âge moyen avoisinant les plus de 65 ans, et de la surface moyenne de 50 à 100 m<sup>2</sup>. Le second type d'inactifs semble formé de chômeurs (CSP 8) caractérisés par un habitat en maison individuelle, la localité informelle de Zaaytrieh, et la confession musulmane. À l'opposé sur l'axe, nous retrouvons les grandes surfaces d'habitation, la période de construction récente, le statut de propriétaire, la localité de Fanar, la durée d'habitation de 10 à 20 ans, le niveau de scolarisation secondaire et supérieur, la taille moyenne des ménages, le cadre formel du bâti, la nationalité Libanaise et autres. Ces caractéristiques se confrontent aux autres modalités plus symptomatiques d'une population active ; ces modalités traduisent un niveau de vie élevé en activité professionnelle.

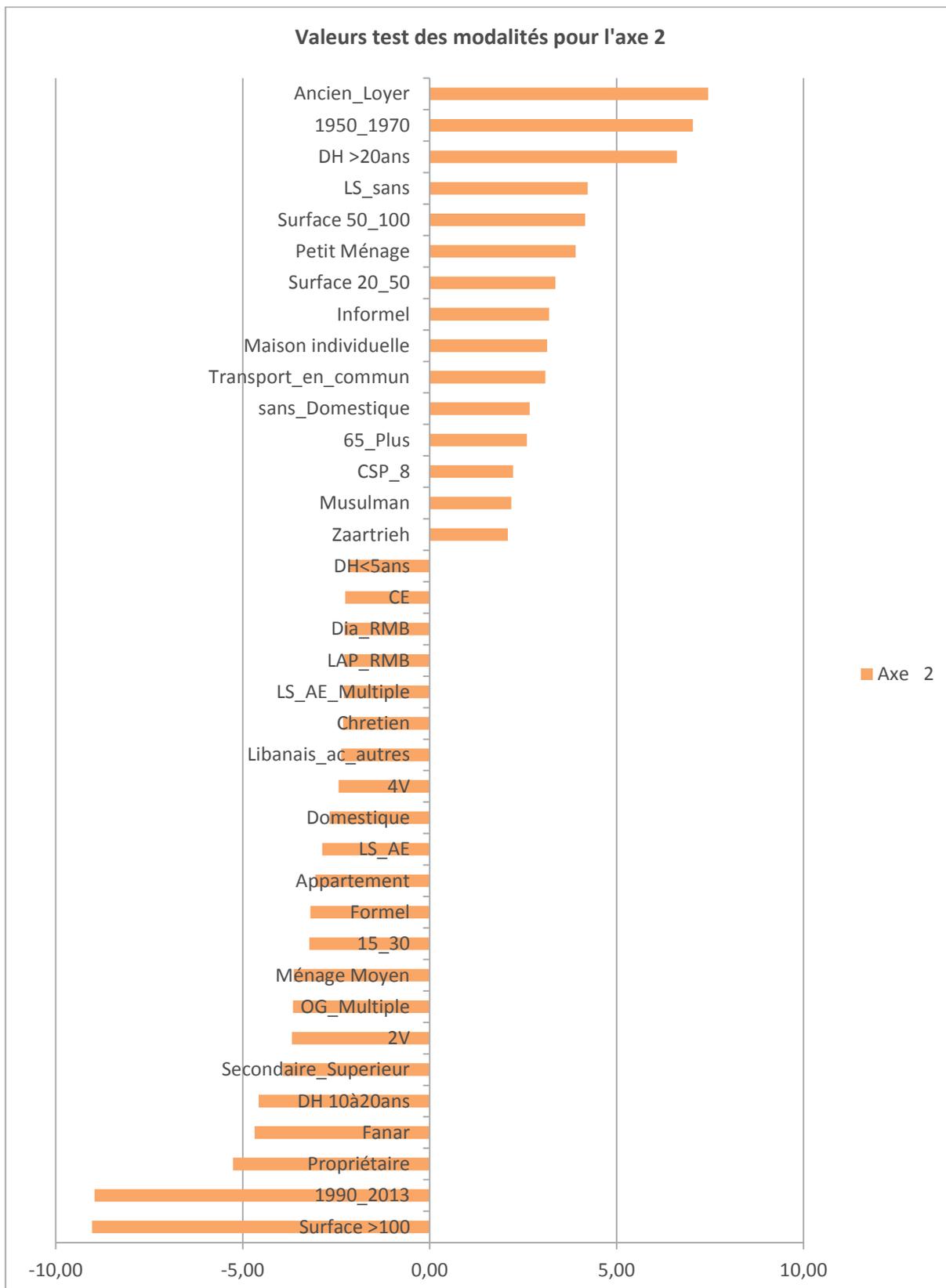


Figure 90 : Coloration thématique de l'axe 2, J.Casagrande 2016

**Description de l'Axe 3, le facteur « Appartenance communautaire et confessionnelle »**

Dans le graphique suivant et conformément aux représentations des projections précédentes ou apparaît l'axe 3 ou « facteur 3 », d'après les proportions des contributions de variables exprimées ci-dessous sur la figure 91, nous constatons que la confession semble jouer un facteur d'intégration dans le type résidentiel. Les chrétiens étrangers sont intégrés dans le tissu de type urbain tandis que les musulmans étrangers ou non sont relégués dans les localités informelles des municipalités étudiées même si dans l'échantillon des ménages chiïtes pro Hezbollah ou Amal originaires de la Bekaa sont propriétaires d'un immeuble à Baouchrieh.

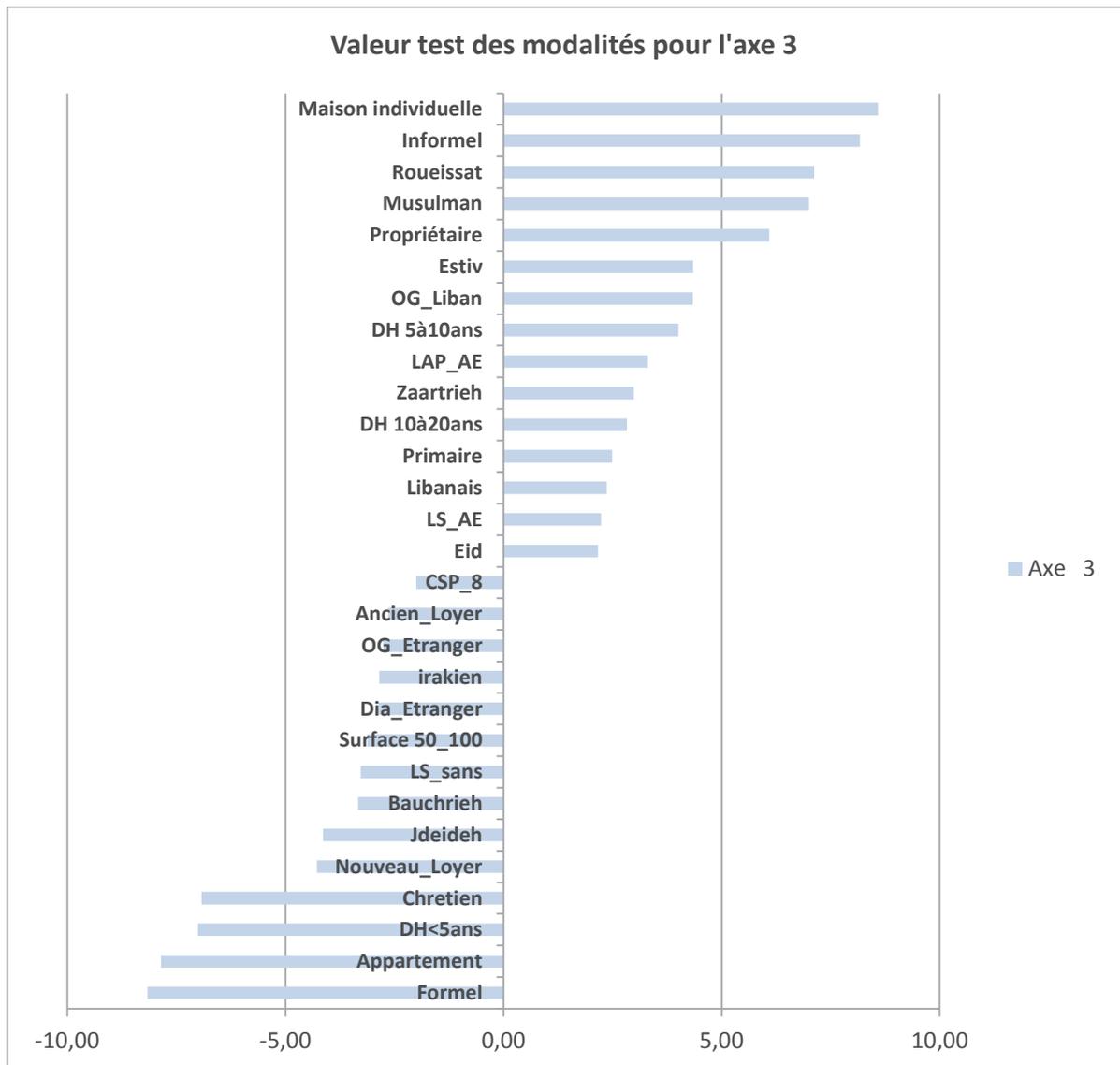


Figure 91 : Graphique de coloration thématique de l'axe 3, J.Casagrande 2016

### 6.3.2. Interprétation de l'AFCM, une synthèse de l'intégration spatiale

De ce que nous pouvons conclure des axes, il semblerait que les localités identifiées de Fanar et Jdeideh el Metn se structurent à hauteur de minimum 50% à partir des facteurs suivants:

- Premièrement à partir du facteur « *Origine géographique* »
- Deuxièmement à partir du au facteur « *Statut économique et niveau d'activité de la population*»
- Troisièmement à partir du facteur « *Appartenance communautaire* »

Cette AFCM synthétise distinctement les facteurs intégrateurs spatiaux déterminants dans les structures sous-jacentes des municipalités de notre zone d'étude, sous réserve de considérer que l'échantillon soit représentatif. Nous pouvons remarquer que d'après les statistiques locales, approximatives et peu fiables, les informations communiquées par les différents représentants insitutionnels investigués divergent d'une personne à l'autre comme en témoignent les entretiens joints en annexe. Ce constat nous conduit à considérer notre échantillon comme étant plus fiable que ces informations locales, et donc au fond plus « représentatif », et nous assumons ce parti pris. Pour aller plus loin dans notre démarche inductive, nous avons procédé à une Classification Ascendante Hiérarchique<sup>123</sup> basée sur l'algorithme de Ward afin de rendre compte des sous-ensembles consitués d'individus que nous qualifions d'homogènes qui se spatialisent dans le même univers sur les projections. Nous avons recours à une partition stricte pour éviter tout chevauchement entre les zones. Le dendrogramme de la *figure 92* illustre la partition réalisée à partir du logiciel SPAD 7 à partir duquel se constitue notre classification.

---

<sup>123</sup> Cauvin et al, 2008 ; Serradj, 2011.

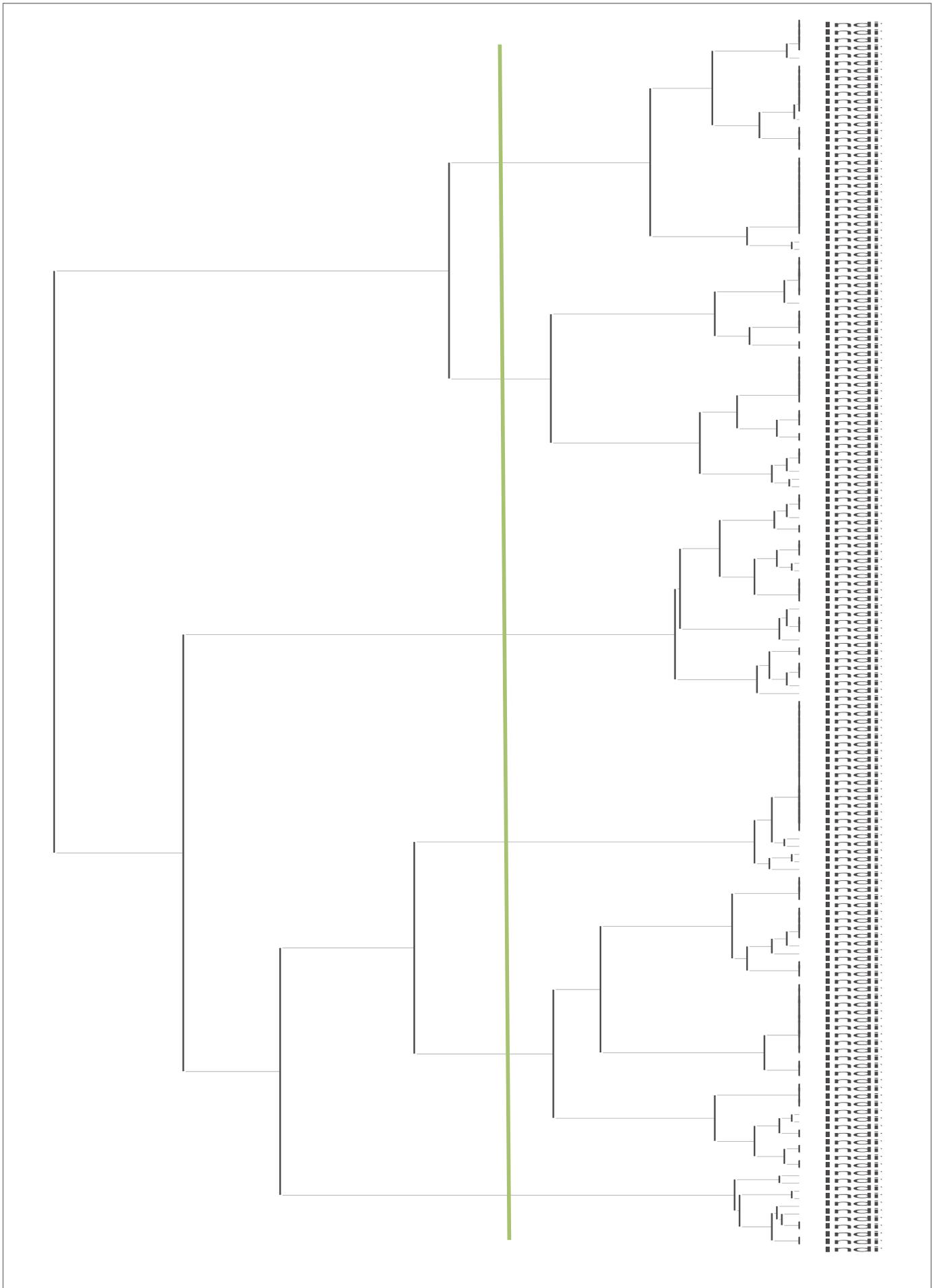


Figure 92 : Dendrogramme représentant le regroupement hiérarchique des observations, Réalisation J.Casagrande 2016 sur SPAD 7



## 6.4. SIX LOCALITÉS, SIX CLASSES ?

La classification issue de l'AFCM nous permet de synthétiser l'information, ce qui s'avère très utile lorsqu'un objet d'étude présente autant d'hétérogénéité.

Lorsqu'il s'agit d'un traitement de données qualitatives, les indices de discrétisation couramment employés dans un contexte de données quantitatives semblent manquer de pertinence. Dans notre cas, les indices de Sturges, Huntsberger ou encore de Brooks Caruther, nous apportent à chaque fois un choix de nombres de classes différents. Sturges nous donne une classification à 7 groupes, Huntsberger à 8 et Brooks-Caruther à 11. En consultant le dendrogramme créé en fonction du nombre d'observations de départ (161 logements) nous nous rendons compte que ces découpages ne semblent pas appropriés. Selon Zanin<sup>124</sup>, la discrétisation de l'information de type qualitative ne dépend pas d'une démarche précise et relève des objectifs de la technique choisie.

La proportion des classes (effectifs par classe,) répertoriée dans la subdivision en six groupes, est la plus équilibrée que nous trouvons pour élaborer notre découpage. Les subdivisions en sept, huit ou encore onze classes sont complètement déséquilibrées et leur spatialisation parmi les localités difficilement exploitable (voir cartographie des tests à sept classes en annexe).

L'hypothèse H0 de notre travail étant de déterminer l'impact, s'il existe, de la forme urbaine sur la forme du tissu social, et plus spécifiquement quel contrôle politique de mobilité ce tissu social reflète, nous avons décidé de subdiviser notre classification ascendante hiérarchique en six sous-groupes afin de tester notre hypothèse de départ. Nous verrons dans cette partie s'il est possible de définir des classes types par localité.

Le tableau de la *figure 93* nous indique la répartition proportionnelle des classes dans chaque localité nous permettant de constater s'il est possible ou non de définir une classe par localité. D'après les résultats fournis, nous observons des classes dominantes par localité, avec une nuance toutefois pour Sabtieh/Sed qui semble recouper les caractéristiques de l'ensemble des

---

<sup>124</sup> Zanin, article discrétisation, [www.hypergéomé.eu](http://www.hypergéomé.eu)

classes. Ce que nous confirment les informations disponibles sur la carte de répartition des logements par classe de la *figure 94*.

Localité	Classe 1	Classe 2	Classe 3	Classe 4	Classe 5	Classe 6
Zaaytrieh	10,0	8,3	0,0	0,0	53,1	0,0
Roueissat	70,0	5,6	7,7	8,0	31,3	0,0
Sabtieh/Sed	20,0	27,8	26,9	16,0	9,4	15,6
Bauchrieh	0,0	11,1	26,9	32,0	6,3	43,8
Jdeideh	0,0	25,0	34,6	8,0	0,0	31,3
Fanar	0,0	22,2	3,8	36,0	0,0	9,4
Effectif par classe	10	36	26	25	32	32
	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0

Figure 93 : Tableau synthétisant la proportion des classes par localité, J.Casagrande 2016

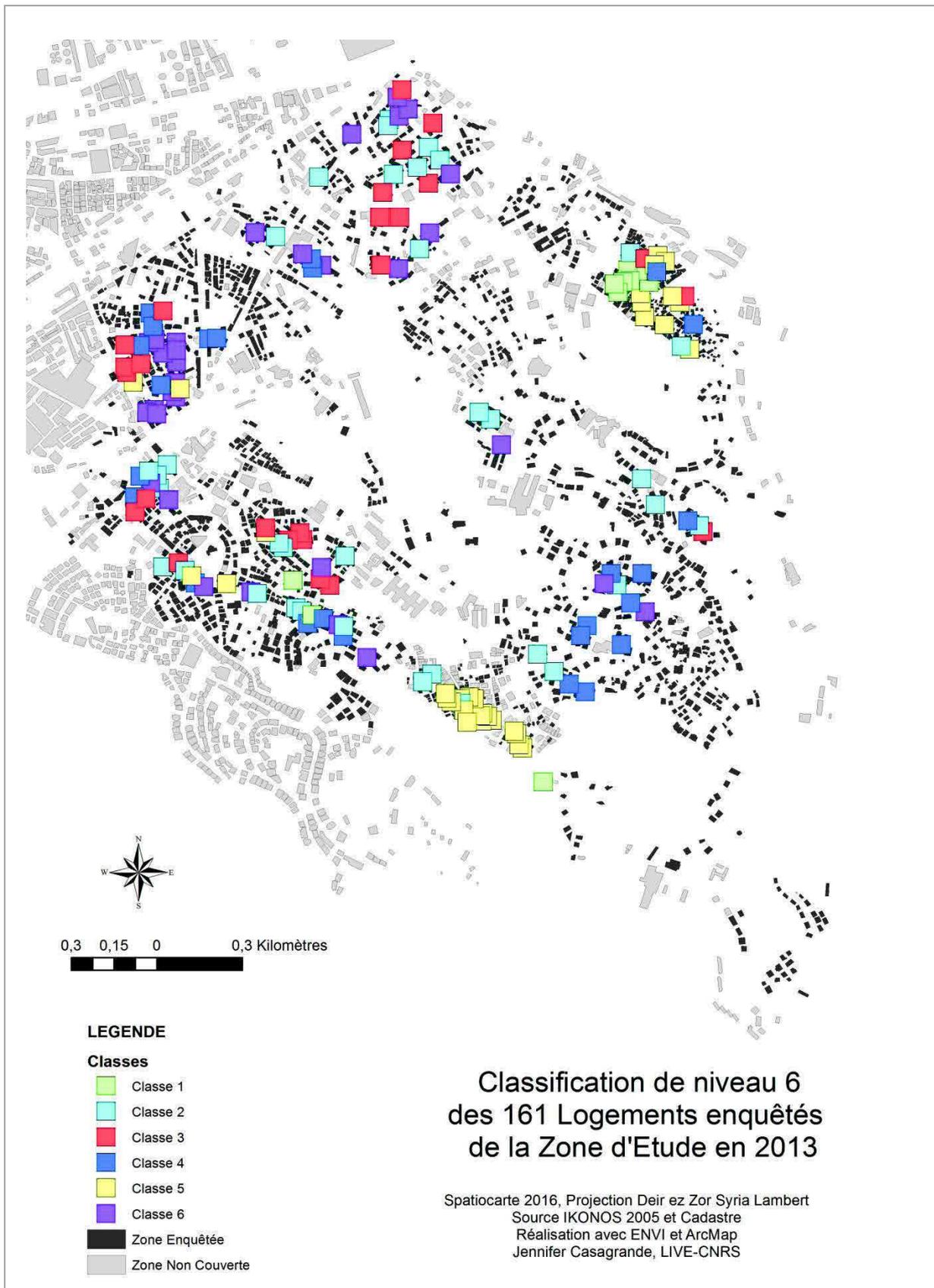


Figure 94 : Carte représentant la classification de niveau 6 des logements enquêtés à partir des résultats de la CAH

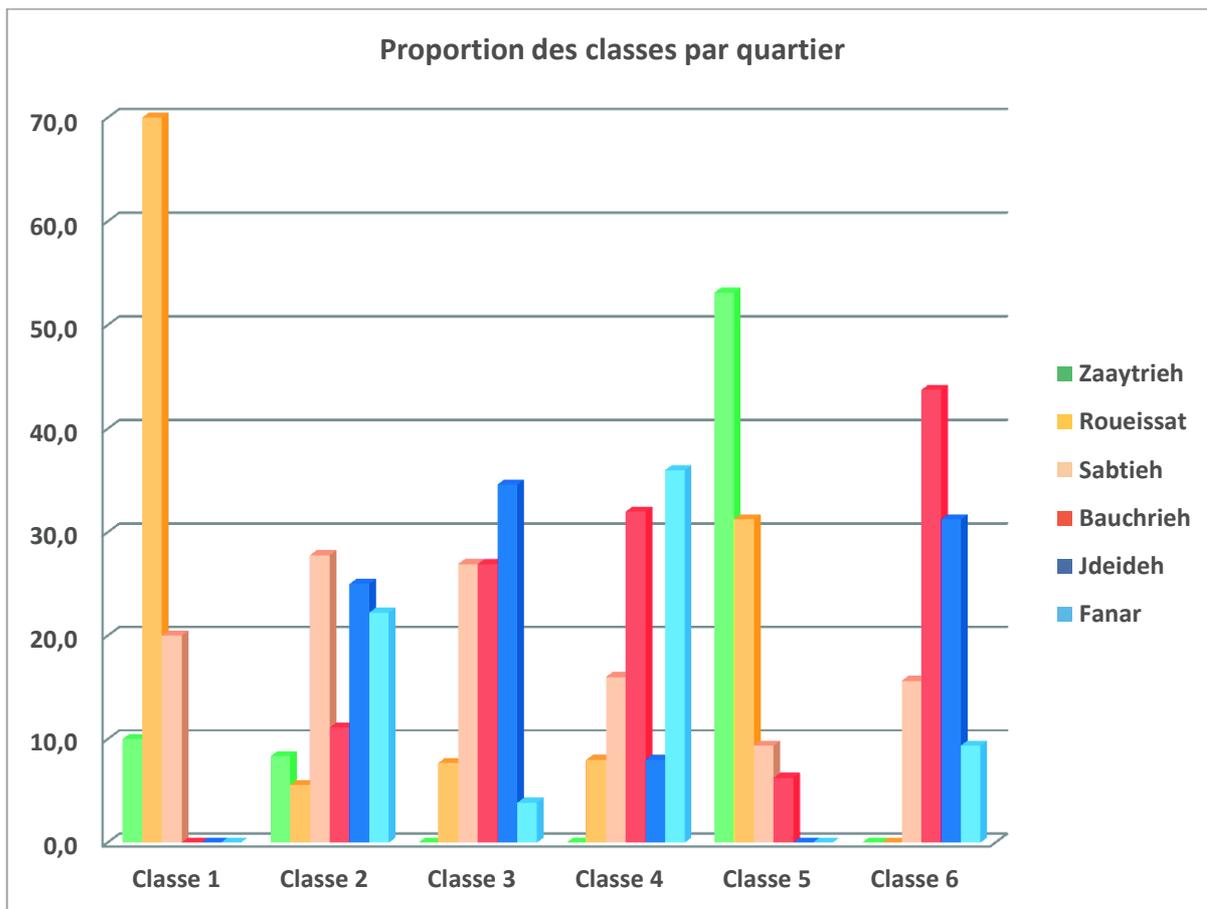


Figure 95 : Histogramme représentant la proportion des classes par localité, J.Casagrande 2016

Dans l'histogramme de la *figure 95*, nous visualisons les résultats du tableau de la *figure 93*. Il s'avère qu'à l'exception des classes 1 et 5 (la classe 1 caractéristique de Roueissat, et la classe 5 de Zaaytrieh), les autres classes sont exprimées à proportion semblable dans chacune des autres localités, même si à chaque fois nous observons que l'une des classes semble prendre le pas sur les autres pour chaque entité.

En fonction de cette analyse, nous obtenons l'association suivante, à savoir :

La classe 1 pour Roueissat,

Les classes 2 et 3 pour Sabtieh/Sed,

Les classes 3, 6 et 2 pour Jeideh

Les classes 4 et 2 pour Fanar,

La classe 5 pour Zaaytrieh

et les classes 6, 4 et 3 pour Bauchrieh

Cette remarque nous conforte dans notre hypothèse H0 dans la mesure où les localités dont le profil est défini concomitamment par plusieurs classes, présentent aussi une mixité de formes bâties. Ce que démontre la série de photographies de terrain ci-jointe :



Figure 96 : DGU (2<sup>e</sup> étage) et Sureté Générale de Jdeideh au 1<sup>er</sup> étage, avril 2013 (afflux de réfugiés syriens)



Figure 97 : Passage entre 2 bâtiments de Zaartriyeh de Fanar, J. Casagrande, 2013

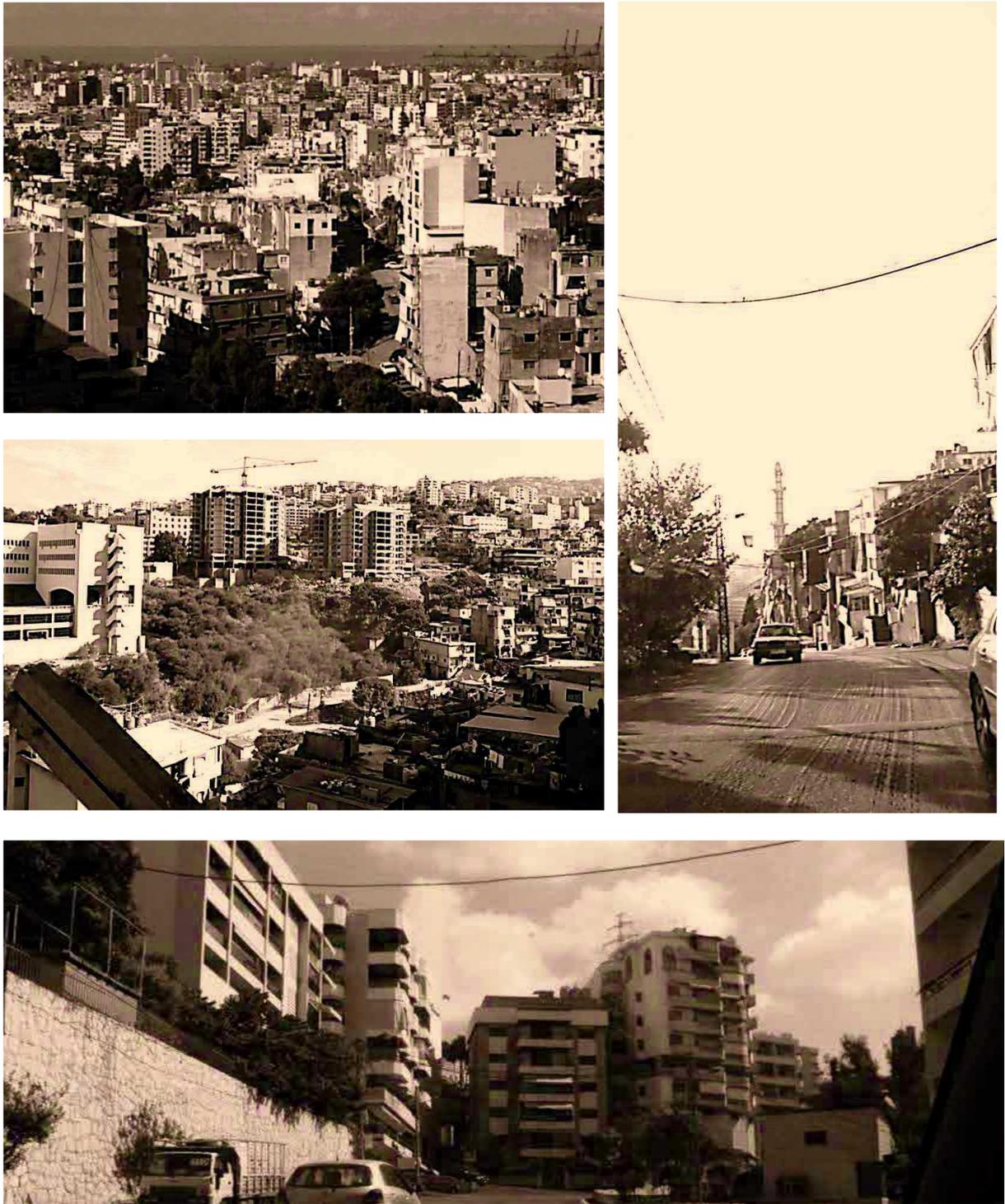


Figure 98 : Série de photographies illustrant l'hétérogénéité du tissu bâti. J.Casagrande.2011 et 2013

Dans l'ordre de gauche à droite, nous avons une vue sur Jdeideh, une vue sur la limite entre Fanar et Zaaytrieh, l'entrée de Roueissat et une vue de la rue principale de Fanar.

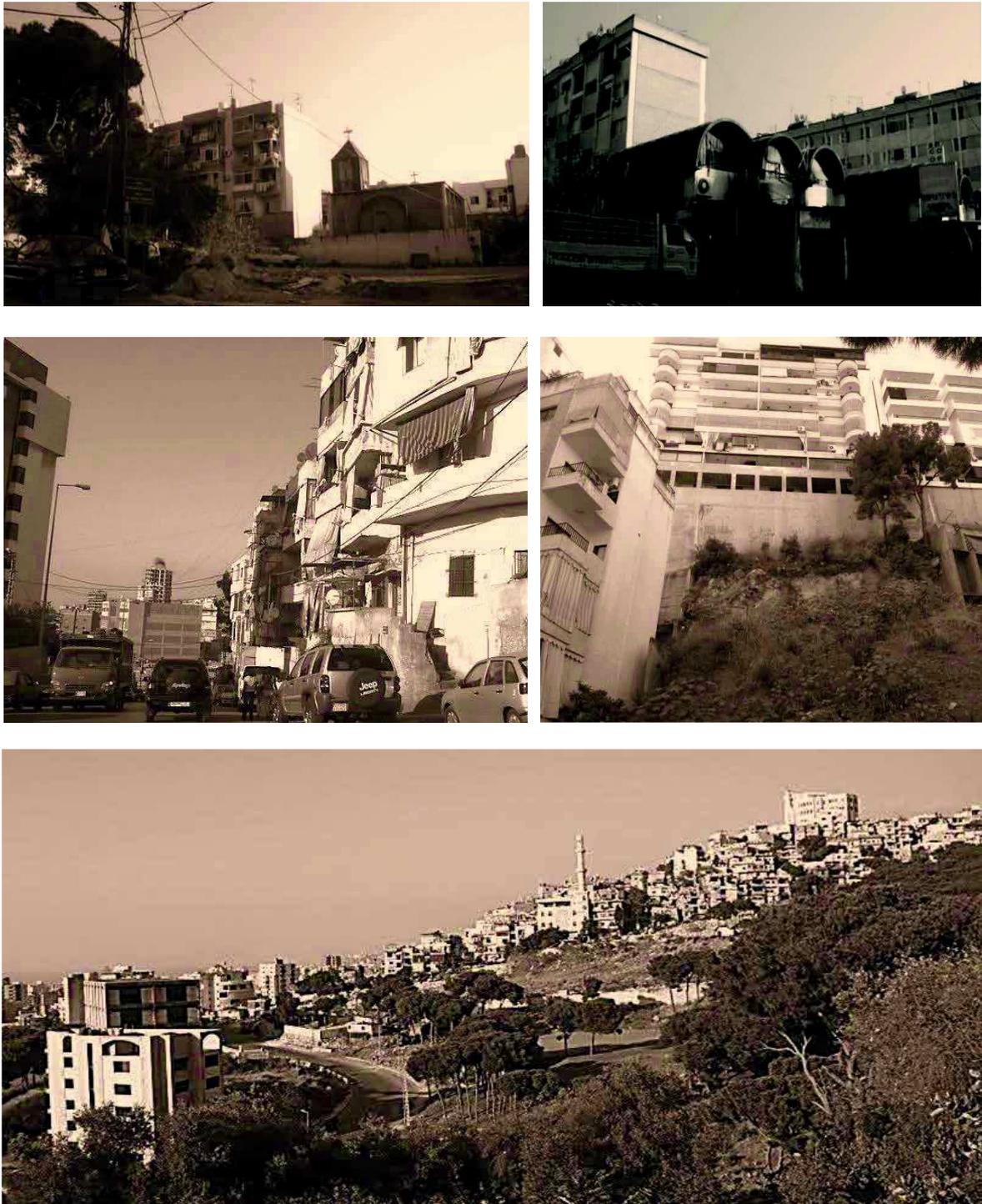


Figure 99 : Série de photographies illustrant l'hétérogénéité du tissu bâti. J.Casagrande.2011 et 2013

Dans l'ordre de gauche à droite, nous avons une vue sur le quartier assyrien de Sabtieh/Sed, une vue sur la cité soleil de Fanar (cité arménienne), une vue sur la limite entre Roueissat et Jdeideh, une vue sur Sabtieh/Sed et une vue d'ensemble sur Roueissat.

### Caractérisation par les questions de la partition

#### Coupure 'd' de l'arbre en 6 classes

Note: Pour les tableaux 2\*2 (1 degré de liberté), on applique la correction de Yates

Libellé de la variable	Khi-2	Nb. de degrés de liberté	Effectifs théoriques inférieur à 5	Valeur-Test	Probabilité	T de Tschuprow	V de Cramer
Statut d'occupation	236,03	10	5	99,99	0,000	0,681	0,856
Surface d'Habitation	187,08	10	3	12,26	0,000	0,606	0,762
Durée d'Habitation	164,14	15	11	10,73	0,000	0,513	0,583
Type de Logement	149,90	10	12	10,73	0,000	0,543	0,682
Formel Informel	95,90	5	1	8,86	0,000	0,516	0,772
Quartier	143,79	25	23	8,74	0,000	0,423	0,423
Confession	85,45	10	7	7,46	0,000	0,410	0,515
Période de construction	71,98	10	9	6,62	0,000	0,376	0,473
Nationalité	94,37	30	35	5,55	0,000	0,327	0,342
Origine Géographique	85,08	25	26	5,51	0,000	0,325	0,325
Fréquentation OG	76,09	20	14	5,51	0,000	0,325	0,344
CSP	94,54	35	35	5,05	0,000	0,315	0,343
Mode de Transport	67,98	25	23	4,33	0,000	0,291	0,291
Diaspora	72,19	30	36	4,06	0,000	0,286	0,299
Lieu de consommation	42,08	15	18	3,52	0,000	0,260	0,295
Classe d'Age Moyen	45,04	20	20	3,07	0,001	0,250	0,264
Personnel de Maison	15,05	5	6	2,32	0,010	0,204	0,306
Taille du Ménage	21,14	10	3	2,05	0,020	0,204	0,256
Scolarisation	50,00	35	39	1,66	0,048	0,229	0,249
Lieu de scolarisation	39,69	30	31	1,22	0,111	0,212	0,222
Ménage Type	43,58	35	37	1,03	0,152	0,214	0,233
Lieu d'activité professionnelle	42,79	35	41	0,95	0,172	0,212	0,231
Genre Majoritaire	5,87	10	3	0,00	0,826	0,107	0,135

Figure 100: tableau de caractérisation de la partition coupure de l'arbre en 6 classes, j. Casagrande 2016

À l'issue de ce chapitre, la classification ascendante hiérarchique de niveau six semble pertinente étant donné que la coupure en six groupes transparaît comme la plus équilibrée sur le dendrogramme et sur le tableau représentatif des classes. Ceci bien que les indices classiques de discrétisation nous mènent à des niveaux de classification plus élevés et pourtant moins pertinents rendant illisible la répartition spatiale des classes.

Pour conclure, nous constatons que d'après ces résultats, il semblerait que nos localités soient incarnées par une classe dominante somme toute relative par rapport aux autres. Ce qui nous amène dans le chapitre suivant à questionner cette classification de niveau 6 afin de savoir comment se manifeste spatialement la validation de notre hypothèse de départ, l'Hypothèse 0 : **La forme du tissu urbain est révélatrice du tissu social et du contrôle politique des formes de mobilité<sup>125</sup> des habitants le constituant.** à savoir la part de structuration du bâti sur la structuration socio-spatiale.

---

<sup>125</sup> G.Desmarais & G. Ritchot 2000 contrôle politique de la mobilité



# CHAPITRE 7

## MORPHOLOGIES URBAINE ET SOCIALE FRAGMENTÉES

### UNE IDENTITÉ DES LOCALITÉS ?

<b>7.1. TYPOLOGIE DES LOCALITÉS ÉTUDIÉES</b> -----	<b>233</b>
7.1.1. <i>L'analyse des zones urbaines non réglementaires occupées par une classe précaire par son maillage/trame étriquée.</i> -----	238
7.1.2. <i>L'analyse des zones formelles, des tissus urbains aux trames variées : analyse des localités de type urbain et périurbain</i> -----	241
7.2.1. <i>L'estimation de la population en fonction du calcul de la densité du bâti et des données d'enquête.</i>	245
<b>7.3. L'URBANISATION DE LA BANLIEUE EST : UNE DYNAMIQUE EN TENSION.</b> ----	<b>249</b>
7.3.1. <i>La gouvernance municipale du point de vue des mokhtars et des maires</i> -----	249
7.3.2. <i>Des lois structurelles qui tardent à se renouveler</i> -----	254
7.3.3. <i>L'organisation socio-spatiale comme reflet du contrôle politique de mobilité</i> -----	259



Dans ce chapitre nous nous préoccupons de définir, à partir de notre traitement de données, la morphologie de notre zone d'étude et nous tentons de traiter la question de l'interprétation de la classification ascendante hiérarchique de niveau 6 obtenue dans le chapitre 6. S'en suit l'analyse de ses incidences sur la structuration des localités et plus largement de la banlieue Est de Beyrouth. Nous espérons pouvoir tirer profit de cette méthode et pouvoir l'exploiter à une autre échelle et sur d'autres terrains.

## 7.1. TYPOLOGIE DES LOCALITÉS ÉTUDIÉES

Il est question dans ce chapitre de confronter la forme du tissu urbain à la forme du tissu social pour comprendre leur dialectique après avoir défini ce qui est formel et informel au Liban.

L'informalité au Liban dépend des logiques foncières. En effet, certaines zones, qui pourtant sont règlementées telles que la zone d'Ammarieh à Fanar, (comme ailleurs dans la banlieue Est étendue), se voient accaparées par les développeurs/promoteurs qui élaborent leurs constructions sans nécessairement déposer un permis auprès de la DGU, tout du moins ils ne présentent pas leur projet final mais un projet intermédiaire. Très souvent ce projet joue avec la réglementation du zoning par le biais du détournement du niveau zéro de la voirie servant de référence pour les fondations de la construction. Les promoteurs modifient le niveau zéro de leur parcelle en remblayant l'espace. Ceci modifie considérablement la topographie du site. Ayant modifié le niveau de fondation, les promoteurs contournent donc la réglementation leur limitant un nombre d'étages précis autorisés par le zoning. Les fondations doivent se faire sur la roche et non sur le sable, ainsi le promoteur ayant relevé le niveau de sa construction sur le projet va pouvoir augmenter son CMU<sup>126</sup> et gagner des étages... Le laxisme réglementaire et la corruption prévalent dans ces zones ce qui permet aux promoteurs de viabiliser et légitimer leur projet par détournement de la réglementation ou par versement d'amende aux municipalités et à la DGU.

---

<sup>126</sup> CMU : Coefficient moyen d'urbanisation

Par ailleurs des îlots précaires de par leur composition sociale, mais à la trame bâtie formelle au regard du plan de développement de 1969 et des plans Ecochard, comme c'est le cas des bâtiments sur la photographie de la *figure 101*, renvoient par leur structure interne et leur tissu social à une forme d'informalité que nous pouvons qualifier de pratique d'affectation. Ils sont en outre caractérisés par une surpopulation, et un déficit d'infrastructure qui renforce cet aspect. Certains chercheurs et praticiens de l'urbanisme libanais attribuent à tort cet état des lieux comme conséquence de la loi des anciens loyers. Or lorsque nous interrogeons les occupants, aucun n'est concerné par cette loi, leurs baux sont récents. À partir de ce constat nous pouvons observer que nous faisons face à des *marchands de sommeil*.



Figure 101 : Poche précaire à Bauchrieh, J.Casagrande 2013

Néanmoins, en ce qui concerne les formes d'usages, l'obtention des données est limitée par les résultats de notre enquête de 2013.

À partir de l'identification de la complexité dynamique grâce aux interactions décelées, nous allons mettre en évidence sa formalisation.

**L'axe 1** décrivant l'incidence de l'origine géographique, voire par extension de la nationalité, renvoie à un regroupement de voisinage, ou villageois.

Cette structuration résulte à la fois de facteurs endogènes et exogènes.

**L'axe 2** décrivant le seuil d'activité de la population, et par extension son niveau de vie, renvoie cette fois à des facteurs exogènes, le coût du foncier déterminant le lieu de résidence pour les habitants à faible revenus qui se voient exorégulés par les plus aisés.

**L'axe 3** représentant le facteur confessionnel révèle quant à lui la part d'implication déterminante que joue le système politique dans le choix de résidence des habitants. Suivant l'allégeance associée à tort ou à raison à la communauté, la population sera intégrée ou non dans l'espace urbain et dans la gouvernance de l'espace urbain. Ceux appartenant à la communauté dominante, se voient assimilés à la population locale contrairement aux autres.

C'est bien ce que les cas des bidonvilles de Roueissat et surtout Zaaytrieh nous enseignent.

Ne faisant pas partie de la communauté dirigeant la municipalité et le *caza*, les habitants se voient relégués à la marge même s'ils sont pour la plupart issus de la deuxième génération née sur place. Le transfert de *nfous*<sup>127</sup> ou registre électoraux n'étant plus autorisé, les habitants ne disposant pas de recours pour intégrer l'espace local, migrent quand cela leur est possible dans une autre zone urbaine bien plus éloignée. C'est le cas pour le choix de la banlieue-Sud, comme à Choueiffat, où ces migrants peuvent alors vivre dans des conditions plus décentes alors même que leur zone d'activité est dans notre aire d'étude. Cette population, étant stigmatisée, subit des stratégies d'évitement avalisées par les municipalités elles-mêmes, comme en témoigne le contournement de la localité de Zaaytrieh à destination des propriétaires aisés de Fanar alors que la population a été remplacée pour sa majeure partie par les réfugiés syriens.

---

<sup>127</sup> Le transfert de *nfous* consiste en une délocalisation de l'inscription sur les registres municipaux et électoraux initialement enregistré sur le lieu d'origine des aïeux de filiation patriarcale vers le lieu de résidence. Il s'agit d'une opération juridique compliquée rarement autorisée par soucis de maintien des proportions par communauté des votants inscrits conforme aux proportions dictées par la Constitution.

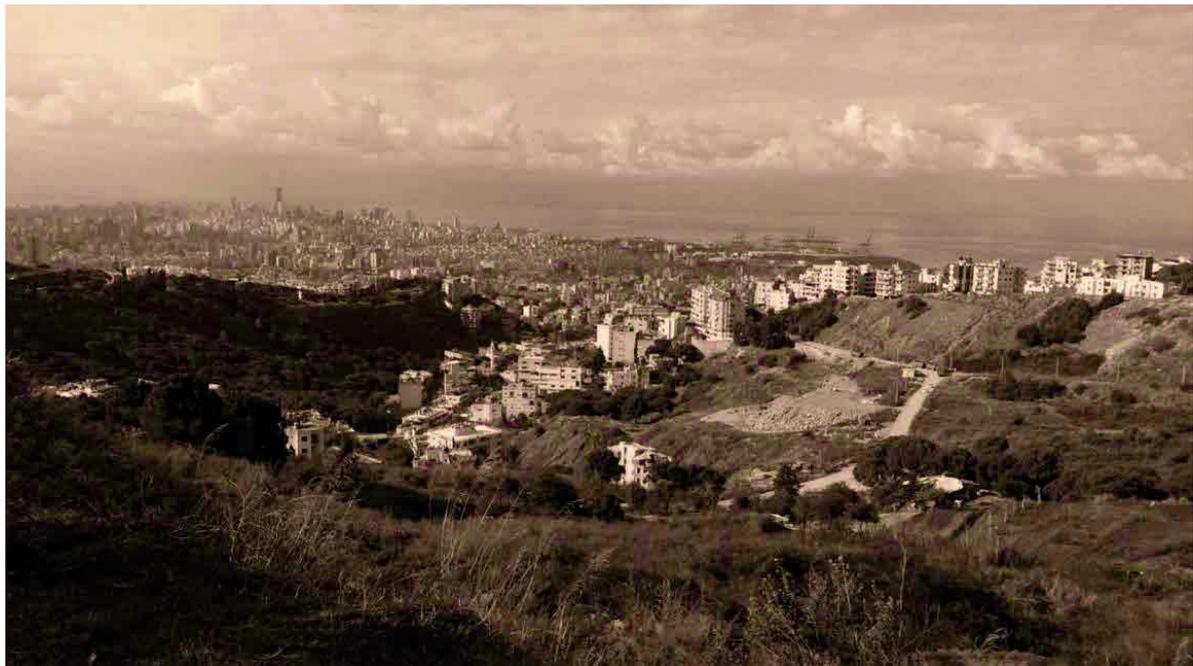
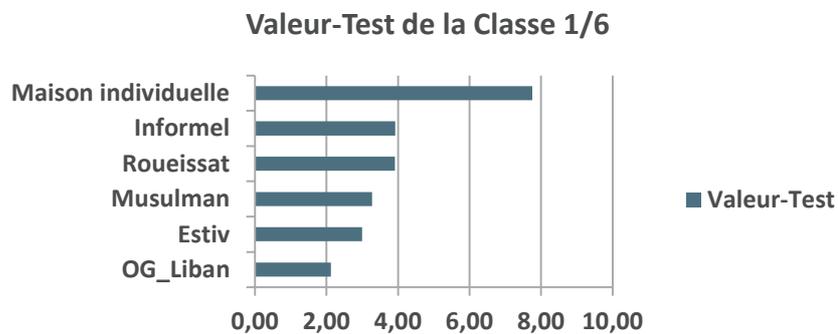
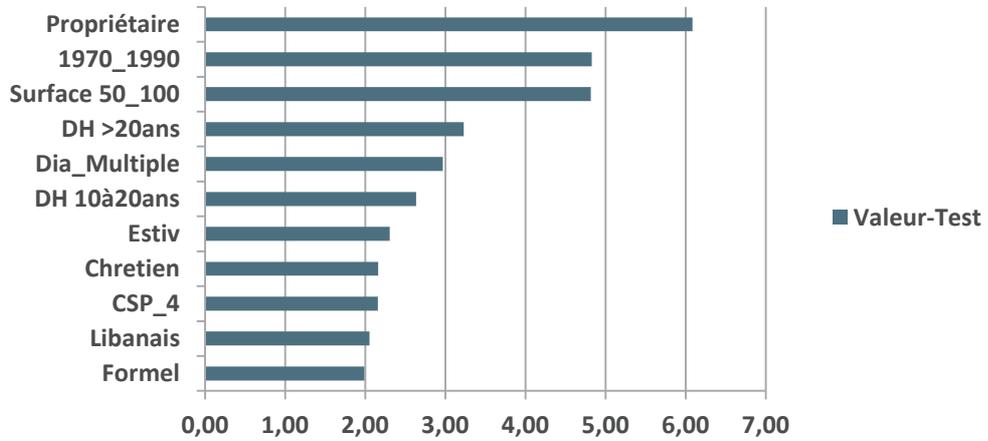


Figure 102 : Hauteurs de Fanar, vue sur Beyrouth et sur la nouvelle voie permettant aux habitants de Fanar de contourner la localité de Zaaytrieh, R.Chouaib 2011

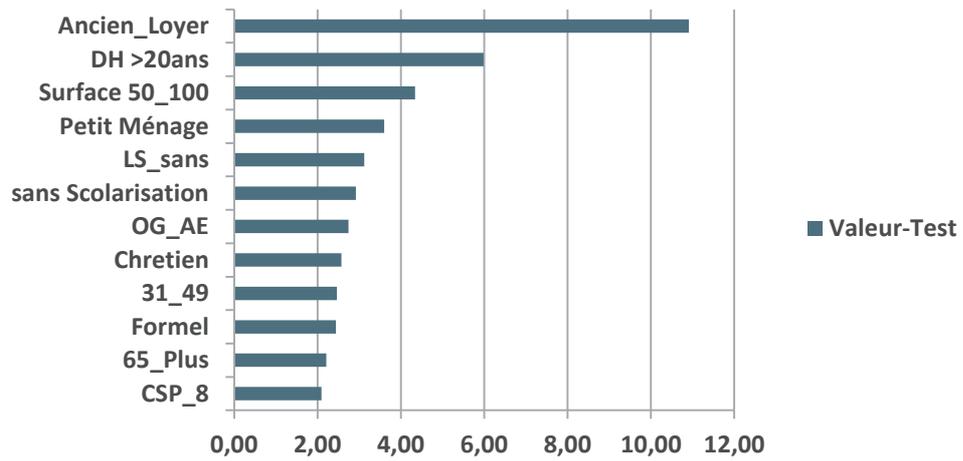
Voici les six histogrammes des six classes issues de notre classification ascendante hiérarchique, les informations qu'ils fournissent nous indiquent les composantes des localités. Comme mentionné dans le point 6.4 les localités sont composées de plusieurs classes. Ils sont présentés ensemble ici pour faciliter la lecture des profils des localités.



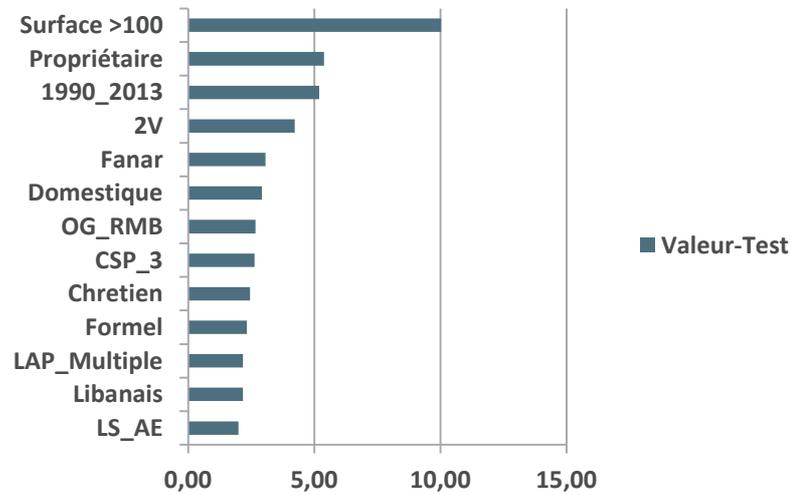
### Valeur-Test de la Classe 2/6



### Valeur-Test de la Classe 3/6



### Valeur-Test de la Classe 4/6



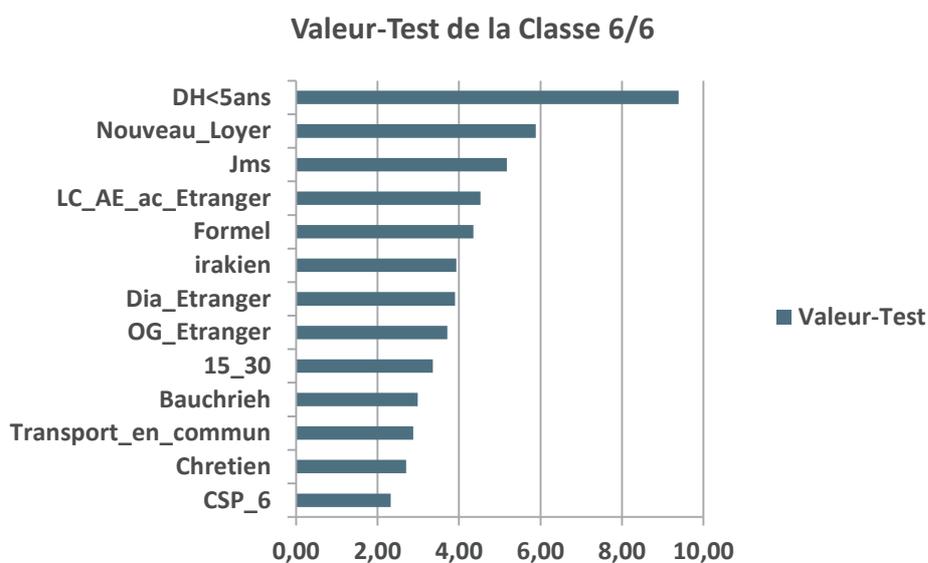
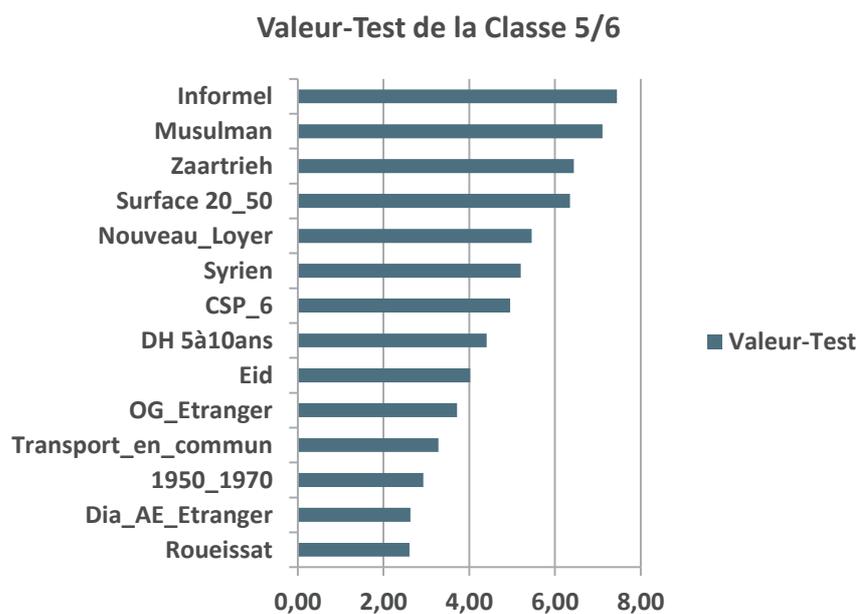


Figure 103 : Valeur test des six classes, J.Casagrande 2016

*7.1.1. L'analyse des zones urbaines non règlementaires occupées par une classe précaire par son maillage/trame étriquée.*

Concernant le profil de Roueissat el Metn et Zaaaytrieh Fanar, nous retrouvons le profil qui avait été dressé par Fawaz (Fawaz et Peillen 2003 ; Fawaz, 2009), non seulement les traits

dominants de précarité sont toujours présents mais se sont davantage accentués. Une remarque similaire peut être faite au sujet de Sabtieh/Sed dont le profil avait été tiré en 1996 par Doucet. Toutefois, notre analyse nous permet davantage de profiler cette zone comme suit :

### *Le profil de Roueissat assimilé à la classe 1*

La localité de Roueissat, d'après la classification ascendante hiérarchique, se distingue par une forte représentation de maisons individuelles de style informel et auto construit, la population est à dominance musulmane, originaire du Liban (surtout de Hermel et Baalbek) et côtoie son lieu d'origine pour les fêtes principalement. Ces caractéristiques concernent environ 5000 personnes pour une population totale de 150 000 personnes d'après les chiffres officiels des *mokhtars* interviewés en 2011.

De plus cette *classe 1* semble symptomatique de Roueissat car 57% de cette classe y occupe l'espace, soit plus de la moitié. Vient ensuite la *classe 5* à 25% puis dans une moindre mesure les autres classes, à l'exception de la *classe 6* qui ne fait pas partie de cette localité. Les caractéristiques bâties sont déterminantes pour identifier cette localité, ceci corrobore notre hypothèse de départ H0.

**Pourcentage de chaque classe présente à Roueissat**

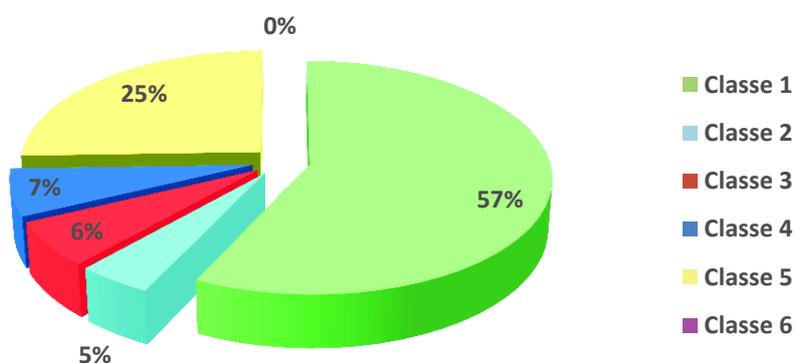


Figure 104 : Pourcentage de chaque classe présente à Roueissat, J.Casagrande 2016

### *Le profil de Zaaytrieh assimilé à la classe 5*

La **classe 5** est associée à la localité de Zaaytrieh, dont la part constitue 74% de la localité, soit environ les trois quart de l'espace de Zaaytrieh, les autres classes représentant de l'ordre de 14% pour la **classe 1** (celle de Roueissat) et de 12% pour la **classe 2**. Bien que la localité partage une classe avec son homologue informel (Roueissat), elle dispose néanmoins de caractères distincts. Dans le graphique exprimant les valeurs des modalités par classe, le profil de Zaaytrieh apparaît associé à de l'informel, avec une population musulmane syrienne, résidant dans un tissu urbain ancien à baux nouveaux depuis moins de 10 ans ; cette population occupe de petites surfaces (20-50m<sup>2</sup>), se rend dans sa région d'origine pour les fêtes quand elle le peut à l'Étranger (Alep, Syrie). Elle utilise les transports en commun qui sont sous-développés au Liban. À nouveau parmi les variables les plus caractérisantes nous retrouvons les variables de logements de type autoconstruction.

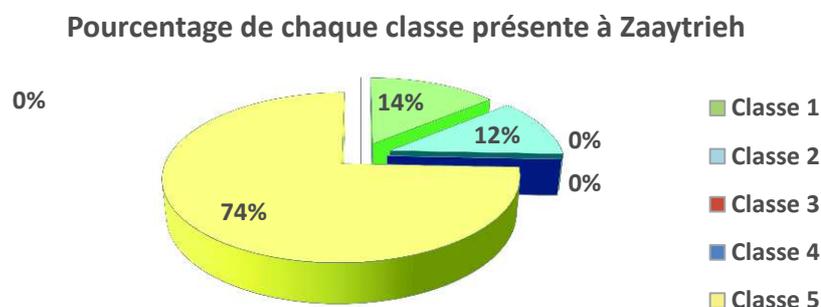


Figure 105 : Pourcentage de chaque classe présente à Zaaytrieh, J.Casagrande 2016

Pour ces deux localités, nous constatons que la population de ces espaces continue à fréquenter leur lieu d'origine géographique relativement éloigné de leur lieu de résidence. Leur mobilité est maintenue malgré leur moyen de locomotion limité au transport en commun, ceci laisse sous-entendre un fort attachement au lieu d'origine géographique.

### 7.1.2. L'analyse des zones formelles, des tissus urbains aux trames variées : analyse des localités de type urbain et périurbain

#### 7.1.2.1. Les localités dites urbaines : Bauchrieh, Jdeideh centre

##### *Le profil de Bauchrieh assimilé aux classes 6,4 et 3*

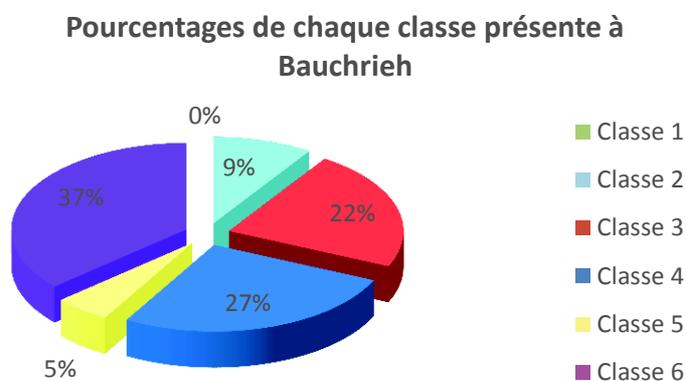


Figure 106 : Pourcentage de chaque classe présente à Bauchrieh, J.Casagrande 2016

Par une représentation de 37% de son espace, la localité de Bauchrieh est incarnée par la **classe 6**. Cette dernière, d'après le graphique des valeurs, dispose d'une population qui y vit depuis moins de cinq ans. Ce phénomène laisse transparaître une forte rotation résidentielle puisque le tissu bâti de cette zone est ancien : plus de quarante ans à l'époque de l'enquête, caractéristique allant de pair avec le nouveau loyer. La population de Bauchrieh est chrétienne et étrangère (Irakienne principalement). La diaspora se situe à l'étranger, elle ne retourne pas à son lieu d'origine (réfugiés politiques). Cette population apparaît comme jeune, phénomène dû à la présence d'enfants en bas-âge. Elle utilise les transports en commun et fait partie de la classe ouvrière quand elle n'est pas au chômage. La localisation de ce type de population peut être due à la proximité des zones industrielles de Bauchrieh, ayant fait fuir les habitants qui en avaient les moyens et à la présence de missions assyrienne, syriaque et autres prenant en charge l'intégration de leurs populations réfugiées. Toutefois, au regard du diagramme, cette localité se constitue à 27% de la **classe 4** ; à 22% de la **classe 3** ; à 9% de la

*classe 2*; et enfin à 5% de la *classe 5*. Les deux premières classes sont donc dominantes et de poids sensiblement similaire. Les informations constitutives des classes sont visibles sur la figure 101.

### *Le profil de Jdeideh assimilé aux classes 3, 6 et 2*

Le tissu urbain de Jdeideh plus lâche que celui de Bauchrieh se voit investi à 35% par une population bénéficiant des anciens loyers, ceci signifiant qu'une partie d'entre eux y demeure depuis plus de vingt ans. Les surfaces occupées sont moyennes (50 à 100m<sup>2</sup>), nous y trouvons de petits ménages (une à trois personnes) dont les enfants ne sont pas ou plus scolarisés lorsqu'il y en a. L'origine de la population est locale, ce qui signifie qu'elle est en mesure de s'exprimer par le droit de vote, l'âge moyen est avancé puisqu'il s'agit pour l'essentiel de retraités. Cependant cette localité porte à 32 % les caractéristiques de la *classe 6*, similaire à Bauchrieh, 25% par la *classe 2* et 8% pour la *classe 4*.

**Pourcentage de chaque classe présente à Jdeideh**

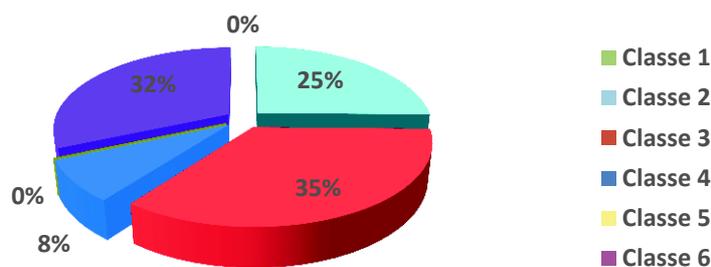


Figure 107 : Pourcentage de chaque classe présente à Jdeideh, J.Casagrande 2016

Ces localités de profil urbain, au maillage rectiligne permis par une déclivité du terrain faible, se partagent une même classe (*classe 6*), dont les profils de classe sont diamétralement opposés. Il semblerait que la couche sociale semble se renouveler par une population précaire réfugiée qui s'insère dans l'espace urbain. Nous ne disposons pas de chiffre pour étayer ce phénomène, CARITAS (Organisation non gouvernementale en charge de la gestion des

réfugiés au moment de l'enquête) ou les ordres missionnaires ayant refusé de nous communiquer les inscrits locaux, nous ne disposons pas non plus des chiffres de la diaspora libanaise qui détient une part importante de logements vacants réinvestis lors des fêtes pour ceux qui reviennent de l'étranger. Il semble ainsi délicat de déterminer la tendance de ce phénomène. Les variables *Logements* sont caractéristiques de ces types de localité, ce qui valide en partie notre hypothèse H0.

### 7.1.2.2 Localité dite semi-urbaine : Sabtieh/Sed

#### *Le profil de Sabtieh/Sed assimilé aux classes 2, 3, 1, 4 et 6*

Le tissu urbain de Sabtieh/Sed, débutant sur les abords des collines de la région et s'étalant sur un dénivelé de près de 300m, est constitué principalement par deux classes à quasi part égale, la *classe 2* à 24% de son effectif et par la classe 3 à 23%. Parmi la part occupée par la *classe 2*, nous avons essentiellement des propriétaires de logements de surface moyenne dans un tissu bâti datant de plus de vingt ans, dont la durée minimale d'occupation est de dix ans, dont les origines géographiques des membres du ménage sont multiples (aussi bien de la zone que des autres régions libanaises). La population formée par des cadres moyens est à dominante chrétienne et retourne à son lieu d'origine pour estiver. À nouveau les variables qualifiantes sont majoritairement des caractéristiques du logement. Par la présence marquante de la *classe 3* par ses proportions, nous désignons Sabtieh/Sed également sous les traits de Jdeideh pour la couche sociale ancienne et locale.

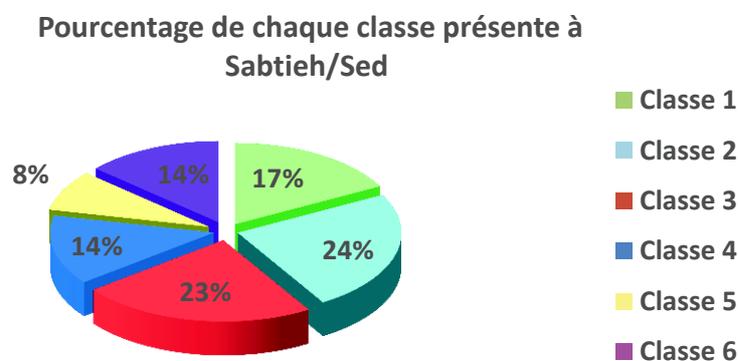


Figure 108 : Pourcentage de chaque classe présente à Sabtieh /:Sed, J.Casagrande 2016

### 7.1.2.2. La localité dite Périurbaine<sup>128</sup> : Fanar

#### *Le profil de Fanar assimilé aux classes 4 et 2*

La localité de Fanar, de type périurbaine par sa trame urbaine et sa disposition par rapport au noyau central urbain Jdeideh-Bauchrieh dans un premier temps, puis par rapport au noyau beyrouthin, est caractérisée par la **classe 4**. Cette dernière forme 51% de la population investiguée de la localité, dont un peu plus de la moitié est identifiée par ce profil. Il s'agit de propriétaires de logements de grande surface construits après le conflit (1990-2013) ; le ménage, cadre supérieur, dispose d'équipements aisés (deux véhicules minimum et de domestique). Il est Libanais, chrétien, originaire de la Région Métropolitaine de Beyrouth : ses membres travaillent dans des lieux multiples et ses enfants sont scolarisés dans l'aire d'étude et principalement à Fanar. Une partie de sa population (31%) est semblable à celle de Sabtieh/Sed pour la **classe 2**. Les variables caractérisantes *Logements* occupent une large part dans la typologie de cette localité, presque un quart des modalités.

**Pourcentage de chaque classe à Fanar**

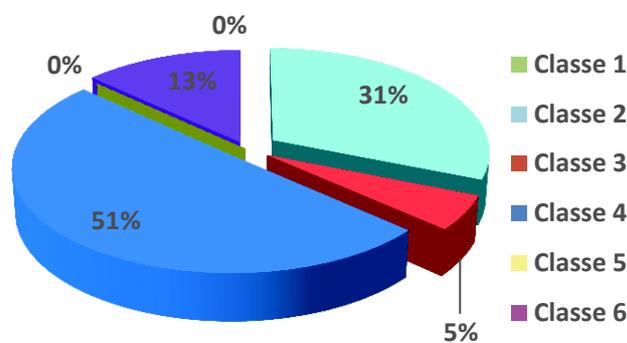


Figure 109 : Pourcentage de chaque classe présente à Fanar, J.Casagrande 2016

Pour les deux dernières localités, concernant la composition de leur classe, nous observons un échange entre les classes qui s'entremêlent aux périphéries de ces deux localités. Ceci tend à signifier que plus la population investit les hauteurs, plus elle revêt les traits d'une population aisée recherchant à optimiser les avantages des espaces verdoyants, avec une vue si possible

<sup>128</sup> Voir chapitre 4

sur la mer (phénomène répandu mondialement). Il faut noter que bien que la carte répartisse ce type de ménages aux limites de ces deux localités, une rupture topographique ne transparait pas. Entre ces deux espaces, dans le contre-bas, se situe une localité singulier d'un tout autre type, celui de Zaaytrieh.

## **7.2. L'ESTIMATION DE LA POPULATION EN FONCTION DU CALCUL DE LA DENSITÉ DU BÂTI ET DES DONNÉES D'ENQUÊTE.**

Cette estimation est effectuée en fonction des données de terrain et de la trame bâtie relevée à partir de l'image IKONOS de 2005. L'estimation de la population à partir uniquement de la trame bâtie est une méthode qui a été mobilisée lors de rédaction de l'Atlas du Liban de 2007. Ici nous ajoutons nos caractéristiques sociales déterminées grâce à l'AFCM du chapitre 5 qui précède. Les résultats obtenus sont détaillés dans le tableau de la *figure 110* et illustrés sur la carte de la *figure 111*.

Grâce à l'interprétation de l'image satellite IKONOS, nous avons procédé à une estimation de la population, sur les résultats de nos enquêtes de 2013, et comparé celle-ci aux chiffres donnés par les institutions. Les résultats obtenus sont relativement satisfaisants, malgré que nous ne disposions pas d'une image satellite de résolution pertinente pour l'année de l'enquête. Comme affiché dans le tableau de la *figure 110*, les calculs ont été réalisés à partir du tissu bâti recensé par interprétation d'image satellite, auquel nous avons retiré les équipements industriels, économiques et collectifs identifiés par un relevé de terrain. Seuls les bâtiments résidentiels et résidentiels mixtes ont été intégrés dans le calcul. Un niveau moyen des bâtiments par zone a été déterminé, ainsi que le ménage moyen. D'après les chiffres des mokhtars disponibles dans les entretiens en annexe, Jdeideh el Metn (Jdeideh, Sabtieh/Sed el Bauchrieh, Bauchrieh) comptabiliserait environ 150 000 habitants en 2011, dont environ 5 000 à Roueissat.

Avec notre estimation, nous obtenons : 51 336 habitants pour Bauchrieh, 53 600 pour Jdeideh, 4 968 pour Roueissat et 26 544 pour Sabtieh/Sed, soit un total de 136 448 habitant ; sachant que l'estimation est faite avec un tissu bâti de 2005, nous imaginons (n'en disposant pas) que le nombre de bâtiments a dû fortement augmenter entre 2005 et 2013 en se référant aux observations *in situ*, et il paraît tout à fait plausible que la population atteigne cette taille (44 000 unités de logement existaient en 2011 pour l'intégralité de Jdeideh, soit Rawda et Dawra compris, soit environ 220 000 habitants estimés, 250 000 habitants selon le mokhtar de Jdeideh). Le mokhtar de Fanar nous exprimait en 2011 environ 38 500 habitants, nous avons obtenu 33 360 pour Fanar avec le tissu bâti de 2005 et 3808 pour Zaaytrieh, soit 37 168 habitants pour l'intégralité de la municipalité de Fanar.

Les informations fournies dans la *figure 110* sont révélatrices du poids électoral des résidents de chaque localité recensés lors de notre enquête de 2013. La part des votants est constituée à partir des informations disponibles sur le site du ministère de l'intérieur et communiquée par les mokhtars interrogés. Elle ne se réfère pas au nombre de résidents de souche identifiés lors de notre étude empirique. Le dernier recensement au Liban datant de 1932, nous ne sommes pas parvenus à obtenir les chiffres actuels auprès de la statistique (ACS), n'ayant pas de population mère, il nous a été difficile d'évaluer par ce biais la pertinence de notre échantillon<sup>129</sup>.

L'interprétation d'une image satellite associée à une enquête dont l'échantillon a été répertorié en fonction des différentes formes bâties semble pertinente pour effectuer une estimation de la population quand les chiffres officiels et officialisés viennent à manquer.

Nos résultats sont d'autant plus recevables qu'ils semblent plus fiables que ceux produits dans une étude similaire de Yaoundé<sup>130</sup> (Yossi, 2003), présentant une marge d'erreur plus importante. Cette tâche nous a permis de définir la part de votants inscrits (résidents ou non) par rapport aux résidents.

---

<sup>129</sup> Les chiffres actuels de 2017 déclarés par la Municipalité de Fanar précisent un nombre d'habitants de 33 000 personnes (ne comptant pas Zaaytrieh).

<sup>130</sup> Voir le point 5.1

	BAUCHRIEH	FANAR	JDEIDEH	ROUEISSAT	SABTIEH/SED	ZAAAYTRIEH
Nombre Bâtiment	713	834	670	621	553	272
Surface Zone en km2	0,87752	2,4648	1,3887	0,1383	0,80543	0,1807
Surface Bâtie en km2	0,281	0,302	0,2061	0,7765	0,1651	0,477
Surface Bâtie Résidentielle en km2	0,13018	0,2194	0,1226	0,7645	0,1267	0,1974
Bâtiment Résidentiel	520	751	511	616	494	165
DENSITE BATIE (Bâtiments/Ha)	32,02	12,25	14,84	56,14	20,49	26,39
Taille Ménage Moyen (sources enquête)	6	5	5	8	4	7
Surface Moyenne	50-100	>100	50-100	20-50	50-100	20-50
Type de Logement	Appartement	Appartement	Appartement	Maison Individuelle	Appartement	Appartement
Nombre d'Etage Moyen	6	8	8	1	6	2
Nombre Logement par pallier	2	1	2	1	2	1
Nombre d'Inscrits votant localement	7257	766	4228	non disponible	4792	non disponible
Si les inscrits correspondaient aux résidents votant, leur proportion serait par rapport à la population totale estimée	14,13	2,29	7,88	non disponible	18,05	non disponible
Estimation de la Population	51 336	33 360	53 600	4 968	26 544	3 808
DENSITE DE POPULATION (hab/km2)	58 501,2	13 534,5	38 597,2	35 921,9	32 956,3	21 073,6

Figure 110 : Tableau de synthèse des localités, Réalisation J.Casagrande 2016

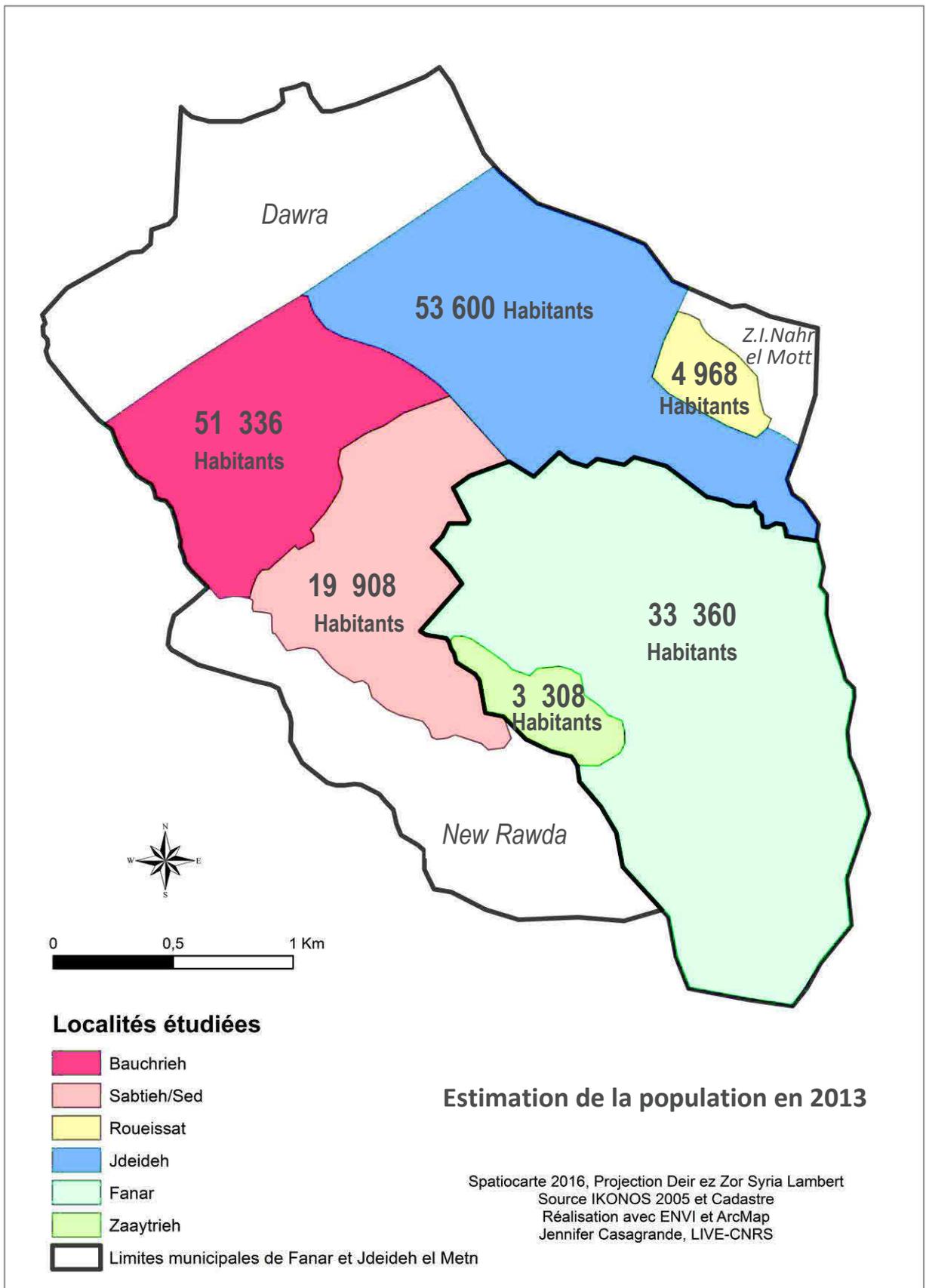


Figure 111 : Estimation de la population par localité, J.Casagrande 2016

Dans la partie à venir, nous nous attachons à expliquer à l'aide des projections des valeurs des coupures de l'arbre décisionnel réalisée à l'aide de SPAD 7 les caractéristiques qui constituent chaque groupe ou localité associés.

### **7.3. L'URBANISATION DE LA BANLIEUE EST : UNE DYNAMIQUE EN TENSION.**

#### *7.3.1. La gouvernance<sup>131</sup> municipale du point de vue des mokhtars et des maires*

Pour saisir le système de gouvernance établi dans notre aire d'étude, nous avons procédé par des entretiens semi directifs auprès des institutionnels locaux en 2011. Les deux maires des municipalités investiguées : Fanar et Jdeideh el Metn, deux *mokhtars* à Jdeideh el Metn et le *mokhtar* de Fanar ont bien voulu répondre à notre questionnaire (*figure 112*). Ils nous ont fourni de précieuses réponses. Les propos sont livrés dans notre *annexe 6*. Leurs réponses franches, tout comme leurs silences, sont une mine d'informations qui nous révèle la gouvernance en cours en 2011. Certes depuis 2011 les équipes municipales ont changé à Fanar mais pas à Jdeideh el Metn. Au sujet des *mokhtars*<sup>132</sup> nous ne savons pas s'ils ont été réélus. Les Mokhtars et les Maires sont élus localement pour un mandat de six ans (sauf pendant la guerre, les élections étaient suspendues et les conseils municipaux se sont maintenus par défaut).

Grâce à ces entretiens nous savons que la création des conseils municipaux est récente, en 1952 pour Jdeideh el Metn et 1965 pour Fanar. Le conseil municipal de chacune des deux municipalités dans son histoire a fait l'objet de plusieurs dissolutions. En effet, les équipes

---

<sup>131</sup> Ici nous entendons par gouvernance la manière dont s'organise l'exercice du pouvoir

<sup>132</sup> Par le biais d'un entretien informel en juillet 2017 avec un mokhtar d'Achrafieh (quartier de Beyrouth), nous avons appris que pour sa réélection des électeurs inscrits sur son registre à Achrafieh sont venus lui demander combien il était prêt à offrir en échange de leur voix, le Mokhtar a décliné leur proposition ce qui n'est pas le cas de tous. Cette information précieuse est éclairante sur les motivations profondes de ces élus qui ne sont pas rémunérés pour leur fonction.

dirigeantes qui aspiraient plus à leur carrière politique qu'à l'intérêt des municipalités ont été renversées.

Les maires insistent aussi sur la fragilité de leur pouvoir qui peut leur être destitué en milieu de mandat par la démission de la moitié des membres du conseil municipal, c'est un risque important quand des clivages politiques sont forts dans le conseil.

La municipalité est considérée comme une entité décisionnelle et relativement indépendante puisqu'elle prend en charge les travaux d'infrastructures et de reconstruction dans leur totalité, même ceux qui devraient l'être par l'Etat ou des instances nationales (Electricité Du Liban, Télécommunication, Compagnie de l'Eau...) qui ne se sont toujours pas acquittées de leur dettes depuis près de trente ans. Elle sert d'interface avec les instances étatiques. Ses ressources financières dépendent essentiellement des impôts perçus pour 70%, avec un complément de la Caisse des dépôts. Elle a le pouvoir d'instaurer son propre plan d'urbanisme. Elle a un rôle de développement des services et d'équipements : sanitaires, sociaux, sécuritaires, culturels, et éducatifs et d'assurer le développement économique local. Elle peut recourir à des expropriations pour garantir ses projets urbains et de voirie.

Pour Fanar, dès qu'une part de la population ne paye pas ses taxes, les services municipaux qui les concernent ne sont plus assurés. La municipalité de Jdeideh a augmenté la part de ses revenus municipaux grâce à une modification des taxations sur les grandes entreprises pour ne pas affliger les ressources des habitants. Cet acte nous apprend que la municipalité dispose de différents recours pour accroître ses moyens financiers, indépendamment du pouvoir central.

### **Guide d'entretien à destination des Mokhtars et des Maires**

- 1. Pouvez-vous décrire l'évolution de la municipalité ? Fonctions résidentielle, et économique ?**
- 2. Quelles localités regroupe-t-elle ?**
- 3. Concernant la population dont vous avez la charge, pouvez-vous me faire un historique ?**
- 4. Quelles mutations observez-vous ?**
- 5. Compte tenu du système électoral, quel peut être le recours de la population pour intervenir ? Pour les locaux (inscrits sur les registres électoraux) ? Pour les autres ?**
- 6. Quel est votre principe de gouvernance ?\***
- 7. Quel est le rôle de votre poste, vous voyez-vous allouer des tâches supplémentaires à celles préconisées pour votre poste ? De quelle formation êtes-vous issu ?**
- 8. Avant vous combien de personnes ont occupé votre poste? Et quelle était leur fonction ?**
- 9. Que pensez-vous de la nouvelle loi de décentralisation amorcée sous le ministre Ziad Baroud ?**  
**Quel nouveau type de financement est requis ? Pourquoi ? Quelles sont ou seront les dispositions prises par la municipalité ? Est-elle prête ?**
- 10. Que savez-vous du projet de la mise en place d'un nouvel observatoire national de gestion urbaine ?**
- 11. Connaissez-vous l'existence du projet de formations à destination des élus organisé par l'UNHabitat ?**  
**Si oui vous intéressent-elles ?**
- 12. Que pouvez-vous ajouter ?**

Figure 112: Guide d'entretien à destination des Maires et des Mokhtars, J.Casagrande 2011

Les maires au Liban ont les mêmes fonctions que peuvent avoir les maires français. Les mokhtars par contre jouent un rôle complexe créé par l'empire ottoman : tout en étant garants des registres, ils constituent une sorte de police, de notaire, voire de juge de proximité entre les habitants et les institutions étatiques d'après ce que nous livrent les entretiens comme en atteste cet extrait :

De par sa fonction, le mokhtar se charge de gérer :

- **Les affaires personnelles :**
  - Attestations de :
    - Documents de naissance (avec autorisation des parents) en se basant sur les documents des docteurs ou par connaissance personnelle.
    - Documents de mariage, annulation de mariage, divorce.
    - Documents de décès (inclus la cause, le lieu, le temps...)
    - Documents statistiques (lorsqu'il y en a)
  - Distribution des cartes d'identité
  - Distribution des certificats de correction des informations personnelles erronées ou renouvellement de documents détériorés.
  - Obtention d'allocations de perte et demandes de cartes d'identité et les états civils.
- **Gestion publique et sécurité générale**
  - Informer les responsables dans les autorités administratives des actions qui nuisent à la sécurité publique.
  - Faciliter les tâches des officiers de la gestion lors de leur travail.
  - Donner les certificats demandés ou les demandes passeports etc...
  - Certificats de bonne conduite
  - Promulgation des lois, des systèmes et des ordres de l'autorité.
  - Informer officiellement l'Etat de chaque délinquance
  - Informer l'Etat de chaque réunion publique ou secrète.
- **Affaires Financières :**
  - Le Mokhtar consulte les commissions des impôts
  - Informer l'Etat de l'obtention de chaque nouvelle propriété suite au décès d'un individu (au cas où il n'y a pas d'héritier)
  - Signaler à propos des taxes et des impôts ainsi qu'aider les réceptionneurs de taxes à bénéficier des sommes collectées.
- **Affaires foncières :** maintenir le « décret des surfaces » (registre foncier)
- **Affaires juridiques :**
  - Assister et accompagner les officiers de sécurité lors de leur raid des zones en question.
  - Assister les officiers juridiques dans leurs affaires
- **Demandes de nationalité libanaise**

De nos entretiens livrés dans l'annexe 6, différents points de convergence récurrents ressortent comme celui du poids des grandes familles notables locales ; des difficultés de gestion de la municipalité ; des problèmes financiers en raison de nombreux impayés de la part des instances étatiques comme EDL ou les télécommunications ; de la présence de milices armées ; ou encore des impôts non acquittés de la part de certaines branches de population de certaines localités, qui viennent compromettre le maintien des services municipaux. Ils dénoncent aussi la corruption de leurs services.

Le plan d'aménagement de la banlieue en vigueur est toujours le même depuis 1964. Selon le maire de Jdeideh el Metn, les problèmes d'insalubrité et de surpopulation sont les conséquences du plan d'urbanisme, qui impose suivant les zones un CET de 100% de la surface parcellaire, engendrant une surdensité, et un CET de 40%, incitant à des constructions informelles sur le reste de la parcelle. A ces problèmes s'ajoute le problème de l'ancienneté des bâtiments. Selon le maire, tous ces problèmes ne peuvent se régler que par la destruction des bâtiments et leur remplacement par des projets urbains conformes à la réglementation de la construction actuelle.

Le poids des grandes familles est sans cesse mentionné dans les localités assez uniformes du point de vue social, comme à Fanar, avec un clivage net lorsque la couleur politique de la municipalité ne peut prétendre l'emporter dans un de ses espaces. De fait l'équipe dirigeante constituée par les grandes familles locales chrétiennes s'assure de maintenir son pouvoir en usant des subtilités du système de scrutin. Les conseils municipaux ne regroupent que des membres des partis chrétiens. Tous les partis chrétiens sont représentés dans l'équipe de Jdeideh el Metn, ce qui n'est pas le cas pour celle de Fanar. Il faut rappeler que les maires de ces deux municipalités appartiennent au parti de M. Murr à l'époque député du *caza* du Metn.

La décentralisation semble pour certains une opportunité de gagner du temps pour les procédures alors qu'elle représente un piège par le biais de quota pour d'autres. Sans abolition du confessionnalisme, l'efficacité de la décentralisation administrative ne pourra être assurée.

Les institutionnels interviewés s'accordent sur le point que la population locale est sujette à de nombreuses migrations, notamment une émigration de la jeunesse chrétienne. La population locale provient de multiples origines, ce que notre enquête confirme.

Par ailleurs les mokhtars et maires ne nous ont pas transmis de chiffres fiables concernant la démographie municipale. La question est de savoir s'il s'agit d'une omission volontaire ou bien simplement parce qu'ils l'ignorent aussi. Pour les maires, il est fort possible qu'ils ne connaissent pas les chiffres, par contre les mokhtars, de par leur statut, sont les principales sources d'information démographiques du pays. Il est regrettable que ces informations semblent si sensibles.

Parmi les interviewés nous relevons qu'après un mois de sollicitation assidue auprès des services de la municipalité, le Président de la Municipalité de Jdeideh a pris le soin de se prêter soigneusement au jeu des questions en ayant choisi de répondre par courriel dans un document structuré en nous l'en remercions.

Pour conclure cet aperçu sur la gouvernance municipale nous pouvons céder la place à son témoignage (voir entretien n°1 en annexe) qui nous éclaire par son analyse de la situation dans les deux paragraphes qui suivent : *« La municipalité est une institution de développement qui a besoin de l'appui du pouvoir et de la gendarmerie lorsqu'il est difficile d'éliminer les infractions. Depuis dix ans, nous demandons l'appui du pouvoir qui jusqu'à présent n'a rien pu faire. Avec une présence militaire, politique et partisane dans cette région, la loi ne peut être appliquée. La solution dans cette région consiste dans la présence d'un pouvoir fort capable d'imposer un projet [...] conforme à la réalité. Ce que nous entreprenons aujourd'hui consiste en des projets de réparation sans importance, l'important pour nous c'est de maintenir une bonne relation avec eux et éviter des heurts sécuritaires. »*

*« Dans notre municipalité comme dans tout le Liban, il y a celui qui vote sans habiter dans la région, tandis que l'habitant qui paie l'impôt à la municipalité n'a pas le droit de voter. Notre principe est que celui qui paie l'impôt à la municipalité puisse voter qu'il soit ou non un fils de la région. »*

### 7.3.2. Des lois structurelles qui tardent à se renouveler

Sur un espace réduit à près de 5,8 km<sup>2</sup> d'après notre fichier SIG, il est possible de retrouver toutes les problématiques urbaines et toutes les particularités propres au Liban.

D'une part, l'origine géographique a une incidence directe sur le plan politique, comme il est

clairement explicité dans de nombreux articles scientifiques et ouvrages (Catusse, 2011 ; Corm, 2009 ; Picard, 1994 ; Verdeil, 2005). L'exercice de la citoyenneté se rattache au lieu d'origine et non au lieu de résidence. Grâce à nos résultats synthétisés dans nos nombreuses cartes analytiques (descriptives et mobilités) et les résultats de notre typologie nous pouvons établir l'étendue de l'incidence d'un tel système électoral sur la gouvernance et la démocratie locale.

D'autre part, l'exode rural amorcé par la reconfiguration économique de Beyrouth, défini dans la première partie, a eu pour impact social de déraciner les néoriverains et de les inciter à procéder de manière pragmatique au regroupement de communautés d'intérêts : du noyau familial, du village d'origine, de la confession et dans certains cas de l'ethnie (assyriens, arméniens pour les nationaux et nationalités pour les réfugiés).

### **Une loi électorale qui spolie les droits des citoyens**

Dans le tableau qui suit, nous avons les effectifs des résidents de notre aire d'étude qui votent dans leur commune de domiciliation. Cette répartition est tributaire de l'équilibre confessionnel ; en effet le système électoral libanais repose sur la répartition confessionnelle au sein de chaque appareil étatique. Chaque confession dispose d'une part dans l'échiquier politique (Barakat et Chamussy, 2012 ; Bussi et Badariotti, 2004 ; Corm, 2009 ; Picard, 1994, 2001 ; Samad, 2007 ; Verdeil, 2005)

Religion	Jdeideh	Bouchrieh	Sedd EL Bouchrieh	Total Jdeideh el Metn	Fanar	Total
Maronites	1905	2676	1806	6387	479	6866
Grecs Orthodoxes	492	977	908	2377	140	2517
Grecs Catholiques	350	783	735	1868	60	1928
Chiïtes	265	135	384	784	2	786
Sunnites	696	351	214	1261	7	1268
Druzes	2	2	0	4	0	4
Arméniens Orthodoxes	304	914	202	1420	24	1444
Arméniens Catholiques	53	237	105	395	26	421
Assyriens	9	128	427	564	7	571
Arméniens Protestants	2	0	0	2	1	3
Juifs	0	4	0	4	2	6
Alawites	8	100	11	119	2	121
Evangéliqu es	0	56	0	56	4	60
Syriens Orthodoxes	84	657	0	741	4	745
Syriens Catholiques	34	237	0	271	4	275
Latines	24	0	0	24	4	28
<b>Total</b>	<b>4228</b>	<b>7257</b>	<b>4792</b>	<b>16277</b>	<b>766</b>	<b>17043</b>

Figure 113 : Tableau des électeurs des municipalités de Fanar et Jdeideh el Metn, sources Mokhtars de Fanar (Z.Aoun) et de Jdeideh (R.Chaker), J.Casagrande, 2016

A notre connaissance lors de notre passage au Liban en mai 2017, nous avons pu, par le biais d'un entretien informel avec une membre de Fanar baldati, apprendre que le maire élu en 2016 G. Salamé aurait dû être renversé en cours de mandat par la démission de la moitié du conseil municipal ; cependant le Mohafaz a choisi de le maintenir.

## Une loi de décentralisation qui se fait attendre et faible champ d'action des pouvoirs « publics »

*« Dans les vingt-cinq prochaines années, la poussée démographique va provoquer le doublement de la surface construite. Il n'est pas seulement question de reconstruction du centre-ville, il s'agit d'envisager une nouvelle gestion du territoire. Le foncier ne sera pas seulement destiné à la construction de l'habitat. La constitution de réserves pour la mise en place des infrastructures nécessaires ne peut se faire qu'avec l'argent de l'État et ne peut passer que par la mise en place d'une véritable politique locale (redonner du pouvoir aux municipalités, par exemple). Il n'y a aucune raison de voir le marché foncier périlcliter dans les années et décennies à venir; les propriétaires, qui en seront les acteurs privilégiés, devront rejoindre les rares investisseurs, architectes et promoteurs d'aujourd'hui, qui commencent à se poser la question de la qualité de l'architecture en termes d'esthétique, de fonctionnalité et de construction. Il n'est pas impossible de voir arriver, au cours des années à venir, un courant patrimonial qui revendique les valeurs dites traditionnelles de l'architecture libanaise, c'est peut-être un passage obligé. Même si nous pensons avec J.-C. Depaule qu'un élargissement de la pensée est en train de naître et qu'un nouveau regard se construit »*

Darles, 1996

La zone d'étude se retrouve sous les feux de trois poids lourds politiques rivaux : Michel Aoun, le clan Gemayel et Michel Murr<sup>133</sup>, leurs alliances changeant au fil des intérêts. Toutefois d'autres partis politiques sont visibles: les partis arméniens (présents à Borj Hammoud et dans les logements sociaux pour arméniens à Fanar) ainsi que les partis Amal et Hezbollah pour Roueisset et Zaaytrieh. La municipalité de Fanar est partagée en 2013 entre le maire, ancien Force Libanaise qui prête allégeance à Murr et le Mokhtar, aouniste. La municipalité de Jdeideh, capitale du Metn, est alliée quant à elle à Murr.

Comme principaux promoteurs de notre zone d'étude nous trouvons Samir Naddaf, qui a procédé à l'urbanisation des zones de Sabtieh/Sed, New Rawda et le flanc Sud de Ain Saade, ainsi que les *waqf*<sup>134</sup> qui se muent de plus en plus en promoteurs immobiliers (Ghodbane,

---

<sup>133</sup> Sur notre zone d'étude, le cas de Michel Murr est une illustration pour expliciter le système de gestion urbaine qui prévaut au Liban décrit dans le chapitre 2. Député du Metn, Michel Murr n'a de cesse de diriger son *caza* sans contre-pouvoir efficace. L'exemple le plus connu est l'utilisation de son poste de ministre pour faire modifier un décret établissant de nouveaux coefficients d'exploitation pour une période de 24h pour le projet de Cap sur ville à New Rawda en 1996<sup>133</sup>. Ce projet, dessiné par le groupe d'architecte MEG<sup>133</sup>, se situe alors au beau milieu du bois surplombant Beyrouth et constitue la plus ancienne *gated community*<sup>133</sup> construite dans notre zone d'étude. Entre 1979 et aujourd'hui, Michel Murr a été ministre de l'habitat, des postes et télécommunication, de la défense, ou encore de l'intérieur et des municipalités. Son pouvoir est tel qu'il peut se permettre de geler l'obtention des informations, pourtant de nature publique, afin de continuer à planifier à sa guise sa région. En 2013, sa fille est toujours à la tête de la fédération des municipalités et d'autres proches comme son fils étaient placés au ministère de l'intérieur.

<sup>134</sup> Bien *Waqf* est une propriété foncière tributaire du groupe religieux de rattachement, ils disposent qu'un cadre légal spécifique au Liban. Acteurs fonciers répandus dans les pays du Moyen-Orient contrairement à ce que prétend R. Allain dans son ouvrage Morphologie urbaine, le réduisant à l'aire géographique libanaise.

2012) sur l'espace de Mar Roukouz, zone ouest adjacente de New Rawda.

Depuis les années soixante, la ceinture de misère en marge de Beyrouth est la cible des aménageurs et des promoteurs: le tissu périphérique de Beyrouth est passé d'une zone de marginalisation à une zone ponctuée de *gated communities* dont le cloisonnement est justifié par les risques sécuritaires. Les *gated communities* se présentent sous diverses formes plus ou moins « fortifiées », c'est en cela que nous faisons appel aux *teïchopolitiques*. Par ailleurs, avec la nouvelle loi concernant la libéralisation des loyers d'avril 2014, il est à prévoir que sur les cinq années suivantes, le peu de mixité qui demeurerait encore tendra à disparaître définitivement, phénomène alerté par divers universitaires (Lamy-Willing, 2009).

Toutefois, comme le mentionne Jihad Farah (Farah, 2011) aussi bien dans sa thèse que dans le dernier opus de l'atlas du Liban, le pouvoir incombe davantage aux municipalités qu'il n'y paraît malgré l'absence de loi viable de décentralisation. Cependant, leur processus d'élection ne rend pas justice aux habitants qui contribuent pleinement à la vie et à l'enrichissement de cette dernière, comme en témoigne notre analyse présentée dans les parties précédentes. Au regard de la proportion d'électeurs ayant une incidence sur leur lieu de résidence, nous ne pouvons que déplorer la situation. Cette situation est clairement exprimée par les propos du Président de la municipalité de Jdeideh el Metn (disponibles intégralement en annexe) que nous reprenons ici :

*«Notre avis concernant la décentralisation administrative ?*

*Nous approuvons sûrement la décentralisation administrative, car au Liban, vu sa structure démographique, le système centralisé ne peut pas réussir. La décentralisation administrative quoiqu'on tente de lui donner une couleur, se transforme au Liban en décentralisation politique. À l'étape actuelle, le Libanais parle du matin jusqu'au soir de politique. Entre le développement naturel et la révolution blanche sans armes, le Libanais peut arriver à un équilibre entre les régions et une entente sur des surfaces semblables où il est possible d'appliquer la décentralisation administrative. Cette étape, nous y arriverons d'une manière ascendante par le «conflit des forces» et quoique nous tentons actuellement d'abolir le confessionnalisme, nous ne le pourrons pas...*

*Le confessionnalisme au Liban nécessite qu'on œuvre en vue de l'abolir dans la mesure où on a œuvré pour le trouver.*

*Toute décentralisation administrative, si elle comporte deux catégories non cohérentes sera comme le gouvernement actuel faible, incapable de continuer.*

*A notre avis, nous devons commencer à appliquer la décentralisation d'une manière limitée et dans des régions semblables, de manière qu'à ce que ce processus se développe progressivement pour englober tout le Liban et soit la base du lancement d'un nouveau système ascendant.»*

De ce fait et d'après nos résultats mettant en perspective le système électoral actuel, seule une faible part des résidents interagissent civiquement sur leur zone d'habitation. En ce qui concerne deux localités de Roueissat et de Zaaytrieh, nous serions tentée de décrire ces localités comme un antimonde<sup>135</sup> auto-organisé. Seuls sont enregistrés sur les listes électorales les originaires et non forcément les résidents. S'exerce donc une légitimité civique de l'origine géographique et non de résidence, ce qui compromet fortement l'influence des locaux compte-tenu de la mobilité et la diaspora libanaise.

### *7.3.3. L'organisation socio-spatiale comme reflet du contrôle politique de mobilité*

Ainsi, nous avons pu démontrer par nos résultats d'analyse, qu'il s'agisse du rapport des études existantes, de nos investigations auprès des institutionnels locaux ou encore de notre analyse multivariée, que la grille d'analyse néolibérale - dans le sens de l'économie de marché - et le confessionnalisme sont certes des facteurs structurants de l'organisation socio-spatiale de la banlieue étudiée, mais n'en sont pas le facteur principal. En effet le premier facteur est l'origine géographique.

Pour mémoire le niveau de vie, ou capital économique, fait partie de la première projection et correspond au second axe. L'essentiel de l'information se concentre sur cette première projection à hauteur de 37,09% de l'information, soit 16,69% pour l'axe niveau de vie ou capital économique.

Quant au confessionnalisme comme facteur structurant de l'espace urbain, il n'entre qu'en troisième facteur dans notre analyse factorielle de correspondance multiple, son apport d'information est 13,97%.

Il faut préciser que l'AFCM se base sur un tableau de Burt, celui-ci implique une redondance de l'information qui appauvrit les pourcentages d'inertie mais seulement en apparence.

---

<sup>135</sup> Ensemble des lieux marginaux du monde, plus ou moins bien connus et maîtrisés, Dictionnaire d'analyse spatiale, 2014

L'ordre d'apparition de ces facteurs nous permet de mettre en évidence que l'organisation socio-spatiale de la banlieue répond à une communauté de voisinage s'apparentant à un rassemblement par localité en fonction d'intérêts communs et /ou de similarités communes. La première similarité est donc l'origine géographique. Nous sommes dans une logique que nous pourrions qualifier de communauté de village. Ce phénomène n'est pas sans nous rappeler le principe défini par Schelling, qui lui avait employé un automate cellulaire et avait pu démontrer que des regroupements ou des partitions sociales basées sur des similarités pouvaient être générées sans que les individus le veuillent explicitement.

Comme peuvent le démontrer les analyses cartographiques, cet espace transparaît comme un espace fragmenté (phénomène propre aux systèmes urbains d'une manière générale) et cet aspect est représentatif des logiques qui ont structuré la banlieue Est<sup>136</sup>. La banlieue Est présente donc les caractéristiques apparentes de polycentralité, à l'habitat dispersé et fragmenté, et aux modes de vies de plus en plus ségrégués économiquement.

En effet, il transparaît que les municipalités et leur gouvernance font office de catalyseurs, voire de précurseurs dans certains cas, dans un processus de ségrégation urbaine renforcé par le système électoral agissant comme frein à la cohésion et devenant facteur de fragmentation hautement visible dans la forme urbaine. La dynamique des établissements et des flux résulte des discontinuités initiales. Les processus d'auto-organisation spatiale que ces trajectoires suivent, s'articulent à des projections de modèles que les groupes cherchent à imposer.

L'analyse de la structuration socio-spatiale nous fait mettre en évidence le processus de fragmentation qui régit le pays. Ses dirigeants faisant partie de ce que l'on appelle une ploutocratie, exercent un contrôle coercitif sur les mobilités socio-spatiales de ses citoyens.

Le rapport émis par Manasseh et Tabet est perspicace vis-à-vis des risques sociaux et économiques que subit la banlieue Est, et dans une plus large échelle le pays, lors de sa rédaction en 1969. Ses conclusions sont renforcées par celles émises par l'IFRED. Ils

---

<sup>136</sup> Singularité mise déjà en relief dans son article du professeur M.F.Davie lors du colloque international, « Petite villes et développement local dans le monde arabe » de juin 1994, cet article « Les banlieues de Beyrouth : espaces de crise » qualifie « Les banlieues de Beyrouth sont des espaces amorphes, non structurés entre elles et surtout désarticulées par rapport à la ville »

annonçaient alors le conflit à venir. Lors de notre entretien avec M. Fawaz en 2011, ce dernier faisait un parallèle entre la situation avant la guerre civile et celle que connaissait le pays au moment de l'entretien, sachant qu'avec le conflit syrien, les problèmes mentionnés n'ont cessé de s'accroître. Outre les soucis inhérents au découpage politico-confessionnel, s'ajoute celui des réfugiés non intégrés dans l'espace territorial libanais.<sup>137</sup>

Des études préalables sur la fragmentation notamment issues du courant anglo-saxon (M. Davis) couplées à notre analyse multivariée, nous ont permis de montrer que la Banlieue Est est soumise à une double dynamique :

- Une politique de fermeture par *gated communities* pour les *upper-class*, s'apparentant à une teïchopolitique (Ballif, 2009).

*« La peur sociale signale ainsi des espaces de « l'étrange étranger », instrumentalise des localités et des territoires. Leurs représentations stéréotypées ont inspiré les théories de l'ethnisation des rapports sociaux et territoriaux, ou encore les analyses conduites sur les stratégies de sécession dans la ville cloisonnée ou segmentée. Aussi, la perception idéalisée de la ville s'efface. Les qualités de cohérence, de convivialité et d'interactivité qui lui étaient prêtées disparaissent, remplacées par la conviction diffuse du délitement spatial suite au procès de désocialisation, du règne du non droit et par le sentiment obscur mais réel d'insécurité. » (Escallier, 2006)*

- Une politique de porosité au niveau des ghettos pauvres (tel que le mentionne Daniel Meier<sup>138</sup>) : la précarisation de la société libanaise conduit les ménages les plus pauvres à aller habiter dans des faubourgs stigmatisés tels que les camps.<sup>139</sup>

---

<sup>137</sup> Propos de M. Bouvard actuellement en charge de l'intégration des réfugiés syriens en France et ayant été en charge de la coopération entre l'IdF et Beyrouth de 2010 à 2014

<sup>138</sup> Interview avec l'auteur, novembre 2012

<sup>139</sup> Nicolas Puig mentionne aussi cette idée que les camps sont partie intégrante des faubourgs de Beyrouth

Nous constatons donc une double dynamique imposée à la banlieue : la fermeture des localités riches qui s'agrandissent continuellement et l'ouverture et le rétrécissement des localités pauvres.

Cette situation sous tension provient en partie de la législation actuelle, qu'elle concerne l'individu dans son droit privé, ou plus largement la réglementation territoriale dont les conséquences sont liées. En effet, le système électoral conduit le citoyen à être « Etranger » dans sa propre commune de résidence, dans la mesure où il ne peut y exercer son droit civique s'il n'en est pas de souche au niveau de son état civil ; phénomène auquel s'ajoute la question du pouvoir effectif de la municipalité dans la mesure où ce dernier semble limité faute d'une loi de décentralisation approuvée<sup>140</sup>.

En conclusion de ce chapitre, nous constatons que grâce à l'analyse de la structure du tissu urbain, nous avons pu mettre en évidence la composition sociale et les dynamiques organisationnelles.

Avec notre classification ascendante hiérarchique, nous observons aussi que la position sociale des individus est tributaire du poids politique des leaders politico-économiques locaux, il conditionne clairement leur trajectoires de mobilité résidentielle dans la banlieue Est et leur ancrage socio-spatial.

---

<sup>140</sup> Consulter les points 7.3.1 et 7.3.2

# **CONCLUSION GÉNÉRALE**



Notre recherche a consisté à mettre en évidence les facteurs de structuration urbaine de la banlieue Est de Beyrouth délaissée par les scientifiques à partir d'une étude de cas de deux municipalités : Fanar et Jdeideh el Metn caractérisée par leur hétérogénéité urbaine et sociale.

La portée de cette recherche est double, elle se veut à la fois pratique et théorique.

D'une part, elle nous offre une visée opérationnelle par l'apport de données inédites sur la banlieue Est de Beyrouth grâce à l'emploi de l'écologie urbaine factorielle, et d'autre part, elle permet de revisiter le contexte théorique des études urbaines mobilisées au Liban en nous proposant l'usage de concept plus pertinent pour saisir la structuration de l'espace urbain : « le contrôle politique de mobilité ».

L'étude de la trajectoire de mobilité résidentielle et les dynamiques d'appropriation de l'espace urbain, qui sont au fondement des autres mobilités (pendulaires, sociales...), nous permet de saisir la portée du contrôle politique de mobilité. Ce dernier transparait comme un révélateur de la structuration spatiale et sociale.

Ainsi, à la lumière de cette démarche nous constatons qu'une fragmentation sociale et urbaine est en cours dans la banlieue Est de Beyrouth. Elle suit des logiques spécifiques selon les localités étudiées. Cette logique répond à une double dynamique ; une dynamique de porosité et une dynamique de fermeture et d'homogénéisation sociale. Le modèle urbain s'homogénéise à outrance au point de ne plus être en mesure de distinguer les lieux, quartiers et ce, malgré la topographie marquée.

Il semble d'une manière plus détaillée que s'opère une concentration et une homogénéisation des formes d'habitat et d'habiter à Jdeideh et Fanar; tandis qu'un éclatement et un fractionnement du tissu urbain et social est en cours à Roueissat et Zaaytrieh. Les quartiers de Sabtieh/Sed et Bauchrieh, à proximité des bassins d'emplois qu'offrent la capitale libanaise et sa conurbation, font office d'espace tampon entre les différentes dynamiques dans la mesure où pour saisir l'opportunité de la pression démographique croissante, les propriétaires n'hésitent plus à subdiviser leur bien immobilier dans l'ancien pour s'assurer une rente immédiate dans un contexte de copropriétés. Ces processus sont renforcés par le fait qu'aujourd'hui les réserves foncières qui existaient dans ces quartiers se sont vues remplacées par des tours de standing clivant morphologiquement et socialement le tissu urbain.

Ces processus renvoient à un urbanisme marqué par un opportunisme généralisé au niveau des acteurs les plus influents. D'une manière générale, nous faisons face à un urbanisme de type adaptatif, suivant l'évolution naturelle de la ville et s'y adaptant en tentant d'en extraire le meilleur bénéfique ; et non pas à un urbanisme de type directif, dessinant de façon volontariste l'avenir de la ville et de ses quartiers.

.Notre démarche de recherche s'organise dans notre thèse en trois principales parties.

La première partie fait un état des savoirs dans le champ de l'urbain et particulièrement ceux qui sont d'usages à propos du Liban et du Moyen-Orient, avec comme toile de fond l'orientalisme. De manière plus détaillée, le premier chapitre présente succinctement le contexte de production de l'urbanisme libanais, objet d'intérêts clientélistes. Le deuxième chapitre apporte des éléments de compréhension pour saisir le contexte théorique de production de l'urbain et la nécessaire réflexivité du chercheur pour ne pas tomber dans l'idéologie. Le troisième chapitre expose notre protocole d'analyse, qu'il s'agisse des concepts mobilisés, des outils techniques ou encore nos hypothèses et la méthode que nous avons testées.

La deuxième partie, quant à elle, se préoccupe dans le quatrième chapitre de montrer l'évolution de la capitale libanaise avec une étude spécifique relative à sa banlieue Est, qui constitue un assemblage ethnico-confessionnel représentatif du multiculturalisme du Liban. Elle expose dans le cinquième chapitre les données mobilisées pour en saisir la complexité ainsi que leur difficulté d'acquisition, leur manque d'exhaustivité et les limites de leurs traitements.

La dernière partie met en exergue l'enjeu du traitement des données collectées et de leur pertinence pour comprendre la configuration socio-spatiale de notre aire d'étude et de ses répercussions. Elle met en avant la typologie de notre aire d'étude résultant de l'analyse multivariée qui permet au-delà des autres sources d'information de mettre en évidence le système de gouvernance locale et ses dysfonctionnements en requalifiant les acteurs de l'urbanisme locaux.

En conclusion, l'objectif de cette thèse a été d'une part, de présenter brièvement les processus à l'œuvre dans l'urbanisation de la périphérie beyrouthine, d'autre part d'expliquer les données récoltées au cours de la recherche sur cette banlieue ; et finalement de présenter une réalité, un profil de la banlieue étudiée. A la lumière de nos résultats, il s'avère donc que la position spatiale et la mobilité des individus est tributaire du poids politique des grandes familles locales qui conditionne clairement leur trajectoire résidentielle dans la banlieue Est et leur ancrage socio-spatial. Ce qui valide notre hypothèse initiale, spéculant que « **La forme du tissu urbain est révélatrice du tissu social et du contrôle politique des formes de mobilité<sup>141</sup> des habitants le constituant<sup>142</sup>** ».

Finalement pour comprendre et définir davantage notre terrain, il serait sans doute intéressant d'entamer des recherches sous les angles de la mobilité quotidienne, afin de déterminer les tendances qui se profilent dans l'aire d'étude, et plus largement au Liban. Par exemple une de ces recherches pourrait être soumise à la méthode développée par David Epstein, et l'autre par celle de Pierre Dias, dans leurs thèses de doctorat respectives :

- l'une montrant comment les facteurs économiques et mode de vie vont conditionner les choix résidentiels des habitants considérés comme acteurs de leur mobilité et
- l'autre sous l'angle des représentations cognitives de l'espace vécu.

Ces deux visions semblent pertinentes pour déterminer de manière générale les frontières matérielles et immatérielles de la banlieue Est de Beyrouth, et permettraient réellement d'évaluer le conditionnement orchestré par le système politico-confessionnel libanais, d'autant que d'après les résultats de notre analyse multivariée, ce dernier ne constitue réellement que le troisième facteur structurant de l'espace résidentiel de la banlieue Est en pleine densification.

---

<sup>141</sup> Desmarais & Ritchot, 2000

<sup>142</sup> *Op.cit.*



# BIBLIOGRAPHIE

## OUVRAGES IMPRIMÉS

AKL Z. & BEYHUM N. (dir.), *Conquérir et reconquérir la ville, L'aménagement urbain comme positionnement des pouvoirs et contre-pouvoirs*, ALBA, 2009, 220p.

AKL Z. & DAVIE MF (dir.), *Question sur le patrimoine architectural et urbain eu Liban*, ALBA & URBAMA, 1999, 256p.

ALLAIN R., *Morphologie urbaine, Géographie, aménagement et architecture de la ville*, Armand Colin, 2004, 254p.

ARENDT H., *Du mensonge à la violence*, Editions Calmann Lévy, Pocket, Paris, 1994, 256p.

ARNAUD J-L. (dir.), *Beyrouth, Grand Beyrouth*, Presses de l'IFPO, Beyrouth, 1996, 230p.

ASCHER F., *Les nouveaux principes de l'urbanisme*, Editions de l'Aube, 2001, 103p.

AUGE M., *Non-Lieux, introduction à une anthropologie de la surmodernité*, Editions Seuil, 1992, 160p.

AYSSAR A., *Quantum city*, Architectural Press, 2002, 278p.

BACHELARD G., *La Valeur inductive de la relativité*, Paris, 1929, 264p.

BACHELARD G., *Le Rationalisme appliqué*, PUF, 1949, 215p.

BACHELARD G., *Le Matérialisme rationnel*, PUF, 1953, 224p.

BACHELARD G., *La Poétique de l'espace*, PUF, 1957, 228p.

BADARIOTTI D. et BUSSI M., *Pour une nouvelle géographie du politique*, Editions Economica, Paris, 2004, 308p.

- BAILLY A. et FERRAS R., *Eléments d'épistémologie de la géographie*, Editions Armand-Colin, collection U, 2eme édition, 2010, 192p.
- BARAKAT L. et CHAMUSSY H., *Le Liban, une géographie paradoxale*, Editions Broché 2012, 196p.
- BARTHES R., *La Chambre claire : Note sur la photographie*, Editions Gallimard, Paris, 1980, 200p.
- BARTHES R., *Mythologies*, Éditions du Seuil, Paris, 1957, réédition, 2010, 256p.
- BASTIAN S., BULOT T. et BURR E. (dir.), *Sociolinguistique urbaine et développement durable urbain : enjeux et pratiques dans les sociétés francophones et non francophones*, Munich, Meidenbauer, 2009, 246p.
- BEGUIN M. et PUMAIN D., *Les représentations des données géographiques, statistiques et cartographiques*, Armand Colin, 3eme Edition, 2010, 192p.
- BERGER P-L. et LUCKMANN T., *The Social Construction of Reality: A Treatise in the Sociology of Knowledge*, Anchor, 1966, 240p.
- BERTIN J., *La graphique et le traitement graphique de l'information*, Flammarion Editions, France, 1977, 288p.
- BEYDOUN A., *La dégénérescence du Liban ou la réforme orpheline*, Actes Sud, 2009, 176p.
- BLIN E. et BORD J-P., *Initiation géo-graphique ou comment visualiser son information*, Editions Sedes, Condé sur Noireau, 1995, 284p.
- BLOOR D. et EBNOTHER D., *Socio-logie de la logique ou les limites de l'épistémologie*, Pandore, 1983, 190p.
- BOURDIN A. (dir.), *Mobilité et écologie urbaine*, Descartes & Cie., 2007, 284p.
- BOURDIEU P., *Science de la science et réflexivité*, Raison d'agir, 2001, 200p.
- BORZARSLAN H., *Sociologie du Moyen-Orient*, Repère, 2011, 128p.
- BRESSOUD E. et KAHANE J-C., *Statistiques descriptives*, Editions Pearson Education, 2010, 288p.

- BRUNET R., *Les mots de la Géographie, dictionnaire critique*, Reclus, la Documentation française 1997, 518p.
- BRUNEL S., *Le développement durable*, Que sais-je. 2007, 128p.
- CATUSSE M., KARAM K., et LALOUM O., *Métamorphose du Leadership au Liban*, Presses de l'IFPO, Beyrouth, 2011, 328p.
- CHOAY F. et MERLIN P., *Dictionnaire de l'urbanisme et de l'aménagement*, PUF. 2005, 723p.
- CHOAY F. *L'urbanisme, utopie et réalité*, Editions du Seuil, Paris, 1965, 448p.
- CLERC-HUYBRECHTS V., *Les Quartiers irréguliers de Beyrouth, poches de l'histoire foncière et urbanistique*. Paris, Beyrouth: Institut français du Proche-Orient, 280 p.
- CLOAREC V. et LAURENS H., *Le Moyen-Orient au XX<sup>ième</sup> siècle*, Armand Colin, Paris 2000, 225p.
- CORM G., *Histoire du Moyen –Orient, de l'Antiquité à nos jours*, Paris, Edition la Découverte, 2007, 196p.
- CORM G., *Le Liban contemporain, histoire et société*, La Découverte, Paris, 2009, 432p.
- CORM G., *Proche-Orient éclaté*, Paris Editions Gallimard, 2003, 1072p.
- DAVIS M., *City of Quartz, Excavating to the Future in Los Angeles*, Verso, new edition, 2006, 406p.
- DAVIS M., *Planete of Slums*, Verso, 2006, 228p.
- DAUPHINE A., *Les théories de la complexité chez les géographes*. Economica. 2003, 248p.
- DESMARAIS G & RITCHOT G., *La géographie structurale*, L'Harmattan. 2000, 147p.
- DERYCKE P-H. PUMAIN D. et HURIOT J-M. *Penser la ville, théories et modèles*, Edition Broché, 1996, 335p.
- DORIER-APPRILL E. et GERVAIS-LAMBONY P. (dir.), *Vies citadines*, Paris, Belin, 2007, 267p.

DUMOLARD P., DUBUS N. et CHARLEUX L., *Les statistiques en géographie*, Editions Belin, Paris, 2003, 239p.

EDDE C., *Beyrouth, Naissance d'une capitale (1918-1924)*, Actes Sud, Paris, 2010, 397p.

EL ASCHKAR E., *Règlementation et formes urbaines: Le cas de Beyrouth*, Les cahiers du CERMOC, Presses de l'IFPO, Beyrouth, 1998, 180p.

FAVIER A. (dir.), *Municipalité et pouvoirs locaux au Liban*, Beyrouth, Les cahiers du CERMOC N°24, Presses de l'IFPO, Beyrouth, 2001, 438p.

FEYERABAND P., *Contre la méthode, Esquisse d'une théorie anarchiste de la connaissance* (1975), Paris, Le Seuil, 1979; éd. poche, Paris Le Seuil, 1988, coll. "Points sciences".

FEYERABAND P., *La science en tant qu'art* (1983-1984), Paris, Albin Michel, 2003, coll. "Sciences d'aujourd'hui", 176 p.

FEYERABAND P., *Science in a Free Society (de)* (1978) FLAMENT C. *Théorie des graphes et des structures sociales*, Paris, Edition Gauthier Villars, 1968, 165p.

FRANKHAUSER P., *La fractalité des structures urbaines*, Economica, Paris, 1994, 291p.

GAUTHIER A., *L'économie mondiale depuis la fin du XIXe siècle*, Editions Breal, Rosny 1995, 576p.

GUERMOND Y. et MATHIEU N., *La ville durable, du politique au scientifique*, Cemagref, CIRAD, Ifremer, INRA, 2005, 286p.

HARVEY D., *Géographie de la domination*, Les Prairies ordinaires, Paris, 2008, 118p.

HARVEY D., *Le capitalisme contre le droit à la ville, Néolibéralisme, urbanisation, résistances*, Editions Amsterdam, Paris, 2011, 96p.

HILLIER B. et HANSON J., *The Social Logic of Space*, Cambridge University Press, Cambridge, 1984, 296p.

HOMZY-GOTTWALLES G., *Espaces religieux du Liban, Tome I*, Université St-Joseph de Beyrouth, 2008, 188p.

ISAAC J. et GRAFMEYER Y. *L'école de Chicago*, Aubier, Flammarion, Aubier, 1984, 377p.

JACOBS J., *Cities and the Wealth of Nations, Principe of Economic Life*, New York, Random house, 1984, 257p.

KIENLE E. (dir.) *Les sciences sociales en voyage, l'Afrique du Nord et le Moyen-Orient vus d'Europe, d'Amérique et de l'intérieur*, Iremam, Kartala 2010, 336p.

LAURENS H., *L'empire et ses ennemis, La question impériale dans l'histoire*, Seuil, Paris 2009, 256p.

LAMBERT N. et ZANIN C. *Manuel de cartographie, principes, méthodes, applications*, Editions Armand Colin, Paris 2016, 224p.

LIPOVESKY G., *L'ère du vide : essais sur l'individualisme contemporain*, Editions Gallimard, St Amand, 1989, 320p.

LYNCH K., *L'image de la Cité*, Dunod Editions, Malakoff, 1998, 232p.

MACHIAVEL N., *Le Prince*, Editions Gallimard, St Amand, 2010, 238p.

MADORÉ F., *Ségrégation sociale et habitat*. Rennes, Presses Universitaires de Rennes, (Coll. «Géographie sociale»), 2004, 251p.

MARTIN J., *Notions de base en mathématiques et statistiques*, Editions Gauthier Villars, Paris, 1965, 284p.

MONOT A. (dir.), *La France des marges*, Mesnil sur Estrée, Editions Bréal, 2016, 320p.

MILES M-B. et HUBERMAN A-M., *Analyse des données qualitatives*, DE Boeck Université presse, Bruxelles, 2003, 626p.

NAVEZ-BOUCHANINE F. (dir.), *La fragmentation en question : Des villes entre fragmentation spatiale et fragmentation sociale ?*, L'Harmattan, Villes et Entreprises, Paris, 2055, 414p.

NGUIMBI M., *Penser l'épistémologie de Karl Popper*, Editions l'Harmattan, ouverture philosophique, Paris, 2012, 196p.

MARTIN O., *Sociologie des Sciences*, Armand Colin, Editions128, Paris, 2005, 128p.

NIELSEN L., *L'espace et soi*, Editions les Doigts qui rêvent, Talant, 2010, 267p.

- PANERAI P., *Analyse urbaine*, Editions Paranthèses., Marseille, 2009, 176p.
- PANERAI P., CASTEX J; et DEPAULE J-C., *Formes urbaines de l'ilot à la barre*, Parenthèses Editions, Marseille, 1997, 196p.
- PICARD E., *La politique dans monde arabe*, Armand Colin, Paris, 2006, 335p.
- POINSOT D., *Statistiques pour statophobes*, université de Rennes, 2004, 142p.
- PUMAIN D. et St JULIEN T., *Analyse spatiale, les interactions*, Armand Colin, 2eme Edition Paris, 2010, 192p.
- PUMAIN D. et St JULIEN T., *Analyse spatiale, les localisations*, Armand Colin, 2eme Edition Paris, 2010, 192p.
- ROBIN M., *La télédétection*, Editions Nathan, Paris, 1995, 318p.
- ROGERS R., *Des villes pour une petite planète*, le Moniteur, Paris, 2000, 216p.
- RONCAYOLO M., *Lectures de villes*, Editions Parenthèses, Marseille, 2002, 394p.
- SAID E., *L'orientalisme, l'orient créé par l'occident*, Seuil, Paris, 1997, 430p.
- SALIBA R., *Beyrouth, architectures aux sources de la modernité 1920-1940*, Editions Parenthèses, Marseille, 2009, 176p.
- SIEVERTS T., *Entre-ville, une lecture de la Zwischenstadt*, Editions Paranthèses, Marseille, 2004, 188p.
- SOUAMI T. et VERDEIL E. (dir), *Concevoir et gérer les villes, milieux d'urbanistes du sud de la Méditerranée*, Paris-Beyrouth-Marne-la-Vallée, Anthropos-Economica, IFPO, LTMU, collection Villes 2006, 230p.
- STASZAK J-F. et al. (dir.), *Géographie anglo-saxonne*, Editions Belin, Paris, 2001, 313p.
- VERDEIL E., et al, *Atlas du Liban*, Presses de l'IFPO, Beyrouth, 2007, 210p.
- VERDEIL E. et al, *Atlas du Liban, les nouveaux défis*, Presses de l'IFPO, Beyrouth, 2016, 112p.

VIDAL R., *La Fragmentation de la ville et nouveaux modes de composition urbaine*, l'Harmattan, Paris, 2002, 208p.

WEBER M. (FREUND .J. Traduction), *Le savant et le politique*, Broché Editions, Paris, 2002, 210p.

ZAKARIA M. et CHBAROU B (dir.), *Mouvements communautaires et espaces urbains au Machreq*, IFPO éditions, Beyrouth, 1985, 175p.

## **CHAPITRE DANS UN OUVRAGE IMPRIMÉ**

DAHER R-F, *Discourses of Neoliberalism and Disparities in the City Landscape “Cranes, Craters, and an Exclusive Urbanity*, dans *Villes, pratiques urbaines et construction nationale en Jordanie*, Les cahiers de l'IFPO, Beyrouth, 2011, pp 273-295.

DAVIE M., *Maisons traditionnelles de Beyrouth, Typologie, culture domestique, valeur patrimoniale*, volume 1, APSAD & CEHVI, 2004.

DAVIE M. (dir.) , *Fonctions, pratiques et figures des espaces publics au Liban , Perspectives comparatives dans l'aire méditerranéenne (9-17, 63-85, 121-141, 239-261, 277-321, 331-379)*, ALBA et CEHVI, 2007.

DONNAY P., COLLET C. et WEBER C., *Reconnaissance des formes urbains : transfert méthodologique Nord-Sud*, dans *Télé-détection des milieux urbains et périurbains*, AUPELF-UREF, 1997, pp 133-144.

HUYBRECHTS E. et VERDEIL E., *Beyrouth entre reconstruction et métropolisation*, Villes en parallèles, Gouverner les métropoles, 2000.

KRIJNEN M. et DE BREUKLEAR C., *Capital, State and Conflict : the Various Drivers of Diverse Gentrification Processes in Beirut*, Lebanon, dans *Global Gentrification, Uneven Development and Displacement*, 2015, University of Bristol press pp285-309.

MARIUS-GNANOU K., « *Travail, mobilités et espace de vie au féminin dans une petite ville industrielle du Sud de l'Inde* ». Texte initialement publié dans Femmes et Villes, textes réunis et présentés par Sylvette Denèfle, Collection Perspectives « Villes et Territoires » no 8, Presses Universitaires François-Rabelais, Maison des Sciences de l'Homme « Villes et Territoires », Tours, 2004, p. 453-470.

ZIADE N., *Les villes cosmopolites arabes entre 1870-1930, Beyrouth –Alexandrie –Alep*, Commission Nationale Libanaise pour l'éducation, la science et la culture (UNESCO) Beyrouth, 2004.

## RAPPORTS IMPRIMÉS

Rapport sur la Medina de Saida « *Bilan des transformations sociales et spatiales dans la vieille ville de Saida mai 2001 à mai 2011 : projets de développement et évolution de la ville de Saïda 10 ans après le séminaire de l'Unesco sur les villes côtières* », UNESCO.

Extrait de l'« *Avant- Rapport du Père Lebret, directeur de l'IRFED* », paru dans l'Orient, le 22 septembre 1960.

*Plan de Développement de la Banlieue Est de Beyrouth*, Manasseh et Tabet, 1969

Cobaty, *L'urbanisme et la règle au Liban*, rapport préliminaire, 2015, [www.cobaty.org/var/ezflow\\_site/.../ebe13ed792cecc5a15db0ed7c464e0da.pdf](http://www.cobaty.org/var/ezflow_site/.../ebe13ed792cecc5a15db0ed7c464e0da.pdf)

DAR, IAURIF, *Schéma Directeur de l'Aménagement du Territoire Libanais*, Rapport Final, 2004.

GAZEL H., HARRE D., MORICONI-EBRARD F, *L'urbanisation des pays du Moyen-Orient et de l'Afrique du Nord (MENA), 1950-2030*, PROGRAMME e-Geopolis/MENAPOLIS, Mai 2011, [http://mait.camins.cat/ET2050\\_library/docs/med/TABLEAU\\_BORD\\_MAROC.pdf](http://mait.camins.cat/ET2050_library/docs/med/TABLEAU_BORD_MAROC.pdf)

FAWAZ M. et PEILLEN F., UN-Habitat, *Urban slums reports: the case of Beirut*, Lebanon, 2003

LAMY S., *Le droit de l'urbanisme au Liban*, Beyrouth, ALBA-GRIDAUH, 2010.

LARBI H. (dir.), *La performance macroéconomique et sectorielle des politiques du logement dans les pays de la région MENA*, avril 2005.

SARKIS H., *The bridge to a better Beirut*, avril 2013, non publié, UN-Habitat , Global Report on Human Settlements, *The Challenge of Slums*, Earthscan, London; Part IV: 'Summary of City Case Studies', 2003.

UN-Habitat., *Habitat III National Report*, Final Report, CDR, January 2016

VERDEIL E., *Urbanisme et urbanistes au Liban, milieux, cultures et professionnels*, Milieux et cultures urbanistiques dans le sud de la Méditerranée, 2002.

## TRAVAUX UNIVERSITAIRES

ANTONI J-P., *Modélisation de la dynamique de l'étalement urbain, aspects conceptuels et gestionnaires*, Thèse de Doctorat en géographie, Université Louis Pasteur, Strasbourg

BACCINI A., *Statistiques descriptives multidimensionnelles*, Institut de Mathématiques de Toulouse, mai 2010, <https://www.math.univ-toulouse.fr/~baccini/zpedago/asdm.pdf>

BARIOU R., LECAMUS D., et LE HENAFF F., *Dossier de télédétection, Maladie des végétaux et géochimie*, Université de Rennes, 1985.

ATTAR N., *Etude de la sous-intégration : le quartier de Roueissat*, Mémoire de Maîtrise, 1986, USJ, Faculté SHS, Beyrouth.

BEYHUM N., *Espaces éclatés, espaces dominés : étude de la recomposition des espaces publics centraux de Beyrouth de 1975 à 1990*, Lyon 2, 1991.

BISSON V., *Dynamiques comparées de l'urbanisation en milieu tribal (Tunisie et Mauritanie)*, Thèse de Doctorat en Géographie,

BRIDIER S., *Variabilité spatio-temporelle des brises thermiques en milieu urbain selon l'analyse morphométrique du relief et l'analyse de l'occupation du sol*, in *Journées de*

*Climatologie – Besançon, 12-13 mars 2009 - Climat et société : Climat et relief* LPED, Université de Provence

CIMINO M., *Le général Aoun et la notion d'Etat, étude du pacte civil libanais (1998-2006)*, Mémoire de 4ème année d'IEP Strasbourg, 2007.

COTTIN J-M., *Beyrouth*, Rapport de Stage, A6, 2002.

DAVIE M., *Beyrouth et ses Faubourgs (1840-1940): une intégration inachevée*, Centre d'Études et de Recherches sur le Moyen-Orient Contemporain, 1996.

DAVIE M., *Beyrouth 1825-1975, Un siècle et demi d'urbanisme*, Ordre des architectes de Beyrouth, 2001.

DIAS P., *Les représentations spatiales de la ville et les mobilités quotidiennes au prisme des positions sociales : une approche socio-cognitive des ségrégations socio-spatiales*, Thèse de Doctorat en Psychologie, Université de Strasbourg, 2016.

EPSTEIN D., *La mobilité spatiale locale : l'influence de la mobilité quotidienne sur la mobilité résidentielle, l'exemple des résidents actifs luxembourgeois*, Thèse de Doctorat en Géographie, Université de Strasbourg, 2013.

FADEL N., *La mutation du paysage commercial de la grande agglomération de Beyrouth à partir des années 90 : « Entre Réaction et/ou Evolution des espaces existants Et Production de nouveaux espaces de grande envergure ». : Le cas de Bourj Hammoud, Zalka-Immaret Chalhoub et Le City Mall, dans la banlieue nord de Beyrouth*, Thèse de Doctorat en Géographie, Université de Lyon 2, 2011.

FARAH J., *Différenciations socio-spatiales et gouvernance municipale dans les banlieues de Beyrouth, A travers l'exemple du Sahel Al Matn Al Janoubi et des municipalités de Chiyah, Ghobeiri et Furn Al Chebbak*, Thèse en art de bâtir et urbanisme, Université de Liège, 2011.

FAWAZ M., *Strategizing for housing: an investigation of the production and regulation of low-income housing in the suburbs of Beirut*, Doctoral dissertation in Urban studies and urban planning, MIT, September 2004.

FISCHFISCH A., *Formes urbaines et architecturales de Beyrouth depuis 1876 : évolutions et logiques de production : approche méthodologique*, Thèse de Doctorat, Université Paris IV, 2007.

GHODBANE D., *Les acteurs du renouvellement urbain : le cas du quartier syriaque de Beyrouth*, Mémoire de Master d'Architecture, Ecole Nationale d'architecture Paris- La Villette, 2012.

KABIL H., *Images satellitaires et indicateurs environnementaux : application urbaine à l'agglomération de Strasbourg entre 1984 et 2001*, Thèses de doctorat, Université de Strasbourg, 2010.

KABOLI M.H., *Approche empirique de la restructuration urbaine: application d'un système multi agent à Strasbourg 1982*, Thèse de Doctorat en Aménagement et Urbanisme, Université de Strasbourg, 2013.

KALOUSTIAN N., *On the Urban Heat Island in Beirut. Architecture, Space Management*. Université Paris-Est, 2015.

KRIJNEN M., *Facilitating Real Estate Development in Beirut : a Peculiar Case of Neoliberal Public Policy*, Mémoire de Master en Etudes Moyennes Orientales et arabes, American university of Beirut, 2010.

LAMY-WILLING S., *Le renouvellement urbain, un moyen de lutte contre inexploitation foncière*, Mémoire de fin d'Etude de Master d'Urbanisme, ALBA, 2009.

MARTIN A., *L'analyse de données*, polycopié de cours ENSIETA 1463, 2004.

NOAIME E., *La transformation socio-morphologique de la ville dans les processus de métropolisation : l'exemple d'Alep depuis sa fondation jusqu'en 2011*, Thèse de Doctorat en Architecture, INSA Strasbourg, 2016.

SELMi W., *Services écosystémiques rendus par la végétation urbaine, application d'approches d'évaluation à la ville de Strasbourg*, Thèse de Doctorat en Aménagement et urbanisme, Université de Strasbourg, 2014.

TRAN D-B., *Croissance spatio-temporelle de la ville de Da Nang, Vietnam entre 1990 et 2001 : Apport de la télédétection et de l'analyse fractale*. Thèse de doctorat, Université Louis Pasteur, Strasbourg, 2007.

VERDEIL E., *Une ville et ses urbanistes, Beyrouth en reconstruction*, Thèse de Doctorat en Géographie, Université Paris I, 2002.

## ARTICLES DE PÉRIODIQUES

ASHER GHERTNER D., *Debates why gentrification theory fails in 'much of the world'*, City, vol 19, N°4 pp 552-563, 2015.

ATKINSON R., *The politics of knowing: spatial isolation, disconnection and social withdrawal*, Geografiska Annaler series B\_Human geography, 2009.

AVELINE N., *Marchés fonciers et immobiliers à Beyrouth*, CERMOC, Beyrouth, 2000, N°6

BALLIF F., *Le défi des teichopolitiques, analyser la fermeture contemporaine des territoires*, in Espace géographique, Belin 2009

BARAKAT L. et CHAMUSSY H., *Les espaces publics à Beyrouth*, Géocarrefour. 2002, Vol. 77 n°3, pp. 275-281.

BEGUIN H. et THILL J-C., *Les aires gravitaires du marché* Espace géographique, tome 13, N°2, 1984, persee.fr

BENIT C., *Gouvernement urbain et production e la ségrégation : quelles leçons de la ville d'apartheid : Une comparaison Johannesburg-Los Angeles.*, Revue européenne de migrations internationales, vol 14, N°1 pp 159-192, 1998.

BENNAFLA K., *Le développement au péril de la géopolitique : l'exemple de la plaine de la Bekaa*, in *Géocarrefour* vol. 81/4 | 2006.

BENSMAIL S., KORSHOLM N., HANS CH. and SKOVGAARD-PETERSEN J., *Middle Eastern Cities, 1900-1950, Public places and Public spheres in Transformation.* *Géocarrefour* 2002. Vol. 77 n°3, pp. 311-312.

BOURGEY A. & PHARES J., *Les bidonvilles de l'agglomération de Beyrouth*, Revue de géographie de Lyon, Vol 2, N°48 1973, pp107-139.

BRENNETOT A., « *Géohistoire du « néolibéralisme »* », *Cybergeo : European Journal of Geography* [Online], Political, Cultural and Cognitive Geography, document 655, Online since 28 November 2013, <http://cybergeo.revues.org/26071> ; DOI : 10.4000/cybergeo.26071

BRISSAUD I., *Distribution fractales des pistes de ski et les remontées mécaniques : exemple de la station de Serre-Chevalier*, Cybergeog : European Journal of Geography, Systèmes, Modélisation, Géostatistiques, 2007, article 366.

CAGLIONI M. and RABINO G., *Contribution to fractal analysis of cities: a study of metropolitan area of Milan* Cybergeog : European Journal of Geography ,2004 Dossiers, 6èmes Rencontres de Théo Quant, Besançon, France 20-21 février 2003. Articles sélectionnés par Cybergeog, article 269.

CASTEL J-J., *Quand la mobilité oblige à repenser l'urbanisme*, Conseil des Urbanistes 2007

CAUVIN C., *Une méthode des données localisées : la régression bidimensionnelle*. Espace géographique, tome 13, N°2, 1984, persee.fr

CHAMUSSY H., GUERIN J-P, LE BERRE M. et UVIETTA P., *La dynamique de systèmes : une méthode de modélisation des unités spatiales*, Espace géographique, tome 13, N°2, 1984, persee.fr

CHAPUIS J. (dir.), *Villes en guerre au Moyen-Orient*, EURORIENT ? N° 43 , Editions l'Harmattan, Paris,2013

CHAPUIS J., *Le partenariat Nord-Sud à l'épreuve des idées reçues, Réflexions à partir du cas libanais*, 2012

CHENAL J, PATTARONI L. et PFLIEGER G., *Les lieux au détour des réseaux*, EspacesTemps.net, 2009.

CHOPLIN A., *De Westerning Urban Theory*, Metropolitics, 2012.

CLAUDE V. et SAUNIER P-Y. , *L'urbanisme au début du siècle ; de la réforme urbaine à la*

COHEN S-A., *A Darker Side of Hypermobility*, Environment and Planning A, 2015, Vol 47.

DELPAL C., *La corniche de Beyrouth, nouvel espace public*, in Les annales de la recherche urbaine 91. 1991*compétence technique*, Vingtième Siècle. Revue d'histoire. N°64, 1999, pp. 25-40.

DAVID J-C., *Espace public au Moyen-Orient et dans le Monde arabe, entre urbanisme et pratiques citadines*, Géocarrefour. 2002, Vol. 77 n°3, pp. 219-224.

DAVID J.-C., *Les espaces publics à Alep depuis la fin du XIX siècle*, Géocarrefour. 2002, Vol. 77 n°3, pp. 235-244.

DAVIE M.F., *Maps and the historical topography of Beirut*, 1987

DAVIE M.F., *Centre et centralités à Beyrouth, 1850-1995*, 1991

DAVIE M.F., *Le cloisonnement confessionnel d'une ville, le modèle beyrouthin*, in Mappemonde, 1991.

DAVIE M.F., *Discontinuités imposées au cœur de la ville : le projet de reconstruction de Beyrouth*, in « villes en projet », 1995.

DAVIE M.F., *Les lieux, espaces, territoires et identités des grecs-orthodoxes du Proche-Orient*, 2011, EspacesTemps.net

DE BEUKELAER C. and KRIJNEN M., *Capital, state and conflict: the various drivers of diverse gentrification processes in Beirut, Lebanon*, Global Gentrification, Bristol Policy Press of University of Bristol, 2015 Democracy and Security, Taylor & Francis (Routledge), 2015, 11 (2), pp.176-189.

DUPUY L., *L'écologie humaine : petite histoire d'une révolution paradigmatique? CIEH Pau, Université de Pau et des pays de l'Adour*, 2004

DUREAU F., *Téledétection urbaine à l'ORSTOM : villes et citadins du Tiers Monde*. Cahier n°4, Dossier sur la télédétection urbaine à l'ORSTOM, 1 990a Paris, p. 5-12.

DUREAU F., *Observation de la terre par télédétection spatiale, principes généraux villes et citadins du Tiers Monde*. Cahier n°4, Dossier sur la télédétection urbaine à FORSTOM, 1990b. Paris, p. 13-22.

ESCALLIER R., *Les frontières dans la ville, entre pratiques et représentations*, Cahiers de la Méditerranée, n° 73, 2006 pp79-105

FADEL NASR N., *La mutation des pratiques sociales avec l'émergence des grandes surfaces commerciales à Beyrouth*, Villes et Territoires du Moyen-Orient n° 2, 2006.

- FAOUR G., SHABAN A. et JAQUET J-M., *Apport de la bande infrarouge thermique du capteur ETM+ de LANDSAT 7 dans la télédétection de la pollution d'eau de mer sur le littoral libanais*, *Télédétection*, 2004, vol. 4, n° 2, p. 197-209
- FAOUR G., HADDAD T., VELUT S. et VERDEIL E., *Beyrouth : 40 ans de croissance urbaine*, M@ppemonde , 2005, n°79.
- FAOUR G. and MHAWAJ M., *Mapping urban transitions in the greater Beirut area using different space platforms*, Land, 2014
- FAWAZ M. and KRIJNEN M., *Exception as the rule: high-end developments in neoliberal Beirut*, *Built environment*, 2010, vol 36, n°2
- FAWAZ M., *Neoliberal Urbanity and the Right to the City : A view from Beirut's periphery*, *Development and Change*, Insitute of Social Studies, the Hague, 2009, N°40, pages 827-852
- FAWAZ M., *Neoliberal urbanity and the right to the city: a view from Beirut' periphery*, *Development and change*, The Hague, 2009
- FAWAZ M. and KRIJNEN M., *Exception as the rule: High-End developments in neoliberal Beirut*, *Built Environment* 36 n°2, 2010
- FERNANDEZ V. et PUEL G., *Dispositifs socio techniques, espaces publics et fragmentation urbaine, le cas des cybercafés en Chine*, 2009
- FRANKHUSER P., *La morphologie des tissus urbains et périurbains à travers une structure fractale*, *Revue Géographique de l'Est* [En ligne], 2005 vol. 45 / 3-4
- FRIES F., *Les plans d'Alep et de Damas, un banc d'essai pour l'urbanisme des frères Danger (1931-1937)*. *Revue du monde musulman et de la Méditerranée*, 1994, N°73-74, pp. 311-325.
- FRIES F. TABET J., GHORAYEB M., HYBRECHT E. et VERDEIL E., *Beyrouth, Portrait de ville*, in *Géocarrefour*. 2002, Vol. 77 n°3.
- GADAL S., *Télédétection thermiques infrarouges des concentrations urbaines au Maroc ; Cybergeo : European Journal of Geography , Cartographie, Imagerie, SIG*, 2008 article 421.

GARRET P., *La fabrique de l'espace public confrontée aux intérêts privés : Lyautey, Prost et les "bâtitseurs" de Casablanca*, Géocarrefour. 2002, Vol. 77 n°3, pp. 245-254.

GOTTMANN J., *Le développement du port de Beyrouth*, in Annales de Géographie n°265. 1938

HARB M., *La dahiye de Beyrouth : parcours d'une stigmatisation urbaine*, consolidation d'un territoire politique, dossier, Genèses 51, 2003 pp. 70-91.

HARB M., *Pratiques comparées de participation dans deux municipalités de la banlieue de Beyrouth : Ghobeyry et Bourj et Barajneh*, in Favier A (dir) Municipalités et pouvoirs locaux au Liban, Beyrouth CERMOC, 2001 pp. 157-177. <http://halshs.archives-ouvertes.fr/halshs-00447150/>

HUYBRECHT E., *Des micros territoires de la guerre à la métropole du Proche-Orient arabe*, Les enjeux de la métropolisation en Méditerranée, 2002, n°64

ILLBERT R., *De Beyrouth à Alger : la fin d'un ordre urbain*, in Vingtième Siècle, Revue d'Histoire, 1991 n°32,

KHAYAT T., *Au Liban l'espoir est souvent déçu*, in Confluence Méditerranée, 2002, n° 42.

KRIJNEN M, BASSENS D. and VAN MEETEREN M., *Manning circuits of value: Lebanese professionals and expatriate world-city formation in Beirut*, Environment and Planning A, 2016

KRIJNEN M. and PELGRIM R., *Fractured space: the case of souk al-ahad, Beirut*, Jadaliyya, 23.07.2014

LAGARIAS A., *Fractal analysis of the urbanization at the outskirts of the city : models, measurement and explanation*, in *Cybergeo : European Journal of Geography*, Systèmes, Modélisation, Géostatistiques, 2007, article 391, 16 ,

LALLEMENT M., *Pensée économique et normes sociales*, Sciences humaines n°6, Mai 1991

LEES L., *The geography of gentrification, thinking through comparative urbanism*. Progress in Human Geography, April 2012, volume 36, issue 2, pages 155-171

- LEVY J., *Science+Space+Society: urbanity and the risk of methodological communalism in social sciences of space*, Geographica+Helvetica, 2014, n° 69, pages 99-114
- MARGARETE C. et COSTA TRINIDADE A., *As temperaturas intraurbanas : exemplos do Brasil e de Portugal*, in Confins, 13 | 2011
- MAROT B. et YAZIGI, S., «*La reconstruction de Beyrouth: vers de nouveaux conflits?*», Métropolitiques, 11 mai 2012. <http://www.metropolitiques.eu/La-reconstruction-de-Beyrouth-vers.html>
- MAROT B. et YAZIGI, S., *The emergence of urban deconstruction in post war Beirut*, 2010, non publié
- MARTIN D., *From spaces of exception to “campscapes”: Palestinian refugee camps and informal settlements in Beirut*, Political geography 44, Elsevier 2014
- MARTOLON B., Sciences humaines n°67 1996
- MATSUBARA K., *The work of G.Banshoya in the Middle East and North Africa* , 15th International Planning History Conference, Sao Paulo, Brésil 15 –18 Juillet 2012
- MEIER D., *Popular mobilisations in Lebanon: from anti-system to sectarian claims*. Democracy and Security, Taylor & Francis (Routledge), 2015, 11 (2), pp.176-189
- MEOUCHY N., *Les maronites, de la marginalité au destin historique*, 2008
- MORICONI-EBRARD F., DENIS E. et MARIUS-GNANOU K., « *Repenser la géographie économique* ». *Les arrangements du rapport de la Banque Mondiale avec les sciences géographiques urbaines* », Cybergeog : European Journal of Geography [En ligne], Débats, La Banque Mondiale et la géographie, mis en ligne le 20 mai 2010,. URL : <http://cybergeog.revues.org/23144>
- PECHOUX P-Y., *Le déclin des rôles commerciaux du Liban : Ibrahim Maroun, l'économie libanaise, le marché arabe et la concurrence israélienne*, Annales de Géographie, 1986, n° 530
- PICARD E., *Les habits neufs du communautarisme libanais*, Cultures et conflits, 15-16, automne 1994, mis en ligne 15 mars 2006, <http://conflits.revues.org/515> ; DOI : 10.4000/conflits.515

- PIRON M., DUREAU F., MULLON C., *Utilisation de typologies multidates pour l'analyse des transformations socio-spatiales de Bogota (Colombie)*, Cybergeog : European journal of Geography, Espace, société, Territoire, Document 256, 2004
- PROST B. CARROUE L., CLAVAL P., DI MEO G., MIOSSEC A., RRENARD J.P. , *Limites et discontinuités en géographie*, in Géocarrefour. 2002, Vol. 77 n°3
- PRUVOT M. et WEBER C. *Ecologie urbaine factorielle comparée : essai méthodologique et application à Strasbourg*, Espace géographique, tome 13, N°2, 1984, persee.fr
- PUMAIN D., SAINT JULIEN T. et SANDERS L., *Vers une modélisation de la dynamique intraurbaine* Espace géographique, tome 13, N°2, 1984, persee.fr
- RIMBERT S., *A propos d'une image satellitaire*, Espace géographique, tome 13, N°2, 1984, persee.fr
- RIZWAN A-M. and al, *A review on the generation, determination and mitigation of urban heat island*, Journal of Environmental sciences 20, 2008, Science direct
- ROUSSEAU R., *Coup d'œil sur les chemins de fer turcs.* , Annales de Géographie., 1964 t. 73, n°400. pp. 727-732.
- SCHWARZ N. and al, *Exploring indicators for quantifying surface urban heat islands of European cities with MODIS land surface temperatures*, Remote sensing of environment 115, 2011
- SOMMER D., *The neoliberalization of urban space*, Villes et Territoires du Moyen-Orient, 2006 n° 2.
- TOMAS F. et MONNIER G., *De la croissance à la compétition. 1967-1999, tome 3 de L'architecture moderne en France*. Géocarrefour. 2002Vol. 77 n°3., p. 309
- TOUILLIER-FEYRABEND H. et BRUYERE C., *La censure et ses masques*, Ethnologie française, PUF, 2006/1, vol 36
- VAN STAEEVEL J-P., *Les fondements de l'ordre urbain dans le Monde arabe médiéval: réflexions à propos de Cordoue au X<sup>ème</sup> siècle*, Géocarrefour. 2002Vol. 77 n°3, pp. 225-234.
- VERDEIL E., *Les territoires du vote au Liban*, M@ppemonde, 2005, n°78,

VERDEIL E., *Entre guerre et reconstruction : remblais et empiètements littoraux à Beyrouth*, in *Le Littoral, regards, pratiques et savoirs*, études offertes à F Verger, Paris Edition rue d'Ulm, 2003, pp 319-335.

VERDEIL E., *Délimiter les banlieues à Beyrouth, Des nomes et des périmètres*, IFPO, 2011

VERDEIL E., *Urbanisme et urbanistes au Liban. Milieux et cultures professionnels* in SOUAMI T. (dir.), *Cultures et milieux urbanistiques dans le Sud de la Méditerranée*, rapport de recherche, programme de recherche urbaine sur le développement (PRUD), Ministère des affaires étrangères, ISTED. 2004

WONG M.S., NICHOL J., HANG TO P., and WANG J., *A simple method for designation of urban ventilation corridors and its application to urban heat island analysis*, Building and Environment 45, 2010, Elsevier

YOSSI R et TONYE E. *Apport de la télédétection et de l'image-interprétation à l'estimation de la population de Yaounde au Cameroun*, Télédétection, 2003, vo l. 3, n° 2-3-4, p. 249-262

## **COMMUNICATION DANS UN CONGRES**

CLERC V., *La réforme du secteur locatif au Liban, vers un bouleversement physique et social majeur à Beyrouth*, Villes arabes, colloque du CCMO, Hôtel de ville de Paris, 23.10.2014

FUSCO G. et SCARELLA F., *Les dynamiques territoriales, débats et enjeux entre les différentes approches disciplinaires*, 2007, Colloque de l'ASRDLF Grenoble-Chambéry

KENNOUCHE L., *Partenariat Euromed: Critique*, Université Antonine Communication printemps 2013

KRIJNEN M., *Creative economy, social justice and urban strategies: the case of Mar Mikhael*, AUB POLICY INSTITUTE, 2016

LLOYD E., *Rebels in the city: insurgent organisation and the role of civilians in urban insurgency*, Conference ISA 2014 Toronto, 03.2014 Research gate

VAN TRUONG H, BECK E., DUGDALE J. et ADAM C., *Developing a model of evacuation after an earthquake in Lebanon*, ISCRAM (Information Systems for Crisis Response and Management) Vietnam, Oct 2013, Hanoi, Vietnam, 2013. <[halshs-00986009](#)>

VERDEIL E., *Délimiter les banlieues de Beyrouth. Des noms et des périmètres*, in. *Des banlieues à la ville, espaces et acteurs de la négociation urbaine*, Oct 2011, Beyrouth, France. Presses de l'IFPO, 2013 <https://halshs.archives-ouvertes.fr/halshs-00644859v2>

## SITES INTERNET CONSULTÉS

<http://conflits.revues.org/>

<http://orientxxi.info/>

<http://www.revue-urbanites.fr>

<http://www.undp.org/>

<https://cdlm.revues.org/79>

<https://cerclechercheursmoyenorient.wordpress.com/>

<https://fr.unhabitat.org>

<https://geocarrefour.revues.org/>

<https://halshs.archives-ouvertes.fr/>

<http://michael.davie.pagesperso-orange.fr/DAVIE/Publications%20copie.html>

<https://rumor.hypotheses.org/author/rumor>

<https://www.amnesty.fr/>

<https://www.aub.edu.lb/>

<https://www.cairn.info/>

<https://www.elsevier.com/>

<https://www.giz.de/>

<https://www.herodote.net/>

<https://www.imarabe.org/fr>

<https://www.lorientlejour.com/>

<https://www.researchgate.net/>

[mappemonde.mgm.fr](http://mappemonde.mgm.fr)

[nna-leb.gov.lb](http://nna-leb.gov.lb)

[onlinelibrary.wiley.com/](http://onlinelibrary.wiley.com/)

[www.academia.edu/](http://www.academia.edu/)

[www.biblio-csh.usj.edu.lb/](http://www.biblio-csh.usj.edu.lb/)

[www.cas.gov.lb](http://www.cas.gov.lb)

[www.cgq.ulaval.ca/](http://www.cgq.ulaval.ca/)

[www.cobaty.org](http://www.cobaty.org)

[www.cybergeogeo.revues.org](http://www.cybergeogeo.revues.org)

[www.en.unesco.org](http://www.en.unesco.org)

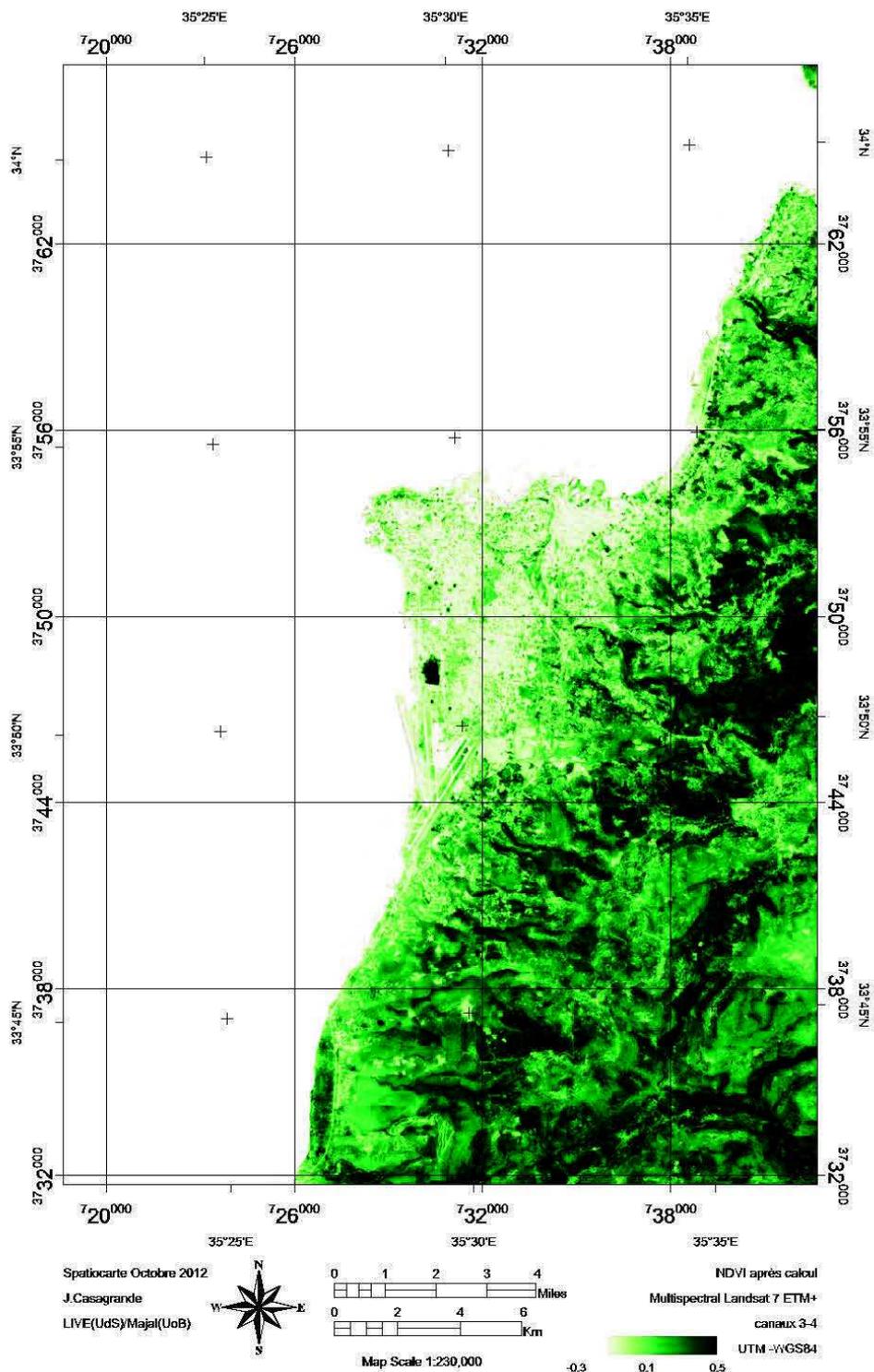
[www.geogr-helv.net](http://www.geogr-helv.net)  
[www.hypergeo.eu/](http://www.hypergeo.eu/)  
[www.iforient.org/](http://www.iforient.org/)  
[www.iloubnan.info](http://www.iloubnan.info)  
[www.inalco.fr/](http://www.inalco.fr/)  
[www.jadaliyya.com/](http://www.jadaliyya.com/)  
[www.localiban.org](http://www.localiban.org)  
[www.medeas.be](http://www.medeas.be)  
[www.metropolitiques.eu](http://www.metropolitiques.eu)  
[www.naharnet.com](http://www.naharnet.com)  
[www.persée.fr](http://www.persée.fr)  
[www.reseau-euromed.org](http://www.reseau-euromed.org)  
[www.unhcr.org](http://www.unhcr.org)  
[www.wciencedirect.com](http://www.wciencedirect.com)



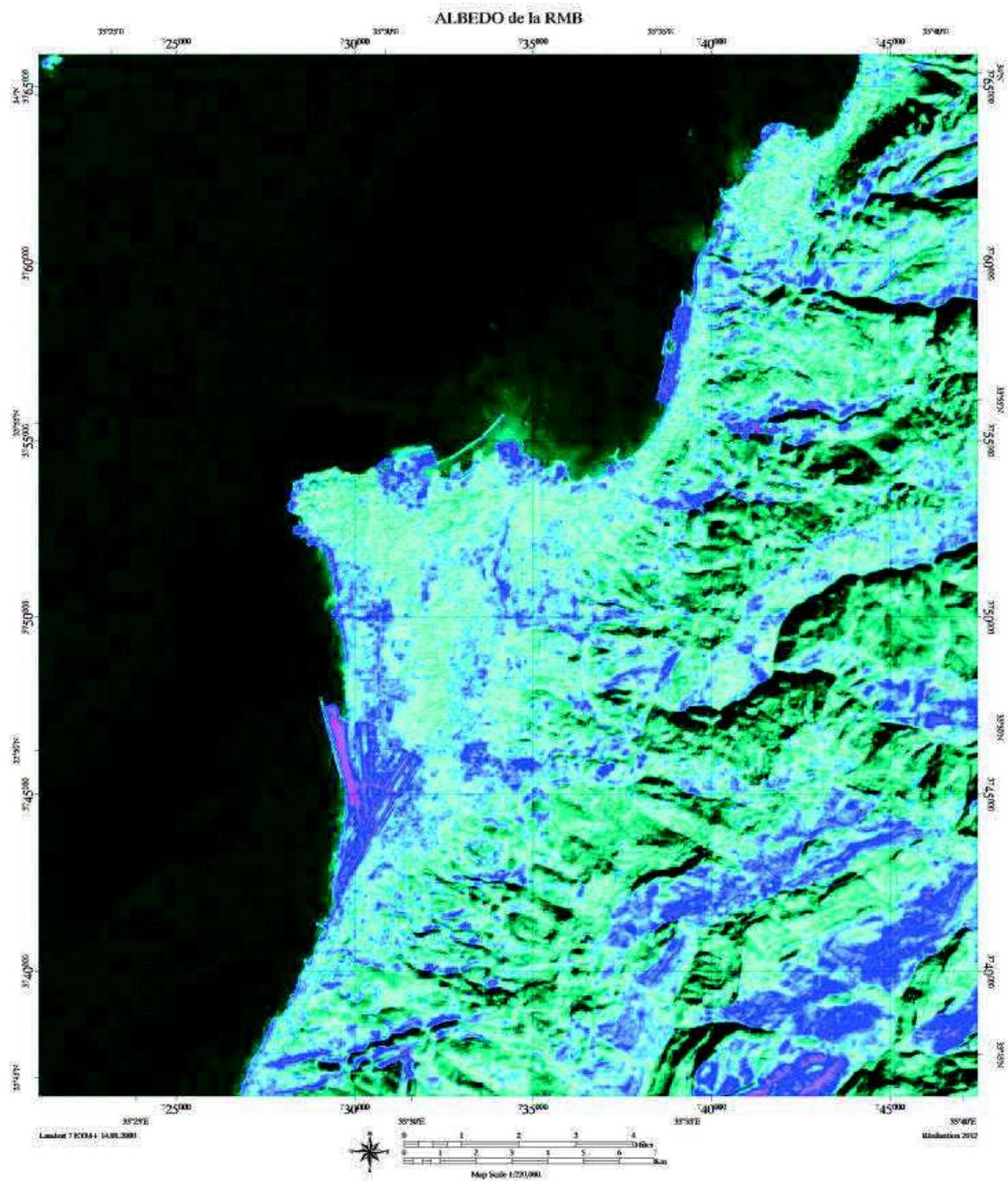
# ANNEXES

# Annexe 1: Indice de Végétation

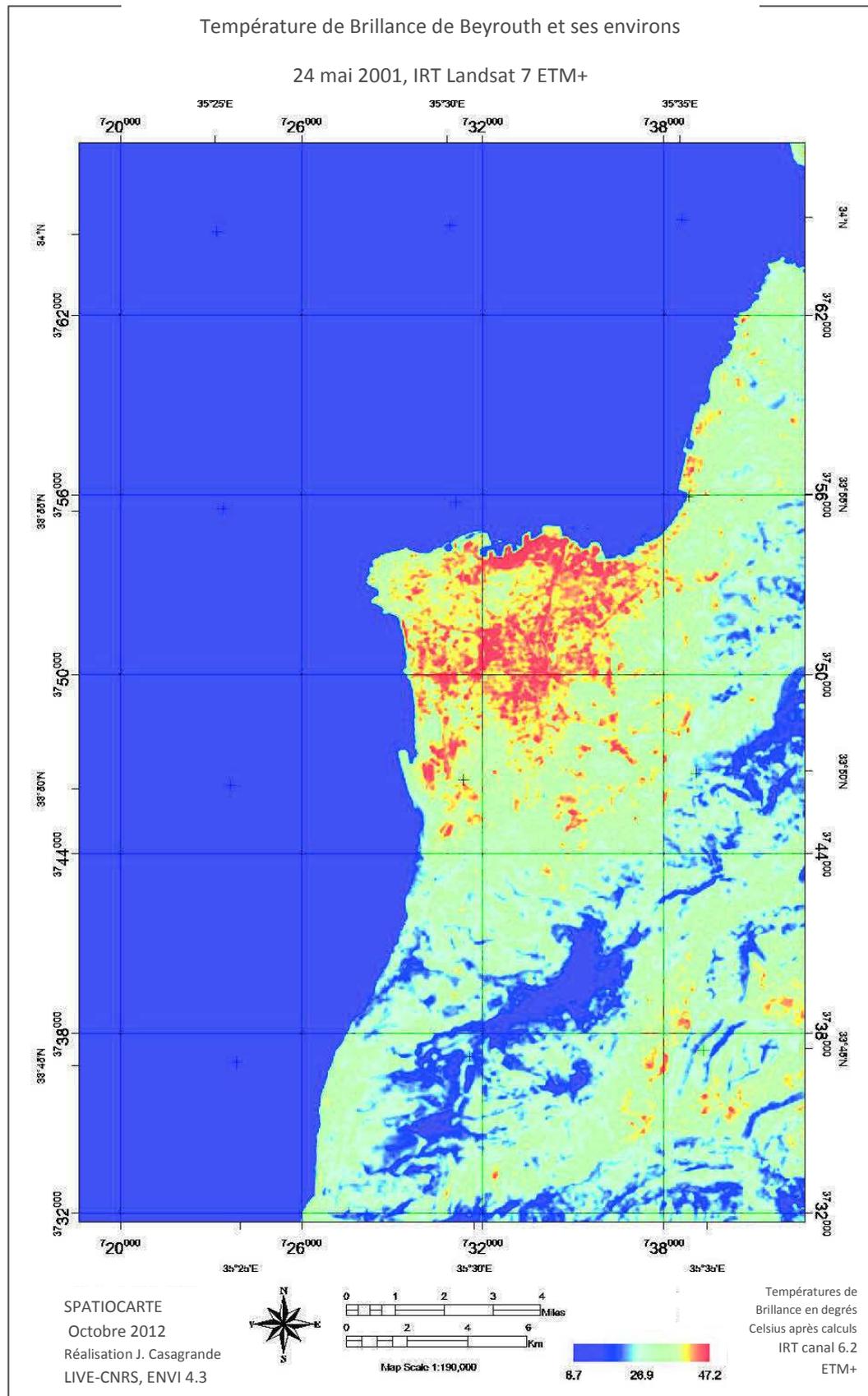
## Indice de Végétation Région Métropolitaine de Beyrouth 24 Mai 2001



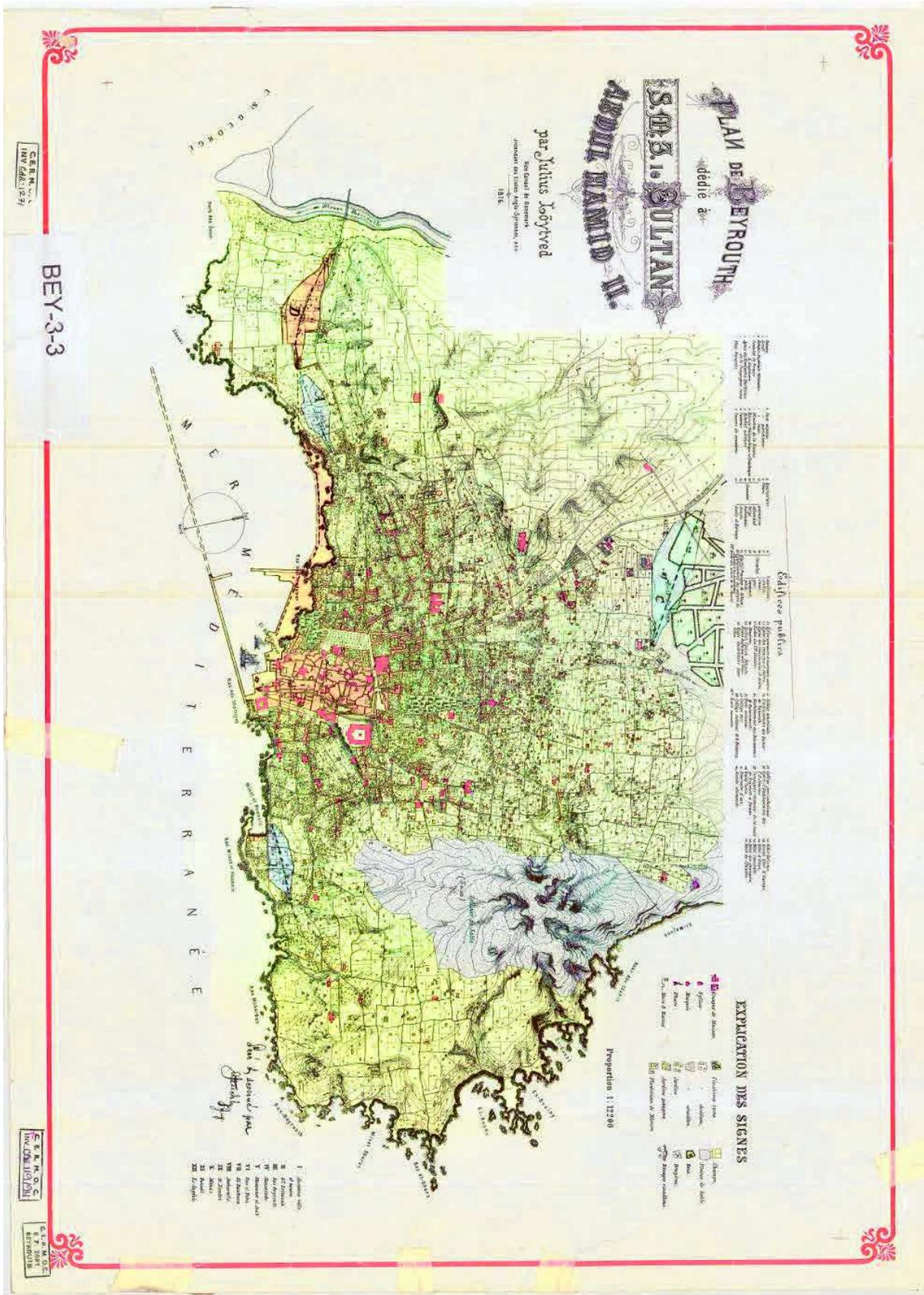
## Annexe 2: Albedo

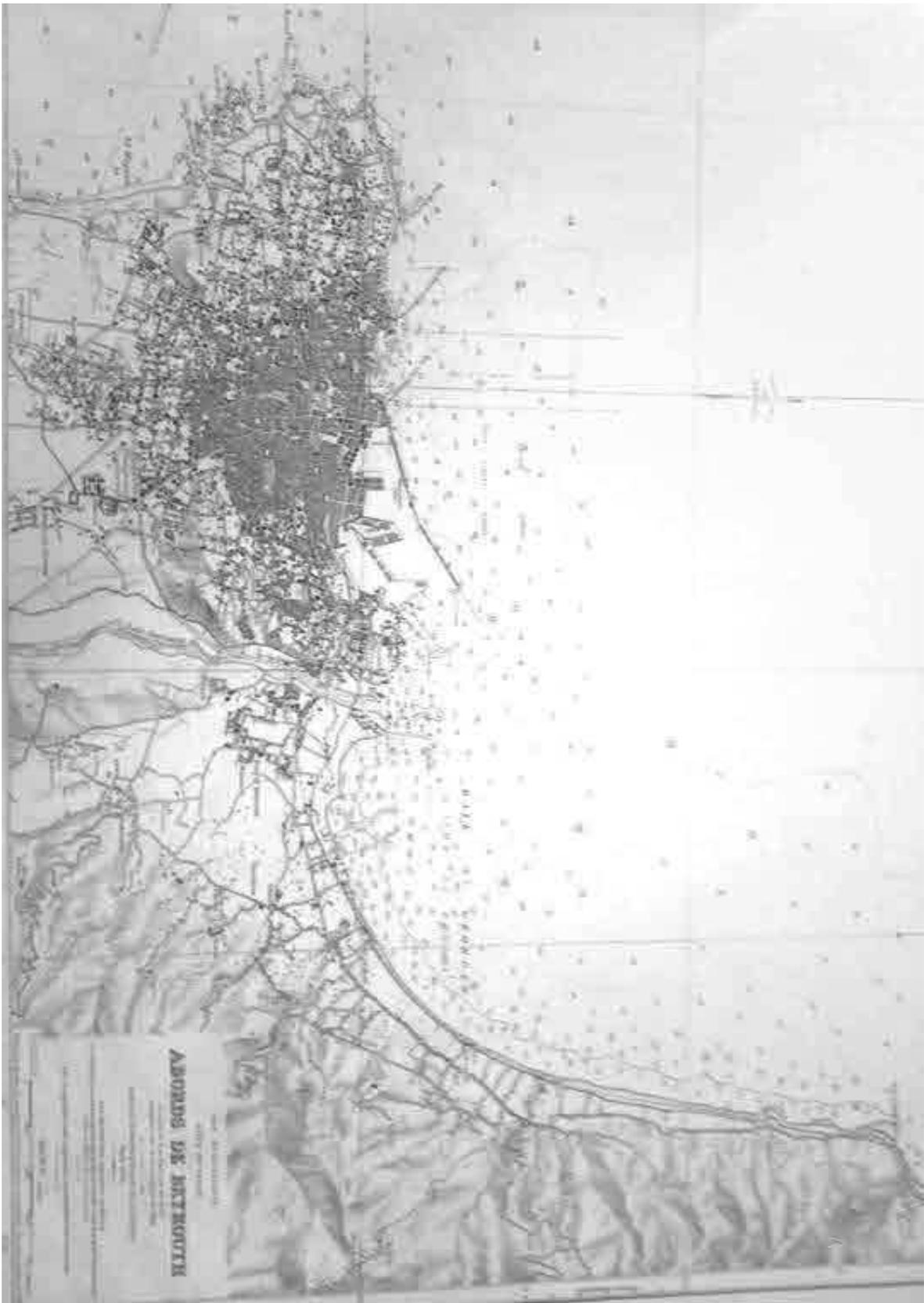


### Annexe 3 : Températures de Brillance de Beyrouth et ses environs en mai 2011



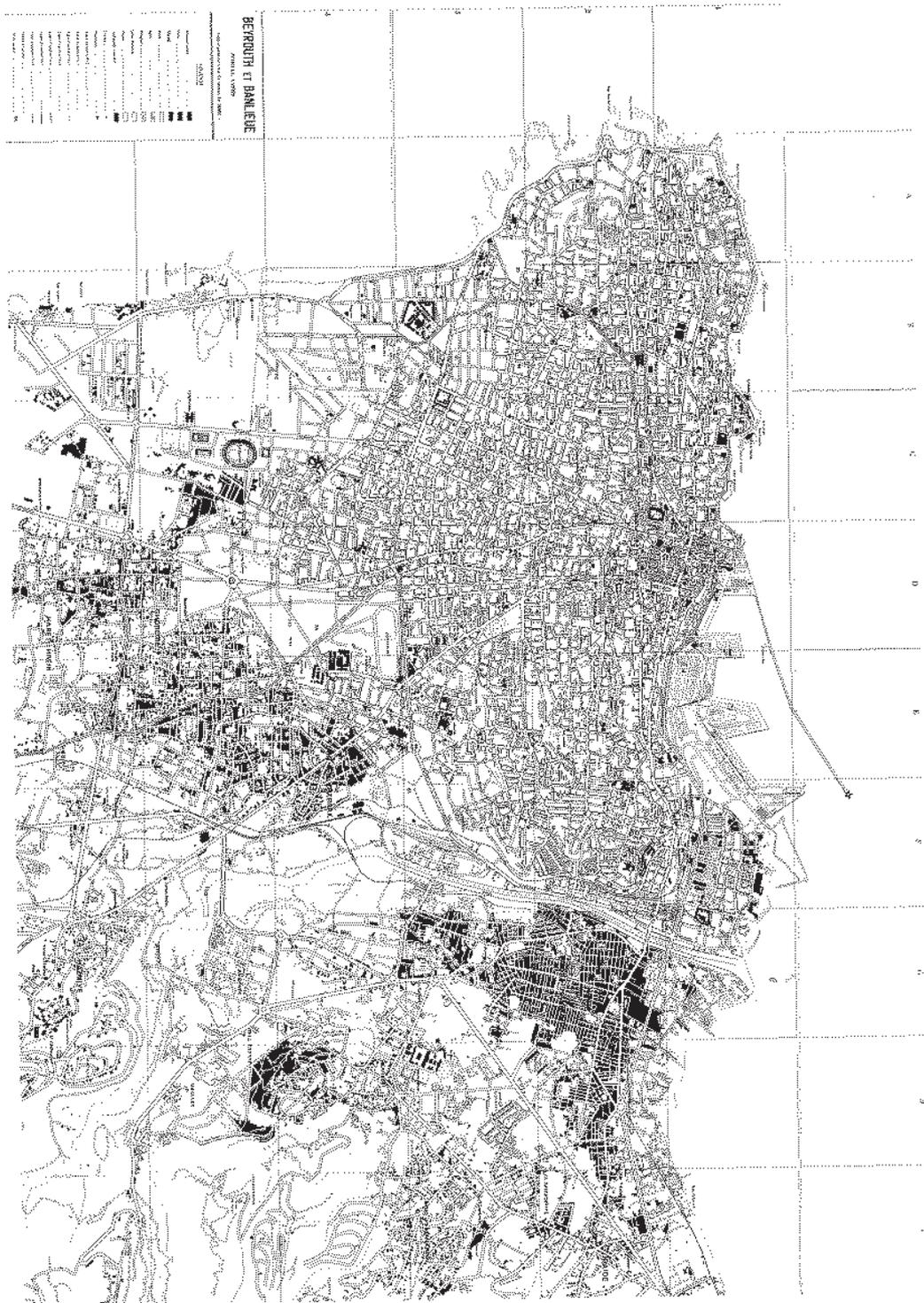
Annexe 4: Cartes anciennes et extraits de cartes anciennes de Beyrouth





Carte Ancienne de Beyrouth, IFPO, 2011





Extrait d'une carte de Beyrouth et la banlieue vers 1960, IFPO 2011

## **Annexe 5 : Extrait du Plan d'aménagement de la banlieue Est de Beyrouth d'A.Manasseh et R. Tabet de 1969**

*« Avec sa croissance, la ville a commencé sa crise. La notion classique de la « ville-cité » a disparu pour laisser paraître un contour urbain mal défini autour d'un magma de groupes dont l'unique aspect homogène n'est autre que l'appartenance à une même collectivité. Les villages se sont dépeuplés ou sont devenus une caricature de la ville. Le mode de vie urbain, supporté par des moyens de communication de plus en plus rapides ayant envahi les derniers bastions de la ruralité, les vallées rurales se sont acheminées vers leur disparition. La mécanisation agricole ayant rendu moins nécessaire l'établissement du paysan près de son champ, de véritables agglomérations agraires se sont constituées et ont emprunté un mode de vie urbain. »*

*« Depuis la fin de la première guerre mondiale, Beyrouth a joué un rôle principal dans la définition de la topologie urbaine au Liban. Les raisons historiques qui avaient maintenu les Libanais de la montagne cantonnés dans leur refuge ayant disparu, la capitale du Liban indépendant a commencé par jouer son rôle de « ville-pôle » et de centre d'attraction principal de la main d'œuvre. L'urbanisation au Liban se distingue du phénomène déjà décrit. En effet, l'industrialisation locale, d'une importance limitée par rapport aux autres activités économiques du pays, n'a pas beaucoup contribué à l'exode rural. Par ailleurs, la ville de Beyrouth, de par son rôle de choix dans le domaine des échanges inter-arabes et internationaux, en plus de son rôle de capitale politique et économique du pays, a joué la fonction de la ville première distançant de loin les fonctions que pouvaient jouer les autres agglomérations sur le plan de l'attraction de la population rurale.*

*Le manque d'équipement du territoire n'a pas contribué à freiner l'exode rural ; et des services de première importance à l'échelle régionale se sont trouvés concentrés dans la capitale. C'est ainsi que la ville-cité de Beyrouth s'étant élargie à ce que nous appelons le Beyrouth Municipale, a disparu ensuite engloutie dans une agglomération urbaine groupant près de la moitié des habitants du pays, c'est-à-dire le Grand Beyrouth. Il est évident que l'écrasante majorité de ses habitants provient du milieu rural ; l'industrialisation, du fait de sa présence limitée, n'a point fait exploser la structure sociale traditionnelle de cette population, et il en résulte une ville dont les habitants ont un mode de vie à valeurs rurales. Ceci amène un fait assez particulier : la ruralisation de la ville.*

### *Les structures d'accueil*

*Les problèmes posés par le développement démesuré de la ville sont d'une complexité telle que très peu de pays même développés, sont parvenus à leur trouver une réponse complète. À ces difficultés s'ajoute le fait de la spécificité de la croissance et de la crise de chaque agglomération. Les différents chercheurs dans diverses disciplines ont tenté de grouper quelques phénomènes relatifs à leur domaine d'étude, et se retrouvent sans un ensemble déterminé de villes. On a abouti à une classification des villes présentant pour la géographie les mêmes caractéristiques de croissance, ou une classification permettant au sociologue de retrouver les mêmes dominantes dans la composition sociale. À chaque catégorie de problèmes on a essayé après analyse de donner une réponse autant que possible exhaustive.*

*Mais la ville n'est pas la somme de ses composantes et son ensemble ne peut être cerné à partir de la sommation de ses sous-ensembles. Il incombe à l'urbaniste de donner à chaque cas la réponse adéquate. Les pouvoirs publics ont essayé d'adopter les structures aux exigences urbaines. Néanmoins, il demeure une très grande disparité dans les mesures apportées. Et l'on peut noter sans grande hérésie dans le jugement qu'aucun système politique dans aucun pays n'est parvenu à fournir à la ville des structures à la mesure de la crise qu'elle est en train de vivre. Déjà presque partout la ville a débordé de ses limites administratives, elle est entrée dans un territorial de relations dont on ne peut rompre l'équilibre sans porter préjudice à la ville.*

*Il convient de poser la question de savoir comment au Liban cette adaptation s'est produite et si la crise de croissance de la ville Libanaise est traitée d'une manière appropriée. Nous avons déjà parlé du caractère spécifique des problèmes posés à chaque ville par l'urbanisation. La seule agglomération de taille est celle de Beyrouth, mais les remèdes à apporter à la crise de cette ville ne peuvent se dissocier de la manière dont le territoire libanais doit être aménagé. En admettant la croissance de la population urbaine, il ne peut y avoir une limitation du gigantisme relatif de Beyrouth sans l'équipement éventuel d'autres centres urbains d'accueil que dans l'état actuel ne jouent point le rôle qu'ils devraient jouer dans l'absorption de la croissance urbaine.*

*En effet l'expérience a montré qu'il existe un optimum de croissance au-delà duquel une ville ne peut grandir sans une crise aiguë dont la répercussion sur l'ensemble du réseau urbain ne tardera pas à se faire ressentir. Il semble que le grandissement de l'agglomération de Beyrouth se fait, au détriment du développement d'autres agglomérations, sans compter les contraintes que cela peut poser dans les divers secteurs économiques et sociaux du pays. Aménager le Grand Beyrouth pose par conséquent le problème de l'aménagement du territoire au Liban. Et qui parle d'aménagement du territoire parle de projection physique et régionale d'un plan économique et social ? Il ne peut y avoir de succès à long terme pour aucun aménagement isolé, ou pour une application partielle d'un plan d'aménagements il s'agit donc de doter le pays de structures nécessaires à la planification de peur que dans quelques temps l'on ne se trouve dépassé par les événements. Si cela se produit, il sera résolument trop tard de rattraper le train de l'évolution. À côté de tout cela une transformation irréversible et incontrôlable se sera opérée dans le domaine du bâti et dans le domaine de ce que la construction porte comme image et symbole d'un mode de vie.*

#### *L'urbanisme de sauvegarde*

*Dans sa première évolution l'urbanisme avait un caractère passif de réglementation. Cette réglementation était basée sur deux éléments essentiels, le permis de construire et l'alignement. Une loi de la construction donnait les règles générales qui étaient appliquées à l'échelle du territoire et qui ignoraient le caractère particulier d'une région ou les nuances que pouvaient imposer un site. La réglementation était d'une rigidité telle que la croissance démographique, l'évolution sociale ou la fonction économique ne pouvaient trouver dans son cadre aucune solution durable. Ces mobiles provenaient de soucis esthétiques qui se sont avérés erronés du fait qu'un urbanisme « d'embellissement était statique. L'évolution des besoins d'une agglomération venait dénoncer cette immobilité en transformant le cadre urbain. On ne peut associer une thétique immuable à un milieu évolutif sans aller jusqu'à la négation de cette esthétique.*

*Constatant l'insuffisance d l'urbanisme de réglementation, connu sous le nom d'urbanisme de sauvegarde, une analyse des raisons de cette insuffisance s'impose. Le permis de construire assure un minimum de garanties contre toute profusion sporadique de la construction, il se situe à l'échelle du contrôle préventif et ne peut à lui seul résoudre les problèmes du logement dans toute leur complexité. L'importance qu'il requiert devrait se situer dans le cadre d'un plan d'aménagement synthétisant les vues prospectives rattachées à une ville. Et toute politique d'urbanisme basée uniquement sur le permis de construire ne peut assurer à une agglomération la souplesse dont elle a besoin dans son évolution.*

*« L'urbanisme d'alignement ou l'urbanisme d'embellissement » n'assure pas davantage que l'urbanisme « du permis de construire » les besoins évolutifs. On a vu qu'une application de tracés de voies de circulations urbaines en dehors d'une étude prospective globale ne pouvait aboutir qu'un dépassement des prévisions par les besoins d'où un encombrement progressif et une asphyxie par des vagues successives partant du centre de l'agglomération. La conception de l'urbanisme de sauvegarde n'est pas encore abandonnée par l'administration. La puissance publique ne défait pas d'ailleurs renoncer à sa tâche normative en édictant les règles relatives à la conservation du domaine, à la salubrité publique, à la sécurité et à l'esthétique des constructions. Mais en outre elle est appelée à devenir l'animatrice d'un urbanisme nouveau, celui qu'exige notre époque, un urbanisme actif et prospectif.*

#### *L'expérience libanaise de a reconstruction*

*A la suite des destructions occasionnées par le séisme de 1956 ne opération de reconstruction des villages sinistrés a été effectuée. L'expérience mérite qu'on s'y attarde car dans de nombreux pays la reconstruction a constitué le point de départ d'un urbanisme actif. Comme toute opération de reconstruction il s'agit de concilier les exigences économiques, sociologiques et celles provenant du site. Il est souvent difficile d'arriver à réaliser une opération répondant à des conditions d'habitations dignes sans y mettre le prix financièrement parlant. Par ailleurs il existe un patrimoine architectural ou une sauvegarde du site auquel il est important d'attacher un intérêt. Il s'agit donc de définir les priorités et, suivant le cas, de donner à l'une ou à l'autre de préférence.*

*En dépôt de quelques aspects positifs que la reconstruction au Liban a pu avoir il n'en demeure pas moins qu'elle a présenté le fait d'avoir assuré le relogement de tous les sinistrés mais presque toute autre considération relevant de soucis d'adaptation au site ou de respect du patrimoine architecturale a été négligée.*

*Cette expérience de reconstruction aurait pu être une occasion pour poser, au-delà de toute réflexion du logement dans le sens étroit du terme, le problème du village libanais comme unité de base à partir de laquelle aurait pu se construire le réseau urbain. En somme l'occasion manquée est celle d'une mise au point d'un « urbanisme rural » qui aurait pu résoudre à long terme le problème de l'urbanisation du pays.*

*Une autre occasion fut manquée, celle-ci est non moins importante que la première, il s'agit du point qu'on a omis d'établir entre la reconstruction et l'aboutissement de celle-ci à un programme de construction dont aurait bénéficié les zones de taudis ou celles où la sédentarisation est en cours. Il est évident que l'on peut continuer à juger sévèrement cette opération de reconstruction si l'in doit tenir compte de l'inadaptation des moyens financiers et administratifs mis en œuvre. Mais l'on ne peut*

*s'empêcher de négliger, ne serait-ce qu'au niveau de la réflexion sur les problèmes de l'urbanisme au Liban, l'importance et l'intérêt qu'aurait pu revêtir cette expérience.*

#### *L'expérience pilote de la ville de Jounieh*

*La ville de Jounieh a été soumise à un plan d'aménagement qui s'est situé au début de la transition entre l'urbanisme de sauvegarde et l'urbanisme opérationnel. Une réflexion sur ce cas peut être intéressante dans la mesure où elle peut dégager les aspects positifs et négatifs de la technique mise en application.*

*A l'origine on pouvait considérer que la ville de Jounieh avait deux fonctions essentielles liées à sa structure. La fonction de capitale régionale du Keserouan-centre administratif et marché d'approvisionnement régional- et la fonction de centre important d'enseignement.*

*Placée dans le contexte de l'ensemble du réseau urbain Jounieh aurait pu voir se développer sa vocation de centre culturel de par le renforcement de sa fonction de centre d'enseignement. Par ailleurs sa fonction de centre administratif et commercial aurait pu être prise en considération en intégrant la ville dans un réseau de communication complet à l'échelle régionale.*

*Si le plan d'aménagement a réussi dans la mesure où il a établi les conditions de sauvegarde du site et dans la mesure où il a assuré à l'agglomération un lieu satisfaisant en voies de circulation , on est loin d'être capable d'affirmer son succès sur le plan de la mise en valeur de la fonction et de la vocation de la ville, éléments essentiels dans la viabilité d'une agglomération. En ce qui est de la fonction de capitale régionale, elle s'est trouvée diminuée du fait que le schéma de communication a rattaché l'ensemble des villages situés auparavant dans le champ d'influence de Jounieh, directement à Beyrouth ce qui a mis la région directement, et même pour les besoins les plus élémentaires, dans le champ d'influence de cette dernière. Coupée de sa zone de relation, Jounieh a été placée elle-même à l'intérieur du cercle d'attraction de Beyrouth. Même sur le plan de l'emploi elle lui est devenue tributaire et risque de devenir un jour ou l'autre une sorte de banlieue-dortoir de la capitale.*

*Ce fait a été renforcé par la disparition progressive de sa fonction de centre d'enseignement, les établissements scolaires qui s'y trouvaient s'étant exurbanisés sous la pression de la spéculation foncière et avec leur départ leur caractère de multiplicateurs d'emplois a disparu, aussi bien que leur rôle dans l'animation locale.*

*Un net effort s'est révélé dans le plan d'aménagement afin de doter la ville en équipements de tourisme et de loisirs profitant ainsi de ses qualités appréciables au point de vue site. Le port de plaisance, le téléphérique, la proximité du casino du Liban, les stations balnéaires, tout ceci semble vouloir donner à Jounieh la fonction de centre touristique. En réalité on ne s'est point soucié de doter la ville en équipements complémentaires de manière à le faire réellement profiter de cette nouvelle fonction. Aucun hôtel, aucun centre d'information ou de renseignements touristiques sur place, aucune conversion de la main-d'œuvre conformément à la nouvelle vocation de la ville, n'existe. Pratiquement on a fait le jeu contraire de ce qu'on souhaitait en réalité, au lieu de freiner l'exode rural on l'a accentué, au lieu de cerner l'expansion de la capitale et de structurer les pôles régionaux, on a étendu Beyrouth au-delà même de Jounieh.*

*L'expérience du plan d'aménagement de Jounieh montre à quel point il aurait pu être bénéfique s'il avait répondu à des exigences qui relèvent d'une étude du réseau urbain à l'échelle nationale. On reconnaît dans ce plan le cas d'un aménagement isolé et non rattaché à une politique d'aménagement du territoire.*

#### *Le plan Ecochard*

*Conçu pour être appliqué dans l'esprit de l'urbanisme opérationnel, le plan Ecochard n'a trouvé qu'une application partielle et désintégrée. Il est le premier à définir les limites de l'agglomération de la capitale et à aborder les problèmes du Grand Beyrouth en tant qu'entité. Malheureusement on arrive difficilement à reconnaître dans le plan baptisé « plan Ecochard » l'esprit du plan directeur initial présenté dans le rapport du 15 octobre 1963.*

*Les objectifs du plan directeur initial étaient les suivants :*

- prévoir l'équipement de l'agglomération en fonction de l'estimation de la population future (1980)*
- structurer la banlieue dans le but d'accueillir la population provenant de la croissance*
- prévoir des axes de dégagements et des axes de liaisons de l'agglomération.*

*Des plans de détails devraient venir concrétiser le plan directeur de la localité. Le décret numéro 16 948 du 2<sup>e</sup> juillet 1964 est venu donner sa forme définitive et exécutoire au plan directeur du Grand Beyrouth. Dans ce plan était définie une réglementation concernant la construction à l'intérieur de zones délimitées en principe selon les grandes lignes de l'étude faite par Monsieur Ecochard. Par ailleurs les grands axes de circulation visant à décongestionner la capitale et prévu par le plan directeur original ont été maintenus et décrétés.*

*Au moment où les plans de détails sont en train d'être étudiées il s'avère que l'application partielle du plan directeur est venue changer complètement ses prévisions. Les enquêtes et l'analyse de la réalité montrent que toutes les estimations sur le plan de la croissance démographique et sur le plan de l'occupation des espaces ont été dépassées. Un nouveau plan directeur s'avère nécessaire pour corriger les prévisions faites précédemment et démenties par la réalité. L'anomalie qui se présente est due au fait qu'une agglomération qui se transforme avec une aussi grande rapidité que celle de Beyrouth ne peut plus compter sur une technique d'urbanisme de sauvegarde pour se structurer et pour assurer à ses membres des conditions d'habitation et de vie décente. Il est indispensable que la puissance publique intervienne non seulement dans le domaine de la voirie mais aussi dans le domaine de la rénovation et dans celui de la création des équipements de base. Dans ce domaine l'initiative privée ne suffit plus et dans de nombreux Etats étrangers le contrôle des pouvoirs publics a été admis sans qu'on lui oppose le danger qu'il faisait courir à l'initiative privée. C'est ainsi qu'en Angleterre ou le souci de la liberté n'est point contestable, des 1907 le parlement avait adopté un Town Planning.*

*Il est indispensable que nous puissions arriver au Liban à faire évoluer notre législation urbaine et surtout à prendre conscience de l'importance que requiert l'intervention de l'Etat dans ce domaine afin que soit assuré à chacun le niveau de vie auquel il aspire.*

## *Conclusion*

*Les quelques expériences dont nous venons de parler laisse dégager le fait qu'un effort a été fourni afin de faire évoluer l'urbanisme au Liban. Il existe certes des lacunes et un retard certain par rapport aux besoins actuels, mais ces difficultés ne pourront être dépassées que dans la mesure où on aura réellement pris conscience de l'importance et la nécessité de suivre une politique d'aménagement du territoire.*

## *LA MISSION : délimitation et options*

*En l'absence d'un plan économique et social il nous était difficile de définir les options relatives à notre mission, toutefois, nous nous sommes placés dans le cadre de deux lignes directrices :*

*-optimiser le revenu régional d'une manière compatible avec l'optimisation du revenu national. Cela suppose la mise en valeur des ressources régionales (industries et site) et le développement d'une économie articulée sur celle du pays.*

*-Améliorer les conditions de vie des habitants, compte tenu de l'augmentation de la population , en aménageant rationnellement l'occupation du sol et en prévoyant sur place les services collectifs, lieux de loisir, l'emploi et le logement.*

*Afin de limiter les imperfections que comporte l'application de tels objectifs à la délimitation territoriale de notre mission, nous avons étendu cette dernière à un secteur qui présente une certaine unité au point de vue aménagement, et qui serait délimité comme suit :*

*-Nahr el Mott et Nahr Beyrouth respectivement à l'Est et à l'Ouest*

*-La Méditerranée au Nord*

*-Une ligne enveloppant l'agglomération de Mkalles et les élévations boisées de Ain Saade au Sud*

*En fait la mission qui nous a été officiellement attribuée se subdivise en trois parties :*

*-La première concerne l'établissement d'un plan directeur et de détail pour la région de Fanar, une partie de Bauchrieh et une partie de Jdeideh*

*-La seconde concerne l'établissement d'un plan directeur et détail pour ce qui reste de Jdeideh, de Bauchrieh ainsi que pour Sinn el Fil, Dekwane, Mar Roukouz et Mkalles*

*-La troisième porte sur l'établissement d'un plan de rénovation et de restructuration de l'agglomération de Borj Hammoud*

*L'enquête et l'analyse des données ont dépassé » la subdivision officielle de la mission pour porter sur l'ensemble du territoire concerné. Cette mesure a été rendue nécessaire par la définition des objectifs de plan d'aménagement. La superficie globale du territoire étudié représente 1800 hectares environ, groupant autour de 285 000 habitants.*

*Recherche de données de base : Les données préliminaires une enquête préliminaire nous a permis de définir les traits d'évolution de la région*

*-une urbanisation qui ne crée pas la ville : une extension en tache d'huile de la capitale dans une banlieue désarticulée et sans point fort (saturation progressive des localités les plus proches de Beyrouth). Taux de croissance moyen depuis 1963 : Borj Hamoud 4%, Sin el Fil 8%, Dekwaneh 14%, Jdeideh-Bauchrieh 18%. Le développement de l'industrie (29% de l'industrie nationale au point de vue du nombre des entreprises, 22% au point de vue nombre des ouvriers, 22% au point de vue capitaux) a engendré des espaces mal utilisés (73% des habitants occupent 16% de l'espace soit une densité relative moyenne de 720hab/ha). Le phénomène « taudis en dur » de Borj Hammoud prend de l'extension du cote de Sin el Fil et de Bauchrieh.*

#### *Une augmentation rapide de la population*

*Lorsque le plan directeur établi en 1963 prévoyait un taux de croissance de 3% pour l'ensemble du Grand Beyrouth, le taux annuel effectif de croissance de la Banlieue Est a été de 8,5%. Cette augmentation est due aux faits suivants :*

*-Fixation en Banlieue de la population rurale et celle provenant de la capitale à cause de :*

*\*l'attraction de la main-d'œuvre par l'industrie*

*\*l'occupation croissante du centre de la ville par les administrations publiques et privées, ce qui augmente la pression de la spéculation*

*\*le déplacement de population que crée l'exécution des artères principales de la capitale.*

*\*l'asphyxie du centre à cause de la densité du trafic.*

*-Le caractère populaire de la Banlieue Est suppose un taux élevé de la croissance démographique.*

#### *La disparition de l'espace*

*-l'urbanisation diffuse fait disparaître les terres agricoles fertiles de la bande côtière (14,3% de la consommation des ménages soit 409 million de livres allaient en 1964 au poste légumes et fruits alors que 9% soit 259 millions de livres allaient au poste loyers et eaux). Malheureusement il s'agit d'un phénomène suffisamment engagé pour qu'il nous soit possible de l'arrêter.*

*-La spéculation foncière et les lotissements menacent de faire disparaître les flancs des coteaux boisés de Fanar, Mar Roukouz et Ain Saade qui demeurent la seule réserve d'espaces verts à la dimension de l'agglomération beyrouthine (300ha).*

#### *L'insuffisance des équipements collectifs*

*-Le sous équipement de la région en services collectifs essentiels et en lieux de loisirs la rend tributaire de la capitale. Cela complique par ailleurs, le problème de la circulation en ville.*

*-Le réseau routier interne est non fonctionnel et sous-employé.*

#### *Le contexte naturel*

*A topographie variée, la région d'études se situe entre l'altitude 0 et l'altitude 400. A partir de la cote 75, le site naturel devient accidenté et offre de par son caractère boisé un intérêt résidentiel de premier choix. La composition du sol en grès de nubie-sillicieux justifie la prépondérance des conifères. Sur la bande côtière ou la platitude du terrain permet une densification plus rapide en habitations collectives et semi-résidentielles, il s'agit de prendre les précautions nécessaires en matière de construction pour pallier à la composition en alluvions sableuse du sol justifiant l'existence de nappes souterraines d'eaux superficielles.*

*En ce qui concerne le climat, la région est assimilable à celle de Beyrouth pour la précipitation des pluies, la variation de la température et la pression atmosphérique. Les vents provenant du Sud-Ouest sont les plus importants en vites, alors que ceux provenant de l'Est, quoique soufflant à une vitesse beaucoup moins rapide, présentent la fréquence la plus grande.*

#### *Lecontexte urbain*

*LA dominante la plus importante au point de vue site urbain est l'existence des industries et la prolifération anarchique des constructions. Dans ce domaine, l'existence d'un phénomène d'entassement cumulatif, ayant pris son point de départ dans la localité de Borj Hammoud, risque de se généraliser autour de la capitale au cas où un plan d'aménagement ne vient discipliner l'urbanisation du sol et résoudre la crise urbaine dans son ensemble. La topologie urbaine caractérisant la Banlieue Est est celle d'une banlieue industrielle ou le bas salaire, le faible niveau de vie, la croissance démographique, trouvent leur projection sur le sol.*

*Le jumelage, visible sur le terrain « d'espace industriels-espaces mal construits », incite à trouver un nouvel équilibre habitat-emploi. L'industrie, secteur productif indispensable à l'économie nationale, est encouragée dans le cadre d'un aménagement global.*

*Il est intéressant de placer ce phénomène de la Banlieue Est dans son contexte génétique. Des camps de réfugiés, dont on voit toujours les vestiges, furent implantés dès la fin de la première guerre mondiale en rives gauche et droite de Nahr Beyrouth, afin d'accueillir les immigrants Arméniens en provenance d'Arménie et de Turquie. L'intégration de cette nouvelle communauté a fini par provoquer une demande accrue sur le logement dans cette région de la Banlieue, demandes dont les spéculateurs fonciers ont tiré profit en déclenchant des opérations en chaînes de lotissement puis de construction de « taudis en dur ». Les industries ayant suivi la main-d'œuvre puis les réfugiés Kurdes, Syriens, Palestiniens, ainsi qu'une population de plus en plus grandissante et de provenance rurale s'étant établie près du marché de l'emploi, il s'est créé un milieu urbain invivable. Ainsi les habitants dont la pression de la demande sur le logement a provoqué la plus-value du sol, ont été les premières victimes d'une condition urbaine dégradante. A la fois façade de la capitale et déversoir de misère, l'agglomération de Borj Hammoud est devenue de par le surpeuplement, l'asphyxie, la délinquance et la débauche, le visage le plus sinistre de la spéculation foncière. Son influence sur l'ensemble de la banlieue Est est certaine. Circonscrire son extension, assainir son contenu, est meilleur service qu'on peut rendre à la capitale en croissance.*

#### *Les prévisions démographiques*

Nos analyses sur le plan démographique prévoient 400 000 habitants pour 1980 soit une augmentation de 115 000 habitants à un taux de croissance annuel moyen de 2,8%, répartie ainsi :Borj Hammoud, 125 000 habitants en 1968, pour 150 000 en 1980, Sin el Fil , 53 000 pour 63 000, Dekwaneh 39 000 pour 43 0000 , Jdeideh-Bauchrieh 55 000 pour 100 000, Fanar 2000 pour 19 000, Reste 11 000 pour 25 000.

Estimation faite à partir d'un réajustement des prévisions de Salim Ashi, Dorr-Oliver, Doxiades, Les Grands Travaux, Ecochard, l'institut de Recherches Industrielles en fonction de l'augmentation effective de la population révélée par l'enquête. Un échantillon de 2880 logements ont été visités et 15 428 personnes ont été interrogées, ce qui représente 5,7 % de la population de la région et pourrait être considérée d fait de la répartition préalablement étudiée des échantillons, comme représentatif.

*La disparité dans les densités*

Il existe des zones de surpeuplement où une densité tres forte a été révélée. Ces zones se situent à Borj Hammoud et dans les parties qui lui sont limitrophe de Sin el Fil et de Bauchrieh. D'autres poches présentant un caractère de surpeuplement se situent du côté des taudis de Dekwaneh-Mkalles, du côté du quartier des Syriques à Bauchrieh, dans le fond de la vallée de Fanar et sur le sommet des carrières de Nahr el Mott.

Les zones de forte densité groupent 218 000 habitants (73% de la population) et ne s'étendent que sur 300 hab (16% de l'espace). Entre elles se trouvent intercalées des zones d'habitations à densité acceptable, 57 000 personnes occupant 380 ha, soit 20% de la population répartie sur 22% du territoire. Les industries occupent 260 ha soit 15% de l'espace, il reste 10 000 personnes soit 7% de la population dispersée sur le 890 ha soit le 47% qui restent de la région. Ces chiffres montrent à quel point il est indispensable d'arrêter la croissance anarchique de la région. La nécessité d'un plan d'aménagement s'avère plus que jamais indispensable.

*La disparité dans les revenus.*

L'analyse du revenu par ménage nous a conduit pour Borj Hammoud aux données suivantes : 45, 6% revenu annuel < 2500 LL., 42, 6% 2500<5000 LLL, 10,8 5000 -12000ll, 1,71 % 12 000- 24 000ll et 0,04% >24 000ll

*Taux fort de natalité, 18% de la population ont moins de 5 ans*

Lieu d'origine de la population en 1968 : 9,57% de Beyrouth municipe, 12,4% de Borj Hammoud, 1,28% de Bauchrieh, 1,1% de Jdeideh, 1,7% de Sin el Fil, 0,6% de Fanar, 0,07% de Mar Roukouz, 0,48% de Mkalles, 5,73% du Liban-Nord, 26,17% du Liban-Sud, 14% de la Bekaa, 10% du Mont Liban et divers, 0, 45%, 11,61% de Syrie, 2,51% de Palestine, 1,21% des autres pays arabes et 1,01% de divers

Soit 56% de provenance rurale, dont près de la moitié vient du Liban Sud. Par ailleurs 16% de la population proviennent de pays étrangers, alors que 18% seulement sont originaires de la Banlieue Est

De cette population, 1,5% exercent dans le secteur primaire, 42% dans le secondaire et 56,5% dans le secteur tertiaire (dont l'activité est dans les nombreux petits commercents locaux et les travailleurs exerçant dans la capitale)

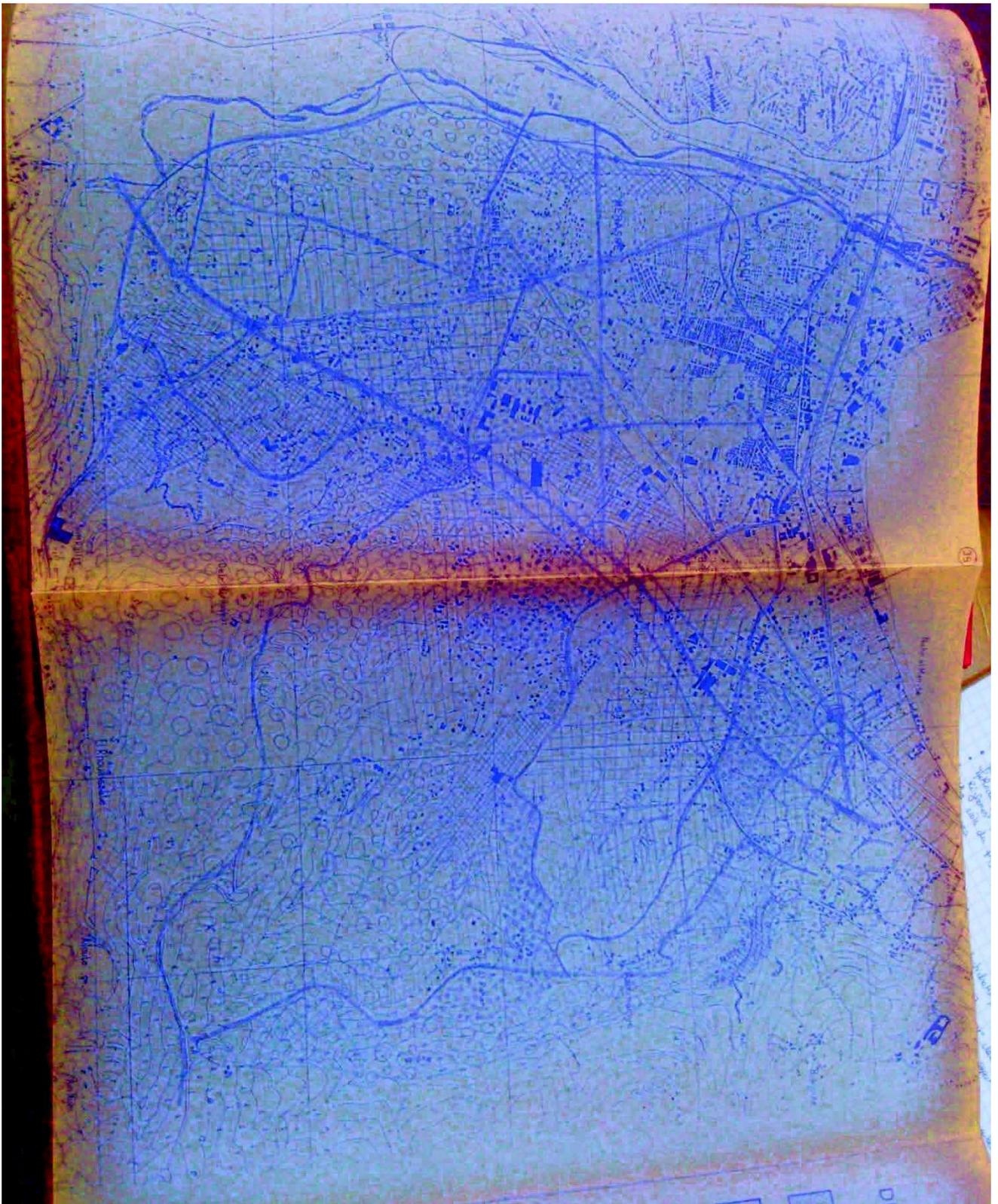
*La moitié des logements ont été bâtis après 1958*

*L'importance de l'industrie de la banlieue Est par rapport à l'industrie nationale : 11 774 usines employant 10 092 libanais et 1168 étrangers, soit 29% des industries nationales et 22% de la main d'œuvre industrielle*

*L'analyse de la situation industrielle dans la banlieue Est fait ressortir le caractère industriel de la région. Il est indispensable de donner à ce secteur économique un intérêt particulier dans le contexte du plan d'aménagement. La zone industrielle située au nord de l'entrée Est de Beyrouth étant saturée, la délimitation de nouvelles zones industrielles est à faire autour des points de concentration des nouvelles entreprises industrielles.*

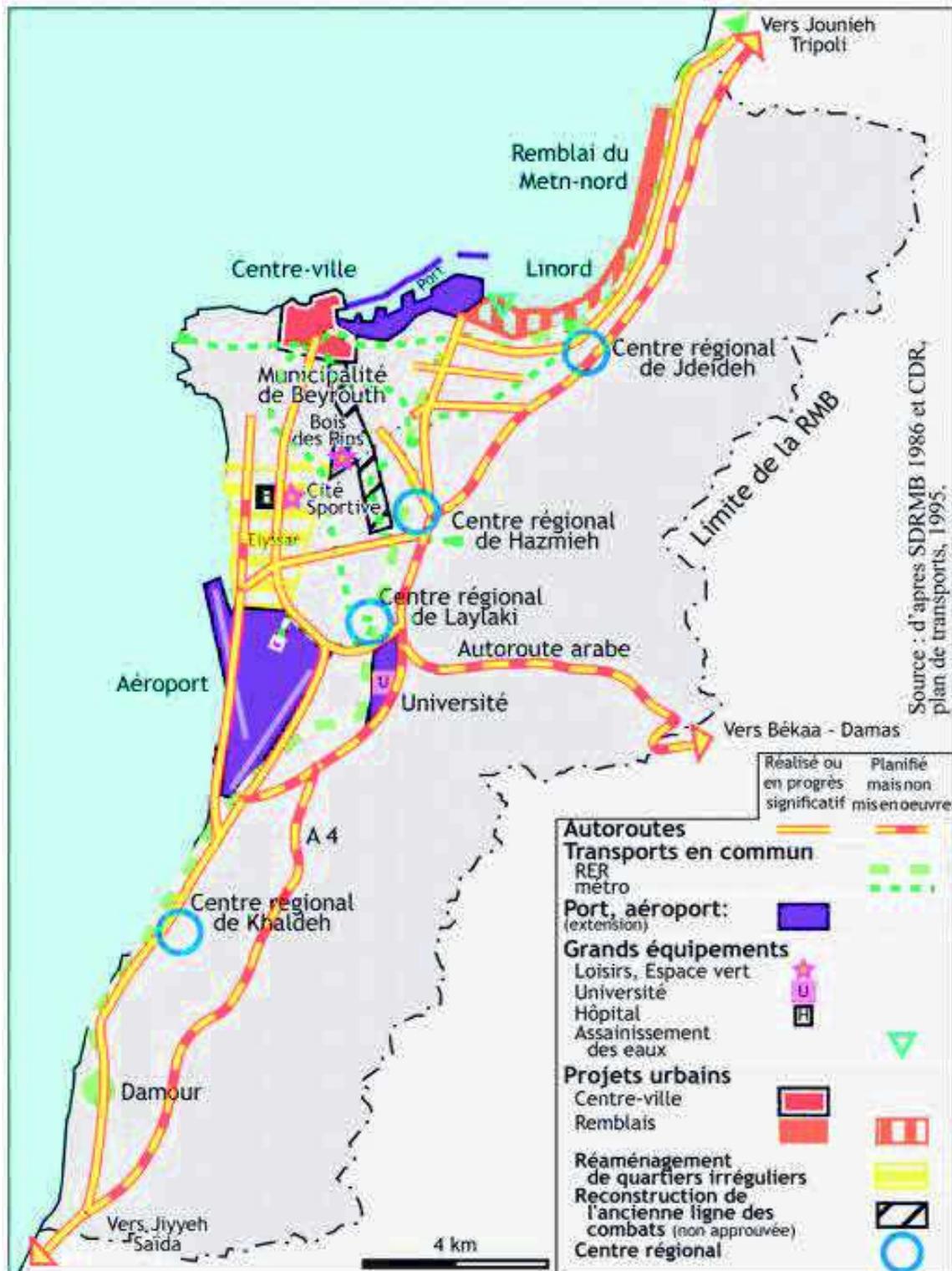
*L'urbanisation de la bande côtière fait disparaître les dernières terres les plus fertiles du pays. Alors que 70 millions de LL sont dépensés par le plan vert pour le défrichage des terres impropres à l'agriculture*

*Toutefois, le prix du terrain agricole est pris dans le calcul de rentabilité sur la base du prix du terrain destiné à la construction ce qui fait que les propriétaires préfèrent lotir et vendre leurs terrains aux constructeurs.*



Extrait du plan d'aménagement de la banlieue Est du Rapport Manasseh et Tabet de 1969, Bibliothèque des sciences humaines USJ 2013

Annexe 6 : Les principaux projets d'aménagements à Beyrouth, ATLAS du Liban 2007



## **Annexe 7 : Guide d'entretien avec les Mokhtar et Maires des Municipalités**

1. Pouvez-vous décrire l'évolution de la municipalité ? Fonctions résidentielle, et économique ?
2. Quelles localités regroupe-t-elle ?
3. Concernant la population dont vous avez la charge, pouvez-vous me faire un historique ?
4. Quelles mutations observez-vous ?
5. Compte tenu du système électoral, quel peut être le recours de la population pour intervenir ? Pour les locaux ? Pour les autres ?
6. Quel est votre principe de gouvernance ?\*
7. Quel est le rôle de votre poste, vous voyez-vous allouer des tâches supplémentaires de celles préconiser pour votre poste ? De quelle formation êtes-vous issu ?
8. Combien de personnes ont occupés votre poste avant vous ? Et quel était leur fonction ?
9. Que pensez-vous de la nouvelle loi de décentralisation amorcée sous le ministre Ziad Baroud ?  
Quel nouveau type de financement est requis ? Pourquoi ? Quelles sont ou seront les dispositions prises par la municipalité ? Est-elle prête ?
10. Que savez-vous du projet de la mise en place d'un nouvel observatoire national de gestion urbaine ?
11. Connaissez-vous l'existence du projet de formation à destination des élus organisé par l'UNHabitat ?  
Si oui vous intéressent-elles ?
12. Que pouvez-vous ajouter ?

## **Annexe 8 : Entretiens:**

1. **Maire de Jdeideh el Metn: M. Antoine Gebara**
2. **Maire de Fanar : M. Kamal Ghsoub**
3. **Mokhtar de Fanar : M. Zeidan Aoun**
4. **Mokhtar de Jdeideh : M. Charbel Khoury**
5. **Mokhtar de Jdeideh : M. Raymond Chaker**

## 1. Entretien<sup>143</sup> avec Antoine Gebara Mokhtar et Président de Jdeideh el Metn depuis 1998

### *« Aperçu Historique*

*Jdeidé - Bauchrieh - El Sed est la capitale du caza du Metn Nord et s'étend sur une superficie de 4,06 km<sup>2</sup><sup>144</sup>. Comprenant trois villes, elle constitue l'entrée-nord de la ville de Beyrouth et est située à un kilomètre de la capitale; une distance partant de Dora jusqu'au fleuve de Beyrouth relevant de la Municipalité de Bourj Hammoud.*

*Au départ, la Municipalité de Bourj Hammoud et celle de Jdeidé - Bauchrieh - El Sed formaient une seule municipalité. Depuis 1952, la municipalité de Jdeidé - Bauchrieh - El Sed s'est séparée de celle de Bourj Hammoud. Cette même année, les premières élections ont eu lieu. Auguste BAKHOS a été élu premier président de la municipalité et son mandat a duré 11 ans jusqu'en 1963, lorsque les voix sont devenues égales et la présidence a été accordée à Edouard EL KHOURY, un des membres gagnants de la liste d'Auguste BAKHOS et dont le mandat a duré 2 ans. Cette période a été caractérisée par beaucoup de problèmes et de conflits aboutissant à la démission des membres en 1965.*

*Des élections partielles ont été effectuées en 1965 sur base d'alliance et d'entente durant deux ans, l'ingénieur Jean ZEIDAN ayant été élu président de la municipalité. Cependant après deux ans, les élections n'ont pas eu lieu et avec le déclenchement des troubles dans le pays, le Liban est resté trente-cinq ans sans élections et Jean ZEIDAN est demeuré président selon le fait accompli, 35 ans durant lesquels la municipalité a vécu les étapes de la guerre civile au Liban.*

*En 1998, les premières élections municipales d'après-guerre ont eu lieu et la liste consensuelle présidée par Assad BAKHOS, frère du député Auguste BAKHOS, a remporté les élections. Après moins de deux ans, suite à un conflit intervenu à l'intérieur du conseil municipal, plus de la moitié du conseil a démissionné. La liste du président actuel Antoine GEBARA a remporté les élections partielles de 2000, de manière considérable, gagnant 70% des voix.*

---

<sup>143</sup> Il s'agit des réponses fournies par le mokhtar par mail après un mois de sollicitations quotidiennes assidues

<sup>144</sup> Sur notre SIG nous obtenons 3.3mk2 pour les trois localités définies avec nos limites urbaines, nous ignorons quel est le découpage réalisé par la municipalité puisqu'ils considèrent que Dawra et New Rawda en font partie.

*A l'expiration du mandat en 2004, de nouvelles élections ont eu lieu et la liste d'Antoine GEBARA a été gagnante en remportant de nouveau la majorité de 70% des voix. Aux élections de 2010, la liste d'Antoine GEBARA a gagné une troisième fois avec cette fois-ci 85% des voix.*

*Le conseil municipal actuel de Jdeidé - Bauchrieh - El Sed est composé de 21 membres. Il est le seul conseil au Liban qui réunit tous les courants politiques chrétiens, à savoir le courant aouniste, les Kataëb, les forces libanaises, le Tachnag (Arméniens) et le rassemblement de Michel EL MURR. Ainsi ce conseil réunit des partis politiques qui ne se sont pas rencontrés en politique.*

*Beaucoup ont parié et le font encore, arguant que cette formule consensuelle échouera, mais en réalité, elle avance à pas sûrs, forte de son succès. Le conseil a surmonté plus d'une épreuve et son action se poursuit en faveur du développement, en vue d'exécuter les projets nécessaires au citoyen, ne tenant pas compte des conflits entre les chefs de blocs politiques dans le pays.*

### *Le développement Urbain*

*Lors de la constitution de la municipalité en 1952, cette région était un village dénué de toute construction, couvert d'orangeraias et de petites surfaces agricoles et réservées à l'élevation d'animaux domestiques. Les maisons dont le nombre ne dépassait pas la centaine, étaient anciennes, construites en pierre naturelle, comprenant plusieurs chambres au rez-de-chaussée et une ou deux chambres aux étages supérieurs.*

*Jdeidé, capitale du caza, où se trouvaient le tribunal, le Caïmacamiyat et les autres centres gouvernementaux, attirait les fils du Metn qui y venaient pour accomplir leurs formalités.*

*Vu sa position aux portes de Beyrouth, des milliers de migrants venant des montagnes ont afflué vers cette région avant 1960, pour se diriger vers Beyrouth à la recherche du gagne-pain.*

*Il n'y avait pas une organisation et une planification urbaine importantes, le développement et la construction n'étant pas une démarche étudiée d'abord par la municipalité, qui à cette époque avait un cachet politique, plutôt que de porter un intérêt au développement... Personne ne pensait au développement, mais à la manière de faire de la municipalité un tremplin pour se porter candidat aux élections législatives.*

*En 1959, les pressions et opérations d'étatisation ont commencé en Syrie, un grand nombre de commerçants d'Alep, de Lattaquieh et du Nord de la Syrie s'étant enfouis au Liban et installés dans la région de Dora relevant de la municipalité. Ainsi a été créé le premier et le plus ancien des quartiers de la municipalité, le quartier Mar Maroun Al-Inaya. Ce quartier était composé de petites maisons et ruelles, surmonté de constructions arbitraires, édifiés sur base de 100% de la superficie du terrain et sans parkings. Il a accueilli avec le temps un grand nombre de migrants de la montagne vers la ville et de la Syrie vers le Liban.*

*L'année 1960 était une étape décisive entre le village et la ville, cette région s'étant transformée pour être à la lisière de Beyrouth, mais d'une façon aléatoire, ce fait étant imposé par le besoin de logement.*

*Pour la première fois en 1964, le projet Ecochard a été émis appuyé par le Président de la République Fouad CHEHAB qui a effectué une classification objective des régions dont celle de Jdeidé - Baouchrieh (de manière à parler de l'avant et de l'après-Ecochard).*

*Les quartiers surpeuplés actuellement et qui ont été aménagés avant Ecochard sont connus et les bâtiments y ont été construits sur 100% de la superficie du terrain. Ils comprennent: la région Mar Maroun, le quartier industriel GEMAYEL, la cité industrielle, le quartier Saint Joseph, le quartier Jabr, le quartier Mar Takla, Roueissat Jdeidé et Zeaitrieh El Sed.*

*La situation dans ces quartiers à rues étroites et anciens bâtiments nécessite une solution radicale consistant à détruire une grande partie de ces immeubles et le déménagement de leurs habitants dans des complexes résidentiels organisés. Ce projet nécessite cependant un capital et un soutien qui ne sont pas assurés jusqu'à présent.*

*Quant à la construction effectuée après Ecochard sur 40% de la superficie du terrain, elle a laissé des espaces vides mais qui ont été défigurés par des interventions, infractions et des projets de compromis, en plus des problèmes de la guerre et des forces du fait accompli.*

*Parmi les remarques importantes à retenir:*

- 1. Ecochard a mentionné des parkings dans les espaces vides du terrain et sous chaque immeuble.*
- 2. En 1970, l'Etat a décrété, par manque de jugement, un décret autorisant le remplacement des parkings, moyennant une faible taxe financière.*
- 3. Ceci a abouti à la fermeture des rez-de-chaussée et leur transformation en magasins, les voitures devant être garées dans les rues.*

4. *Ecochard a classifié les régions industrielles, mais avec la guerre une partie des déplacés est venue du Chouf, de l'est de Saida, de Jezzine, de la Bekaa vers cette région et établi des entreprises industrielles, garages au sein des régions résidentielles, sous la protection et avec l'appui des forces du fait accompli. Ainsi les cités industrielles se sont mêlées aux villes résidentielles d'une manière inacceptable.*
5. *Les circulaires, les jurisprudences et diverses interprétations de la loi ont contribué à vider les lois de leur contenu, le but principal étant de servir les intérêts privés.*

*L'important c'est que la construction malgré tout, a connu une croissance d'une manière inhabituelle entre 1960 et 1975, début de la guerre, le nombre des unités de logement et espaces non habitables ayant atteint 15.000.*

*En dépit de la guerre et ses différentes phases, la construction a poursuivi sa croissance, atteignant 40.000 autorisations (unités de logement et de non logement).*

*Durant cinquante ans, le nombre a passé de 100 anciennes maisons à 40.000 logements, magasins, usines, grâce à un mouvement de construction à large envergure et tantôt organisé, tantôt non organisé en particulier durant la guerre.*

*Les orangeraiés se sont transformées en béton dont la couleur externe a été altérée rapidement nécessitant une rénovation.*

*Ceci n'est pas étrange. Il est normal que les villes dans le monde attirent les villages pauvres, les populations pauvres se déplacent normalement pour vivre à proximité des riches.*

*Ce mouvement urbain ascendant a attiré les familles de toutes les régions libanaises, les projets commerciaux, les projets industriels et les projets pédagogiques.*

#### *La Guerre et ses Conséquences*

*Avec le déclenchement de la guerre en 1975, est survenu le problème de l'inexistence d'abris, ces endroits étant transformés en usines.*

*Les organisations armées existaient au sein des régions peuplées et les barricades palestiniennes étaient dressées à la bifurcation des routes à l'intérieur de la région municipale.*

*L'existence de Tal Zaatar, Zeaitrieh Sed El Bauchrieh, Roueisset, les armes étant dans les mains des organisations alors que nos citoyens ne possédaient pas un fusil de chasse, ce qui a exposé notre localité à toutes les éventualités.*

*Une réaction s'est manifestée de la part des partis libanais et les gens sont descendus dans les rues.*

*Des heurts ont eu lieu entre les groupements chrétiens et palestiniens, entraînant la sortie de 220 ouvriers chiïtes qui travaillaient aux services de nettoyage à la municipalité, transportaient les sacs à ordures des maisons vers des camions. En quelques semaines, des amas d'ordures ont été formés dans les rues. Aussi les partis ont-ils tenté de mettre la main sur la municipalité sous prétexte qu'elle n'est plus capable d'assumer ses charges.*

*M. Antoine GEBARA, actuel président de la municipalité, y était alors un simple employé s'occupant des questions sanitaires et de propreté. Informé par le conseil municipal de la décision des partis de mettre la main sur la municipalité, il a demandé un délai de deux semaines pour sauver la situation. GEBARA est descendu dans la rue avec sept employés, muni d'un camion, de cinquante balais, dix charrettes et dix pioches et à l'aide de ces éléments il a entamé le balayage et le nettoyage du quartier Saint Joseph qui était surpeuplé. Il a appelé les jeunes du quartier sortis aux balcons pour lui porter de l'aide. En moins de quatre heures, plus de 100 jeunes se sont rassemblés et ont nettoyé le quartier en entier.*

*GEBARA a choisi sept jeunes des plus actifs et leur a demandé de poursuivre le nettoyage régulier du quartier. Il en a fait de même avec les autres quartiers, 12 comités ont été formés dans les secteurs relevant de la municipalité, travaillant sans rémunération et ce durant plus de deux ans. GEBARA affirme qu'il a balayé les rues de la région en entier durant les travaux avec les comités. Ceci a été le premier travail de sauvetage environnemental pour protéger la région des maladies.*

*La première démarche étant réussie, GEBARA s'est attelé à l'activité sociale, demandant le transfert des aides à la municipalité pour les distribuer aux déplacés. Aussi a-t-il offert son propre bureau à la municipalité au chef de service du Ministère des Affaires Sociales pour qu'elle assume ses tâches et lui en compagnie des jeunes est descendu dans la rue.*

*Dans ce cadre, les jeunes de la municipalité ont effectué des statistiques pour assurer les produits alimentaires de toutes les sources: le Ministère, les institutions donatrices, les grandes usines de la région. Les déplacés et pauvres ont été munis de cartes et chaque jour, plus de 200 personnes affluaient à la municipalité pour obtenir des vivres.*

*Ainsi la municipalité a éloigné d'elle le spectre de l'hégémonie des partis.*

*Après la bataille de Tell El Zaatar, la municipalité de Jdeidé - Bauchrieh - El Sed a œuvré pour ramener la situation à la normale, réparer les séquelles de la guerre dans les autres municipalités qui étaient incapables de travailler vu leur emplacement dans la région de la bataille.*

*Elle a entrepris le nettoyage des quartiers de Dekwané, Nabaa relevant de la municipalité de Bourj Hammoud et même la localité de Mtein au Haut-Metn.*

*Durant la guerre et suite à la dépréciation de la monnaie nationale, les employés de la municipalité ont passé par une période durant laquelle le salaire ne dépassait pas les dix dollars par mois, c'est-à-dire moins que le prix d'une boîte de lait. La municipalité étant incapable de leur payer leurs salaires, durant au moins dix mois.*

*Le président actuel qui n'était alors qu'un simple employé a opté pour la reprogrammation des barèmes d'encaissement, de manière que le citoyen paye une taxe municipale équivalente au prix d'une boîte de lait par an. Les citoyens y étaient favorables et un budget suffisant a été établi pour assurer les salaires malgré la dépréciation de la livre libanaise. M. GEBARA se rendait continuellement chez le Directeur de l'Intérieur Sami CHEAIB qui l'aidait à assurer les prêts.*

*La guerre a eu ses avantages et ses inconvénients. Parmi ses inconvénients:*

- *La destruction de l'ancienne infrastructure de la municipalité.*
- *La création d'une ligne de démarcation divisant la municipalité en deux parties: une au-dessous de l'autoroute et l'autre au-dessus.*
- *La destruction de tous les immeubles près de la ligne de démarcation.*
- *Des explosions au cœur des quartiers résidentiels.*
- *Le déplacement d'un grand nombre des fils de la région vers les montagnes lointaines.*
- *L'immigration des jeunes en dehors du Liban.*
- *La fermeture des entreprises, en particulier dans la cité industrielle qui comptait 2350 garages et usines, leur nombre s'étant réduit à 450.*
- *Infraction aux lois et règlements.*
- *L'arrêt des associations et institutions sociales.*
- *La formation de milices régnant sur le terrain.*
- *L'effondrement de la situation financière et l'inflation qui a haussé le dollar de 2 livres à 3000 livres pour ensuite le faire chuter à 1500 livres.*

*Parmi les avantages:*

- *Le transfert de 50 banques du centre commercial de Beyrouth vers notre municipalité.*
- *La restauration des immeubles détruits.*
- *Le re-lotissement des quartiers qui sont devenus semblables.*
- *La poussée d'un sentiment patriotique.*

*Le rôle du Président de la Municipalité de 2000 à nos jours*

*Le président de la municipalité est entré en fonctions le 14 avril 2000. La municipalité était encore pratiquement détruite et son infrastructure était complètement effondrée.*

*Aussi le président de la municipalité a-t-il dressé son premier plan sur le thème: Le redressement d'au-dessous de zéro. Le réseau d'électricité était complètement détruit et il n'en restait que 170 appareils mercure suspendus par des fils tendus au-dessus du sol. La municipalité a réédifié ce réseau, installé les câbles sous le sol dans tous les endroits du cadre municipal avec le dressement de nouveaux pylônes et la réparation d'anciens. De 170 appareils mercure blanc a été réalisé 2000 appareils sodium, ainsi aucune rue ou ruelle n'est restée sans éclairage, mais il incombe à l'Electricité du Liban de ravitailler ce réseau en courant électrique.*

*Le Conseil de Développement et de Reconstruction avait accordé la concession pour l'aménagement d'un large canal s'étendant de Dekwaneh à Nahr El Mott où devait s'accumuler l'eau des pluies provenant de cinq petites rivières descendant des montagnes. Mais, ce projet était entravé à cause d'un différend entre l'entrepreneur et le CDR. La municipalité a œuvré en vue de régler le problème avec le Conseil et achever le projet, car les entreprises avoisinantes étaient gravement endommagées et certaines d'entre elles ont fermé et leurs propriétaires ont émigré car le différend et le retard ont duré sept années de suite.*

*La municipalité a effacé la destruction causée sur la ligne de démarcation et en coopération avec la Caisse des Déplacés, a entrepris la restauration et la peinture de tous les immeubles situés sur la ligne de la galerie Al-Ittihad jusqu'à Dora.*

*Quant à la police municipale, elle ne comptait que 16 éléments pour une région de 5 km<sup>2</sup>, habitée par 150.000 citoyens et où se trouvent 33 écoles, 25 églises et lieux de culte, 4 cités industrielles et 50 banques. Que feraient donc ces 16 policiers d'autant qu'ils sont obligés d'assurer trois horaires? La municipalité n'avait pas un seul gardien. Aussi a-t-elle effectué des concours et nommé 65 policiers et gardiens, tout en sachant qu'elle en a besoin pressant de 150.*

*Nous parlons encore de la période de «sortie d'au-dessous de zéro», car le budget de la municipalité était très maigre. Nous avons entamé l'informatisation au sein de la municipalité qui est parmi les pionniers dans ce domaine.*

*Sur le plan financier, nous avons élevé le revenu municipal - sans augmenter aucune taxe sur les maisons habitées - de 2 milliards de livres à 8 milliards et personne ne s'y est opposé car nous ne voulions pas augmenter les impôts aux citoyens sortis de la guerre. Aussi avons-nous entrepris l'augmentation sur les grandes entreprises, les banques, les usines et les compagnies de pétrole. L'argent de la municipalité est comme un dépôt auprès de l'Etat, qui à cette époque ne payait pas en entier en particulier l'Electricité du Liban qui nous doit de grandes sommes et qui depuis 25 ans n'a pas payé un seul piastre.*

*Ce qui a été réalisé se résume comme suit:*

- 1. Le rétablissement du réseau électrique.*
- 2. La fin de la période de destruction.*
- 3. Assurer les éléments de la police.*
- 4. La réorganisation du système financier et administratif.*
- 5. La mécanisation et l'informatisation.*
- 6. Assurer des emplois aux citoyens dans les entreprises privées situées dans le cadre de la municipalité.*
- 7. L'octroi d'aides financières aux pauvres, aux écoles publiques et semi-gratuites.*

*Après cette étape, qu'a-t-elle entrepris la municipalité sur le plan du développement et des projets?*

*1) Sur le plan socio-médical:*

*Face à l'effondrement des services étatiques et l'insuffisance des capacités financières jusqu'à présent, les services privés en particulier les paroisses étaient actifs, contrairement à la situation dans les pays européens. Le président de la municipalité a décidé de coopérer avec les associations sociales, la société civile et les paroisses et en faire directement partie de la municipalité, c'est-à-dire un grand service présent dans tous les quartiers travaillant en parfaite collaboration avec la municipalité.*

*Aussi, des liens d'amitié solides ont été créés entre la municipalité et toutes les paroisses, car l'administration publique au Liban est différente de l'administration privée, les salaires des employés au Liban ne leur permettent pas de s'adonner sérieusement au travail, surtout que le salaire minimum est jusqu'à présent 500.000 L.L., l'équivalent de 333 dollars. La municipalité a appuyé ces institutions privées, ce qui a contribué à satisfaire les besoins sociaux des enfants et parents au sein de leur paroisse.*

*La municipalité a apporté sa contribution financière et durant 12 ans de suite aux dispensaires suivants:*

- *Le dispensaire de la Croix-Rouge à Bauchrieh.*
- *Le dispensaire Saint Maroun à Dora.*
- *Le dispensaire Saint Antoine à Jdeidé.*
- *Le dispensaire Saint Charbel à Sed El Bauchrieh.*
- *Le dispensaire de Notre-Dame des Apôtres à Rawda.*

*La municipalité a de même créé en son bâtiment, un nouveau centre médical qui assure le médicament aux citoyens.*

*Actuellement, la municipalité assure la couverture des frais médicaux de plus de 1000 personnes qui bénéficient de soins médicaux, c'est-à-dire les employés avec leurs familles, de même que ceux qui ont été licenciés. Elle a offert à Caritas un «resto du cœur». Elle aide non moins de 15.000 personnes par an, en leur assurant soit une assistance directe, soit le médicament ou l'hospitalisation. En outre, la municipalité entreprend des campagnes de vaccination, d'examen médicaux gratuits, des campagnes antidrogue, de mammographie, avec les organismes civils. Plusieurs projets sont effectués actuellement par le centre social relevant du Ministère des Affaires Sociales auquel la municipalité a accordé un centre à l'intérieur de son bâtiment. Toujours sur le plan social, la municipalité envoie à la maison de repos des personnes âgées et nécessiteuses dont elle prend en charge les frais, en vertu d'un accord avec Dar El Rahma à Roumieh.*

## *2) Sur le plan pédagogique et culturel:*

*Dans le domaine municipal, il existe 33 écoles, instituts et universités, dont 6 écoles publiques, 3 autres presque gratuites. La municipalité acquitte le tiers du loyer annuel des écoles publiques et les aide financièrement dans leurs besoins qui ne sont pas assurés par le Ministère de l'Éducation. Elle assiste également les écoles semi-gratuites pour couvrir les scolarités des enfants incapables de payer. D'autre part, la municipalité a chargé un médecin et un dentiste pour examiner les élèves des écoles privées. Un comité médical de la municipalité supervise ces questions.*

*Durant les occasions et les fêtes, la municipalité organise des festivals et d'autres activités aux écoles publiques et privées. Elle organise également des cérémonies en hommage aux écrivains, poètes et penseurs. Chaque année, à Noël et au Nouvel An, la municipalité décore toutes les rues principales de la région, la plus importante étant New Jdeid citée par la CNN comme la troisième plus belle décoration dans le monde après celles de New York et de Tokyo.*

*Pour ajouter à l'attrait de cette région vitale, la municipalité a décoré ses places et jardins en statues. Si le citoyen veut connaître les œuvres des frères BASBOUS, les plus importants sculpteurs au Liban, il doit se rendre au jardin de New Jdeidé et non à leur atelier à Rachana.*

*Dans le cadre de l'intérêt qu'il porte aux jeunes, la municipalité a créé une maison de musique qui enseigne cet art aux jeunes déviants et sortis de prison, pour les aider à réintégrer dans la société et les guérir de la drogue.*

*Parmi ses autres activités, la municipalité dirige depuis 5 ans une chaîne télévisée locale «As-Sada» (Echo) qui diffuse dans le cadre municipal pour exposer les activités de la municipalité et des citoyens et contribue au mouvement commercial, surtout pour les petits magasins et ce, gratuitement pour servir les habitants de la région. La municipalité a aussi créé un Website pour favoriser la relation directe avec le citoyen, la création d'opportunités de travail et l'emploi des habitants dans les entreprises de la région.*

*Dans son souci de préserver des espaces verts dans la région, la municipalité a aménagé les jardins Mar Antonios à Jdeidé, New Jdeidé et Mar Takla.*

*Enfin, elle a créé un prix annuel décerné aux élèves surdoués des classes terminales dans les écoles publiques.*

### *3) Sur le plan sportif:*

*La municipalité a créé un complexe sportif sur une superficie de 36.000 mètres carrés dont elle achève l'édification. D'ailleurs, elle appuie les clubs sportifs qui comptent des gagnants aux championnats du Liban de volley-ball durant 35 ans. Actuellement, deux clubs de la région (Al Chabiba -Bauchrieh et Al Anwar - Jdeidé) qui s'échangent malgré leur concurrence le championnat. En plus de son encouragement des festivités sportives qui se déroulent dans les écoles, la municipalité assiste les associations scouts.*

### *4) Sur le plan des travaux:*

*La municipalité entreprend aujourd'hui comme dans le passé l'asphaltage de toutes les routes de la région. Durant ce mois, elle entreprendra de nouveau l'asphaltage de toutes ces routes. En outre, la municipalité a aménagé les routes suivantes:*

- La route reliant Rawda à Sabtieh.*
- La route du Palais de Justice Al Ammarieh.*
- La route Mar Youhanna - l'autoroute.*

- *La route de Dekwaneh - Kaliongi.*
- *L'élargissement de la route Mar Takla. La route Medawar - Al Ziraa.*
- *La route Bardawil - côté maritime.*
- *La route du champ de tir.*
- *La montée de Rawda et l'entrée de Dekwaneh.*
- *La route annexe Medawar-Kazzi.*
- *La route du Chalet Suisse - Medawar - Ziraa.*
- *La place New Jdeidé.*
- *La place Mar Takla.*

*Après sept ans de suivi auprès du Conseil Suprême pour l'urbanisme, nous avons promulgué un décret n°996/2007 concernant les nouveaux plans et prévoyant des parkings, des places publiques que la municipalité œuvre en vue de les approprier.*

*D'autre part, la municipalité a aménagé des trottoirs s'étendant de Dora jusqu'à l'Ittihad et de l'Ittihad jusqu'au Sérail, du Sérail jusqu'au Chalet Suisse et de l'Ittihad en sens inverse vers Mar Takla Al Ziraa en sus de la route de Rawda descendant jusqu'à Notre-Dame des Apôtres.*

*Dans le cadre de ses réalisations, la municipalité, en coopération avec le Conseil de développement et de reconstruction a entrepris la réfection, l'asphaltage et l'aménagement de trottoirs des rues New Jdeidé, La Sagesse, Mar Takla, la construction du pont de Dora et de l'intersection de Nahr ElMott et l'asphaltage de la partie se situant dans son domaine de l'autoroute rapide du Metn.*

*Elle a achevé la construction et le paiement des versements restants du projet de la Cité Sportive Michel EL MURR à Bauchrieh. Après s'être approprié le terrain n°63 Jdeidé et l'avoir nettoyé, la municipalité y a établi son siège au centre de la localité.*

*Le 5 février 2005, une explosion a secoué la rue de New Jdeidé, entraînant la destruction de l'immeuble situé au centre de la rue et l'endommagement de 500 maisons avoisinantes. Il s'agit de la première d'une série d'explosions qui se sont succédé durant cette période.*

*Face aux dégâts, la municipalité comment a-t-elle agi? En moins de 24 heures, la municipalité a déblayé la rue et les environs et y a ramené le courant électrique. Après avoir recensé les personnes endommagées, la municipalité leur a demandé de réparer leurs maisons et lui présenter les factures. Elle a désigné à cette fin, un comité présidé par le curé de la paroisse pour étudier les dégâts et la municipalité a dédommagé les personnes concernées.*

*La deuxième explosion ayant eu lieu à la cité industrielle, a causé d'énormes dégâts, l'incendie de trois centres commerciaux et 137 entreprises industrielles. Une campagne de solidarité a*

*été entreprise par la presse, la télévision, l'Armée, l'Association des Industriels et le Ministère de l'Industrie. Madame Leila SOLH HAMADE alors Ministre de l'Industrie, a visité la cité industrielle et à l'issue d'une réunion tenue à la demande de la municipalité, la Fondation Humanitaire Al-Walid Ben Talal a pris en charge la reconstruction des trois centres incendiés et a dédommagé 137 entreprises industrielles. La municipalité a joué un rôle prépondérant dans le suivi de ce projet.*

*La troisième explosion devant l'église Mar Takla à Sed El Bauchrieh n'était pas aussi grande que les deux premières et la situation est retournée à la normale.*

*En outre, beaucoup de travaux quotidiens sont effectués tels que la construction de canalisations, le nettoyage des égouts, à tel point que depuis douze ans et malgré les inondations, notre municipalité n'a connu aucun problème.*

*La municipalité a aussi financé la construction de 31 caveaux dans le cimetière de la paroisse Mar Antonios à Jdeidé.*

*Elle s'est appropriée non moins de 142 biens-fonds et a élargi les entrées, les rues et les places publiques.*

#### *La situation de Roueisset*

*En 1955, Roueisset était une colline surplombant la ville de Beyrouth et proche d'elle, ce qui a poussé un investisseur nommé Gebrayel SAWAYA à en faire une région de villas semblable à celle de Rabieh. Par le biais de la Banque pour le Développement Foncier, cette colline a été lotie en plusieurs terrains avec des routes internes et jardins et un groupe de 14 actionnaires a été formé pour ce projet. Après l'établissement des plans et conditions d'achat et de vente, les actionnaires se sont attelés à l'étude des détails et suite à des divergences de vues ils se sont séparés. Le propriétaire du projet Gebrayel SAWAYA est parti acheter Rabieh - Antélias et a bâti la colline de Rabieh.*

*Au sommet de Roueisset, existaient quelques tentes de bédouins nomades qui descendaient des montagnes avec leurs troupeaux pour y passer l'hiver. Un des actionnaires du projet Roueisset leur a vendu la première parcelle de terrain où ils ont construit une première baraque et ainsi a été aménagée Roueisset qui est devenue un bidonville.*

*Pourquoi la municipalité n'est-elle pas intervenue à cette époque? Nous ne savons pas et nous n'y étions pas. Ce que nous savons c'est que la population de cette région est venue en majorité de la Bekaa et a été appuyée par l'autorité en cette époque.*

*A titre d'exemple, les régions de la côte chrétienne étaient entièrement obligées d'obtenir une autorisation légale de logement pour s'approvisionner en eau, électricité, installer un téléphone, tandis que Roueissat bénéficiait exceptionnellement de l'électricité, l'eau, du téléphone, sans permis de logement.*

*Les chrétiens qui ne travaillent pas dans l'assemblage des déchets ont besoin de nettoyer leurs villes de Beyrouth à Nahr El Kalb. La tâche a été confiée aux chiïtes et les chrétiens et même les sunnites de Beyrouth en avaient besoin.*

*Ainsi les chiïtes sont venus de Baalbeck et en grande partie du Liban-Sud vers Biakout - Roueissat - Zeaitrieh Sed El Bauchrieh et Zeaitrieh Fanar, ensuite de la banlieue, Bourj Abi Haidar, Nabaa et autres. Aujourd'hui Roueissat compte 15.000 chiïtes et près de 3000 sunnites.*

*Il n'y avait aucun aspect de civilisation, la municipalité a depuis 10 ans, entrepris le premier asphaltage des routes qui à présent ont besoin d'être ré-asphaltées. Elle a également tendu un réseau électrique interne et externe, aménagé des canalisations, des égouts, construit des murs de soutènement, car dans cette région le travail est difficile et entraîne des heurts qui revêtent rapidement un aspect confessionnel. La municipalité leur a proposé plusieurs fois un projet de nouvelles habitations, mais personne d'entre eux n'était prêt à céder un mur ou un mètre de terrain occupé, tout en sachant que les habitations sont collées les unes aux autres.*

*La superficie de Roueissat est de 100.000 mètres carrés et eux ils la veulent intégralement sans céder un seul mètre pour l'élargissement de la route, l'aménagement d'un jardin ou d'une place publique, tout en sachant que la municipalité possède sur cette colline deux jardins occupés actuellement et sur lesquels des bâtiments de 4 étages sont édifiés.*

*La municipalité est une institution de développement qui a besoin de l'appui du pouvoir et de la gendarmerie lorsqu'il est difficile d'éliminer les infractions. Depuis dix ans, nous demandons l'appui du pouvoir qui jusqu'à présent n'a rien pu faire. Avec une présence militaire, politique et partisane dans cette région, la loi ne peut être appliquée. La solution dans cette région consiste dans la présence d'un pouvoir fort capable d'imposer un projet à l'image de Solidère conforme à la réalité. Ce que nous entreprenons aujourd'hui consiste en des projets de réparation sans importance, l'important pour nous c'est de maintenir une bonne relation avec eux et éviter des heurts sécuritaires.*

### *Notre avis concernant la décentralisation administrative ?*

*Nous approuvons sûrement la décentralisation administrative, car au Liban, vu sa structure démographique, le système centralisé ne peut pas réussir. La décentralisation administrative quoiqu'on tente de lui donner une couleur, se transforme au Liban en décentralisation politique. A l'étape actuelle, le Libanais parle du matin jusqu'au soir de politique. Entre le développement naturel et la révolution blanche sans armes, le Libanais peut arriver à un équilibre entre les régions et une entente sur des surfaces semblables où il est possible d'appliquer la décentralisation administrative. Cette étape, nous y arriverons d'une manière ascendante par le «conflit des forces» et quoique nous tentons actuellement d'abolir le confessionnalisme, nous ne le pourrons pas...*

*Le confessionnalisme au Liban nécessite qu'on œuvre en vue de l'abolir dans la mesure où l'on a œuvré pour le trouver.*

*Toute décentralisation administrative, si elle comporte deux catégories non cohérentes sera comme le gouvernement actuel faible, incapable de continuer.*

*A notre avis, nous devons commencer à appliquer la décentralisation d'une manière limitée et dans des régions semblables, de manière qu'à ce que ce processus se développe progressivement pour englober tout le Liban et soit la base du lancement d'un nouveau système ascendant.*

### *Les Nations Unies*

*Le Liban est membre aux Nations Unies, le délégué du Liban auprès de cette instance Darles MALEK ayant participé à l'élaboration de la Charte des Droits de l'Homme.*

*Nous sommes sûrement disposés à participer aux travaux des Nations Unies, c'est un honneur pour le Liban d'être efficace et que sa présence au sein de cette organisation soit bénéfique pour lui et pour d'autres peuples.*

### *L'immigration des Jeunes*

*L'absence d'opportunités de travail pour les jeunes constitue l'un de nos grands problèmes. Les universitaires diplômés se voient contraints de travailler à l'étranger. Cette hémorragie humaine fait perdre au Liban ses potentialités jeunes.*

*De notre côté, notre municipalité a créé un bureau spécial s'occupant à trouver des emplois aux fils de notre région dans les usines et banques, situées dans le domaine municipal. En cinq années, nous avons pu assurer 300 emplois à 300 familles entre la municipalité, l'établissement du Géant et d'autres grandes entreprises telles que Charcutier Aoun, etc., mais nous devons assurer par an 3000 emplois aux fils de la région qui compte 150.000 citoyens.*

*L'émigration des cerveaux et de la main-d'œuvre ne s'arrêtera que si la guerre s'arrête définitivement dans la région et les capitaux affluent au Liban. La quiétude et la paix sont seules capables de faire retourner les jeunes Libanais à leur patrie.*

#### *La réunion des familles autour du Président de la Municipalité*

*Les familles essentielles de la région qui ont le droit de voter, ont élu le président actuel de la municipalité quatre fois et chaque fois avec une majorité écrasante et toujours en tête de liste. Aux dernières élections municipales, il a remporté 80% des voix.*

*Le nombre des personnes ayant le droit de voter dans la région est de 17.000 seulement, alors que le nombre de la population émigrée vers cette région est de 120.000.*

*La municipalité se comporte à pied d'égalité avec tous les habitants, sans distinction entre ceux qui votent et d'autres qui ne votent pas, car son budget et la perception des taxes proviennent de tout le monde sans exception.*

*Dans notre municipalité comme dans tout le Liban, il y a celui qui vote sans habiter dans la région, tandis que l'habitant qui paie l'impôt à la municipalité n'a pas le droit de voter. Notre principe est que celui qui paie l'impôt à la municipalité puisse voter qu'il soit ou non un fils de la région.*

*Les difficultés sont:*

- *La routine administrative.*
- *Le non-accomplissement de la formalité abstraction faite des autres administrations.*
- *L'établissement des cahiers de charges et les difficultés de les approuver.*
- *Les petites sommes que la municipalité est autorisée à dépenser sans approbation de l'autorité de tutelle.*
- *Les pressions politiques.*
- *Les pots-de-vin lors des élections et dans les administrations officielles.*

- *Les institutions contrevenantes que la municipalité ne peut les enlever qu'avec la permission du Mohafaz.*
- *Les difficultés de nommer les fonctionnaires et en particulier la police et les gardiens.*
- *La loi des municipalités qui autorise la moitié du conseil municipal à renverser le président élu par le peuple, au milieu de son mandat, ce qui le rend dépourvu d'autorité.*
- *Les nombreux contrôles exercés, à savoir le contrôle technique de la fédération des municipalités sur les projets; les contrôles du conseil municipal, du contrôleur général, du service de comptabilité, du Caimacam, du Mohaféz, du Ministère de l'Intérieur et de l'Inspection Centrale.*
- *Toute décision prise par le conseil et dont la valeur dépasse les 20 millions de livres, subit une ratification, sauf un petit nombre de décisions.*
- *La loi électorale qui autorise l'élection de membres de niveaux différents, sans critère et sans diplôme.*
- *La loi des taxes municipales promulguée en 1973.*
- *Le non-acquittement par l'Electricité du Liban du dépôt dû à la municipalité depuis 25 ans.*
- *La non-distribution du dépôt du téléphone mécanique et sans fil.*
- *Les conflits politiques entre les partis.*
- *L'activité politique des fonctionnaires et leur adhésion à des partis, contrairement au règlement.*
- *Le besoin par l'appareil administratif d'éléments jeunes, cultivés et ayant des diplômes supérieurs.*
- *La non-attribution au service technique des grandes municipalités des fonctions consistant à préparer les cahiers de charges et les permis de construction.*
- *Le grand nombre des circulaires qui enfreignent la loi des municipalités. »*

Les Entretien suivants ont été retranscrits de l'arabe par Vera Noon

## **2. Maire de Fanar : M. Kamal Ghsoub**

- Au niveau national, la prise de l'indépendance et la période qui suit est assez bien connue. La France était rivale, puis devient un Etat ami, et l'y est encore. D'ailleurs toutes les lois actuelles (ou la plupart) sont issues du mandat français.
- En 1965, Fanar possédait à peine 10 maisons. Elle n'était qu'un petit village, et c'est durant cette année que le premier conseil municipal fut formé.
- Les travaux consistaient en des projets de développement d'infrastructure, la mise en place de luminaires sur les rues et le développement du village en général.
- Les familles qui résidaient a Fanar pendant ce temps étaient : Aoun, Ghsoub, Massoud et Salémé.
- Le 1<sup>er</sup> maire était : Hanna Aoun.
- Durant la guerre civile, il n'avait plus eu d'élections jusqu'en 1998. Durant ce temps, la municipalité accomplit beaucoup de choses, malgré quelques lacunes au niveau des réseaux routiers.
- En 1998 M. Ghassan Ghsoub était maire et M. Kamal Ghsoub était un membre du conseil.
- Ce conseil fut dissout en 2001 et M. Ghsoub fut remplacé par M. George Salame. M. Kamal Ghsoub était président adjoint.
- Ici encore, la municipalité développa davantage les infrastructures, et surtout les réseaux routiers et la construction d'immeubles,(en particulier les immeubles résidentiels).
- De plus, elle construit des relations personnelles avec les municipalités des villages adjacents : Ain Saadé, Jdeidé, Roumié...
- Par la suite, la nouvelle municipalité fut mise en place par recommandation, puisque l'impression envers elle était si positive que le maire ne fut confronté par aucun parti.
  
- Plus tard, un différend d'opinion pris place entre le maire et des membres de la municipalité, et le choix par unanimité a engendré le remplacement de M. Salémé par M. Kamal Ghsoub au rôle du maire. Ce dernier compléta le programme de 3ans déjà mis en place. Sa liste électorale remporta plu tard les élections, et il prendra charge alors pour 6 autres années.
- Parmi les projets actuels l'édification du palais municipal qui débutera le 9 Aout 2011. (la municipalité actuelle est louée).
- A propos de Zaaytrieh :
  - o C'est en 1956-57 que la famille Zaaytir commença à émigrer de la Bekaa et Hermil vers Fanar.

- Une part de la population achetait les terrains.
- Le transfert des « nfous » (registres électoraux) était refusé durant le temps ou le mokhtar M. Youssef Ghsoub était responsable.
- Le mokhtar suivant, M. Jean Massoud a continué à appliquer cette loi. Aucune personne de cette région n'a le droit de voter à Fanar.
- A propos du développement urbain de cette zone, qui fait partie de Fanar, elle est évidemment sous l'autorité du maire. Cependant, étant donné que rares sont les familles qui paient leurs impôts et taxes, refusant de contribuer, il est financièrement impossible de les aider.
- Contrairement aux autres habitants de Fanar, qui sont conscients de leurs intérêts et sont en train de payer même avant qu'on les demande, la plupart des habitants de Zaaytrieh ont des dettes d'une trentaine d'années.
- Ils refusent de payer mais nous essayons de notre mieux de les aider. Par exemple, nous avons reçu une somme de 50 000 000 L.L l'an dernier,(de leur part) et la municipalité a ajouté de sa caisse la même somme afin de contribuer au développement de cette région.
- On a : 90% >> Chiites. 10% >> Sunnites. Et 90% des propriétaires des usines sont des Chrétiens.
- La municipalité contient un centre de police, des gardiens, et des patrouilles. Au cas où ils se trouvent incapables de contenir le problème, la loi impose de contacter les forces de sécurité et même l'armée s'il le faut.
- La fonction résidentielle est dominante à Fanar. Elle attire un grand nombre d'habitants pour les raisons suivantes :
  - Il n'y a pas de « mélange », les habitants sont tous « identiques » (voulant dire ils sont presque tous Chrétiens)
  - Un centre intellectuel essentiel (grand nombre d'écoles et d'universités)
- Le commerce et l'industrie y jouent également un rôle essentiel.
- Il y a 9 membres dans le conseil municipal
- Le « background » politique de M. Ghsoub était auparavant les « forces libanaises », et actuellement il encourage M. Michel el Murr. Cependant il a insisté sur le fait qu'étant maire de TOUTE la région de Fanar, et étant responsable de chaque individu, la politique est mise a part.
- Il ajoute qu'il y a 3 membres du conseil avec le « Mouvement patriotique libre ». Et dans ce cas la politique joue un rôle de servir l'intérêt de la ville et non pas d'obtenir le pouvoir et influencer le peuple.
- A propos de son opinion concernant la décentralisation du pouvoir : il trouve qu'il est regrettable de ne pas appliquer cette loi. Puisque si jamais on a besoin de faire des transactions, elles nécessitent 3 a 4 mois avant d'être terminées alors que si on l'on applique la décentralisation on gagnera beaucoup plus de temps.

- A propos du financement de la municipalité, 70% provient des impôts et de l'administration puis de la caisse municipale.
- La division urbaine dans Fanar est achevée, classifiée et la planification y est préparée : elle ne subit plus de modification de zonages.
- A Metn Il y a une large pluralité confessionnelle.
  - o A Fanar : Les Chiites, surtout localisés à Zaaytrieh, sont environ au nombre de 5000-6000. Le reste des habitants sont des Chrétiens.
- Les âges fluctuent entre 0 et 90 ans. La plupart des habitants sont des familles donc on trouve des individus de toutes les tranches âges.
- La relation entre le citoyen et la municipalité est généralement scripturale sauf si c'était un problème minime qui peut être réglé par coup de téléphone.
  - o L'application est présentée à la municipalité et la requête est classifiée : elle est soit résolue au niveau de la municipalité, soit référée à l'alliance des municipalités et transférée à un comité spécialisé (santé, environnement...)
- M. Kamal Ghsoub est insatisfait avec le développement actuel. Il espère que les problèmes politiques soient résolus aussi tôt que possible puisqu'à son avis c'est la seule solution.
- A propos des obstacles rencontrés : évidemment les affaires publiques ne manquent pas de problèmes mais la plupart sont réglés au niveau de la municipalité.
- Les autres obstacles rencontrés sont de nature financière. Par exemple, la compagnie E.D.L. leur doit des milliards de livres mais ils ne reçoivent aucune somme d'argent de leur part. Chaque transaction avec les compagnies d'eau et d'électricité leur restitue une commission ou plutôt leur devrait leur une commission mais ce n'est pas le cas.
- En revenant au sujet de la décentralisation, il insiste sur son importance financière, ainsi que l'importance de l'effort personnel que chaque individu doit fournir, et par la suite incite le développement à plus grande échelle.
- Finalement « bonne chance dans votre projet, et je vous souhaite plein de succès et merci beaucoup etc... »
- Question finale à propos de la nouvelle route (à partir des immeubles Santa Maria) qui fut construite suite aux plaintes par les habitants qui « doivent passer par Zaaytrieh » à chaque fois qu'ils veulent rentrer chez eux, ce qui causait des problèmes (lors des célébrations religieuses ou regroupements... ) et pour répondre à ces demandes et éviter tout autre problème la route fut construite.

### **3. Mokhtar de Fanar : M. Zeidan Aoun**

- Pour chaque question posée au Mokhtar celui-ci fait toujours référence à un document qu'il nous a finalement présenté
- >> Le rôle du mokhtar (selon le fameux papier :P) :
  - **Les affaires personnelles :**
    - Attestations de :
      - Documents de naissance (avec autorisation des parents) en se basant sur les documents des docteurs ou par connaissance personnelle.
      - Documents de mariage, annulation de mariage, divorce.
      - Documents de décès (inclus la cause, le lieu, le temps...)
      - Documents statistiques (lorsqu'il y en a)
    - Distribution des cartes d'identité
    - Distribution des certificats de correction des informations personnelles erronées ou renouvellement de documents détériorés.
    - Obtention d'allocations de perte et demandes de cartes d'identité et les états civils.
  - **Gestion publique et sécurité générale**
    - Informer les responsables dans les autorités administratives des actions qui nuisent à la sécurité publique.
    - Faciliter les tâches des officiers de la gestion lors de leur travail.
    - Donner les certificats demandés ou les demandes passeports etc...
    - Certificats de bonne conduite
    - Promulgation des lois, des systèmes et des ordres de l'autorité.
    - Informer officiellement l'Etat de chaque délinquance
    - Informer l'Etat de chaque réunion publique ou secrète.
  - **Affaires Financières :**
    - Le Mokhtar consulte les commissions des impôts
    - Informer l'Etat de l'obtention de chaque nouvelle propriété suite au décès d'un individu (au cas où il n'y a pas d'héritier)
    - Signaler à propos des taxes et des impôts ainsi qu'aider les réceptionneurs de taxes à bénéficier des sommes collectées.
  - **Affaires foncières :** maintenir le « décret des surfaces » (registre foncier)
  - **Affaires juridiques :**
    - Assister et accompagner les officiers de sécurité lors de leur raid des zones en question.
    - Assister les officiers juridiques dans leurs affaires
  - **Demandes de nationalité libanaise**

- Relations avec les autres municipalités ? M. Aoun a contribué à la réconciliation du maire de Fanar avec celui de Jdeideh à cause de quelques problèmes dus à leurs appartenances politiques différentes.
- Coopération avec M. Aurore Ibrahim (Mokhtar de Ain Saadé) à propos de quelques plaintes environnementales concernant des fermes situées sur les frontières communes des deux régions qui dérangent les habitants (odeurs...)
- Relations amicales avec Jdeideh
- Importance du secteur éducatif
- Relations avec Zaaytrieh : existantes et il y a invitations lors des fêtes nationales.
- Problèmes rencontrés : blocage lors des transactions et ajournement des rendez-vous sauf si l'individu est capable de payer une somme d'argent (corruption dans les « orbes » )(da2irat)
  - o >> solution : rajout du nombre d'employés dans le « dawayir el noufous »
- Elections : en 2010 il y avait environ 850 électeurs.
- Il y a toujours refus de transfert des « noufous »
- D'après M. Aoun, Il ya des « parties » qui ont essayé de transférer 200 personnes pour des intérêts personnels, afin de créer un équilibre politique pour affronter la famille « Aoun>
- Mais Liban Post facilite des transactions >> ^o) ?

#### 4. Mokhtar de Jdeideh : Khoury

- Historique ? N'a pas d'idée claire car il a 29 ans >> le plus jeune maire au Liban.
- Le mokhtar est le premier emploi au niveau fonctionnel et son rôle est le service des habitants de sa région.
- La municipalité est un état indépendant a l'intérieur de l'état.
- Le financement provient des impôts.
- Le conseil municipal de « Jdeideh, Bouchrieh, Sed el Bouchrieh » date d'une bonne trentaine d'années. 13 mokhtars au total.
- A propos de Roueissat :
  - o Elle appartenait aux Chrétiens et a la municipalité. C'est en 1960 que « August Bakhos » emmena des travailleurs Chiites du Bekaa-Hermil pour travailler dans la carrière de Nahr el Mot.
  - o 20% des habitants sont des électeurs. Ils sont d'origine Bekaaenne, Syrienne, Irakienne...)
- Jdeide - Sed El Bouchrieh - Bouchrieh contient 44 000 unités résidentielles, 4 villes industrielles et les régions de « Dawra, Rawda et Sabtieh » y font partie.

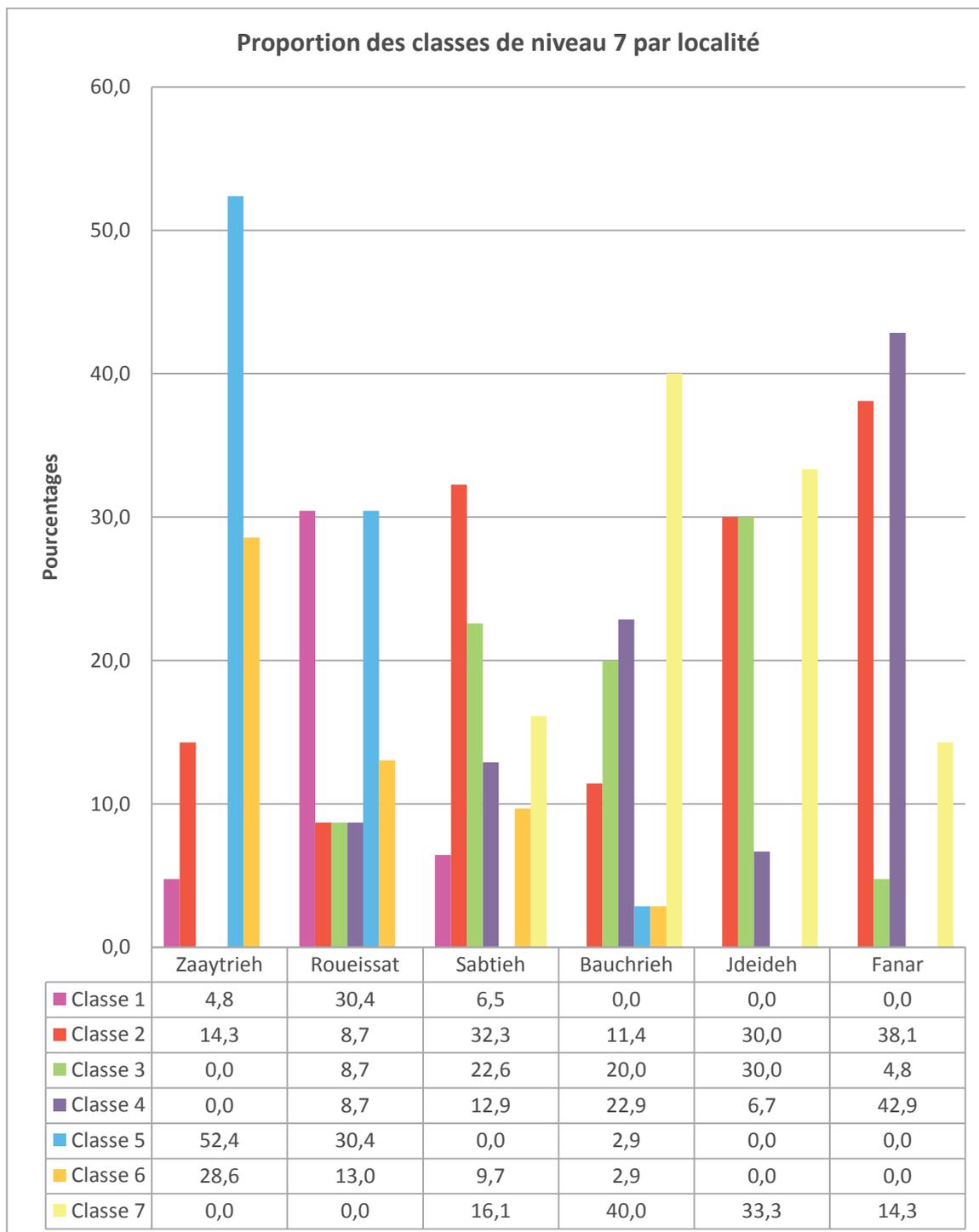
- Migrations :
  - o Une vaste émigration d'Irakiens Chrétiens pris place suite a la guerre en Irak de 2006. Ils choisirent cette région a cause d'une concentration des archevêchés Syrienne, Assyrienne et Caldéenne (Sabtieh Rawda...)
  - o Pour un total de 400 000 habitants, il y a environ 150 000 qui sont des migrants.
- Les relations avec le citoyen se font a travers la présentation des demandes au « kalam » (registre).
- M. Khoury est contre la décentralisation a cause des quotas (^o)
- Il possède un TS électronique mais il travaille comme mokhtar de 7h a 5h. Il est en train d'ouvrir une compagnie.
- Après l'émigration des travailleurs irakiens chrétiens, les habitants « remplacèrent » les anciens travailleurs syriens par les irakiens.
- Les problèmes rencontres sont surtout de nature financière. L'état n'assure rien, il n'ya pas de salaire pour le mokhtar.
- Il a été élu par la population locale et fut la tête de liste.
- A propos des secteurs présents dans la région, voici selon M. Khoury l'ordre Décroissant de leur importance :
  - o Fonction commerciale
  - o Industrielle
  - o Touristique
  - o Educative
  - o finalement agricole (2% seulement)
- Elections et listes électorales :
  - o Pour environ 150 000
  - o 4271 électeurs à jdeideh
  - o 7412 à Bouchrieh
  - o ... ?? à Sedd el Bouchrieh.

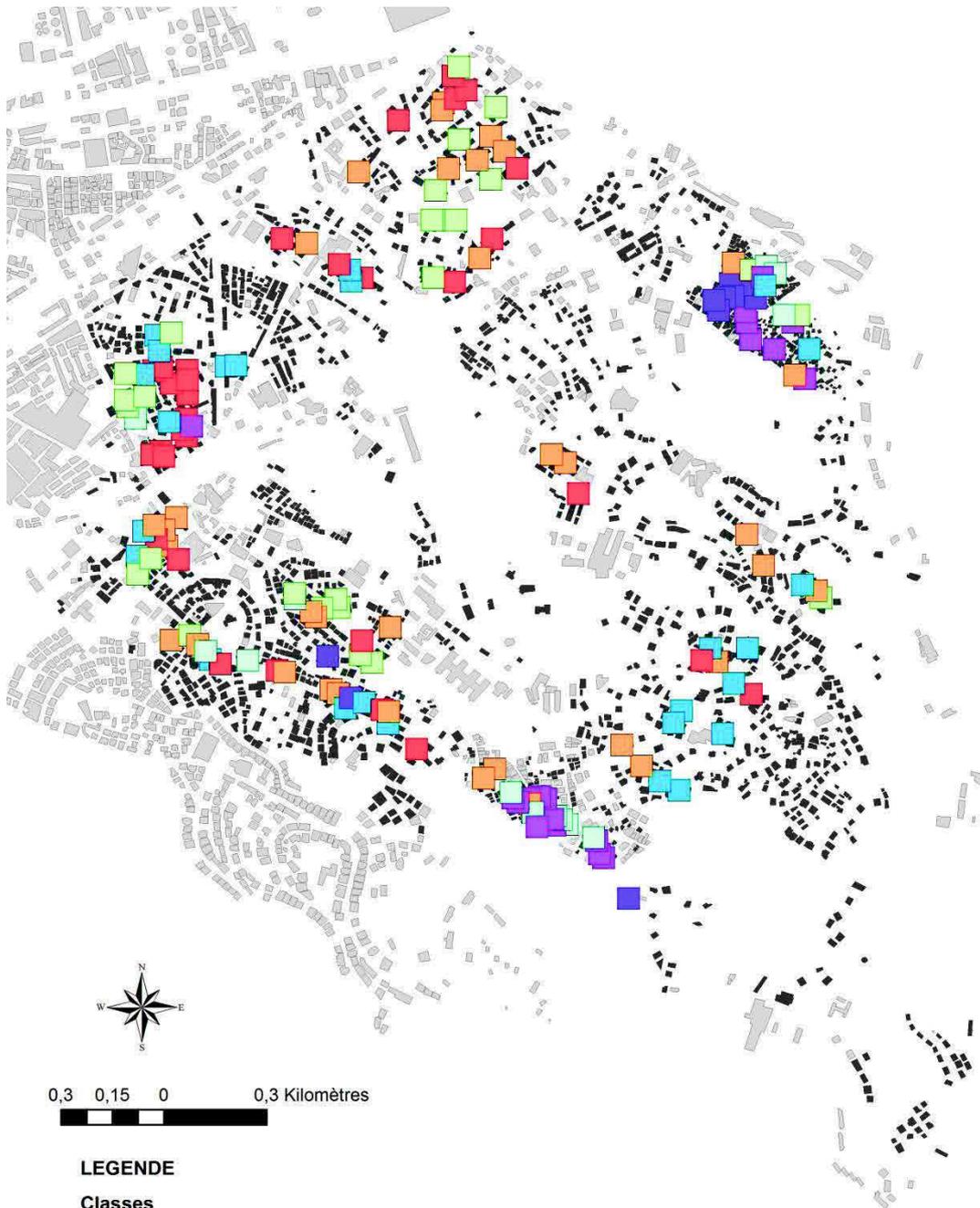
## **5. Mokhtar de Jeideh : Chaker**

- Le mokhtar est la liaison entre le citoyen et l'état. Il transmet les demandes et les plaintes à la « préfecture »
- Il poursuit le citoyen à partir de sa naissance, en passant par le mariage, parfois même le divorce jusqu'à sa mort.
- Il tient également aux sujets de sécurité publique. Ainsi que les Passeports, cartes d'identité...
- Les mokhtars sont élus chaque 6 ans, ainsi que les maires.

- A propos des émigrations : la chute du nombre des chrétiens dans la région est remarquable du a leurs migrations vers l'extérieur. Cependant le littoral attire un grand nombre de population que se soit des villages ou des pays extérieurs.
- La plupart des émigrants arrivent de Irak (Chrétiens) et de Syrie (à Roueissat il y a 5 000 Chiites)
- Jdeideh était appelée « markaz al oumara<sup>2</sup> al ma<sup>3</sup>niyyin » elle est aujourd'hui considérée la capitale du Metn du a la concentration considérable de fonctions civiles et officielles
- Il n'a pas d'appartenance politique mais il est contre l'arme illégitime et qui dépasse les mains de l'armée ou des forces de sécurités en question.
- Le nombre des électeurs dépasse 17 000 mais 50% uniquement votent
- Il est pour la décentralisation au cas ou elle est bien appliquée. Et celle-ci commence au niveau des municipalités et s'étend a une plus grande échelle. La municipalité dans ce cas doit être complètement autonome.
- >> le livre du mokhtar, du député et des élus
- Le financement provient des frais annuels de la municipalité et des taxes et impôts, ainsi que de l'état (cependant la EDL et le ministère de télécommunications de paient pas leurs dettes)
- Outre son travail comme mokhtar, il est directeur de la TLC (école technique (l'école est dans le même immeuble)

## Annexe 9: Test de classification en 7 classes avec spatialisation





0,3 0,15 0 0,3 Kilomètres

**LEGENDE**

**Classes**

- Classe 1
- Classe 2
- Classe 3
- Classe 4
- Classe 5
- Classe 6
- Classe 7
- Zone Enquêtée
- Zone Non Couverte

## Classification de niveau 7 des 161 Logements enquêtés de la Zone d'Etude en 2013

Spatiocarte 2016, Projection Deir ez Zor Syria Lambert  
Source IKONOS 2005 et Cadastre  
Réalisation avec ENVI et ArcMap  
Jennifer Casagrande, LIVE-CNRS

## **Annexe 10 : BIBLIOGRAPHIE PAR ORDRE ALPHABÉTIQUE**

- AKL Z. & BEYHUM N. (dir.), *Conquérir et reconquérir la ville, L'aménagement urbain comme positionnement des pouvoirs et contre-pouvoirs*, ALBA, 2009, 220p.
- AKL Z. & DAVIE MF (dir.), *Question sur le patrimoine architectural et urbain eu Liban*, ALBA & URBAMA, 1999, 256p.
- ALLAIN R., *Morphologie urbaine, Géographie, aménagement et architecture de la ville*, Armand Colin, 2004, 254p.
- ANTONI J-P, *Modélisation de la dynamique de l'étalement urbain, aspects conceptuels et gestionnaires*, Thèse de Doctorat en géographie, Université Louis Pasteur, Strasbourg
- ARENDT H., *Du mensonge à la violence*, Editions Calmann Lévy, Pocket, Paris, 1994, 256p.
- ARNAUD J-L.(dir.), *Beyrouth, Grand Beyrouth*, Presses de l'IFPO, Beyrouth, 1996, 230p.
- ASCHER F., *Les nouveaux principes de l'urbanisme*, Editions de l'Aube, 2001, 103p.
- ASHER GHERTNER D., *Debates Why Gentrification Theory Fails in 'much of the Wolrd'*, City, vol 19, N°4 pp 552-563, 2015
- ATKINSON R., *The Politics of Knowing: Spatial Isolation, Disconnection and Social Withdrawal*, Geografiska annaler series B\_Human geography, 2009,
- ATTAR N., *Etude de la sous-intégration : le quartier de Roueissat*, Mémoire de Maîtrise, 1986, USJ, Faculté SHS, Beyrouth
- AUGE M., *Non-Lieux, introduction à une anthropologie de la surmodernité*, Editions Seuil, 1992, 160p.
- AVELINE N., *Marchés fonciers et immobiliers à Beyrouth*, CERMOC, Beyrouth, 2000, N°6
- AYSSAR A., *Quantum city*, Architectural Press, 2002, 278p.
- BACCINI A., *Statistiques descriptives multidimensionnelles*, Institut de Mathématiques de Toulouse, mai 2010, <https://www.math.univ-toulouse.fr/~baccini/zpedago/asdm.pdf>
- BACHELARD G., *Le Matérialisme rationnel*, PUF, 1953, 224p.
- BACHELARD G., *La Poétique de l'espace*, PUF, 1957, 228p.
- BACHELARD G., *La Valeur inductive de la relativité*, Paris, 1929, 264p.

- BACHELARD G., *Le Rationalisme appliqué*, PUF, 1949, 215p.
- BADARIOTTI D. et BUSSI M., *Pour une nouvelle géographie du politique*, Editions Economica, Paris, 2004, 308p.
- BAILLY A. et FERRAS R., *Eléments d'épistémologie de la géographie*, Editions Armand-Colin, collection U, 2eme édition, 2010, 192p.
- BALLIF F., *Le défi des teïchopolitiques, analyser la fermeture contemporaine des territoires*, in Espace géographique, Belin 2009
- BARAKAT L. et CHAMUSSY H., *Le Liban, une géographie paradoxale*, Editions Broché 2012, 196p.
- BARAKAT L. et CHAMUSSY H., *Les espaces publics à Beyrouth*, Géocarrefour. 2002Vol. 77 n°3, pp. 275-281.
- BARIOU R., LECAMUS D., et LE HENAFF F., *Dossier de télédétection, Maladie des végétaux et géochimie*, Université de Rennes, 1985
- BARTHES R., *La Chambre claire : Note sur la photographie*, Editions Gallimard, Paris, 1980, 200p.
- BARTHES R., *Mythologies*, Éditions du Seuil, Paris, 1957, réédition, 2010, 256p.
- BASTIAN S., BULOT T. et BURR E. (dir), *Sociolinguistique urbaine et développement durable urbain : enjeux et pratiques dans les sociétés francophones et non francophones*, Munich, Meidenbauer, 2009, 246p.
- BEGUIN H. et THILL J-C., *Les aires gravitaires du marché* Espace géographique, tome 13, N°2, 1984, persee.fr
- BEGUIN M. et PUMAIN D., *Les représentations des données géographiques, statistiques et cartographiques*, Armand Colin, 3eme Edition, 2010, 192p.
- BENIT C., *Gouvernement urbain et production e la ségrégation : quelles leçons de la ville d'apartheid : Une comparaison Johannesburg-Los Angeles.*, Revue européenne de migrations internationales, vol 14, N°1 pp 159-192, 1998
- BENNAFLA K., *Le développement au péril de la géopolitique : l'exemple de la plaine de la Bekaa*, in *Géocarrefour* vol. 81/4 | 2006,

- BENSMAIL S., KORSHOLM N., HANS CH. and SKOVGAARD-PETERSEN J., *Middle Eastern Cities, 1900-1950, Public Places and Public Spheres in Transformation*, Géocarrefour 2002. Vol. 77 n°3, pp. 311-312.
- BERGER P-L. et LUCKMANN T., *The Social Construction of Reality: A Treatise in the Sociology of Knowledge*, Anchor, 1966, 240p.
- BERTIN J., *La graphique et le traitement graphique de l'information*, Flammarion Editions, France, 1977, 288p.
- BEYDOUN A., *La dégénérescence du Liban ou la réforme orpheline*, Actes Sud, 2009, 176p.
- BEYHUM N., *Espaces éclatés, espaces dominés : étude de la recomposition des espaces publics centraux de Beyrouth de 1975 à 1990*, Lyon 2, 1991
- BISSON V., *Dynamiques comparées de l'urbanisation en milieu tribal (Tunisie et Mauritanie)*, Thèse de Doctorat en Géographie,
- BLIN E et BORD J-P., *Initiation géo-graphique ou comment visualiser son information*, Editions Sedes, Condé sur Noireau, 1995, 284p.
- BLOOR D. et EBNOTHER D., *Socio-logie de la logique ou les limites de l'épistémologie*, Pandore, 1983, 190p.
- BORZARSLAN H., *Sociologie du Moyen-Orient*, Repère, 2011, 128p.
- BOURDIEU P., *Science de la science et réflexivité*, Raison d'agir, 2001, 200p.
- BOURDIN A. (dir), *Mobilité et écologie urbaine*, Descartes & Cie., 2007, 284p.
- BOURGEY A. & PHARES J., *Les bidonvilles de l'agglomération de Beyrouth*, Revue de géographie de Lyon, Vol 2, N°48 1973, pp107-139
- BRENNETOT A., « Géohistoire du « néolibéralisme » », Cybergeog : European Journal of Geography [Online], Political, Cultural and Cognitive Geography, document 655, Online since 28 November 2013, <http://cybergeog.revues.org/26071> ; DOI : 10.4000/cybergeog.26071
- BRESSOUD E. et KAHANE J.C., *Statistiques descriptives*, Editions Pearson Education, 2010, 288p.

BRIDIER S., *Variabilité spatio-temporelle des brises thermiques en milieu urbain selon l'analyse morphométrique du relief et l'analyse de l'occupation du sol*, in *Journées de Climatologie – Besançon, 12-13 mars 2009 - Climat et société : Climat et relief* LPED, Université de Provence

BRISSAUD I., *Distribution fractales des pistes de ski et les remontées mécaniques : exemple de la station de Serre-Chevalier*, Cybergeog : European Journal of Geography, Systèmes, Modélisation, Géostatistiques, 2007, article 366,

BRUNEL S., *Le développement durable*, Que sais-je. 2007, 128p.

BRUNET R., *Les mots de la Géographie, dictionnaire critique*, Reclus, la Documentation française 1997, 518p.

CAGLIONI M. and RABINO G., *Contribution to Fractal Analysis of Cities: a Study of Metropolitan Area of Milan*, Cybergeog: European Journal of Geography, 2004, Dossiers, 6èmes Rencontres de Théo Quant, Besançon, France 20-21 février 2003. Articles sélectionnés par Cybergeog, article 269.

CASTEL J-J., *Quand la mobilité oblige à repenser l'urbanisme*, Conseil des Urbanistes, 2007.

CATUSSE M., KARAM K., et LALOUM O., *Métamorphose du Leadership au Liban*, Presses de l'IFPO, Beyrouth, 2011, 328p.

CAUVIN C., *Une méthode des sonnées localisées : la régression bidimensionnelle*. Espace géographique, tome 13, N°2, 1984, persee.fr

CHAMUSSY H., GUERIN J-P, LE BERRE M. et UVIETTA P., *La dynamique de systèmes : une méthode de modélisation des unités spatiales*, Espace géographique, tome 13, N°2, 1984, persee.fr

CHAPUIS J. (dir.), *Villes en guerre au Moyen-Orient*, EURORIENT ? N° 43, 2013 Editions l'Harmattan, Paris

CHAPUIS J., *Le partenariat Nord-Sud à l'épreuve des idées reçues, Réflexions à partir du cas libanais*, 2012

CHENAL J, PATTARONI L. et PFLIEGER G., *Les lieux au détour des réseaux*, EspacesTemps.net, 2009

- CHOAY F. et MERLIN P., *Dictionnaire de l'urbanisme et de l'aménagement*, PUF. 2005, 723p.
- CHOAY F. *L'urbanisme, utopie et réalité*, Editions du Seuil, Pars, 1965, 448p.
- CHOPLIN A., *De Westerning Urban Theory*, Metropolitics. 2012
- CIMINO M., *Le général Aoun et la notion d'Etat, étude du pacte civil libanais (1998-2006)*, Mémoire de 4ème année d'IEP Strasbourg, 2007
- CLAUDE V. et SAUNIER P-Y., *L'urbanisme au début du siècle ; de la réforme urbaine à la*
- CLERC V., *La réforme du secteur locatif au Liban, vers un bouleversement physique et social majeur à Beyrouth*, Villes arabes, colloque du CCMO, Hôtel de ville de Paris, 23.10.2014
- CLERC-HUYBRECHTS V., *Les Quartiers irréguliers de Beyrouth, poches de l'histoire foncière et urbanistique*, Paris, Beyrouth: Institut français du Proche-Orient, 280 p.
- CLOAREC V. et LAURENS H., *Le Moyen-Orient au XXIème siècle*, Armand Colin, Paris 2000, 225p.
- Cobaty, *L'urbanisme et la règle au Liban*, rapport préliminaire, 2015, [www.cobaty.org/var/ezflow\\_site/.../ebe13ed792cecc5a15db0ed7c464e0da.pdf](http://www.cobaty.org/var/ezflow_site/.../ebe13ed792cecc5a15db0ed7c464e0da.pdf)
- COHEN S-A., *A Darker Side of Hypermobility*, Environment and Planning A, 2015, Vol 47
- CORM G., *Histoire du Moyen-Orient, de l'Antiquité à nos jours*, Paris, Edition la Découverte, 2007, 196p.
- CORM G., *Le Liban contemporain, histoire et société*, La Découverte, Paris, 2009, 432p.
- CORM G., *Le Proche-Orient éclaté*, Paris Editions Gallimard, 2003, 1072p.
- COTTIN J-M., *Beyrouth*, Rapport de Stage, A6, 2002
- DAHER R-F., *Discourses of Neoliberalism and Disparities in the City Landscape "Cranes, Craters, and an Exclusive Urbanity*, dans *Villes, pratiques urbaines et construction nationale en Jordanie*, Les cahiers de l'IFPO, Beyrouth, 2011, pp 273-295.
- DAR, IAURIF, *Schéma Directeur de l'Aménagement du Territoire Libanais*, Rapport Final. 2004

- DAUPHINÉ A., *Les théories de la complexité chez les géographes*, Economica, 2003, 248p.
- DAVID J-C., *Les espaces publics à Alep depuis la fin du XIX siècle*, Géocarrefour. 2002, Vol. 77 n°3. pp. 235-244.
- DAVID J-C., *Espace public au Moyen-Orient et dans le Monde arabe, entre urbanisme et pratiques citadines*, Géocarrefour. 2002, Vol. 77 n°3, pp. 219-224.
- DAVIE M. (dir.), *Fonctions, pratiques et figures des espaces publics au Liban , Perspectives comparatives dans l'aire méditerranéenne (9-17, 63-85, 121-141, 239-261, 277-321, 331-379)*, ALBA et CEHVI, 2007, 384p.
- DAVIE M., *Beyrouth 1825-1975, Un siècle et demi d'urbanisme*, Ordre des architectes de Beyrouth, 2001,136p.
- DAVIE M., *Beyrouth et ses Faubourgs (1840-1940): une intégration inachevée*, Centre d'Études et de Recherches sur le Moyen-Orient Contemporain, 1996, 153p.
- DAVIE M., *Maisons traditionnelles de Beyrouth, Typologie, culture domestique, valeur patrimoniale*, volume 1, APSAD & CEHVI. 2004
- DAVIE M.F., *Centre et centralités à Beyrouth, 1850-1995*, 1991
- DAVIE M.F., *Discontinuités imposées au cœur de la ville : le projet de reconstruction de Beyrouth*, in « villes en projet », 1995.
- DAVIE M.F., *Le cloisonnement confessionnel d'une ville, le modèle beyrouthin*, in Mappemonde, 1991.
- DAVIE M.F., *Les lieux, espaces, territoires et identités des grecs-orthodoxes du Proche-Orient*, 2011, EspacesTemps.net
- DAVIE M.F., *Maps and the historical topography of Beirut*, 1987
- DAVIS M., *City of Quartz, excavating to the future in Los Angeles*, Verso, new edition 2006, 406p.
- DAVIS M., *Planete of slums*, Verso, 2006, 228p.
- DE BEUKELAER C. and KRIJNEN M., *Capital, state and conflict: the various drivers of diverse gentrification processes in Beirut, Lebanon*, Global Gentrification, Bristol Policy

Press of University of Bristol, 2015 Democracy and Security, Taylor & Francis (Routledge), 2015, 11 (2), pp.176-189.

DELPAL C., *La corniche de Beyrouth, nouvel espace public*, in Les annales de la recherche urbaine 91. 1991*compétence technique*, Vingtième Siècle. Revue d'histoire. N°64, 1999 pp. 25-40.

DERYCKE P-H. PUMAIN D. et HURIOT J-M. *Penser la ville, théories et modèles*, Edition Broché, 1996, 335p.

DESMARAIS G & RITCHOT G., *La géographie structurale*, L'Harmattan. 2000, 147p.

DIAS P., *Les représentations spatiales de la ville et les mobilités quotidiennes au prisme des positions sociales : une approche socio-cognitive des ségrégations socio-spatiales*, Thèse de Doctorat en Psychologie, Université de Strasbourg, 2016.

DONNAY P., COLLET C. et WEBER C., *Reconnaissance des formes urbains : transfert méthodologique Nord-Sud*, dans *Télédétection des milieux urbains et périurbains*, AUPELF-UREF, 1997, pp 133-144.

DORIER-APPRILL E. et GERVAIS-LAMBONY P. (dir.), *Vies citadines*, Paris, Belin, 2007, 267p.

DUMOLARD P., DUBUS N. et CHARLEUX L., *Les statistiques en géographie*, Editions Belin, Paris, 2003, 239p.

DUPUY L., *L'écologie humaine : petite histoire d'une révolution paradigmatique?* CIEH Pau, Université de Pau et des pays de l'Adour, 2004.

DUREAU F., *Télédétection urbaine à l'ORSTOM : villes et citadins du Tiers Monde*. Cahier n°4, Dossier sur la télédétection urbaine à l'ORSTOM, 1 990a Paris, p. 5-12.

DUREAU F., *Observation de la terre par télédétection spatiale, principes généraux villes et citadins du Tiers Monde*. Cahier n°4, Dossier sur la télédétection urbaine à FORSTOM, 1990b. Paris, p. 13-22.

EDDE C., *Beyrouth, Naissance d'une capitale (1918-1924)*, Actes Sud, Paris, 2010, 397p.

EL ASCHKAR E., *Réglementation et formes urbaines : Le cas de Beyrouth*, Les cahiers du CERMOC, Presses de l'IFPO, Beyrouth, 1998, 180p.

EPSTEIN D., *La mobilité spatiale locale : l'influence de la mobilité quotidienne sur la mobilité résidentielle, l'exemple des résidents actifs luxembourgeois*, Thèse de Doctorat en Géographie, Université de Strasbourg, 2013.

ESCALLIER R., *Les frontières dans la ville, entre pratiques et représentations*, Cahiers de la Méditerranée, n° 73, 2006 pp79-105.

Extrait de l'« *Avant- Rapport du Père Lebret, directeur de l'IRFED* », paru dans l'Orient, le 22 septembre 1960.

FADEL N., *La mutation du paysage commercial de la grande agglomération de Beyrouth à partir des années 90 : « Entre Réaction et/ou Evolution des espaces existants Et Production de nouveaux espaces de grande envergure ». : Le cas de Bourj Hammoud , Zalka- Immaret Chalhoub et Le City Mall, dans la banlieue nord de Beyrouth*, Thèse de Doctorat en Géographie, Université de Lyon 2 , 2011.

FADEL NASR N., *La mutation des pratiques sociales avec l'émergence des grandes surfaces commerciales à Beyrouth*, Villes et Territoires du Moyen-Orient n° 2, 2006.

FAOUR G. and MHAWAJ M., *Mapping Urban Transitions in the greater Beirut Area using different Space Platforms*, Land, 2014.

FAOUR G., HADDAD T., VELUT S. et VERDEIL E., *Beyrouth : 40 ans de croissance urbaine*, M@ppemonde, 2005, n°79.

FAOUR G., SHABAN A. et JAQUET J-M., *Apport de la bande infrarouge thermique du capteur ETM+ de LANDSAT 7 dans la télédétection de la pollution de l'eau de mer sur le littoral libanais*, Télédétection, 2004, vol. 4, n° 2, p. 197–209.

FARAH J., *Différenciations socio-spatiales et gouvernance municipale dans les banlieues de Beyrouth, A travers l'exemple du Sahel Al Matn Al Janoubi et des municipalités de Chiyah, Ghobeiri et Furn Al Chebbak*, Thèse en art de bâtir et urbanisme, Université de Liège, 2011.

FAVIER A. (dir.), *Municipalité et pouvoirs locaux au Liban*, Beyrouth, Les cahiers du CERMOC N°24, Presses de l'IFPO, Beyrouth, 2001, 438p.

FAWAZ M. and KRIJNEN M., *Exception as the Rule: High-End Developments in Neoliberal Beirut*, *Build environment*, 2010, vol 36, n°2

- FAWAZ M. et PEILLEN F., UN-Habitat, *Urban Slums Reports: the Case of Beirut*, Lebanon, 2003
- FAWAZ M., *Neoliberal Urbanity and the Right to the City : A view from Beirut's periphery*, Development and Change, Insitute of Social Studies, the Hague, 2009, N°40, pages 827-852
- FAWAZ M., *Strategizing for Housing: an Investigation of the Production and Regulation of Low-Income Housing in the Suburbs of Beirut*, Doctoral dissertation in Urban studies and urban planning, MIT, september 2004
- FERNANDEZ V. et PUEL G., *Dispositifs socio techniques, espaces publics et fragmentation urbaine, le cas des cybercafés en Chine*, 2009
- FEYERABAND P., *Contre la méthode, Esquisse d'une théorie anarchiste de la connaissance* (1975), Paris, Le Seuil, 1979; éd. poche, Paris Le Seuil, 1988, coll. "Points sciences".
- FEYERABAND P., *La science en tant qu'art* (1983-1984), Paris, Albin Michel, 2003, coll. "Sciences d'aujourd'hui", 176 p.
- FEYERABAND P., *Science in a Free Society (de)* (1978) FLAMENT C. *Théorie des graphes et des structures sociales*, Paris, Edition Gauthier Villars, 1968, 165p.
- FISCHFISCH A., *Formes urbaines et architecturales de Beyrouth depuis 1876 : évolutions et logiques de production : approche méthodologique*, Thèse de Doctorat, Université Paris IV, 2007
- FRANKHAUSER P., *La fractalité des structures urbaines*, Economica, Paris, 1994, 291p.
- FRANKHUSER P., *La morphologie des tissus urbains et périurbains à travers une structure fractale*, *Revue Géographique de l'Est* [En ligne], 2005 vol. 45 / 3-4
- FRIES F. TABET J., GHORAYEB M., HYBRECHT E. et VERDEIL E., *Beyrouth, Portrait de ville*, in *Géocarrefour*. 2002, Vol. 77 n°3.
- FRIES F., *Les plans d'Alep et de Damas, un banc d'essai pour l'urbanisme des frères Danger (1931-1937)*. *Revue du monde musulman et de la Méditerranée*, 1994, N°73-74, pp. 311-325.
- FUSCO G. et SCARELLA F., *Les dynamiques territoriales, débats et enjeux entre les différentes approches disciplinaires*, 2007, Colloque de l'ASRDLF Grenoble-Chambéry

GADAL S., *Télédétection thermiques infrarouges des concentrations urbaines au Maroc* ; Cybergeo : European Journal of Geography, Cartographie, Imagerie, SIG, 2008 article 421.

GARRET P., *La fabrique de l'espace public confrontée aux intérêts privés : Lyautey, Prost et les "bâisseurs" de Casablanca*, Géocarrefour. 2002, Vol. 77 n°3, pp. 245-254.

GAUTHIER A., *L'économie mondiale depuis la fin du XIXe siècle*, Editions Breal, Rosny 1995, 576p.

GAZEL H., HARRE D., MORICONI-EBRARD F., *L'urbanisation des pays du Moyen-Orient et de l'Afrique du Nord (MENA), 1950-2030*, PROGRAMME e-Geopolis/MENAPOLIS, Mai 2011, [http://mait.camins.cat/ET2050\\_library/docs/med/TABLEAU\\_BORD\\_MAROC.pdf](http://mait.camins.cat/ET2050_library/docs/med/TABLEAU_BORD_MAROC.pdf)

GHODBANE D., *Les acteurs du renouvellement urbain : le cas du quartier syriaque de Beyrouth*, Mémoire de Master d'Architecture, Ecole Nationale d'architecture Paris-La Villette, 2012.

GOTTMANN J., *Le développement du port de Beyrouth*, in Annales de Géographie n°265. 1938.

GUERMOND Y. et MATHIEU N., *La ville durable, du politique au scientifique*, Cemagref, CIRAD, Ifremer, INRA, 2005, 286p.

HARB M., *La dahiye de Beyrouth : parcours d'une stigmatisation urbaine*, consolidation d'un territoire politique, dossier, Genèses 51, 2003 pp. 70-91.

HARB M., *Pratiques comparées de participation dans deux municipalités de la banlieue de Beyrouth : Ghobeyry et Bourj et Barajneh*, in Favier A (dir.) Municipalités et pouvoirs locaux au Liban, Beyrouth CERMOC, 2001 pp. 157-177. <http://halshs.archives-ouvertes.fr/halshs-00447150/>

HARVEY D., *Géographie de la domination*, Les Prairies ordinaires, Paris, 2008, 118p.

HARVEY D., *Le capitalisme contre le droit à la ville, Néolibéralisme, urbanisation, résistances*, Editions Amsterdam, Paris, 2011, 96p.

HILLIER B. et HANSON J. *The Social Logic of Space*, Cambridge University Press, Cambridge, 1984, 296p.

- HOMZY-GOTTWALLES G., *Espaces religieux du Liban, Tome I*, Université St-Joseph de Beyrouth, 2008, 188p.
- HUYBRECHT E., *Des micros territoires de la guerre à la métropole du Proche-Orient arabe*, Les enjeux de la métropolisation en Méditerranée, 2002, n°64
- HUYBRECHTS E. et VERDEIL E., *Beyrouth entre reconstruction et métropolisation*, Villes en parallèles, Gouverner les métropoles, 2000
- ILLBERT R., *De Beyrouth à Alger : la fin d'un ordre urbain*, in Vingtième Siècle, Revue d'Histoire, 1991 n°32,
- ISAAC J. et GRAFMEYER Y. *L'école de Chicago*, Flammarion, Aubier, 1984, 377p.
- JACOBS J., *Cities and the Wealth of Nations, Principe of Economic Life*, New York, Random house, 1984, 257p.
- KABIL H., *Images satellitaires et indicateurs environnementaux : application urbaine à l'agglomération de Strasbourg entre 1984 et 2001*, Thèses de doctorat, Université de Strasbourg. 2010.
- KABOLI M.H., *Approche empirique de la restructuration urbaine: application d'un système multi agent à Strasbourg 1982*, Thèse de Doctorat en Aménagement et Urbanisme, Université de Strasbourg, 2013.
- KALOUSTIAN N., *On the Urban Heat Island in Beirut. Architecture, Space Management*. Université Paris-Est, 2015.
- KENNOUCHE L., *Partenariat Euromed: Critique*, Université Antonine Communication printemps 2013.
- KHAYAT T., *Au Liban l'espoir est souvent déçu*, in Confluence Méditerranée, 2002, n° 42.
- KIENLE E. (dir.) *Les sciences sociales en voyage, l'Afrique du Nord et le Moyen-Orient vus d'Europe, d'Amérique et de l'intérieur*, Iremam, Kartala 2010, 336p.
- KRIJNEN M, BASSENS D. and VAN MEETEREN M., *Manning Circuits of Value: Lebanese Professionals and Expatriate World-City Formation in Beirut*, Environment and Planning A, 2016.

- KRIJNEN M. and PELGRIM R., *Fractured Space: the Case of Souk al-ahad, Beirut*, Jadaliyya, 23.07.2014.
- KRIJNEN M. et DE BREUKLEAR C., *Capital, State and Conflict : the Various Drivers of Diverse Gentrification Processes in Beirut*, Lebanon,, dans *Global Gentrification, Uneven Development and Displacement*, 2015, University of Bristol presspp285-309.
- KRIJNEN M., *Creative Economy, Social Justice and Urban Strategies: the Case of Mar Mikhael*, AUB POLICY INSTITUTE, 2016.
- KRIJNEN M., *Facilitating Real Estate Development in Beirut: a Peculiar Case of Neoliberal Public Policy*, Mémoire de Master en études moyen-orientales et arabes, American university of Beirut, 2010.
- LAGARIAS A., *Fractal Analysis of the Urbanization at the Outskirts of the City: Models, Measurement and Explanation*, in *Cybergeo: European Journal of Geography, Systèmes, Modélisation, Géostatistiques*, 2007, article 391, 16.
- LALLEMENT M., *Pensée économique et normes sociales*, Sciences humaines n°6, Mai 1991
- LAMBERT N. et ZANIN C. *Manuel de cartographie, principes, méthodes, applications*, Editions Armand Colin, Paris 2016, 224p.
- LAMY S., *Le droit de l'urbanisme au Liban*, Beyrouth, ALBA-GRIDAUH, 2010.
- LAMY-WILLING S., *Le renouvellement urbain, un moyen de lutte contre inexploitation foncière*, Mémoire de fin d'Etude de Master d'Urbanisme, ALBA. 2009.
- LARBI H. (dir.), *La performance macroéconomique et sectorielle des politiques du logement dans les pays de la region MENA*, avril 2005.
- LAURENS H., *L'empire et ses ennemis, La question impériale dans l'histoire*, Seuil, Paris 2009, 256p.
- LEES L., *The Geography of Gentrification, Thinking Through Comparative Urbanism*, *Progress in Human Geography*, April 2012, volume 36, issue 2, pages 155-171.
- LEVY J., *Science+Space+Society: Urbanity and the Risk of Methodological Communalism in Social Sciences of Space*, *Geographica+Helvetica*, 2014, n° 69, pages 99-114.

LIPOVESKY G., *L'ère du vide : essais sur l'individualisme contemporain*, Editions Gallimard, St Amand, 1989, 320p.

LLOYD E., *Rebels in the City: Insurgent Organisation and the Role of Civilians in Urban Insurgency*, Conference ISA 2014 Toronto, 03.2014 Research gate.

LYNCH K., *L'image de la Cité*, Dunod Editions, Malakoff, 1998, 232p.

MACHIAVEL N., *Le Prince*, Editions Gallimard, St Amand, 2010, 238p.

MADORÉ F., *Ségrégation sociale et habitat*. Rennes, Presses Universitaires de. Rennes, (Coll. «Géographie sociale»), 2004, 251p.

MARGARETE C. et COSTA TRINIDADE A., *As temperaturas intraurbanas : exemplos do Brasil e de Portugal*, in *Confins* , 13 | 2011.

MARIUS-GNANOU K., « *Travail, mobilités et espace de vie au féminin dans une petite ville industrielle du Sud de l'Inde* ». Texte initialement publié dans *Femmes et Villes*, textes réunis et présentés par Sylvette Denèfle, Collection Perspectives « Villes et Territoires » no 8, Presses Universitaires François-Rabelais, Maison des Sciences de l'Homme « Villes et Territoires », Tours, 2004, pp. 453-470.

MAROT B. et YAZIGI, S., « *La reconstruction de Beyrouth: vers de nouveaux conflits?* », *Métropolitiques*, 11 mai 2012, <http://www.metropolitiques.eu/La-reconstruction-de-Beyrouth-vers.html>.

MAROT B. et YAZIGI, S., *The emergence of urban deconstruction in post war Beirut*, 2010, non publié.

MARTIN A., *L'analyse de données*, polycopié de cours ENSIETA 1463, 2004.

MARTIN D., *From Spaces of Exception to "Campscapes": Palestinian Refugee Camps and Informal Settlements in Beirut*, *Political geography* 44, Elsevier, 2014.

MARTIN J., *Notions de base en mathématiques et statistiques*, Editions Gauthier Villars, Paris, 1965, 284p.

MARTIN O., *Sociologie des Sciences*, Armand Colin, Editions128, Paris, 2005, 128p.

MARTOLON B., *Sciences humaines* n°67, 1996.

- MATSUBARA K., *The work of G.Banshoya in the Middle East and North Africa* , 15th International Planning History Conference, Sao Paolo, Brésil 15 –18 Juillet 2012
- MEIER D., *Popular Mobilisations in Lebanon: from Anti-System to Sectarian Claims, Democracy and Security*, Taylor & Francis (Routledge), 2015, 11 (2), pp.176-189.
- MEOUCHY N., *Les maronites, de la marginalité au destin historique*, 2008.
- MILES M-B. et HUBERMAN A-M., *Analyse des données qualitatives*, DE Boeck Université presse, Bruxelles, 2003, 626p.
- MONOT A (dir.), *La France des marges*, Mesnil sur Estrée, Editions Bréal, 2016, 320p.
- MORICONI-EBRARD F., DENIS E. et MARIUS-GNANOU K., « *Repenser la géographie économique* ». *Les arrangements du rapport de la Banque Mondiale avec les sciences géographiques urbaines* », *Cybergeog : European Journal of Geography* [En ligne], Débats, La Banque Mondiale et la géographie, mis en ligne le 20 mai 2010, URL : <http://cybergeog.revues.org/23144>
- NAVEZ-BOUCHANINE F. (dir.), *La fragmentation en question : Des villes entre fragmentation spatiale et fragmentation sociale ?*, L'Harmattan, Villes et Entreprises, Paris, 2005, 414p.
- NGUIMBI M., *Penser l'épistémologie de Karl Popper*, Editions l'Harmattan, ouverture philosophique, Paris, 2012, 196p.
- NIELSEN L., *L'espace et soi*, Editions les Doigts qui rêvent, Talant, 2010, 267p.
- NOAIME E., *La transformation socio-morphologique de la ville dans les processus de métropolisation : l'exemple d'Alep depuis sa fondation jusqu'en 2011*, Thèse de Doctorat en Architecture, INSA Strasbourg 2016.
- PANERAI P., *Analyse urbaine*, Editions Paranthèses., Marseille, 2009, 176p.
- PANERAI P., CASTEX J; et DEPAULE J-C., *Formes urbaines de l'îlot à la barre*, Parenthèses Editions, MArseills, 1997, 196p.
- PECHOUX P-Y., *Le déclin des rôles commerciaux du Liban : Ibrahim Maroun, l'économie libanaise, le marché arabe et la concurrence israélienne*, Annales de Géographie, 1986, n° 530
- PICARD E., *La politique dans monde arabe*, Armand Colin, Paris, 2006, 335p.

PICARD E., *Les habits neufs du communautarisme libanais*, Cultures et conflits, 15-16, automne 1994, mis en ligne le 15 mars 2006, <http://conflits.revues.org/515> ; DOI : 10.4000/conflits.515.

PIRON M., DUREAU F., MULLON C., *Utilisation de typologies multidates pour l'analyse des transformations socio-spatiales de Bogota (Colombie)*, Cybergeographie : European journal of Geography, Espace, société, Territoire, Document 256, 2004.

*Plan de Développement de la Banlieue Est de Beyrouth*, Manasseh et Tabet, 1969.

POINSOT D., *Statistiques pour statophobes*, université de Rennes, 2004, 142p.

PROST B. CARROUE L., CLAVAL P., DI MEO G., MIOSSEC A., RENARD J-P., *Limites et discontinuités en géographie*, in Géocarrefour. 2002, Vol. 77 n°3

PRUVOT M. et WEBER C. *Ecologie urbaine factorielle comparée : essai méthodologique et application à Strasbourg*, Espace géographique, tome 13, N°2, 1984, persee.fr

PUMAIN D. et ST JULIEN T., *Analyse spatiale, les interactions*, Armand Colin, 2ème Edition Paris, 2010, 192p.

PUMAIN D. et ST JULIEN T., *Analyse spatiale, les localisations*, Armand Colin, 2ème Edition Paris, 2010, 192p.

PUMAIN D., SAINT JULIEN T. et SANDERS L., *Vers une modélisation de la dynamique intraurbaine* Espace géographique, tome 13, N°2, 1984, persee.fr

Rapport sur la Medina de Saida « *Bilan des transformations sociales et spatiales dans la vieille ville de Saida mai 2001 à mai 2011 : projets de développement et évolution de la ville de Saïda 10 ans après le séminaire de l'Unesco sur les villes côtières* », UNESCO.

RIMBERT S., *A propos d'une image satellitaire*, Espace géographique, tome 13, N°2, 1984, persee.fr

RIZWAN A-M. and al, *A review on the generation, determination and mitigation of urban heat island*, Journal of Environmental sciences 20, 2008, Science direct

ROBIN M., *La télédétection*, Editions Nathan, Paris, 1995, 318p.

ROGERS R., *Des villes pour une petite planète*, le Moniteur, Paris, 2000, 216p.

- RONCAYOLO M., *Lectures de villes*, Editions Parenthèses, Marseille, 2002, 394p.
- ROUSSEAU R., *Coup d'œil sur les chemins de fer turcs.* , Annales de Géographie., 1964 t. 73, n°400. pp. 727-732.
- SAID E., *L'orientalisme, l'orient créé par l'occident*, Seuil, Paris, 1997, 430p.
- SALIBA R., *Beyrouth, architectures aux sources de la modernité 1920-1940*, Editions Parenthèses, Marseille, 2009, 176p.
- SARKIS H., *The bridge to a better Beirut*, avril 2013, non publié UN-Habitat , Global report on human settlements, *The Challenge of Slums*, Earthscan, London; Part IV: 'Summary of City Case Studies', 2003
- SCHWARZ N. and al, *Exploring indicators for quantifying surface urban heat islands of European cities with MODIS land surface temperatures*, Remote sensing of environment 115, 2011.
- SELMI W., *Services écosystémiques rendus par la végétation urbaine, application d'approches d'évaluation à la ville de Strasbourg*, Thèse de Doctorat en Aménagement et urbanisme, Université de Strasbourg, 2014.
- SIEVERTS T., *Entre-ville, une lecture de la Zwischenstadt*, Editions Paranthèses, Marseille, 2004, 188p.
- SOMMER D., *The Neoliberalization of Urban Space*, Villes et Territoires du Moyen-Orient, 2006 n° 2.
- SOUAMI T. et VERDEIL E. (dir.), *Concevoir et gérer les villes, milieux d'urbanistes du sud de la Méditerranée*, Paris-Beyrouth-Marne-la-Vallée, Anthropos-Economica, IFPO, LTMU, collection Villes, 2006, 230p.
- STASZAK JF et al. (dir.), *Géographie anglo-saxonne*, Editions Belin, Paris, 2001, 313p.
- TOMAS F. et MONNIER G., *De la croissance à la compétition. 1967-1999, tome 3 de L'architecture moderne en France*. Géocarrefour. 2002Vol. 77 n°3,. p. 309
- TOUILLIER-FEYRABEND H. et BRUYERE C., *La censure et ses masques*, Ethnologie française, PUF, 2006/1, vol 36

TRAN D-B., *Croissance spatio-temporelle de la ville de Da Nang, Vietnam entre 1990 et 2001 : Apport de la télédétection et de l'analyse fractale*. Thèse de doctorat, Université Louis Pasteur, Strasbourg, 2007.

UN-Habitat., *Habitat III National Report*, Final Report, CDR, January 2016.

VAN STAEVEL J-P., *Les fondements de l'ordre urbain dans le Monde arabe médiéval: réflexions à propos de Cordoue au Xème s* Géocarrefour. 2002 Vol. 77 n°3, pp. 225-234.

VAN TRUONG H, BECK E., DUGDALE J. et ADAM C., *Developing a Model of Evacuation after an Earthquake in Lebanon*, ISCRAM (Information Systems for Crisis Response and Management) Vietnam, Oct 2013, Hanoi, Vietnam, 2013. <[halshs-00986009](https://halshs-00986009)>.

VERDEIL E. et al, *Atlas du Liban, les nouveaux défis*, Presses de l'IFPO, Beyrouth, 2016, 112p.

VERDEIL E., *Délimiter les banlieues à Beyrouth, Des noms et des périmètres*, IFPO, 2011

VERDEIL E., *Délimiter les banlieues de Beyrouth. Des noms et des périmètres*, in. *Des banlieues à la ville, espaces et acteurs de la négociation urbaine*, Oct 2011, Beyrouth, France. Presses de l'IFPO, 2013 <https://halshs.archives-ouvertes.fr/halshs-00644859v2>

VERDEIL E., *Entre guerre et reconstruction: remblais et empiètements littoraux à Beyrouth*, in *Le Littoral, regards, pratiques et savoirs*, études offertes à F Verger, Paris Edition rue d'Ulm, 2003, pp 319-335.

VERDEIL E., et al, *Atlas du Liban*, Presses de l'IFPO, Beyrouth, 2007, 210p.

VERDEIL E., *Les territoires du vote au Liban*, M@ppemonde, 2005, n°78.

VERDEIL E., *Une ville et ses urbanistes, Beyrouth en reconstruction*, Thèse de Doctorat en Géographie, Université Paris I, 2002

VERDEIL E., *Urbanisme et urbanistes au Liban, milieux, cultures et professionnels*, Milieux et cultures urbanistiques dans le sud de la Méditerranée, 2002.

VERDEIL E., *Urbanisme et urbanistes au Liban. Milieux et cultures professionnels* in SOUAMI T. (dir.), *Cultures et milieux urbanistiques dans le Sud de la Méditerranée*, rapport de recherche, programme de recherche urbaine sur le développement (PRUD), Ministère des affaires étrangères, ISTED. 2004

VIDAL R., *La Fragmentation de la ville et nouveaux modes de composition urbaine*, l'Harmattan, Paris, 2002, 208p.

WEBER M. (FREUND .J. Traduction), *Le savant et le politique*, Broché Editions, Paris, 2002, 2010p.

WONG M.S., NICHOL J., HANG TO P., and WANG J., *A simple method for designation of urban ventilation corridors and its application to urban heat island analysis*, Building and Environment 45, Elsevier, 2010.

YOSSI R et TONYE E. *Apport de la télédétection et de l'image-interprétation à l'estimation de la population de Yaounde au Cameroun*, Télédétection, 2003, vo l. 3, n° 2-3-4, p. 249–262.

ZAKARIA M. et CHBAROU B (dir.), *Mouvements communautaires et espaces urbains au Machreq*, IFPO éditions, Beyrouth, 1985, 175p.

ZIADE N., *Les villes cosmopolites arabes entre 1870-1930, Beyrouth –Alexandrie –Alep*, Commission Nationale Libanaise pour l'éducation, la science et la culture (UNESCO) Beyrouth 2004.





**Jennifer CASAGRANDE**



**Essai de caractérisation  
socio-spatiale de la banlieue Est de  
Beyrouth**



## **Résumé**

Dans le contexte libanais, au regard des problématiques mentionnées dans la littérature grise concernant les questions urbaines, les informations telles que données démographiques, cadastre, plan de zonage qui devraient être accessibles dans les institutions de production, conformément à la loi en vigueur ne le sont malheureusement pas. Pour exemple, le dernier recensement exhaustif de la population remonte à 1932 lors du mandat. Le manque récurrent d'accessibilité aux données ainsi que les problèmes concernant leur fiabilité, nous ont mené à constituer notre propre base de données (morphologique et démographique) soumise à une méthodologie rigoureusement définie que nous allons vous présenter pour tenter de caractériser la périphérie Est beyrouthine dont l'hétérogénéité nous a conduit à le choisir comme terrain d'étude. Le caractère hétéroclite de certains de ses fragments résultant de différents facteurs sociaux, économiques et politiques nous mènent à interroger la relation, voire l'impact que peut revêtir la forme urbaine sur la structuration socio-spatiale du site et nous a permis de faire une estimation de la population de l'aire étudiée proche des chiffres fournis officieusement.

*Mots clés : Beyrouth, Fragmentation, Forme urbaine, Banlieue Est, Hétérogénéité*

## **Abstract**

In a Lebanese context, with problems mentioned in the grey literature concerning urban issues, information such as demographic data, cadastral plan, zoning plan which should be open access to production institutions, in accordance with the law. However it is unfortunately not. For example, the last comprehensive census of population dates to 1932 during the mandate. The recurrent lack of access to data as well as the problems concerning their reliability led us to build our own database (morphological and demographic) subject to a rigorously defined methodology which we will present to you to try to characterize Beirut eastern suburb, whose heterogeneity has led us to choose it as a field. The heterogeneous nature of some of its fragments resulting from various social, economic and political factors leads us to question the relationship, and even the impact, that the urban form may have on the socio-spatial structuring of the site and allowed us to make an estimate of the population of the study area close to the figures provided informally.

*Key words: Beirut, Fragmentation, Urban form, Eastern Suburb, Heterogeneity*

