HAL
open science

Les souks du Beyrouth : un projet commercial au service d'un projet urbain ?

Marie Mondain

▶ To cite this version:

Marie Mondain. Les souks du Beyrouth : un projet commercial au service d'un projet urbain ?. Géographie. 2012. dumas-01295082

HAL Id: dumas-01295082
https://dumas.ccsd.cnrs.fr/dumas-01295082v1

Submitted on 30 Mar 2016

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.

Copyright

UFR de Géographie

Université Paris 1

Master Urbanisme et Aménagement

Première année

Les Souks du Beyrouth: un projet commercial au service d'un projet urbain?

Marie Mondain - Soutenance en Septembre 2012

Sous la direction d'Antoine Fleury, chargé de recherche CNRS à l'UMR 8504 Géographie-Cités

Membres du jury:
Antoine Fleury, chargé de recherche CNRS à l'UMR 8504 Géographie-Cités
Sébastien Jacqot, maître de conférences, UFR de Géographie, Université Paris 1

Sommaire

Remerciements.....3

Introduction.....4

1. Beyrouth, une ville idéale pour les urbanistes.....4
2. Le centre commercial comme support au projet urbain.....6
   2.1 le potentiel urbain du centre commercial.....6
   2.2 Le centre commercial, un outil des politiques d'aménagement urbain.....9
   2.3 Les limites : le centre commercial contre la ville ? 10
3. Hypothèses et questions de recherche.....12
4. Méthodologie.....14

Partie 1 : La reconstruction d'un espace commercial de centre-ville, les Souks de Beyrouth. .16

1.1 La reconstruction redéfinit les normes de la production urbaine en centre-ville.....16
   1.1.1 Le centre-ville, scène principale des affrontements de la guerre civile, devient un lieu à reconstruire d'urgence.....16
   1.1.2 Les nouvelles règles de la production urbaine : le schéma directeur.....17
1.2 Le renouveau des acteurs de la production urbaine commerciale.....21
   1.2.1 La création d'un acteur spécifique : la société foncière Solidere.....21
   1.2.2 Le retrait des acteurs institutionnels : l'Etat, le CDR et la municipalité de Beyrouth.....22
   1.2.3 L'absence de concertation de la société civile.....24
1.3 Les Souks de Beyrouth, élément principal du projet de reconstruction du centre-ville.....27
   1.3.1 Un lieu des mémoires collectives dévasté.....27
   1.3.2 Le projet des souks, « catalyseur de la reconstruction ».....30
   1.3.3 Un projet prioritaire toujours inachevé.....33

Partie 2 : L'espace commercial des Souks de Beyrouth : souk, mall ou quartier commercial ? 38

2.1 Qu'est-ce qu'un mall ?.....38
   2.1.1 Le mall : un centre commercial récréatif.....38
   2.1.2 Les traits caractéristiques du mall.....41

2.1.3 Les malls dans le monde arabe.....44
2.2 Les Souks de Beyrouth sont-ils un mall ?.....45
2.2.1 Les fonctions d'un centre commercial récréatif.....45
2.2.2 Une forme en rupture avec les mall ? 50
2.2.3 Le mall, un modèle polémique qui suscite la recherche de modèles de référence alternatifs.....53

Partie 3 : Les Souks de Beyrouth dans la ville d'aujourd'hui : un projet urbain difficile à réaliser.....77
3.1 Des années 1990 à aujourd'hui : un projet urbain qui s'identifie de plus en plus à un projet commercial.....77
3.1.1 De 1994 à 2012 : une nouvelle hiérarchie des objectifs.....77
3.1.2 Des éléments de l'espace commercial, supports potentiels du projet urbain, ne semblent pas mobilisés.....79
3.1.3 Une insertion urbaine paradoxale.....89
3.2 Les difficulté des Souks de Beyrouth à jouer un rôle de support des politiques urbaines.....93
3.21 Le temps long de la conception nécessite une redéfinition des objectifs et des outils du projet urbain.....93
3.2.2 Solidere, une société foncière privée en charge d'un projet urbain : ambiguïtés et contradictions.....96
3.2.3 La revendication d'une dimension internationale incite à la production d'un objet adapté aux standards internationaux.....99

Conclusion.....103
Synthèse des résultats.....103
Les éléments de poursuite des recherches : pratiques des usagers, jeux d'acteurs et études comparatives.....105

Sources.....107

Bibliographie.....110

Annexes.....115

Remerciements

Je tiens à remercier Antoine Fleury qui a accepté de suivre ce mémoire. Ses conseils de lectures, ses conseils méthodologiques ainsi que ses relectures scrupuleuses m'ont beaucoup aidée.

Je tiens également à remercier l'ensemble du personnel de l'Institut Français du Proche-Orient pour son accueil. Être stagiaire à l'IFPO a été un point d'appui précieux pour organiser le terrain de ce mémoire. Ce fut aussi l'occasion d'une première découverte du monde de la recherche. Plus particulièrement, je voudrais remercier Caecilia Pieri, directrice de l'Observatoire Urbain de Beyrouth, pour sa disponibilité, ses conseils et tout ce qu'elle a mis en œuvre pour rendre le plus intéressant possible ces trois mois au Liban.

Introduction

1. Beyrouth, une ville idéale pour les urbanistes

Choisir Beyrouth comme terrain de mémoire relève tout d'abord d'une envie. J'ai étudié quelques années l'arabe littéraire et le Proche-Orient m'a toujours intéressé. Parmi les villes du Proche-Orient, Beyrouth était la destination la plus mythique mais aussi la plus pratique. Les habitants parlent couramment, en plus du libanais, le français ou l'anglais et, bien souvent, les deux. A travers les lectures préparatoires, Beyrouth s'est aussi révélée être une étude de cas instructive du point de vue de l'aménagement du territoire. Tout d'abord, étudier les logiques d'urbanisation et d'aménagement d'un pays comme le Liban permet de connaître une situation très différente des exemples français ou occidentaux habituellement rencontrés : puissance publique en retrait, quasi-absence de planification, conception de l'espace confessionnelle, instabilité chronique qui s'oppose au temps plus long de l'aménagement... Ceci me semble important dans une discipline comme l'urbanisme où procéder par comparaisons et études de cas est courant. Ensuite, la procédure de reconstruction du centre-ville (au sein duquel se situe mon terrain de mémoire) initiée par une société privée suite à la guerre civile 1975-1990, est un exemple d'opération d'aménagement presque unique au monde. Cent trente hectares, qui correspondent au centre-ville d'une capitale, ont été concédés par l'Etat à la société foncière privée Solidere. Elle en a la propriété pour trente-cinq années et de façon définitive pour d'autres hectares, en échange de la réalisation des travaux de reconstruction d'un espace détruit par la guerre civile.

Le choix du sujet, fonction du choix de terrain, a été plus problématique. La question de la reconstruction du centre-ville m'intéressait donc. Cependant, elle a été abondamment traitée. Aussi, j'ai choisi d'étudier un élément de ce programme de reconstruction qui n'avait pas encore été achevé : l'espace commercial des Souks de Beyrouth[1]. Deux travaux ont été réalisés sur l'espace commercial des Souks de Beyrouth. Le mémoire d'Anne-Séverine Lay (2002), *Souks* ou *espace commercial* : *autour* d'une *confusion sémantique* : la *reconstruction* des *souks* de *Beyrouth,* compare le modèle des souks avec le projet de centre commercial proposé par Solidere et souligne les différences. L'article d'Elie Haddad (2004), *Projects for a competition : reconstructing the souks of Beirut (1994)*, compare, d'un point de vue architectural, les différentes réponses au concours

1 « Souks de Beyrouth » est le nom officiel de l'espace commercial correspondant aux souks de Beyrouth reconstruits

international d'idées pour la reconstruction des souks de Beyrouth lancé en 1993. Mon projet reprend certains questionnements du mémoire d'Anne-Séverine Lay, mais, à partir des réalisations concrètes des Souks de Beyrouth et de données récoltées par d'autres sources que Solidere.

Les Souks de Beyrouth avaient l'avantage de fournir un objet bien délimité. Théoriquement, les Souks de Beyrouth relèvent du mall, une forme commerciale abondamment conceptualisée. Spatialement, les Souks de Beyrouth sont circonscrits à deux îlots délimités au sud par la rue Weygand, au nord par l'avenue Mir Masjid Arslane, à l'est par la rue Allenby et à l'ouest par la rue du Patriarche Hoayek. Ils constituent un espace commercial de 128 000 m² en cœur de ville.

Figure 1 : Carte de localisation de l'espace commercial « Souks de Beyrouth »

(Source : maps.google.com)

C'est davantage l'axe d'étude de cet objet qui a fluctué puis s'est affiné au cours du terrain. En effet, bâti en France, mon projet était trop abstrait. Au contact du terrain et des entretiens, mon questionnement a évolué vers la question du rapport des Souks de Beyrouth à l'aménagement du territoire. Ses concepteurs le revendiquent à la fois comme espace commercial et projet urbain. Ces deux fonctions, attribuées à un même espace sont-elles complémentaires ? Quelles sont les difficultés et les avantages à concilier les deux ? Observe-t-on un équilibre ou une hiérarchie entre ces deux ambitions pour un même espace ?

2. Le centre commercial comme support au projet urbain

Le centre commercial constitue parfois un élément d'opérations d'aménagement urbain. En effet, en affirmant la recherche de fonctions urbaines, il renoue avec des objectifs des opérations d'aménagement. Il devient donc un support potentiel au développement d'un projet urbain. Cependant, la nature commerciale première du centre commercial semble être une limite indépassable à la production d'un lieu urbain.

2.1 le potentiel urbain du centre commercial

Le centre commercial

Le centre commercial est un ensemble de commerces et de services rassemblés dans un même lieu. Contrairement au centre commerçant, il est conçu, réalisé et géré comme une entité unique[2]. Un grand équipement commercial (grand magasin, grande surface) joue le rôle de « locomotive ». Il attire les clients et ce dynamisme commercial rejaillit sur les autres boutiques du centre commercial. Bien souvent localisé en périphérie des villes, le centre commercial est toujours relié au réseau routier[3]. Il s'agit d'une forme de commerce de détail, c'est-à-dire, « activité économique ou ensemble des entreprises dont la fonction consiste à acheter des marchandises pour les revendre au consommateur ou à l'utilisateur final, en général par petites quantités et dans l'état où elles sont consommées (ou après transformations mineures) »[4].

2 FOURNIE Anne, sous la direction de DESSE Jean-Paul, PERON René et alii, *Dictionnaire du commerce et de l'aménagement*, article « centre commercial », Presses Universitaires de Rennes, 2008

3 idem

4 Dictionnaire commercial, Académie des sciences commerciales, www.dictionnaire-commercial.com, 2012

Il est néanmoins difficile de préciser par des caractéristiques formelles ce qu'est le centre commercial. Sa forme varie selon les périodes et les contextes nationaux et locaux.

La dimension urbaine du centre commercial est soulignée par ses concepteurs mais aussi ses observateurs. Thierry Paquot se demande si « les centres commerciaux sont urbains »[5], René Péron évoque « l'urbanité qui en émane [des centres commerciaux]»[6], tandis que Victor Gruen décrit le centre commercial comme « une cité commerciale »[7]. Par « urbain » on ne désigne pas la ville par opposition au rural. Le centre commercial a un potentiel urbain, indépendamment de sa localisation. Toutefois, on s'intéressera plutôt aux centres commerciaux situés en centre-ville car cela correspond à la localisation des Souks de Beyrouth. Par urbain, on désigne « ce qui fait ville », une organisation de l'espace qui « permet de faciliter au maximum toutes les formes d'interactions entre partenaires et de les multiplier »[8].

Une dimension urbaine au fondement des premiers centres commerciaux

Dès les premières réalisations, le potentiel urbain du centre commercial est revendiqué. Selon la géographe Anne Fournie[9], le premier centre commercial est créé dans les années 1920 aux Etats-Unis. C'est le Country Club Plazza à Kansas City. Il s'agit d'un regroupement, en espace ouvert, de commerces, d'équipements et de services, autour d'un grand magasin. L'ensemble est situé sur une dalle. En 1954, Victor Gruen initie la seconde génération de centres commerciaux avec le Northland Mall près de Détroit. Il s'agit d'un centre commercial non couvert, organisé sur un seul niveau, autour d'un mail de boutiques et comportant un grand magasin à chaque extrémité. Le centre est desservi par quatre voies de circulation. Le sociologue René Peron[10] y voit, lui, la première réalisation de centre commercial. Deuxième génération ou première réalisation, le Northland Mall devient la forme traditionnelle du centre commercial : une collection de boutiques regroupées autour de locomotives au sein d'une zone piétonnière, située en périphérie des villes et équipée de gigantesques parkings de stationnement. Victor Gruen revendique, à son propos, la conception

5 PAQUOT Thierry, 2011, « Le centre commercial contre la ville », *Urbanisme*, n°377, éditorial

6 PERON René, 2004, *Les boîtes, Les grandes surfaces dans la ville*, L'Atalante, Paris

7 GRUEN Victor, SMITH, 1960, *Shopping Towns, USA: the planning of shopping Centers*, Reinhold Publishing Corporation, New York

8 CLAVAL Paul, 2009, article « urbanité », sous la direction de Merlin Pierre et Choay Françoise, *Dictionnaire de l'Urbanisme et de l'Aménagement*, Presses Universitaires de France

9 FOURNIE Anne, sous la direction de DESSE Jean-Paul, PERON René et alii, *Dictionnaire du commerce et de l'aménagement*, article « centre commercial », Presses Universitaires de Rennes, 2008

10 PERON René, 2004, *Les boîtes, Les grandes surfaces dans la ville*, L'Atalante, Paris

d'« un lieu qui cristallise l'animation de la communauté... le centre commercial devient une véritable cité commerciale, ville en dehors de la ville ». Le centre commercial affirme ainsi remplir une fonction urbaine. Il est un lieu d'interactions sociales, au même titre que les places publiques.

Pour autant, l'aspect urbain du centre commercial fait débat. Il s'agit d'un lieu fermé, coupé de l'environnement alentour. Les premières implantations de centres commerciaux en milieu urbain dans les années 1960 soulignent cet effet de coupure. Le centre commercial « reste introverti ; ses façades ne s'ouvrent pas sur l'extérieur mais forment une muraille sur les rues de la ville et cassent l'échelle et les relations urbaines »[11]. Néanmoins, la forme du centre commercial évolue. La forme de type « boîte à chaussures » est marginalisée au profit d'un travail sur l'insertion dans le milieu urbain alentour, à travers la multiplication des accès et le raccordement au maillage viaire alentour. Ainsi, en 2008, aucun centre commercial de type « boîte à chaussures » n'a été construit aux Etats-Unis.

Urbanisme commercial : vers le renforcement de la dimension urbaine du centre commercial

Cet exemple, pour les géographes Sonia Lavadinho et Bernard Lensel[12], révèle une tendance qui a vu le jour dans les années 1990, celle de l' « urbanisme commercial ». Cette notion est ancienne mais elle devient emblématique d'une nouvelle approche. Elle exprime la volonté de favoriser un urbanisme commercial inséré dans son contexte urbain mais aussi l'affirmation et le renforcement des fonctions urbaines du centre commercial.

Pour le philosophe Thierry Paquot[13], il s'agit d'une adaptation aux transformations du commerce de détail. Depuis les années 1980, les études marketing posent un nouveau regard sur les activités commerciales des grandes surfaces. Faire ses courses ne doit plus être une corvée mais s'apparenter un loisir. En conséquence, les habitudes et les lieux de consommations sont modifiés. L'ambiance musicale, les expositions « culturelles », l'odeur des viennoiseries ou les terrasses animées, tout concourt à transformer la nécessité en plaisir. Le géographe Bruno Sabatier[14] propose également de voir dans l'« urbanisme commercial » est une réponse marketing à de nouvelles attentes de la société : respect de l'environnement, préservation des espaces non-construits, limitation de la

11 MAUGER Pierre, 1991, *Centres Commerciaux*, Editions du Moniteur, Paris

12 LAVADINHO Sonia, LENSEL Bernard, 2011, « Urbanisme Commercial : la révolution new look ? », *Urbanisme* n°377

13 PAQUOT Thierry, « Le centre commercial contre la ville », *Urbanisme* n°377, éditorial

14 SABATIER Bruno, 2006, « Les effets des complexes récréatifs sur la durabilité urbaine », *Géodoc* n°54, Université Toulouse 2

circulation automobile. Le retour au centre-ville permet ainsi de réduire la consommation d'espace mais aussi de développer une accessibilité par les modes doux (marche à pied, bicyclette) et les transports collectifs.

En satisfaisant à des attentes qui dépassent la satisfaction d'achats utilitaires, le mall affirme des fonctions non-marchandes. René Péron[15] utilise la notion de « concept urbain » afin de mieux souligner la multifonctionnalité du centre commercial. Celui-ci accueille des commerces de détail, de restauration, des équipements de loisirs, des équipements culturels ou même établissements religieux. Cette multifonctionnalité est un élément traditionnel du milieu urbain où se mêlent activités économiques et zones résidentielles, commerces et bureaux, lieu de travail et lieu de loisirs. En exerçant des fonctions non-marchandes, le centre commercial tend à jouer le rôle traditionnellement dévolu à d'autres espaces : lieu d'interactions sociales, lieu de divertissement, lieu de culte, lieu touristique.

2.2 Le centre commercial, un outil des politiques d'aménagement urbain

Le centre commercial, les caractéristiques d'un levier d'aménagement urbain

En raison de sa superficie et de l'importance des flux de personnes et de revenus générés, le mall modifie l'organisation du territoire pré-existante. Ainsi, son fonctionnement nécessite des aménagements de l'espace alentour, notamment des réseaux de communication. De plus, l'entrée en fonction du mall transforme l'espace environnant : en raison de la masse d'emplois générée, les dynamiques d'urbanisation peuvent être modifiées, avec l'effet d'entraînement attendu, les stratégies de localisation des commerces évolue. De plus, bien que composé de nombreux commerçants, la structure commerciale est gérée par un acteur unique. Il est donc plus facile d'y impulser des directives et de contrôler son évolution que dans un quartier commerçant par exemple.

Un levier au service de quelles politiques d'aménagement urbain ?

Les premières utilisations du centre commercial comme outil d'aménagement ont lieu dans les années 1960, tout d'abord aux Etats-Unis (Horton Plazza, San Diego), puis en Europe (la Part Dieu, Lyon) Il est alors vu comme un remède au problème de désertification urbaine[16]. Il doit permettre

15 PERON René, 2004, *Les boîtes, Les grandes surfaces dans la ville*, L'Atalante, Paris

16 POUPARD Jean-Marc, 2005, *Les centres commerciaux, de nouveaux lieux de socialité dans le paysage urbain*,

d'inverser le mouvement de transfert des activités, de la population et des revenus du centre vers la périphérie. Le centre commercial est ainsi utilisé comme outil de rééquilibrage territorial à partir du renforcement (centre-ville) ou de la création (périphérie) de centralités. En ce sens, les objectifs des politiques d'aménagement semblent correspondre aux objectifs marketing des centres commerciaux. Le centre commercial doit « faire ville ». La mixité fonctionnelle est encouragée. Les liaisons avec le tissu urbain environnant sont travaillées. Les aménagements proposés sont susceptible de répondre aux attentes d'un public, de clients ou de citoyens, varié :animation culturelle, grand choix de magasins, lieux de convivialité.

Le centre commercial apparaît également être un outil au service d'autres objectifs d'aménagement urbain. Il peut être un élément d'une stratégie de compétitivité à l'échelle du quartier ou de l'agglomération (Abu Dhabi Mall). Il peut aussi être envisagé du seul point de vue des bénéfices économiques attendus (projet d'installation d'un complexe commercial avec l'implantation d'IKEA à Beyrouth).

Dans le cadre du mémoire, ce sont toutefois les politiques d'aménagement urbain qui utilisent le centre commercial pour « faire ville » qui nous intéressent.

2.3 Les limites : le centre commercial contre la ville ?

Si les expériences d'utilisation du potentiel urbain du centre commercial pour des politiques d'aménagement du territoire sont nombreuses, les résultats sont mitigés. Pour Thierry Paquot, « l'évolution du commerce depuis un siècle s'effectue contre la ville ou plus précisément en dehors »[17]. Même la nouvelle tendance de « l'urbanisme commercial » s'apparenterait davantage à un argument marketing. En ville, mais aussi en périphérie, le centre commercial échouerait à devenir projet urbain. Il présenterait des contradictions indépassables avec le centre-ville et notamment l'espace public, en raison d'une conception conditionnée par des impératifs commerciaux.

Centre commercial et centre-ville

Le centre commercial présente des différences manifestes avec le centre-ville[18]. D'un point de vue

éditions l'Harmattan, Paris

17 PAQUOT Thierry, 2011, « Le centre commercial contre la ville », *Urbanisme*, n°377, éditorial

18 POUPARD Jean-Marc, 2005, *Les centres commerciaux, de nouveaux lieux de socialité dans le paysage urbain*,

organisationnel, le centre-ville est une espace ouvert aux limites floues. Le passage du centre aux périphéries se fait graduellement, sans rupture marquée. Ces limites varient au cours du temps. Les magasins s'ouvrent sur les axes de circulation, eux-mêmes en connexion direct avec le maillage viaire du centre-ville et de l'ensemble du réseau viaire. A l'inverse, les limites du centre commercial même lissées, demeurent fixes. Le centre commercial n'est pas un lieu de circulation mais seulement une destination. D'un point de vue juridique, la rue est un espace public possédé et administré par la collectivité. Le mail piéton du centre commercial et ses galeries marchandes sont sous administration de la direction du centre et soumis au régime privé. D'un point de vue historique, le centre-ville est une forme urbaine plastique qui évolue au gré des actions publiques mais aussi des actions individuelles.

Centre commercial et espace public

La difficulté de l'espace commercial à « faire ville » s'exprime avec force dans le rapport à l'espace public[19]. L'espace public est ici définit, non par le régime de propriété, mais par sa fonction. C'est un lieu de sociabilité, d'interactions inter-individuelles et de vie collective. En ce sens, l'espace public est présent dans la ville comme dans les équipements marchands, même les plus fermés. Cependant, les nouveaux espaces commerciaux transforment la nature de l'espace public. Ils sont dans l'incapacité d'offrir ce que proposent les espaces ouverts sur les rues, les places et les jardins publics, ce que des auteurs comme Isaac Joseph, Pierre Sansot ou Erving Goffman définissent comme les figures les plus riches de l'espace public. L'espace public est un lieu de gratuité. Il n'y a rien à payer, rien à acheter. Plus encore, c'est un lieu de gratuité, au sens où on est là « sans raison, sinon le bonheur de participer à l'effervescence urbaine »[20]. On y vient pour participer à une manifestation, pour célébrer une victoire de foot, promener son chien ou simplement pour le plaisir de la déambulation. Libre d'accès, propriété de personne, l'espace public apparaît dès lors, pour René Péron, comme un « un espace où l'on s'expose »[21], où l'on adopte des conduites de réserve. « L'espace public participe de l'insécurité de la ville »[22]. Il ne s'agit d'en faire un lieu dangereux et d'ailleurs l'espace public est réglementé. Cependant l'espace public doit concilier lieu de paix et de confrontation, liberté d'expression et interdit de certains propos... Les espaces commerciaux sous contraintes marchande et sécuritaire ne peuvent assurer ces équilibres. Guénola Capron note ainsi

éditions l'Harmattan, Paris

19 PERON René, 2004, *Les boîtes, les grandes surfaces dans la ville*, éditions l'Atalante

20 SANSOT Pierre, 1994, *Jardins Publics*, éditions Payot

21 PERON René, 2004, *Les boîtes, les grandes surfaces dans la ville*, éditions l'Atalante

22 ibidem

qu'une des premières attentes des usagers des centres commerciaux est la sécurité[23]. De fait, le centre commercial est un lieu sous contrôle où l'accès est gardé par des vigiles, les allées sous vidéo-surveillance, la réglementation scrupuleuse.

Une quête d'urbanisme soumise aux impératifs commerciaux

Enfin, la recherche d'une dimension urbaine par les concepteurs des centres commerciaux ne doit pas faire oublier, souligne René Péron, qu'il s'agit d'une stratégie sous-tendue par des objectifs commerciaux. « Tout y reste aimanté par le commerce, tout y est conçu, aménagé, organisé, animé par le commerce »[24]. L'urbanité du centre commercial est conditionnée aux impératifs commerciaux.

Malgré ces réserves, le centre commercial demeure un outil fréquent des politiques d'aménagement. Il est souvent intégré à des opérations d'aménagements plus vastes pour le faire bénéficier des synergies liées à la proximité de zones résidentielles (Carré de Soie à Lyon) ou de zones d'emploi (Les Quatre Temps à Puteaux) ou de nœuds multimodaux (RailCity à Bâle).

3. Hypothèses et questions de recherche

A travers ce mémoire, il s'agit d'étudier un objet, les Souks de Beyrouth. Le considérer comme un projet urbain permet de préciser ce regard : Dans quelle mesure les Souks de Beyrouth contribuent-ils à « faire ville » ?

Hypothèse 1 : Les Souks de Beyrouth sont conçus comme un projet urbain.

Dès 1990, les premières évocations du projet de reconstruction des souks d'avant-guerre le présente comme un projet urbain. Il s'inscrit dans un projet d'aménagement d'ensemble, celui de la reconstruction du centre-ville. Au sens littéral, la reconstruction des souks doit « faire ville », c'est-

23 CAPRON Guenola, 1997, « Les centres commerciaux à Buenos Aires : les nouveaux espaces publics de la ville de la fin du Xxe siècle », *Les Annales de la Recherche Urbaine*, n°78

24 PERON René, 2004, *Les boîtes, les grandes surfaces dans la ville*, éditions l'Atalante

à-dire faire d'un espace détruit par la guerre et déserté par la population, un morceau de ville avec des bâtiments, des fonctions et des usagers. Mais, le projet doit être également production d'urbanité au sens où il doit favoriser les échanges entre les Libanais de tous horizons. Il reprend ainsi l'héritage des souks, centralité marchande principale de la ville d'avant-guerre et, à ce titre, lieu de mixité sociale et confessionnelle singulier dans une ville organisée, fonctionnellement et spatialement, en communautés. Enfin, il est conçu comme projet urbain dans la mesure où il doit remplir des fonctions qui font défaut à la ville de Beyrouth : un lieu commercial, une place publique.

Dans quelle mesure ces objectifs ont-ils été atteints ? Est-ce toujours pertinent, 20 ans plus tard, de voir les Souks de Beyrouth comme un projet urbain ? A quel rôle, économique, politique, social et culturel, les Souks de Beyrouth, aujourd'hui, prétendent-ils, et à quelle échelle ?

Hypothèse 2 : Les Souks de Beyrouth constituent un espace commercial de type mall, c'est-à-dire un centre commercial récréatif.

Si les Souks de Beyrouth relèvent d'un projet urbain, ils sont définis depuis le début et aujourd'hui encore comme un espace commercial. Des lectures préparatoires laissaient supposer que les Souks de Beyrouth étaient un mall. Cette hypothèse a rencontré de nombreuses oppositions sur le terrain et donc été étudiée plus longuement que prévu. Les Souks de Beyrouth sont-ils un mall, un souk, un quartier commerçant ou bien un centre commercial classique ? S'attarder sur cette question met en évidence le caractère polémique du projet et la diversité des attentes liées à son propos : renouer avec un lieu fréquenté par le tout-Beyrouth des souks d'avant-guerre, proposer un visage moderne à l'image d'une capitale reconstruite, élaborer un centre commercial haut-de-gamme et original...

A travers cette hypothèse, c'est également la capacité de la forme commerciale du mall à fournir un support adapté à la réalisation d'un projet urbain qui est interrogée. Le mall semble être, d'un point de vue théorique, la forme du centre commercial qui prétend le plus à être un lieu urbain. En même temps, le refus de cette appellation pose la question de sa capacité à fédérer les acteurs nécessaire à la réalisation d'un projet urbain.

Hypothèse 3 : De projet urbain, les Souks de Beyrouth tendent à être ramenés à un projet commercial.

La comparaison entre les premiers projets de reconstruction et le le projet actuel, examiné à travers les constructions réalisées et les entretiens des personnes en charge du projet, met en évidence

d'importantes différences à la fois fonctionnelles et dans le rôle, à l'échelle de la ville, que l'on veut donner à cet espace.
Quelles difficultés ont réduit les ambitions de projet urbain des Souks de Beyrouth ? Peut-on différencier celles qui semblent propres au contexte libanais de celles liées à la conception d'un projet urbain à partir d'un espace commercial ?

L'ensemble de ces questionnements suppose un travail de contextualisation important. La première partie traitera ainsi de l'émergence du projet de Souks de Beyrouth dans le contexte de reconstruction. Il s'agit de mettre en évidence le renouveau des normes de production urbaines à l'occasion de la reconstruction mais aussi de présenter le projet des Souks de Beyrouth tel qu'il est conçu dans les années 1990, ses enjeux et son importance. La seconde partie présentera le projet actuel des Souks de Beyrouth à travers la question du modèle auquel il appartient : mall, souk ou quartier commerçant ? La troisième partie, en examinant l'évolution du projet au cours des vingt années de conception, posera la question du conflit entre projet urbain et projet commercial et cherchera à relever les difficultés rencontrées dans la conciliation des deux objectifs.

4. Méthodologie

Pour répondre à ces questions, j'ai privilégié l'étude ce centre commercial à travers le regard des acteurs de la conception du mall plutôt que celui des usagers. Il me semblait périlleux d'analyser des pratiques d'usagers qui s'ancrent dans un contexte culturel que je ne peux que supposer ou approcher par des lectures alors que les entretiens avec des acteurs clés permettent de mieux cerner ces présupposés. Surtout, c'était une démarche plus logique pour appréhender un espace commercial qui a ouvert ses portes il y a trois années seulement et demeure inachevé.
Néanmoins, ce recueil des avis d'acteurs a supposé un travail préalable de contextualisation. Des lectures ont permis à la fois de mieux cerner les enjeux théoriques et d'apercevoir les spécificités du contexte libanais. Ceci a été complété sur place par des observations de terrain à la fois dans les Souks de Beyrouth mais aussi à l'échelle du centre-ville et de l'ensemble des centres commerciaux de l'agglomération beyrouthine. Ce sont également les promenades sans but et les rencontres impromptues qui ont permis une meilleure appréhension de la situation.
Ainsi, j'ai utilisé trois types sources pour ce mémoire : observations de terrain, corpus de documents

et entretiens semi-directifs. Finalement, les entretiens sont devenus la source d'information principale. Ils permettaient à la fois de saisir le point de vue des acteurs sur le projet et de collecter des informations sur le projet. En effet, si la documentation critique sur la reconstruction et Beyrouth est abondante, les sources directes sont peu accessibles. D'une part, elles sont peu nombreuses et, dans le cas des Souks de Beyrouth, n'ont pas fait l'objet de collecte préalable. D'autre part, Solidere représente la source directe principale, or, la société contrôle fortement sa communication. J'ai essayé de limiter cet effet en demandant les mêmes informations à des acteurs différents ainsi qu'en rencontrant également des acteurs non directement concernés par le projet mais connaisseurs de l'histoire de la reconstruction du centre-ville.

Partie 1 : La reconstruction d'un espace commercial de centre-ville, les Souks de Beyrouth

En 1991, un grand chantier débute dans Beyrouth : la reconstruction du centre-ville détruit par la guerre civile (1975-1990). Les temps de reconstruction constituent « des accélérateurs des conceptions urbanistiques mais aussi des catalyseurs de changements majeurs des formes urbaines et des pratiques sociales – en même temps qu'ils doivent trouver des manières de gérer les héritages »[25]. Le contexte de reconstruction redéfinit les normes de la production urbaine qui vont régir la construction des Souks de Beyrouth. Plus encore, il contribue à faire des Souks de Beyrouth, un projet urbain sur lequel sont projetés les objectifs de la reconstruction de la capitale.

1.1 La reconstruction redéfinit les normes de la production urbaine en centre-ville

1.1.1 Le centre-ville, scène principale des affrontements de la guerre civile, devient un lieu à reconstruire d'urgence

Le centre-ville de Beyrouth, espace commercial majeur de l'agglomération avant guerre, et espace public symbolique de la coexistence religieuse au Liban, était situé sur la ligne des combats pendant la guerre civile. A la fin de la guerre, il est méconnaissable. Sur 2000 biens-fonds recensés, 40% sont si endommagés qu'ils ne peuvent être reconstruits[26]. Cependant, ces destructions sont compensées par des constructions, au moins équivalentes, sinon supérieures, bâties à la périphérie. Les habitants, les activités et les institutions ont quitté le centre-ville durant les conflits, contribuant ainsi à redessiner l'organisation urbaine de l'agglomération avec un déplacement des centralités du centre vers les périphéries. La dispersion des centralités commerciales, à l'œuvre depuis les années

25 VERDEIL Eric, 2010, « Case studies from Lebanon in the aftermath of the 2006 war », sous la direction de AL-HARITHY Howayda, *Lessons in post-war reconstruction*, Londres, Routledge

26 VERDEIL Eric, 2010, *Dispositifs pour la reconstruction de Beyrouth*, note de recherche à destination de l'Association Internationale des Maire Francophones

1950, est confirmée[27]. Des nouveaux pôles ont été créés en périphérie tandis que les zones de commerces du centre-ville, les souks notamment, ont été désertées. La guerre a aussi mis a mal le rôle « socio-intégrateur du centre-ville »[28] au profit d'une répartition confessionnelle des habitants qui renforce la distinction entre l'ouest musulman et le sud chrétien. La plupart des habitants du centre-ville l'ont quitté et les logements non-détruits sont occupés par des réfugiés.
La reconstruction du centre-ville doit donc être physique mais aussi fonctionnelle. C'est également le symbole du centre-ville, lieu d'échanges interconfessionnels, qui doit être restauré. Sami Hoss, Premier ministre libanais, déclarait ainsi que « la reconstruction du centre-ville déterminerait l'évolution des rapports sociaux du pays »[29].

1.1.2 Les nouvelles règles de la production urbaine : le schéma directeur

En 1991, le cabinet d'études Dar al Handassah rédige le schéma directeur de la reconstruction du centre-ville, sur commande du Conseil de Développement et de Reconstruction, lui même mandaté par le Conseil des ministres. Le schéma directeur est prospectif, il définit le projet de reconstruction du centre-ville. Il est également normatif, tout projet de construction ou d'aménagement dans ce périmètre doit respecter ce cadre juridique.

La reprise des schémas directeurs précédents

Durant la guerre civile, à chaque suspension des hostilités, un plan de reconstruction de Beyrouth est élaboré. En 1978, l'Atelier Parisien d'Urbanisme propose un schéma directeur. Celui-ci est ensuite retravaillé par le mohafez[30] de Beyrouth et des architectes-urbanistes sous la direction de la Direction Générale de l'Urbanisme. En 1986, un nouveau schéma directeur de reconstruction est conçu en coopération avec l'Institut d'Aménagement et d'Urbanisme de la Région Ile-de-France. Aussi, en 1991, le cabinet d'architecture Dar Al Handassah peut s'appuyer sur ces documents d'urbanisme pour élaborer le nouveau schéma directeur de la reconstruction. Il doit cependant

27 BOUDISSEAU Guillaume, 2001, *Espaces commerciaux, centralités et logiques d'acteurs à Beyrouth,* thèse, université François Rabelais de Tours

28 BEYHUM Nabil, 1993, *Les trois plans de reconstruction de Beyrouth ou la crise de la culture citadine*, Les Cahiers de l'IRMAC, n°2

29 D'après BEYHUM Nabil, 1993, *Les trois plans de reconstruction de Beyrouth ou la crise de la culture citadine*, Les Cahiers de l'IRMAC, n°2

30 Poste administratif, équivalent libanais du préfet

prendre en compte l'étendue des dégâts dus à la poursuite des affrontements depuis l'élaboration du précédent plan directeur.
Le schéma directeur est conçu en réponse à une situation d'urgence : celle de la reconstruction d'un centre-ville dévasté. Néanmoins, comme en témoigne la reprise d'éléments des plans précédents, il doit également résoudre des problèmes structurels de Beyrouth : manque d'espace public, saturation du réseau routier, demande de transports en commun... Il demeure circonscrit au périmètre du centre-ville même s'il traite des problèmes d'échelle métropolitaine comme celui de l'éclatement des centralités ou de la régulation des transports.

Les principes du schéma directeur

Le schéma directeur de 1991 propose une modernisation radicale du centre-ville ainsi que son extension. La volonté de transformation apparaît déjà dans l'ampleur des destructions. 80% des biens-fonds du centre-ville sont rasés[31]. Seuls deux secteurs à caractère historique sont gardés ainsi que quelques immeubles récents et des bâtiments patrimoniaux. Ensuite, les principaux aménagements empruntent aux standards internationaux d'aménagement avec notamment la mise aux normes internationales des infrastructures de transport et de communication et un aménagement maîtrisé de l'espace public. Le schéma directeur met en avant une nouvelle monumentalité, organisée autour de nouveaux aménagements. Ainsi, le réseau viaire est transformé avec le percement de trois axes nord-sud dont une voie monumentale, de 10 mètres plus large que les Champs-Elysées. La monumentalité s'exprime également à travers les choix architecturaux. Des tours de plus d'une vingtaine d'étages sont prévues sur le front de mer.
Le schéma directeur prévoit l'augmentation de la surface constructible en centre-ville[32]. Il planifie ainsi l'aménagement d'une partie nouvelle du centre-ville de Beyrouth : le remblais ou front de mer. Il s'agit d'une trentaine d'hectares gagnés sur la mer, par les dépôts successifs des déchets des Beyrouthins pendant la guerre puis de gravats pendant les opérations de nettoyage du centre-ville. L'augmentation de surface constructible se traduit aussi par la multiplication par deux des surfaces planchers existantes avant 1975.

31 VERDEIL Eric, 2010, *Analyse comparée des cas de la reconstruction de centre-ville de Beyrouth (1991-aujourd'hui) et de la reconstruction de Haret-Hreik, banlieue sud de Beyrouth (2006-aujourd'hui)*, note de recherche à destination de l'Association Internationale des Maires Francophones

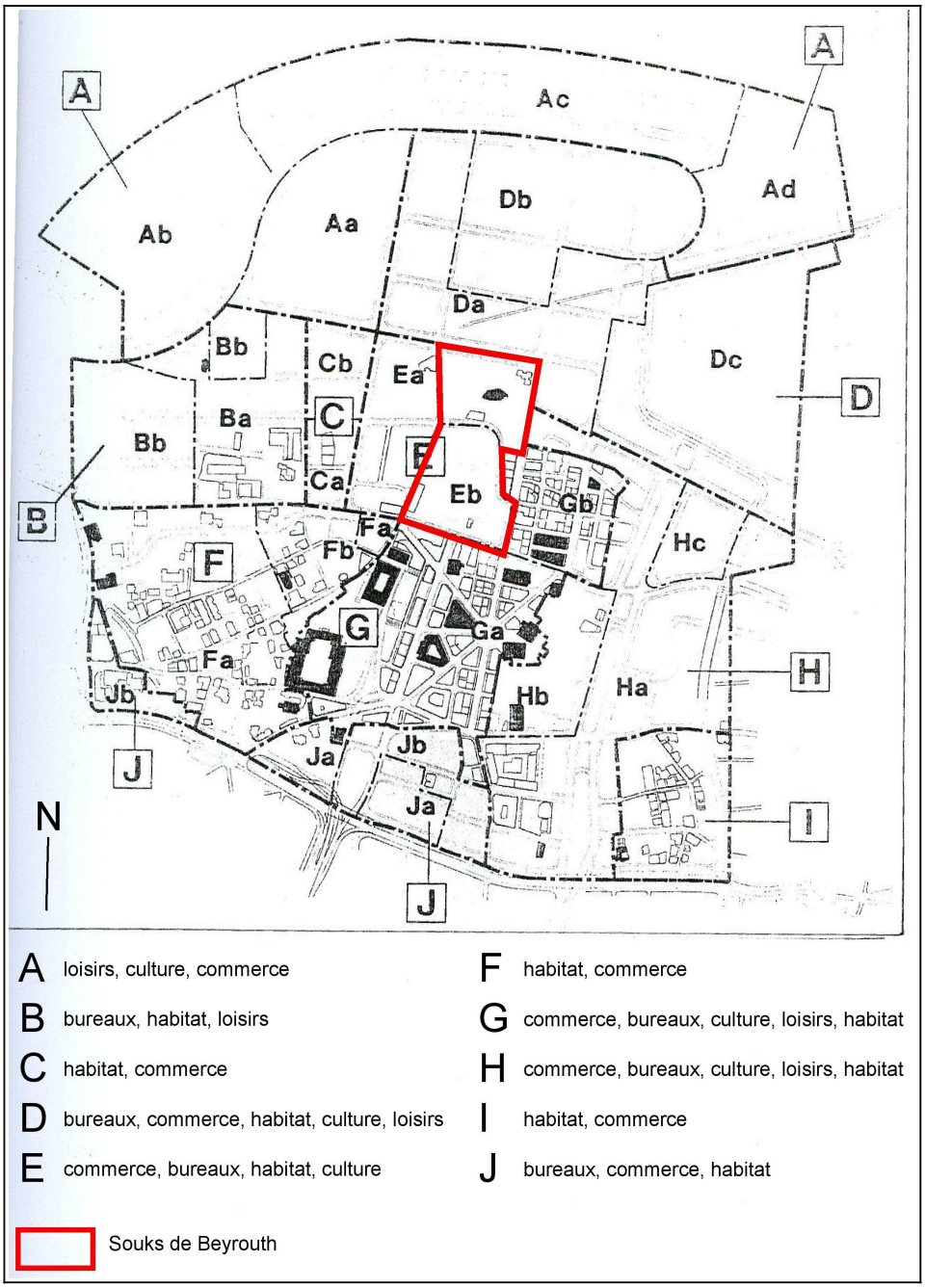
32 DAR AL HANDASSAH, 1992, schéma directeur du centre-ville de Beyrouth

Le zonage établi par le schéma directeur redéfinit la répartition spatiale des fonctions urbaines

Le schéma directeur couvre 130 hectares qui recoupent, plus ou moins, les limites du centre-ville d'avant-guerre. Il établit un zonage du centre-ville avec des usages des sols différenciés selon les secteurs. 4,7 millions de m² sont prévus à la construction avec, pour répartition indicative, 31% pour la fonction résidentielle, 35% pour les bureaux, 17% pour le commerce, 11% pour l'hôtellerie et 6% pour les autres fonctions[33].

33 VERDEIL Eric, 2010, *Analyse comparée des cas de la reconstruction de centre-ville de Beyrouth (1991-aujourd'hui) et de la reconstruction de Haret-Hreik, banlieue sud de Beyrouth (2006-aujourd'hui),* note de recherche à destination de l'Association Internationale des Maires Francophones

Figure 2 : Schéma directeur de la reconstruction du centre-ville de Beyrouth, version de 1994



(Source : Schéma directeur de reconstruction des Souks de Beyrouth, 1995)

1.2 Le renouveau des acteurs de la production urbaine commerciale

Suite à la guerre civile, le jeu des acteurs de la production urbaine est renouvelé. Un nouvel acteur, la société foncière Solidere s'affirme, légitimé par le retrait de la puissance publique à son profit, tandis que les acteurs traditionnels de la production urbaine voient leur influence diminuer. La société civile demeure à l'écart des choix d'aménagement.

1.2.1 La création d'un acteur spécifique : la société foncière Solidere

En 1994, la société foncière Solidere ou Société Libanaise pour le Développement et la Reconstruction de Beyrouth est créée. Elle est présentée comme la solution la plus efficace pour reconstruire le centre-ville, au regard de la structure de la propriété foncière mais aussi du coût des travaux.

La moitié des parcelles du centre-ville ont une superficie inférieure à 250 m², 20% des parcelles font moins de 100 m². Le morcellement du parcellaire est renforcé, au cours du temps, par la multiplication des propriétaires. Les terrains de centre-ville sont des propriétés anciennes qui ont été divisées au cours des successions et des héritages. De plus, à la fin du conflit, beaucoup de propriétaires ont quitté la ville et même le pays. Mobiliser autant d'acteurs privés autour d'un projet de reconstruction commun apparaît très complexe. Par ailleurs, ceux-ci ont été appauvris par la guerre et leur capacité à reconstruire rapidement et dans le respect les normes du schéma directeur est mise en doute. La maîtrise foncière apparaît donc primordiale dans le projet de reconstruction du centre-ville. La création d'une société foncière, à travers l'échange obligatoire des titulaires de droits immobiliers sur le centre-ville (propriétaires, locataires ou exploitants) ou ayants-droit contre des actions, a permis de réunir la propriété foncière du centre-ville au sein d'une seule structure.

Par ailleurs, les dégâts sont importants, alors même que les ressources financières de l'Etat sont limitées. Aussi, il est décidé de réserver les moyens de l'Etat pour d'autres actions et de faire appel au secteur privé pour reconstruire Beyrouth. Ce choix reflète également le consensus des élites politiques et économiques qui reconnaissent une plus grande efficacité au secteur privé. La création de Solidere permet de déléguer des missions d'intérêt public à un acteur privé ainsi que de permettre le financement de la reconstruction par des capitaux privés.

La création de Solidere est votée, en 1994, par le Conseil des ministres, à partir d'une loi de 1991

qui autorise la création d'une société foncière par regroupement des ayants-droits, des souscripteurs privés et des autorités concernées. Son capital est composé des apports fonciers des ayants-droits (actions de type A) et des apports financiers d'investisseurs privés (actions de type B). La Société a pour objet « d'aménager et de reconstruire la zone dans laquelle sont situés les biens-fonds de la société, conformément aux prescriptions d'un plan et d'un schéma directeur régulièrement approuvés »[34]. Elle a en charge le financement et l'exécution des travaux d'infrastructures, la promotion immobilière et l'administration des biens. En échange, l'Etat rembourse tous les coûts engagés : en devises, par la cession de mètres carrés constructibles sur les zones ré-aménagées et par l'attribution de concessions pour l'exploitation de services publics dans le périmètre du schéma directeur.

La société Solidere est ainsi conçue pour être la principale actrice de la reconstruction. Ce choix ne peut être détaché de son contexte politique. Rafic Hariri, hommes d'affaires libanais, a pesé de tout son poids dans cette délégation au secteur privé de la reconstruction du centre-ville. Premier ministre à l'époque, il est aussi l'artisan de la création de Solidere et le premier actionnaire au capital de Solidere. Les liens entre la famille Hariri et la société Solidere sont très forts et obligent à considérer cette société, à la fois comme une entreprise privée et un organisme politique. Solidere est également un acteur économique majeur du pays. A la fin des souscriptions, en 1994, la société foncière est dotée d'un capital d'1,6 millions de dollars, ce qui correspond à 30% du PIB national[35]. La situation économique du pays est ainsi fortement liée à celle de Solidere.

1.2.2 Le retrait des acteurs institutionnels : l'Etat, le CDR et la municipalité de Beyrouth

La cession de compétences publiques à Solidere implique la mise en retrait des acteurs institutionnels qui exerçaient traditionnellement ces compétences : l'Etat, le Conseil du Développement et de la Reconstruction ainsi que la municipalité de Beyrouth. De plus, la surface délimitée par le schéma directeur du centre-ville correspond maintenant à un domaine privé. Les capacités d'action des acteurs publics y sont donc restreintes.

34 Journal Officiel n°31 du 22 juillet 1992, statuts de la Société Libanaise pour le Développement et la Reconstruction du Centre-ville de Beyrouth

35 SOLIDERE, rapport annuel d'activités de 1994

Par la création de Solidere, l'Etat a délégué des missions d'intérêt public à un acteur privé. Il fixe néanmoins le cadre juridique de l'action de Solidere. En effet, le schéma directeur a été établi avant la création de Solidere, sous commande de l'Etat, puis validé par le conseil des ministres. Les modifications ultérieures doivent également être approuvées en conseil des ministres. Solidere doit se conformer à ce document d'urbanisme. La société foncière doit également respecter l'ensemble des règlements nationaux relatifs à l'urbanisme et à la construction. Enfin, l'Etat, à travers le Conseil Supérieur d'Urbanisme, rattaché au ministère des Travaux Publics, joue un rôle d'expertise. Il donne son avis sur les « grands projets » réalisés au Liban. Il examine le respect des documents d'urbanisme mais se prononce également sur la cohérence du projet ainsi que sa qualité architecturale, explique Rana Dabbous, membre du Conseil Supérieur d'Urbanisme[36].

Le Conseil de Développement et de Reconstruction (CDR) est créé par la loi du 31 janvier 1977. C'est un organisme public qui relève directement du premier ministre. Organisme centralisateur, il doit permettre « la coordination rapide et efficace de la reconstruction, en passant outre les logiques confessionnelles à l'œuvre dans les ministères », explique Jean Yasmine[37], architecte en charge du secteur patrimoine au CDR. Trois missions lui sont assignées[38] : planifier et programmer la reconstruction et le développement, assurer le financement des projets, superviser l'exécution et l'exploitation. Le CDR ne gère pas les projets sur le long terme. Il concourt à leur mise en œuvre puis les délègue aux ministères concernés.

Ainsi, la société Solidere et l'organisme CDR apparaissent comme deux outils alternatifs pour une même mission : la reconstruction et le développement. L'un propose de reconstruire le centre-ville, comme le reste du territoire libanais, à partir des outils institutionnels traditionnels de l'aménagement du territoire que sont les ministères et leurs délégations ; l'autre de faire du centre-ville une zone à part avec des acteurs spécifiques. Avec la création de Solidere, le rôle du CDR en centre-ville a été redéfini. En théorie, le CDR, en tant qu'institution nationale, a autorité sur Solidere. Dans la pratique, les relations sont plus ambiguës. A ce jour, les différentes actions du CDR dans le centre-ville ont été la coordination des travaux de fouilles avec l'UNESCO, la mise en œuvre d'infrastructures et la gestion des espaces publics explique Jean Yasmine. Pour autant, ces actions sont aussi revendiquées par Solidere comme relevant de sa compétence. Parmi ses nombreuses missions, la société foncière évoque ainsi le « financement et l'exécution de travaux

36 Entretien avec Rana Dabbous, architecte à la Direction Générale de l'Urbanisme et membre du Conseil Supérieur de l'Urbanisme, le 18 juin 2012

37 Entretien avec Jean Yasmine, architecte en charge du secteur patrimoine du CDR, le 16 mai 2012

38 D'après le site www.cdr.gov.lb, visite du 20 août 2012

d'infrastructures », « aménager un parc public », « création de parcs de stationnement publics »[39]. L'archéologue Helga Seeden rappelle également que Solidere a financé la majorité de ses travaux de fouilles dans le centre-ville[40]. Il semble que la différence entre les deux organismes réside dans le lieu d'action. Le CDR n'intervient que dans le périmètre demeuré public du centre-ville : la voirie et les réseaux en souterrain. Solidere intervient dans le périmètre qui lui est alloué et qui relève du domaine privé.

La municipalité de Beyrouth voit également ses prérogatives diminuer avec la création de Solidere. Le centre-ville, tel qu'il est définit par le périmètre du schéma directeur, n'est plus de sa propriété. Elle n'en assure ni la planification, ni l'administration. Sur cette partie de son territoire, la municipalité continue toutefois d'exercer un rôle d'expertise, à travers la délivrance des permis de construire. Elle est tenue de motiver son avis sur des seuls critères techniques de compatibilité avec les documents d'urbanisme en vigueur.

1.2.3 L'absence de concertation de la société civile

Le retrait des acteurs publics s'inscrit dans une tradition libérale de l'aménagement du territoire. Traditionnellement, ce sont les acteurs privés, qui, à travers une succession d'actions individuelles façonnent le territoire. Dans le cas du centre-ville, zone économique centrale, les familles de la bourgeoisie beyrouthine et les propriétaires religieux sont les principaux aménageurs de l'espace sous l'empire ottoman. La période du mandat français (1918-1946) rompt avec ses pratiques et fait de l'aménagement une prérogative de la puissance publique. A l'indépendance, et jusqu'à la guerre, l'Etat libanais adopte une posture libérale et l'aménagement se retrouve aux mains des acteurs privés[41]. La population civile demeure à l'écart des projets d'aménagements.

La création de Solidere impose une rupture dans ces pratiques. Les propriétaires fonciers, petits commerçants ou grandes familles, sont expropriés. Les utilisateurs de l'espace, locataires et exploitants, doivent également céder leurs droits sur ce territoire à Solidere, en échange d'actions. En tant qu'actionnaires, ceux-ci conservent un pouvoir de décision sur les choix de Solidere et donc

39 SOLIDERE, 1994, *La reconstruction du centre-ville de Beyrouth*, brochure d'information

40 D'après un entretien avec Helga Seeden, professeur d'archéologie à l'Université Américaine de Beyrouth, responsable des fouilles du secteur des Souks de Beyrouth, le 15 mai 2012

41 BOUDISSEAU Guillaume, 2001, *Espaces commerciaux, centralités et logiques d'acteurs à Beyrouth,* thèse, université François Rabelais de Tours

la reconstruction du centre-ville. Toutefois, celui-ci doit être partagé avec les autres actionnaires de Solidere, détenteurs d'actions en échanges d'apport de capitaux. De plus, de nombreux ayant-droits ont dû revendre rapidement leurs actions afin de financer l'achat d'un nouveau logement ou d'un nouveau local d'activité. Seules les autorités religieuses conservent la possession de leurs édifices religieux. Celles-ci sont toutefois circonscrites à quelques parcelles.

La société civile demeure à l'écart du projet de reconstruction. Selon la géographe Liliane Barakat, le seul effet de la contestation a été le renforcement de l'opacité de la politique de communication de Solidere[42]. Derrière ce constat lapidaire, il semble effectivement que l'influence de la société civile sur le projet a été très limitée. La population n'a pas été consultée pour les choix de reconstruction.

Dans le cas des Souks de Beyrouth, on note seulement l'interview de quelques Beyrouthins pour saisir leur représentation des souks et inspirer ainsi les projets des candidats du concours d'idée international de 1993 pour leur reconstruction. En revanche, l'examen des documents d'urbanisme ne met pas en évidence de modifications significatives telles qu'elles aient pu être réclamées par les opposants. Même le choix de Solidere, en 1994, de recruter l'architecte libanais Jad Tabet pour établir le schéma directeur de la reconstruction des Souks de Beyrouth est ambigu. Jad Tabet est un membre actif de l'Institut pour la Recherche Urbaine et opposant historique au projet de reconstruction du centre-ville. Pour Solidere, ce geste témoigne d'une volonté de dialogue et de prise en compte des critiques de l'opposition[43]. Selon Jad Tabet, si l'intention y était, elle est restée lettre morte[44]. Il reconnaît avoir eu beaucoup de liberté dans l'élaboration du schéma directeur. Cependant, celui-ci n'a jamais été appliqué comme tel.

Pourtant, l'opposition au projet de reconstruction du centre-ville en général et des souks en particulier, a existé dès la fin de la guerre civile. Trois associations regroupent les opposants au projet de reconstruction: le Rassemblement des Ayants-droit du Centre-Ville de Beyrouth qui est constitué des propriétaires et locataires originels du centre-ville, l'Institut pour la Recherche Urbaine qui regroupe les intellectuels opposés au projet et l'Association pour la Protection des Sites et Anciennes Demeures (APSAD) qui œuvre pour la défense du patrimoine. Ces associations sont très actives : mobilisation de la population, interpellation des parlementaires, organisation de colloques, publications critiques et production d'un discours d'opposition argumenté.

Cependant, ces associations peinent à s'imposer dans le rapport de force. Tout d'abord, elles ne

42 D'après entretien avec Liliane Barakat, professeur de géographie à l'Université Saint Joseph, le 29 mai 2012

43 D'après un entretien avec Angus Gavin, directeur du département de développement urbain à Solidere, le 9 mai 2012

44 D'après entretien avec Jad Tabet, le 2 avril 2012

représentent qu'une fraction de la population civile. Ainsi, seuls 1% des ayants-droit sont adhérents à l'association de Rassemblement des Ayants-droit du Centre-Ville de Beyrouth[45]. Paul Barakat[46], ancien propriétaire d'un magasin dans le souk Tawilé, explique qu'il avait, à l'époque, d'autres priorités. C'était la fin de la guerre et chacun s'efforçait de retrouver une vie « normale ». De plus, de nombreux ayants-droits avaient quitté Beyrouth voire le Liban. Ensuite, ces associations ne peuvent rivaliser avec Solidere et son soutien politique de l'époque. Après 1995, la mobilisation s'essouffle. L'ensemble des démolitions tant décriées ont eu lieu, les fouilles archéologiques s'achèvent et les opposants n'ont pas réussi à modifier le projet de reconstruction. Les opposants n'ont pas trouvé de relais dans l'opposition et Rafic Hariri apparaît comme « l'homme fort de la reconstruction » pour de nombreux Libanais mais également à l'étranger.

La reconstruction est l'occasion d'un bouleversement des normes de production urbaine du centre-ville dans le début des années 1990. Aujourd'hui encore, ces nouvelles normes sont à l'œuvres. Le schéma directeur, bien que modifié, est toujours le document d'urbanisme de référence. Au cours des années, la société Solidere maintient son rôle prépondérant dans la reconstruction du centre-ville, bien que l'évolution des forces politiques implique, à chaque fois, une renégociation des rôles attribués à chaque acteur de l'aménagement du centre-ville.

45 TERRACOL Jean-François, 1996, *Les désoliderisés*, mémoire de DEA en sciences politiques, Université d'Aix en Provence

46 D'après entretien avec Paul Barakat, commerçant et ayant-droit, le 15 juin 2012

1.3 Les Souks de Beyrouth, élément principal du projet de reconstruction du centre-ville

1.3.1 Un lieu des mémoires collectives dévasté

Les souks de Beyrouth sont emblématiques de la ville de Beyrouth, tant par leur histoire, que leur fonctions économiques et sociales. La guerre civile, période d'affrontements communautaires, renforce la dimension symbolique des souks, lieu d'échanges entre populations d'appartenances sociales et communautaires différentes.

Une centralité commerciale historique

L'occupation humaine du site est ancienne. Les fondations des habitations d'un quartier de pêcheurs de la période phénicienne constituent les traces les plus anciennes. Les fouilles de 1993 ont ensuite mis en évidence les vestiges d'une trame viaire de la période grecque. Cette trame a ensuite été reprise sous l'occupation romaine. Les restes de muraille, au nord-ouest du site, témoignent de l'inclusion de cet espace dans la ville à l'époque médiévale.

Cependant, le développement d'espaces commerçants sur le site est plus récent. En effet, jusqu'au XIX siècle, le site des Souks de Beyrouth demeure en périphérie du centre-ville et de ses activités. Le forum, plus ancienne trace d'activité marchande retrouvée, a ainsi été localisée en centre-ville, sur la zone entre la rue des banques et la place des martyrs. Les premiers souks de Beyrouth se développent sur l'emplacement du forum, vers le VI siècle après Jésus-Christ. Ce n'est qu'au milieu du XIX siècle que la partie de la ville, comprise dans les murs d'enceinte, mais en périphérie de la vieille ville, s'urbanise. La partie nord est alors une interface stratégique entre la vieille ville et le port. De grands axes sont percés pour relier cette zone au port et au centre-ville : la rue Maraad et la rue Allenby. S'y développent des entrepôts, mais aussi des khans (bâtiment construit à l'origine pour héberger les caravaniers et leurs marchandises à l'entrée des villes et qui a conservé cette fonction commerciale) pour recevoir les hommes d'affaires et des souks. En 1853, le Khan Antoun Bey est construit. A la même époque est bâti le khan Beyhum, de forme allongée, qui deviendra le souk al Jamil vers 1894. Ce sont ensuite les souks Ayyas (1864), Sayyour et Tawileh (1874) qui sont créés.
Les souks deviennent rapidement une centralité commerciale de la ville. Au XIX siècle, les

commerces, traditionnellement concentrés en centre-ville, se diffusent en périphérie[47]. Dans les années 1950, une nouvelle centralité commerciale se développe à Hamra. De nombreux commerces s'établissent aussi dans les quartiers nouvellement urbanisés. Cependant, les souks se sont adaptés, en même temps, aux nouvelles attentes commerciales en développant une offre de biens et services « moderne » de prêt-à-porter et de produits manufacturés[48]. Aussi, jusqu'à la guerre civile, les souks demeurent un lieu central pour les activités commerciales de Beyrouth.

Un espace d'interface au sein d'une ville structurée en communautés

Les souks de Beyrouth n'ont pas seulement une fonction économique au sein de l'agglomération de Beyrouth. Ils jouent aussi un rôle d'interface au sein d'une ville marquée par le cloisonnement confessionnel[49]. La société libanaise compte dix-sept communautés religieuses différentes issues des trois religions monothéistes et celles-ci sont toutes présentes à Beyrouth. La ville historique était surtout peuplée par les musulmans sunnites et les chrétiens orthodoxes. L'arrivée massive de chrétiens orthodoxes dans les années 1860 provoque l'urbanisation de la colline d'Achrafieh à l'ouest. Cependant, au gré des mouvements migratoires, d'autres communautés s'installent à Beyrouth. L'urbanisation s'organise selon la ségrégation confessionnelle antérieure avec, à l'ouest les communautés musulmanes, et, à l'est, les communautés chrétiennes. A l'exception de quelques zones mixtes (Hamra, Ras Beyrouth), les quartiers résidentiels sont organisés par confessions. Les souks apparaissent alors comme un des rares espaces de la ville fréquentés par toutes les communautés. A travers les échanges commerciaux se tissent des liens de dépendance économique, des complémentarités professionnelles et des relations d'affaires entre des individus d'horizons sociaux et confessionnels différents.

Les Souks, élément structurant de la société beyrouthine

Lieu de rencontre entre les différentes communautés, les souks deviennent un lieu d'affrontements pendant la guerre civile. Selon Paul Barakat[50], ancien commerçant des souks, les lieux sont désertés

47 BOUDISSEAU Guillaume, 2001, *Espaces commerciaux, centralités et logiques d'acteurs à Beyrouth*, thèse de géographie, université François Rabelais de Tours

48 RUPPERT Helmut, 1991, *Beyrouth, une ville d'Orient marquée par l'Occident*, les Cahiers du CERMOC, n°21

49 DAVIE Michael, 1991, « Le cloisonnement confessionnel d'une ville : le modèle beyrouthin », *MappeMonde*, 4/1991

50 Entretien avec Paul Barakat, commerçant et propriétaire d'immeubles au sein des souks, le 15 juin 2012

dès les premières semaines du conflit, en 1975. Les souks ont été détruits à 80% pendant le conflit[51], ce qui en fait l'une des zones les plus abîmées par la guerre civile. Les souks sont ainsi, un lieu emblématique du conflit mais ils représentent aussi aussi un lieu symbolique du Beyrouth d'avant-guerre, pour ses fonctions économiques mais aussi sociales.

Figure 3 : Les souks à la fin de la guerre civile, un espace en ruines

Photographie des Souks au début des années 1990 (Source : Solidere)

51 BOURGEY A., 1980, « Beyrouth, ville éclatée », *Hérodote*, janvier-mars, n°17

Dès lors, la reconstruction de cet espace apparaît nécessaire. Cependant, elle doit répondre à des attentes différentes : maintien d'un espace de mixité communautaire, développement d'un espace marchand performant, récupération par les propriétaires et les exploitants de leurs possessions, témoignage de la ville d'avant-guerre... Faire des souks un élément fort de la reconstruction est un consensus. Cependant, les attentes de la reconstruction de cet espace diffèrent et concourent au caractère polémique du projet des Souks de Beyrouth.

1.3.2 Le projet des souks, « catalyseur de la reconstruction »[52]

Dès les premiers projets de reconstruction du centre-ville, la reconstruction des souks fait l'objet d'une attention particulière. Cette position fait consensus chez les acteurs de la reconstruction : Solidere, CDR, Etat et municipalité de Beyrouth. Il est admis que cet espace doit bénéficier de son schéma directeur particulier. Le territoire des Souks de Beyrouth correspond au secteur E dans le zonage du schéma directeur de reconstruction du centre-ville. Contrairement aux autres secteurs, la définition des droits et des usages n'est pas très précise. Le zonage indique seulement que les activités autorisées sont les « activités commerçantes, de bureaux, résidentielles et culturelles[53] ». La réalisation d'un schéma directeur spécifique aux souks, dans le respect du schéma directeur général, permet de préciser le projet de reconstruction des souks. C'est aussi reconnaître la nécessité d'un temps de concertation et de conception pour le projet de reconstruction des souks, auquel le schéma directeur général ne peut satisfaire. Comme le schéma directeur général, celui des souks doit être approuvé en conseil des ministres. En préalable à la rédaction de ce schéma directeur, un concours à idées international d'architecture est lancé pour la reconstruction des souks de Beyrouth, en 1994.

Ce régime spécifique met en évidence l'importance donnée aux souks dans le projet de reconstruction du centre-ville. Il montre aussi comment leur reconstruction doit servir la reconstruction du centre-ville.
Le projet de reconstruction des souks fait même figure de modèle pour les autres opérations d'aménagement du centre-ville. Tout d'abord, ce sont les critères formels qui sont appelés à devenir les standards des opérations de reconstruction. « De par la qualité de la conception, de la

52 SOLIDERE, 1994, *La reconstruction du centre-ville de Beyrouth*, brochure d'information

53 SOLIDERE, *Beirut Souks Project Master Plan*, rapport général, 1995

technologie et de l'exécution, ils [les souks reconstruits] donneront le ton à tout le centre-ville »[54] résume un rapport annuel de Solidere de 1995. Mais, la reconstruction des souks est également érigée en modèle dans le sens où elle synthétise les objectifs de la reconstruction.

Ainsi, ils doivent permettre de restaurer l'identité d'un centre-ville défiguré. Les souks, même détruits, demeurent un lieu symbolique du centre-ville. Connue de tous les libanais, cette centralité commerciale a marqué les mémoires collectives. Aussi, reconstruire, « dans l'esprit des souks » permet d'instaurer un point de repère dans une ville transformée par trente années de conflit. C'est pourquoi il est demandé aux lauréats du concours d'idées pour la reconstruction de reprendre la notion de « souk », laquelle définit non seulement un espace commercial, mais aussi « une image, une mémoire, un certain art de vivre et de faire du commerce »[55].

Si les souks d'avant-guerre nourrissent les représentations collectives du centre-ville, c'est en raison de leur importance économique et marchande mais aussi de leur rôle social. C'était, dans le centre-ville, l'endroit par excellence, de coexistence inter-communautaire. La reconstruction des souks doit donc proposer un « environnement social qui engendre la tolérance et permette la diversité et les échanges »[56] et constituer ainsi un lieu de rencontres possible au sein d'une société fragmentée. Ainsi, ce projet de reconstruction sert aussi des enjeux politiques.

Enfin, la reconstruction des souks concourt à la restauration de la centralité du centre-ville. La reconstruction des souks doit jouer le rôle « d'aimant urbain »[57] dans la reconstruction du centre-ville. La reconstruction du centre-ville, n'est, d'ailleurs, pas seulement physique : elle passe par un renversement de l'organisation urbaine établie pendant la guerre où la fonction de centralité du centre-ville s'était érodée au profit de nouvelles centralités établies en périphérie. L'espace commercial des souks reconstruit doit jouer un rôle de catalyseur dans le développement du petit commerce et des boutiques spécialisées. Il doit attirer une clientèle qui n'a plus l'habitude de fréquenter le centre-ville. Ainsi, le projet de reconstruction des souks doit avoir un effet d'entraînement pour l'ensemble du projet de reconstruction. Il doit générer des flux qui vont bénéficier à l'ensemble du centre-ville et permettre le succès des projets de reconstruction futurs.

L'expression « aimant urbain » témoigne aussi d'une ambition pour le projet des souks de Beyrouth qui dépasse celui d'une reconstruction d'un espace économique, à vocation marchande. En fait, la fonction économique du projet de reconstruction des souks ne semble pensée que dans son rapport à

54 SOLIDERE, 1995, Annual Report

55 SOLIDERE, 1994, *Concours d'idées international pour la reconstruction des Souks de Beyrouth*, conditions générales et dossier de préparation

56 idem

57 SOLIDERE, 1994, *La reconstruction du centre-ville de Beyrouth*, brochure d'information

la reconstruction du centre-ville. Elle apparaît comme une fonction urbaine indispensable à la restauration de la centralité. Le projet de reconstruction des souks doit être « économiquement réaliste et compatible avec des activités commerciales modernes »[58] explique le cahier des charges du concours architectural de 1994. Ceci semble être la seule attente, en termes de rentabilité économique, du projet. Habib Ghaziri, responsable du projet des Souks de Beyrouth chez Solidere, confirme cet état d'esprit : « Au départ, Solidere n'attendait pas de bénéfices avec l'exploitation commerciale des souks reconstruits »[59]. Ceux-ci devaient être réalisés avec les plus-values immobilières attendues par les retombées de l'attrait des Souks de Beyrouth sur les immeubles alentours.

Irréalistes ou non, ces objectifs se retrouvent dans la programmation des nouveaux souks de Beyrouth, ainsi que dans le premier schéma directeur des souks de Beyrouth, élaboré en 1995. Il s'agit d'un programme mixte qui doit accueillir des commerces, des bureaux et des logements. Les espaces non-bâtis des souks sont conçus pour jouer le rôle des espaces publics. Ceux-ci concourent aussi à l'insertion urbaine des Souks de Beyrouth. Cette insertion doit être fonctionnelle, à travers le double rôle d'espace public et d'espace commercial. L'insertion urbaine est aussi formelle. Le maintien d'un plan d'organisation « street based and permeable »[60], fondé sur le tracé viaire d'origine doit favoriser les circulations avec le reste du centre-ville. La programmation s'équilibre entre équipements de nature commerciale et équipements à vocation culturelle ou de divertissement (complexe cinématographique, musée ou galerie d'art, parc archéologique). Les équipements commerciaux doivent reprendre des structures traditionnelles comme les souks d'habillement ou le marché aux fleurs et aux légumes mais aussi intégrer des structures plus modernes comme une grande surface ou un grand magasin prévu dans le Khan Antoun Bey.

Ainsi, dans les années 1990, le projet des Souks de Beyrouth s'inscrit dans une démarche d'ensemble de reconstruction du centre-ville. Les souks doivent être à la fois un modèle pour les autres projets de reconstruction, un catalyseur pour la reconstruction du centre-ville et une centralité de la capitale reconstruite. La fonction commerciale semble être au service d'un projet urbain.

58 SOLIDERE, 1994, *Concours d'idées international pour la reconstruction des Souks de Beyrouth*, conditions générales et dossier de préparation

59 Propos tenus par Habib Ghaziri, architecte de Solidere, en charge des phases de conception et de construction des Souks de Beyrouth, entretien du 18 mai 2012

60 TABET Jad, THOMPSON Benjamin & Associates, 1995, *Beirut Souks Master Plan*, general report, éditions Solidere

1.3.3 Un projet prioritaire toujours inachevé

« Catalyseur » de la reconstruction, le projet des Souks de Beyrouth est logiquement programmé pour être l'un des premiers réalisés. La phase de conception couvre l'année 1995 et la phase de construction est prévue de 1996 à 1997 pour une ouverture au public en 1998[61]. Pour autant, les travaux ne débutent qu'en 1996 et ne sont toujours pas achevés à ce jour.

Les raisons données pour expliquer la longueur du projet varient selon les interlocuteurs. Elles sont de natures techniques, politiques ou économiques. A titre d'exemple, en 1998, Solidere dépose une demande de permis de construire pour la partie sud des Souks de Beyrouth. Celui-ci est refusé par la municipalité de Beyrouth. Il n'est accordé qu'en 2004. Cet événement reçoit des explications différentes selon les interlocuteurs. Le refus du permis de construire est motivé officiellement par le non-respect des règlements d'urbanisme en vigueur. La position officielle de Solidere est également celle d'un désaccord d'ordre technique. Elle remet en cause l'interprétation faite par la mairie des règles d'urbanisme. Hervé Dupont[62], ancien directeur du département « aménagement » de Solidere, propose une lecture politique de l'événement. En 1998, Rafic Hariri n'est plus Premier ministre. Il le redevient en 2000 mais à la tête d'un gouvernement de coalition qui l'empêche de mener sa propre politique. Dans ce contexte d'affaiblissement du leader du parti du Futur, ses opposants s'affirment. La municipalité de Beyrouth est, à l'époque, d'une autre tendance politique. Or, Solidere est un emblème du pouvoir de Rafic Hariri. A travers le refus du permis de construire se lirait donc le refus de la politique de Rafic Hariri. Jad Tabet, rédacteur du premier schéma directeur des Souks de Beyrouth, propose une vision économique de l'événement. La décennie 1990 est une période de crise pour la société Solidere qui peine à attirer des capitaux. Aussi, la société fait peu pression sur la municipalité pour changer cette décision. En 2001, les événements du 11 septembre et les réactions politiques qui suivent, se traduisent, au Liban, par l'arrivée massive de capitaux du Golfe, auparavant investis en Europe et en Amérique du Nord. Solidere pèse alors de tout son poids pour l'obtention du permis de construire.

Cet événement met en évidence la complexité du projet des Souks de Beyrouth et souligne le caractère politique du projet.

61 SOLIDERE, 1994, Rapport Annuel de 1994

62 D'après entretien avec Hervé Dupont, directeur du département « aménagement » de Solidere de 1995 à 2000, le 9.03.2012

Figure 4 : Les étapes du projet des Souks de Beyrouth dans leurs contextes politique et économique

Contexte politique	**Le projet des Souks de Beyrouth**	**Contexte économique**
1990 Fin des combats	1992 vote des statuts de la société foncière Solidere	1993 Taux de croissance réelle du PIB : 7%
	1992 octobre, entrée en vigueur du schéma directeur de reconstruction du centre-ville	1994-2000 : Diminution du cours de l'action Solidere
1992-1998 Rafic Hariri est Premier ministre	1994 Concours d'idées international pour la reconstruction des souks de Beyrouth	1994 Taux de croissance réelle du PIB : 8%
	1994 création de la société foncière Solidere	1995 Taux de croissance réelle du PIB : 6%
	1994 début des fouilles archéologiques du site des Souks de Beyrouth	1996 Taux de croissance réelle du PIB : 4%
	1995 Schéma directeur d'aménagement des Souks de Beyrouth	1997, Taux de croissance réelle du PIB : 4%
	1996 Début des travaux du parking souterrain de la zone sud	1998 Taux de croissance réelle du PIB : 3%
2000-2004 Rafic Hariri est Premier ministre	1998 Demande de permis de	1999 Taux de croissance réelle du PIB : 1%
		2000 Taux de croissance réelle du PIB : 0%

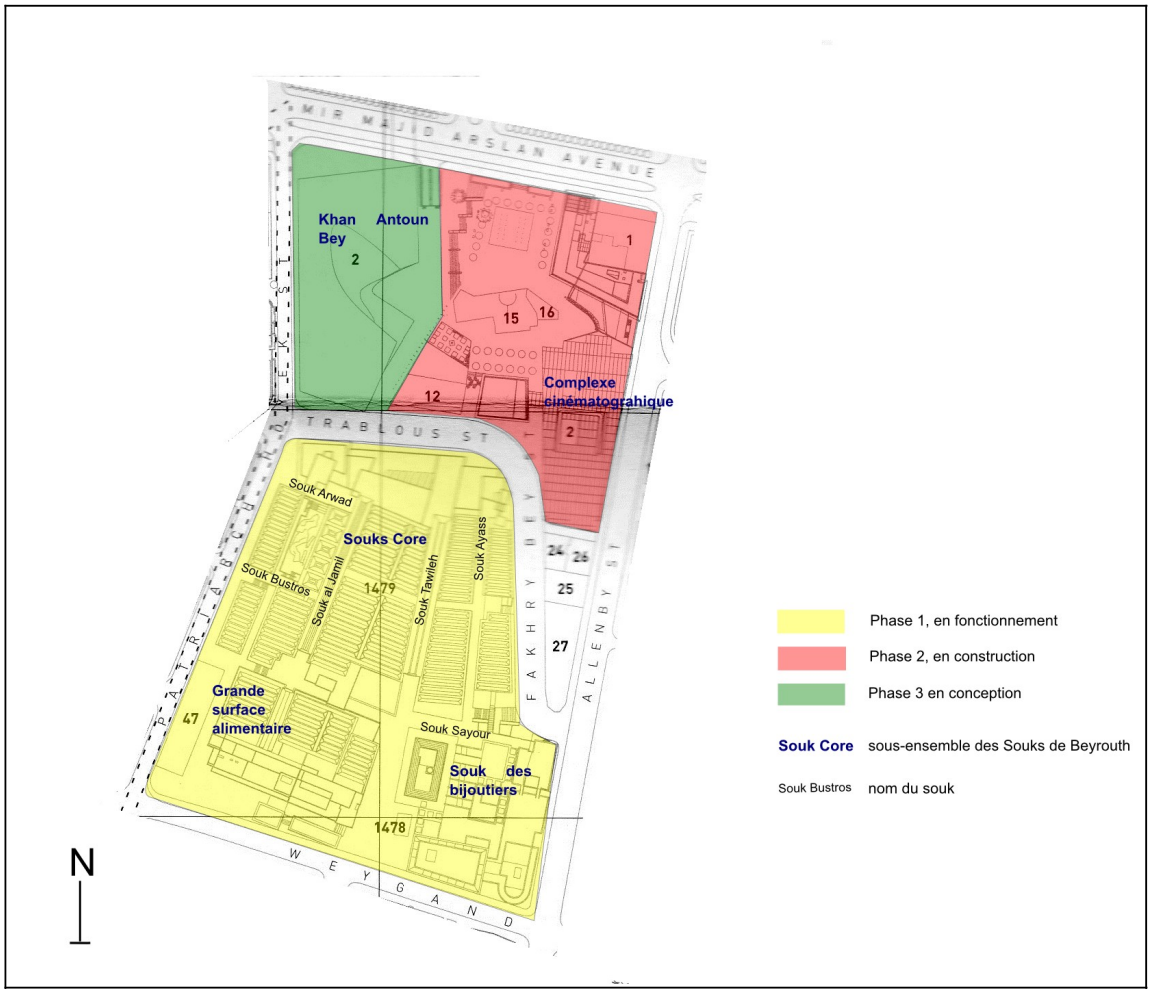
	construire à la municipalité de Beyrouth Dépôt du schéma directeur des Souks de Beyrouth	2001 : Boom de l'immobilier en centre-ville 2001-2012 : Augmentation du cours de l'action Solidere 2001 Taux de croissance réelle du PIB : 1,5% 2002 Taux de croissance réelle du PIB : 2% 2003 Taux de croissance réelle du PIB : 5%
2005 Assassinat de Rafic Hariri Le centre-ville de Beyrouth devient la scène de manifestations pro et anti-syriennes quotidiennes juin 2005 La coalition menée par Saad Hariri (fils et successeur politique de Rafic Hariri) remporte les élections législatives 2006 guerre israëlo-libanaise 2006-2008 : occupation du centre-ville par les partisans des partis chiites et du général Aoun 2009-2011 Saad Hariri est	2004 Accord du permis de construire par la municipalité. Vote du schéma directeur en conseil des ministres 2005 Signature du contrat avec l'entreprise constructrice pour la première partie des travaux	2004 Taux de croissance réelle du PIB : 6% 2005 Taux de croissance réelle du PIB : 1% 2006 Taux de croissance réelle du PIB : -1% 2007 Taux de croissance réelle du PIB : 7% 2008 Taux de croissance réelle du PIB : 8% 2009 Taux de croissance réelle du PIB : 8%

Premier ministre	2009 Ouverture au public de la première partie des Souks de Beyrouth 2010 Début des travaux de la deuxième partie 2012 Ouverture au public de la deuxième partie des Souks de Beyrouth (prévision)	2010 Taux de croissance réelle du PIB : 7,5% 2011 Taux de croissance réelle du PIB :1,5%

La chronologie de la construction des Souks de Beyrouth a été établie selon des données recueillies sur des documents d'urbanisme officiels ou par des entretiens. Les éléments de contexte économique et politique associés sont ceux mentionnés par les interlocuteurs au cours des entretiens. Au-delà de leur effet réel sur le projet qu'il est difficile d'évaluer, ces explications mettent en évidence le caractère polémique du projet et la diversité des enjeux qui lui sont liés.

En 2012, la partie sud qui regroupe les souks historiques, la grande surface et le souk des bijoutiers est ouverte au public au public depuis trois ans. La partie nord-est, organisée autour du complexe cinématographique, est en construction. Enfin, la partie nord-ouest, autour du khan Antoun Bey, est en phase de conception.

Figure 5 : Carte de localisation des différents secteurs des Souks de Beyrouth



Les Souks de Beyrouth ont ainsi été conçus dans un contexte particulier, celui de la reconstruction du centre-ville, suite à la guerre civile. Les normes de la production ont été redéfinies ainsi que les attentes liées à cet espace commercial. Les enjeux de la reconstruction des années 1990 faisaient des Souks de Beyrouth un espace commercial mais aussi, et d'abord, un projet urbain.

20 ans plus tard, les Souks de Beyrouth ne sont que partiellement réalisés. En quoi sont-ils encore en lien avec le projet de reconstruction qui contribuait à en faire un projet urbain et non seulement commercial ? Quelle forme commerciale a été choisie comme support du projet urbain ?

Partie 2 : L'espace commercial des Souks de Beyrouth : souk, mall ou quartier commercial ?

Comme hypothèse de recherche, il était posé que les Souks de Beyrouth relevaient du modèle du mall, c'est à dire d'un centre commercial récréatif. Cette hypothèse a soulevé de nombreuses réfutations de la part des concepteurs, des gestionnaires et des exploitants de l'espace commercial. L'établissement des caractéristiques du mall d'un point de vue théorique permet d'établir un modèle de base du mall. Cette définition servira ensuite de référence afin d'identifier les points communs et les différences entre ce modèle et l'espace commercial des Souks de Beyrouth. Elle permettra également de mieux comprendre le point de vue des acteurs et notamment la polémique que la correspondance des Souks de Beyrouth au modèle du mall.

2.1 Qu'est-ce qu'un mall ?

Le mall apparaît comme un objet théorique bien défini et de nombreuses recherches ont été faites à ce sujet. Il est donc possible de dresser les traits caractéristiques de cette forme commerciale. Ceux-ci ne recoupent pas nécessairement les représentations collectives du mall, aussi, il semble intéressant de détailler ces dernières également.

2.1.1 Le mall : un centre commercial récréatif

Le mall se présente comme un centre commercial où la dimension récréative est recherchée, contrôlée et renforcée. Le « centre commercial récréatif » et le « centre récréo-récréatif » sont les équivalents francophones du « mall ».

Le commerce récréatif

Nathalie Lemarchand présente le mall comme un lieu du « commerce distractif » ou « commerce récréatif ». Il s'agit d'une traduction du terme anglo-saxon *retailmen*t, de la contraction de *retail* (commerce) et *entertainment* (divertissement) et de son équivalent *fun shopping* (littéralement

lèche-vitrine divertissant). Par commerce distractif, on entend un lieu où, à la fonction traditionnelle de distribution s'ajoute une fonction de divertissement.

Ce n'est pas radicalement nouveau : « le commerce de détail a toujours accompagné les activités de loisirs et de tourisme » explique Merenne-Schoumaker[63]. En effet la fréquentation des espaces commerciaux peut être vécue sur le mode récréatif, à travers des activités de chinage, de lèche-vitrine ou bien simplement de rencontres avec les autres usagers. Aussi, il est difficile de dater l'apparition de ce type de commerce. En effet, le commerce récréatif a toujours existé, c'est davantage son renforcement que l'on observe aujourd'hui. D'après le géographe Arnaud Gasnier[64], le commerce récréatif apparaît dans les années 1950 aux Etats-Unis avec le modèle de festival market. On peut cependant retenir que le processus de mise en loisirs du commerce se généralise dans les années 1980, avec les premières réalisations de centres commerciaux récréatifs[65].

Pour Valérie Lemarchand, le renouveau du commerce récréatif accompagne l'émergence d'une société de loisirs. Par société de loisirs, elle fait référence à l'augmentation du temps de loisirs (temps non travaillé mais rémunéré) ainsi qu'à l'augmentation des ressources financières de la classe moyenne. Ces nouvelles conditions se traduisent par l'augmentation de la demande en activités de bien-être : bricolage, décoration, soin du corps mais aussi activités sportives et culturelles. Elles encouragent les commerçants à proposer de nouveaux services : ateliers de bricolage, concerts en soirée, exposition dans les galeries marchandes... Le commerce récréatif répondrait également à une évolution des lieux de socialisation. Le centre commercial serait aussi fréquenté parce qu'il permet les rencontres et les échanges sociaux (ERKIP, 2003). Le renforcement de la dimension récréative du centre commercial encouragerait cet usage avec, notamment, l'aménagement de lieux de repos ou d'espaces de promenade.

Le mall, l'adaptation du centre commercial au commerce récréatif

Le mall apparaît ainsi comme la forme du centre commercial qui intègre les enjeux du commerce récréatif. Cette forme permet d'augmenter l'aire de chalandise et favorise de nouvelles pratiques de l'espace commerçant. Le mall témoigne de l'évolution de la clientèle visée. L'aire de chalandise est à la fois plus vaste et plus incertaine. En effet, la mise en loisirs permet une extension de l'aire de chalandise. Le mall vise à la fois les résidents et les touristes. Son aire de chalandise est

63 MERENNE-SCHOUMAKER, B., 2001, « Commerce de détail, loisirs et tourisme : vers un renforcement des liens ? », Hommes et Terres du Nord, n° 2, p. 90-96

64 GASNIER Arnaud, 2008, sous la direction de DESSE Jean-Paul, PERON René et alii, *Dictionnaire du commerce et de l'Aménagement,* article « fun shopping », Presses Universitaires de Rennes

65 idem

internationale. Par ailleurs, l'émergence des centres commerciaux récréatifs traduit également une nouvelle approche du client. Il ne s'agit plus seulement d'attirer le client actif, celui qui vient dans un espace commercial pour réaliser des achats ou même d'un client passif, celui qui vient faire du lèche-vitrine ou du repérage pour des achats futurs. Chaque individu est perçu comme un acheteur potentiel et le mall ne doit pas être conçu en fonction des clients mais de toute la « sphère de consommateurs potentiels en présence »[66]. Il convient donc de susciter chez l'individu l'envie voire l'habitude de fréquenter l'espace commercial. Les motifs peuvent être différents d'une intention d'achat : envie de s'asseoir dans un espace ombragé, volonté de bénéficier d'air climatisé, possibilité de rencontrer des connaissances... Pour résumer, il s'agit de faire que le banc attitré du « passant lecteur de journaux » ne se situe plus dans n'importe quel lieu doté de bancs mais dans le mall. Ceci augmente les chances pour l'espace commercial de capter les actes d'achat de ce passant. Dans un second temps seulement, il s'agit de créer un environnement qui suscite le désir d'acheter. Aussi l'offre commerciale n'est plus le seul élément contrôlé pour créer un lieu attractif et propice à la consommation. L'aménagement de l'espace, l'offre de loisirs, la forme architecturale deviennent autant d'éléments de stratégie commerciale. Ils confèrent une identité marquée au lieu. Ils contribuent également à la création d'une ambiance agréable, pour le passant comme le consommateur déclaré. Ainsi, ils instaurent une différenciation entre un mall en particulier et d'autres lieux d'achats, tout le pari étant d'inscrire cette ambiance et cet espace comme un lieu de référence pour les usagers.

Le premier mall : le West Edmonton Hall

Le West Edmonton Hall est la première réalisation de centre commercial conçu spécialement pour associer fonctions commerciales et récréatives. Sa conception et sa réalisation s'échelonnent en quatre phases, de 1981, ouverture du centre commercial d'une surface intérieure de 106 000 m² sur 25 hectares, à 1998 date du dernier agrandissement du centre commercial qui acquiert une superficie de 493 000 m² sur 49 hectares. Le West Edmonton Hall comporte plus de 800 boutiques, 100 restaurants, 9 parcs d'attractions, 3 rues à thèmes et un hôtel de renommée internationale. La clientèle du mall est à majorité une clientèle de proximité. Les résidents représentent 54% de la clientèle, les touristes 39% et les excursionnistes 7%[67].

66 Propos tenus par Olivier Vidal, architecte-coordinateur des Souks de Beyrouth, entretiens mai 2012

67 Enquête « Tourist-oriented shopping centers : investigating customer's evaluation of attribute importance », 2002, *Journal of Shopping Center Research*, vol.9, n°2

Il semble difficile de comparer directement le West Edmonton Hall et les Souks de Beyrouth qui diffère par la taille, l'importance de l'offre de loisirs, la localisation ou bien les objectifs assignés à l'équipement commercial. Pour autant, le West Edmonton Hall demeure pionnier dans la constitution du modèle de centre commercial récréatif et a servi de référence pour de nombreuses constructions de malls.

Le mall apparaît comme l'adaptation du centre commercial à une nouvelle approche du commerce, la mise en loisirs. La distinction ne porte pas tant sur la nature des biens vendus que sur un lieu, une temporalité. En conséquence, les principes d'aménagement du lieu, la disposition de l'offre commerciale sont repensés.

2.1.2 Les traits caractéristiques du mall

Avec le commerce récréatif, « le produit s'efface devant le lieu »[68]. Il s'agit de créer un environnement qui rompt avec le quotidien de l'usager mais qui est tout de même susceptible de devenir un lieu de son quotidien. Cet environnement ludique introduit de nouvelles normes d'aménagement.

Mixité fonctionnelle

La mixité fonctionnelle apparaît être un élément constitutif de cette ambiance ludique. Le mall réunit en un même lieu différentes activités : distribution, restauration, divertissement, culture... Cette diversité permet de séduire une gamme toujours plus large d'usagers aux objectifs différents. Elle entretient également un état d'animation permanent dans le mall. A toute heure de la journée, il devient possible de fréquenter l'espace commercial, même en dehors des heures d'ouverture des magasins. Un effet cumulatif est attendu par cette fréquentation permanente. Elle dégage une atmosphère dynamique qui encourage d'autres usagers à venir.

Aménagement récréatif

68 LEMARCHAND Nathalie, 2009, *Géographie du commerce et de la consommation : les territoires du commerce distractif*, habilitation à diriger les recherches

Bruno Sabatier[69] distingue trois éléments constitutifs du caractère distractif du centre commercial : les équipements de loisirs, l'offre commerciale, l'aménagement organisationnel et formel du centre commercial. En effet, la dimension récréative transparaît avec la présence d'équipements de loisirs variés. Par « équipements de loisirs », on désigne l'ensemble des équipements présents dans le mall qui ne s'inscrivent pas dans l'approche utilitariste de l'acte d'achat, du complexe cinématographique aux bancs. Les équipements de loisirs peuvent être de nature très différentes. On peut ainsi distinguer les équipements à vocation de divertissement (complexes cinématographiques, salles de bowling, billards...), des équipements à vocation culturelle (salle d'exposition, musée...) , et des équipements à vocation sociale (square, centre d'accueil pour enfants). Ces équipements de loisirs n'ont pas toujours de vocation commerciale directe et peuvent être d'accès libre. A titre d'exemple, une salle d'expositions peut être accessible gratuitement et sans obligation de fréquenter les espaces commerciaux du mall.

L'offre commerciale en elle-même s'oriente vers le divertissement. La nature des biens vendus évolue. Ainsi, des magasins pour les activités de loisirs s'implantent : bricolage, décoration, sport, culture... C'est également la nature des services proposés qui se transforme : organisation d'ateliers de bricolage, mise en place d'expositions dans les galeries marchandes...

Cependant, ce n'est pas tant la nature que l'organisation de l'offre commerciale qui évolue. Le souci de l'organisation de l'offre commerciale, interne aux magasins, semble s'étendre à l'ensemble du centre commercial. Les règles d'organisation, au sein d'un magasin, ont été codifiées par des designers, des architectes d'intérieurs et des urbanistes commerciaux[70]. Trois espaces font l'objet d'une attention particulière. La vitrine doit interpeller le client et l'inciter à entrer. Ensuite, l'entrée, espace situé immédiatement derrière les portes, doit être accueillante. Enfin, le mur du fond, qui constitue l'horizon visuel du client, doit être attractif. Par ailleurs, les variations dans la présentation des produits (hauteur, type et couleur des étagères, disposition des produits phares...) permettent de maintenir l'attention du consommateur. Son regard est renvoyé d'un endroit à un autre, toujours interpellé par un nouvel endroit.
Cette hiérarchisation des espaces se retrouve dans l'organisation du mall. Entre l'extérieur et les magasins, l'entrée constitue un sas de transition. La disposition des commerces est conçue pour

69 SABATIER Bruno, 2006, *La publicisation des espaces de consommation privés, les complexes commerciaux récréatifs en France et au Mexique*, thèse de géographie, Université Toulouse 2

70 LEMARCHAND Nathalie, 2009, *Géographie du commerce et de la consommation : les territoires du commerce distractif*, habilitation à diriger les recherches

s'adapter au parcours du passant. Ainsi, les commerces où l'on se rend par nécessité (commerce rare ou très spécifique comme une agence de voyage ou un bureau de poste) sont situés dans les endroits les moins passants. De même, les commerces les plus attractifs sont dispersés dans l'ensemble du mall afin de faire bénéficier à l'ensemble du site de leur effet d'attraction. Enfin, à travers le « tenant mix », les magasins sont généralement regroupés par catégorie de biens proposés : habillement, beauté, articles de sports... Ceci favorise l'achat-impulsion.

Une offre commerciale large et mondialisée

Le mall tend à l'exhaustivité pour répondre aux attentes de chaque usager. Il offre toute une gamme de produits du quotidien au spécifique. Celle-ci prend souvent un visage international. Le mall accueille ainsi des franchises de marques mondialement renommées.

Une ambiance intérieure maîtrisée

Le mall apparaît ainsi comme un espace très contrôlé, à travers le choix des activités présentes et de leur répartition spatiale. C'est également l'ambiance intérieure qui est maîtrisée. Des paramètres physiques sont contrôlés comme la température, la luminosité ou l'ambiance sonore. C'est également un sentiment de maîtrise de l'espace qui est renvoyé avec la présence d'un service de sécurité et d'un service de propreté. Les malls peuvent ainsi donner le sentiment d'être coupés du monde extérieur. Ce contrôle permet de transformer les lieux de commerce, d'y créer un environnement dans lequel le consommateur va se sentir « hors de sa quotidienneté »[71]. Le client est, pour le temps de son shopping, hors du monde connu et de ses repères habituels. Il évolue dans un environnement propre, sécurisé et prévu pour lui procurer un moment de détente.

La reprise des codes de l'espace public

L'architecture du mall s'inspire également des standards de l'aménagement des espaces publics. Un mobilier urbain similaire à celui des espaces publics est utilisé. L'organisation de l'espace en rues et places est reprise (jusque dans la toponymie). Plus encore, ce sont les usages des espaces publics qui peuvent être ré-utilisés. Les malls sont des espaces de propriété privée, et pourtant, leurs espaces ouverts revendiquent des usages traditionnels de l'espace public. Ils peuvent accueillir des

71 LEMARCHAND Nathalie, 2009, *Géographie du commerce et de la consommation : les territoires du commerce distractif*, habilitation à diriger les recherches

événements culturels (concerts publics, expositions). Ils sont aussi conçus pour être des lieux de repos et de rencontre.

2.1.3 Les malls dans le monde arabe

La diffusion du modèle du mall s'opère au milieu des années 1990[72], principalement dans les pays du Golfe (Dubaï, Quatar, Arabie Saoudite et Koweit). Il s'agit bien souvent des premières implantations de centres commerciaux. Depuis cinq à six ans, le phénomène s'accentue avec la multiplication de nouvelles implantations et l'agrandissement de malls existants[73]. Le Liban connaît la même évolution. Le premier mall est construit en 2003 à Beyrouth. Aujourd'hui, on en compte une dizaine de malls dans le pays et les nouveaux projets foisonnent. Plus encore, les malls des pays du Golfe apparaissent être des modèles pour la réalisation des malls du pays[74].

Les quelques études trouvées sur le sujet (cf. bibliographie) mettent en évidence l'importance des fonctions non-marchandes de l'espace et leur conséquences sur les pratiques de l'espace commercial. Ceux-ci sont fréquentés autant pour des motifs d'achats que pour des motifs de loisirs. Ainsi, la moitié des usagers du City Mall (Beyrouth) fréquenteraient le site pour des motifs de loisirs[75]. Parmi eux, 40% s'y rendraient pour ses salles de cinéma, 60% pour la restauration et la flânerie. L'étude des usagers de l'ABC Mall (Beyrouth) renvoie des résultats similaires : 65% de la fréquentation pour les usages ludiques, 35% pour les achats[76]. Chez les moins de 18 ans, la proportion est encore plus importante : 80% se rendent à l'ABC mall pour « se promener »[77]. Ainsi les fonctions non-marchandes de l'espace commercial semblent particulièrement importantes dans les malls de Beyrouth.

72 MONIN Edouard, 2003, « Les caractéristiques du consommateur libanais », in «Le développement de la grande distribution. Enjeux et Conséquences », Actes de colloque à l'Ecole Supérieure des Affaires ou ESA, Beyrouth

73 FADEL Ninette, 2011, *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»*, thèse de géographie, Université Lyon 2

74 BALANCHE Fabrice et alii, 2010-2012, *Les métropoles du Proche Orient et la mondialisation : entre ville « orientale », traditionnelle, modernisation à l'européenne et modèle du golfe*, programme de recherche

75 Sur un échantillon de 120 usagers, FADEL Ninette, 2011, *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»*, thèse de géographie, Université Lyon 2

76 FADEL Ninette, 2006, « La mutation des pratiques sociales avec l'émergence des grandes surfaces commerciales à Beyrouth », *Villes et Territoires au Moyen-Orient*, n°2, mai 2006

77 idem

Le mall se présente comme l'adaptation du centre commercial aux principes du commerce distractif. Cette nouvelle conception de l'acte d'achat et du client redéfinit les règles d'organisation du centre commercial. Elle tend également à faire du centre commercial, un objet d'urbanisme toujours plus contrôlé et codifié. Le mall apparaît ainsi comme un support idéal de politiques urbaines tant par ses objectifs que par la rigueur de la conception et du contrôle de l'espace.

2.2 Les Souks de Beyrouth sont-ils un mall ?

Attribuer le qualificatif de « mall » aux Souks de Beyrouth suscite de nombreuses contestations. La comparaison des Souks de Beyrouth avec le modèle du mall établit précédemment permet d'identifier similitudes et différences.

2.2.1 Les fonctions d'un centre commercial récréatif

Un espace de mixité fonctionnelle où la fonction marchande est prépondérante

Les Souks de Beyrouth constituent un espace de mixité fonctionnelle. Aux activités marchandes traditionnelles du centre commercial s'ajoutent des activités économiques non marchandes, des activités de loisirs, des espaces patrimoniaux et des activités religieuses.
Cette multifonctionnalité s'observe à travers les différents usages affectés aux bâtiments et les équipements prévus. La fonction marchande, avec 187 boutiques, occupe la majeure partie de l'espace. Ensuite, ce sont les bureaux d'entreprises. Ainsi, des bureaux occupent les étages supérieurs des immeubles bordant la rue Weygand et la rue Allenby. Il est également prévu que la partie nord-est de l'espace commercial accueille des bureaux d'entreprises. Les équipements de loisirs occupent également un espace important. On décompte des équipements distractifs comme le complexe cinématographique de 14 places et la salle de jeux d'arcades en cours de construction. Les Souks de Beyrouth proposent également des équipements culturels avec le musée de la science pour enfants, Planet Discovery et la galerie d'exposition The Venue. L'espace commercial expose aussi à la vue du grand public des vestiges des différentes périodes d'occupation du site : les fondations d'un ensemble d'habitations de l'époque phénicienne, une mosaïque byzantine trouvée lors des fouilles de 1993 reproduite et intégrée au dallage, le Zawiyat Ibn Iraq de la période mamelouk, un

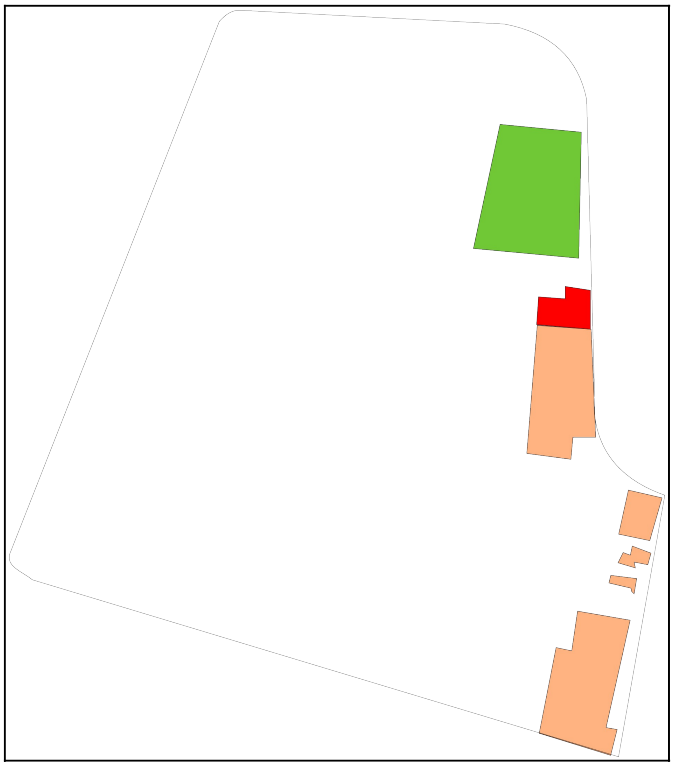
échantillon du mur d'enceinte de la période médiévale conservé in situ, l'immeuble l'Orient-le Jour construit sous le mandat français, la mosquée al Majidiya, et des immeubles de la période du mandat français. Viennent ensuite les activités de restauration avec 14 emplacements. Enfin, un lieu de culte est en activité : la mosquée Majidiya.

Mais la mixité fonctionnelle se retrouve également dans les espaces non-bâtis, à savoir les voies de circulation et les espaces ouverts. Ceux-ci revêtent une fonction technique de gestion des flux d'usagers. Cependant, les voies de circulation sont également aménagées pour favoriser des pratiques récréatives comme le lèche-vitrine et la déambulation. Ainsi, les allées sont larges et réservées aux piétons. Les bancs sont disposés face aux vitrines. De même, les espaces ouverts sont aménagés pour être des lieux de repos, des lieux de rencontre. Ils revêtent également une fonction culturelle. Celle-ci peut être ponctuelle avec l'accueil d'événements comme des concerts ou des expositions temporaires ou bien permanente comme l'installation de quatre œuvres d'art contemporain disséminées sur le site.

Figure 6 : Carte de la répartition des fonctions au sein des Souks de Beyrouth

(Source : BREMS, relevés de terrains)

Étage -1



Étage 0

Étage 1

commerce de détail

restauration

bureaux

loisirs

patrimoine

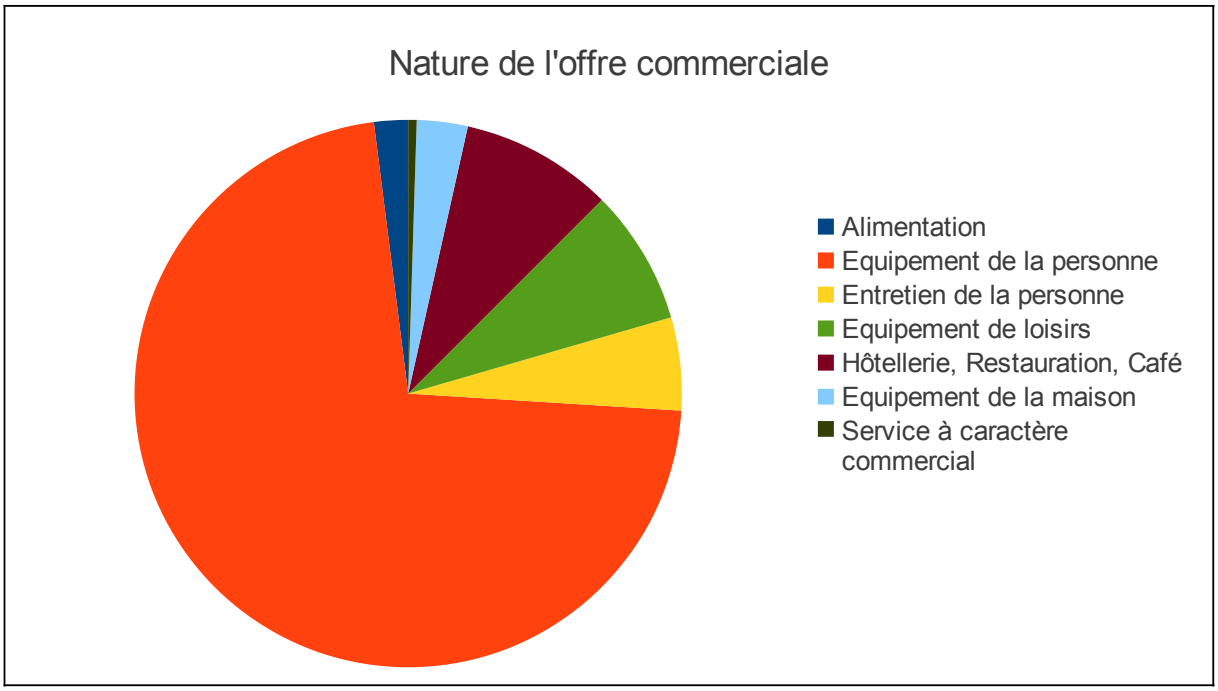
inoccupé

Une offre commerciale caractéristique du mall

L'offre commerciale des Souks de Beyrouth correspond à l'offre commerciale classique des malls. Elle est même très proche de l'offre commerciale des autres malls de l'agglomération beyrouthine, malgré une évolution vers le commerce de luxe.

L'offre commerciale des Souks de Beyrouth est vaste et internationale. Les commerces relèvent du commerce de détail. Ils proposent une gamme de biens et services variée. Ainsi, toutes les catégories de la typologie des commerces de B. Mérenne-Schoumaker sont présentes (cf. Annexe). On observe néanmoins une sur-représentation des commerces liés à l'équipement de la personne (vêtements, chaussures, maroquinerie, bijouterie). Ils constituent 72% de l'offre commerciale. Par ailleurs, l'offre commerciale des Souks de Beyrouth revêt une dimension internationale. Le mall accueille en effet des marques de renommée internationale telles que GAP, H&M, ZARA mais aussi Yves Saint Laurent, Dolce & Gabbana et Lufian. Seuls 24% des commerces présents sont des enseignes de création libanaise. Même parmi ces enseignes libanaises, la dimension internationale de l'offre commerciale est revendiquée. Beaucoup d'enseignes libanaises ont des noms anglophones (« From The Tree », « Shoe Box ») ou francophones (« Au Petit Point », « Derrière »). De même, la majorité des vendeurs des enseignes libanaises interrogés expliquent vendre des marques d'origine étrangère. Il existe tout de même une offre commerciale de production. Elle concerne une dizaine de magasins et correspond à une offre haut de gamme de création sur mesure.

Figure 7 : Diagramme de l'offre commerciale des Souks de Beyrouth



Nature de l'offre commerciale des Souks de Beyrouth selon la typologie des commerces élaborée par B. Mérenne-Schoumaker en 2009 (Source : relevés de terrain, mai 2012)

Ainsi décrite l'offre commerciale des Souks de Beyrouth correspond à celle attendue d'un mall. Plus encore, elle est similaire à celles des autres malls présents à Beyrouth et dans sa banlieue. 48% des enseignes présentes dans les Souks de Beyrouth possèdent également un magasin dans, au moins, un autre mall de l'agglomération beyrouthine[78]. Si l'on prend en compte également les principales rues commerçantes de Beyrouth, 87% des enseignes des Souks de Beyrouth possèdent, au moins, un autre point de vente dans la ville[79]. Néanmoins, on observe une évolution de l'offre commerciale des Souks de Beyrouth vers un commerce de luxe. Depuis l'inauguration, 48% des magasins qui ont ouvert leurs portes sont des enseignes connues du luxe ou des enseignes originales créées par des designers[80]. Cette évolution éloigne l'offre commerciale des Souks de Beyrouth des standards moyens de gamme du mall.

78 D'après une comparaison de l'offre commerciale des malls *Souks de Beyrouth*, *City Mall*, *Beirut Mall*, *Spinney's*, *ABC Mall Achrafieh*, *ABC Mall Dbayeh*, *The Mall*, *Dunes*, juin 2012

79 Ce pourcentage prend en compte tous les magasins ouverts des Souks de Beyrouth à l'exception de ceux du souk des bijoutiers, d'après relevés de terrain, juin 2012

80 Pourcentage établi par comparaison entre un relevé des magasins ouverts à l'inauguration des Souks de Beyrouth en 2009, par Guillaume Boudisseau et un relevé des magasins ouverts en juin 2012, à l'exception du souk des bijoutiers

2.2.2 Une forme en rupture avec les mall ?

La recherche d'une forme urbaine originale

L'architecture et la forme urbaine du mall ont fait l'objet d'une recherche particulière. Le visiteur évolue dans un labyrinthe de ruelles multi-niveau où se succèdent passages couverts et passages découverts, terrasses, escaliers, places et mezzanines... L'espace des bijoutiers est composé de magasins de petite surface, à un étage et au toit plat. Les quatre blocs de magasins sont reliés entre eux par des passages étroits et semis-couverts. La partie sud des Souks de Beyrouth est organisée en unité dénommée « souk ». On compte huit souks principaux : Fakhry Bey, Gold Souk, Tawile, Ayyas, Jamil, Patriarch Hoeyk, Arwam et Ajami Square. S'y ajoutent cinq sous-secteurs : Sayyour, Bustros, Arwad, Al Franj et Bab Idriss. Il s'agit d'une alternance, sur plusieurs niveaux, de rues, de places et de bâtiments de hauteur variable. La forme des Souks de Beyrouth apparaît ainsi très éloignée des représentations habituelles du mall et met davantage en avant l'image du souk.

En effet, la disposition des Souks de Beyrouth rompt avec les schémas d'organisation géométriques du mall et s'inspire des tracés des souks d'avant-guerre. La rue Trablous, qui relie deux artères du centre-ville (rue Allenby et rue Patriarche Hoayek), a été conservée. Elle divise les Souks de Beyrouth en deux ensembles. La partie sud s'organise à partir des rues commerçantes d'avant-guerre. Les rues parallèles des souks Jamil, Tawileh et Ayyass sont conservées et forment les axes commerçants principaux. Les rues perpendiculaires Bustros, Sayyour, qui reprennent pour partie le tracé d'anciens souks, constituent les axes secondaires. Cet ensemble de ruelles impose un morcellement de l'espace. La partie sud est composée de 27 bâtiments distincts. La conservation d'édifices historiques concourt également à une organisation de l'espace spécifique en imposant des espaces non bâtis. Ainsi, la mosquée Majidiya et le Zawiyat Ibn Iraq constituent le centre de places piétonnes.

De même, la forme architecturale des Souks de Beyrouth diffère de l'uniformité et la standardisation attendues du mall. Les références architecturales revendiquées par les architectes sont d'ailleurs les souks et non les centres commerciaux. Rafael Moneo explique vouloir retrouver « les traits familiers du souk »[81] à travers son projet architectural. Solidere présente le souk des bijoutiers comme « une extension naturelle de la rue Maarad [82]», une rue du centre-ville historique.

81 MONEO Rafael, 1998, *The Souks of Beirut*, descriptif du projet architectural

82 SOLIDERE, Solidere Annual Report, 2009

Figure 8 : La recherche d'une forme urbaine originale, exemple de la place du guetteur

Cette place des Souks de Beyrouth, du nom de l'oeuvre d'art qu'elle contient, permet d'accéder à la rue du Patriarche Hoaeyk, au souk Tawileh et au souk Jamil au rez-de-chaussée, au souk Arwam au premier étage. (Source : photographie personnelle, 2012)

Ainsi, le choix de s'inspirer des souks d'avant-guerre et l'obligation de respecter des contraintes patrimoniales produisent une forme urbaine originale. Elle offre une diversité et une histoire qui contrastent avec les représentations habituelles du mall. Pour autant, on retrouve dans les Souks de Beyrouth, de nombreux éléments organisationnels du mall.

Le maintien d'éléments typiques du mall

Les Souks de Beyrouth s'organisent autour de quatre locomotives situées aux quatre angles du site : une grande surface commerciale au sud-ouest, un regroupement de bijoutiers au sud-est, un complexe cinématographique au nord-est et un grand magasin prévu à l'angle nord-ouest. Par ailleurs, les Souks de Beyrouth reprennent la partition des flux classique du mall. L'espace est exclusivement piétonnier tandis qu'un parking souterrain de cinq étages accueille la clientèle motorisée. Chaque rue qui longe le site permet un accès aux différents niveaux du site.
On retrouve aussi des éléments architecturaux types du mall. Ainsi, le motif de la verrière est repris avec la couverture des souks Tawileh et Ayyass. De même, une certaine monumentalité se dégage du lieu, à travers le choix de matériaux luxueux, le maintien de perspectives et la mise en valeur de certains espaces. Enfin, les restaurants sont regroupés place Ajami ou place Bab Idriss, à l'instar des food courts.

Les Souks de Beyrouth présentent ainsi une forme urbaine hybride. Celle-ci recombine des éléments traditionnels du mall tout en affirmant une filiation avec les souks.

L'analyse des Souks de Beyrouth selon deux niveaux, les fonctions et la forme met en évidence l'influence de formes commerciales diverses. Les Souks de Beyrouth présentent de nombreuses similitudes avec le mall tant dans les fonctions et les principes d'aménagement que dans la reprise de certains éléments classiques du mall. Les éléments dissonants comme la recherche d'une forme urbaine originale ou l'affirmation de l'influence du modèle du souk paraissent davantage en rupture avec les représentations classiques du mall qu'avec ses principes de centre commercial récréatif. Aménagement et architecture apparaissent comme les outils de fabrication d'un environnement ludique. Ils contribuent à donner une identité au lieu, à l'instar du Westerfield Horton Plazza (cf. Annexe 1).

2.2.3 Le mall, un modèle polémique qui suscite la recherche de modèles de référence alternatifs

2.2.4 Le mall : un modèle à connotation péjorative

Au cours des entretiens, l'identification des Souks de Beyrouth au mall est apparue comme une ligne de fracture entre opposants et soutiens au projet commercial. Les concepteurs, les gestionnaires et les propriétaires des Souks de Beyrouth refusent cette appellation. En revanche, elle est revendiquée par tous les opposants au projet, qu'ils soient professionnels, universitaires ou seulement usagers des lieux.

Une vision stéréotypée du mall

Entre opposants et partisans, la majorité s'accorde sur la valeur négative du modèle du mall. Il s'agirait d'une forme commerciale stéréotypée, sans identité propre. Il semble cependant qu'ils se réfèrent à une vision très stéréotypée du mall ; fonctionnement standardisé avec des éléments types tels que le food court ou les « locomotives », parking capable d'accueillir l'ensemble de la clientèle, offre commerciale standardisée, espace coupé de la ville.

En effet, ces désignations correspondent à une catégorie de centres commerciaux, celle dite de « boîte à chaussure »[83]. A travers l'expression c'est l'aspect standardisé des malls qui est souligné. A l'image d'une boîte, ces centres commerciaux se ressemblent, avec une architecture et une organisation simple, issue de la combinaison d'éléments-types. A l'image d'une boîte, ces centres commerciaux sont conçus de façon autonome, sans réflexion sur l'intégration à l'espace alentour. Ces centres commerciaux ont des mêmes pratiques d'aménagement : une localisation type, des éléments d'organisation récurrents, des standards architecturaux. Ainsi, les premiers malls sont généralement construits en périphérie de grandes agglomérations. Ils s'implantent le long de grands axes de circulation afin de maximiser son aire de chalandise. La localisation périphérique permet également de développer un espace commercial de grande superficie à des prix fonciers réduits par rapport à une localisation en centre-ville.
Ces centres commerciaux s'organisent de la même manière. Souvent, une voie d'accès fait le tour du

83 Expression couramment utilisée dans les écrits sur les centres commerciaux (cf. Péron, Lavandinho, Lensel, Paquot, Poupard...) mais dont l'origine n'a pu être trouvée

bâtiment pour permettre aux usagers d'accéder au rez-de-chaussée mais aussi au premier étage depuis l'extérieur. A l'intérieur du mall, on dénombre quelques structures organisationnelles récurrentes. Les mall sont ordonnés à partir de « magnet » ou « locomotive ». Il s'agit de commerces ou équipements qui attirent une clientèle nombreuse par l'abondance ou la spécificité de leur offre de biens et services. Les commerces situés à proximité bénéficient de l'effet d'entraînement de ces locomotives. Par ailleurs, les commerces de restauration sont généralement regroupés dans un même endroit dénommé « food court ». Enfin, les mall sont construits avec des parcs de stationnement capables d'accueillir l'ensemble de la clientèle attendue.

Le géographe Bruno Sabatier met en évidence la récurrence de standards architecturaux : propreté, luminosité, monumentalité, modernité et matériaux luxueux. Les verrières sont ainsi un élément fréquent des mall. Elles permettent un éclairage naturel de l'espace et participent également à sa mise en scène et sa monumentalité.

Figure 9 : L'organisation type des premiers centres commerciaux

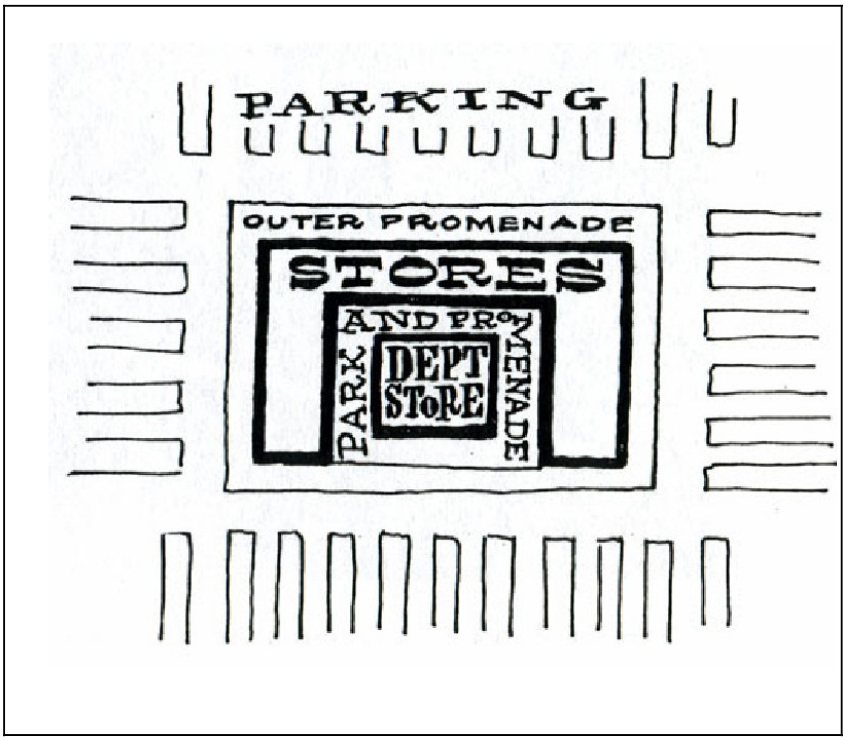


Schéma d'organisation du centre commercial de Victor Gruen (1964) : un mail piétonnier est entouré d'aires de stationnement, les magasins s'organisent autour d'un magasin central

Pour autant, ce type de centre commercial n'est qu'une tendance parmi d'autres. Dès les années 1960, le centre commercial s'installe en centre-ville. La forme du centre commercial évolue. La forme de type « boîte à chaussures » est marginalisée au profit d'un travail sur l'insertion dans le milieu urbain alentour, à travers la multiplication des accès et le raccordement au maillage viaire alentour. Ainsi, en 2008, aucun centre commercial de type « boîte à chaussures » n'a été construit aux Etats-Unis[84]. La mise en loisirs des espaces commerciaux favorisent également la recherche de nouvelles formes commerciales à la recherche d'originalité, de création d'un univers urbain (cf. mall Westerfield Horton Plazza, Annexe 1).

Une représentation du mall en contradiction avec les objectifs commerciaux des Souks de Beyrouth

Cette vision négative du mall entre en opposition avec la promotion de l'espace commercial et notamment sa stratégie de « diversification de l'offre commerciale vers les commerces et les marques de luxe »[85]. La dénomination de mall apparaît ainsi être un enjeu commercial pour les Souks de Beyrouth. La question du nom est sans doute d'autant plus importante que cette dénomination est usuelle pour les autres malls de Beyrouth tels que le City Mall, le Beirut Mall, l'ABC Mall ou bien The Mall. Préférer l'appellation Souks de Beyrouth aux surnoms « Mall Hariri »[86] ou « Mall Solidere »[87] permettrait ainsi de différencier plus aisément les Souks de Beyrouth des autres malls de la ville.

Aussi, deux images distinctes des Souks de Beyrouth se dégagent à travers le discours des interviewés, selon qu'ils rapprochent ou éloignent l'espace commercial du modèle du mall. Les opposants mettent en évidence le fonctionnement des Souks de Beyrouth. Il reprend le schéma d'organisation du mall avec food court, locomotives et galeries marchandes. Les professionnels évoquent également la banalité d'une offre commerciale qui se retrouve dans d'autres centralités commerciales de la ville (les usagers soulignent plutôt l'aspect luxueux de l'offre commerciale). Les partisans soulignent davantage l'originalité de la forme urbaine des Souks de Beyrouth. Elle rompt

84 LAVADINHO Sonia, LENSEL Bernard, 2011, « Urbanisme Commercial : la révolution new look ? », *Urbanisme* n°377

85 Propos tenus par Angus Gavin, directeur du département « développement urbain » de Solidere, entretien du 9.05.2012

86 Surnom donné par Dimitri X, marchand de téléphonie, entretien informel

87 Surnom donné par Jad Tabet, architecte en charge du schéma directeur de 1995, entretien du 2.04.2012

avec le mall puisqu'elle favorise « l'intégration urbaine »[88] et offre un « espace ouvert »[89] loin de la boîte fermée que serait le mall. L'originalité de la forme urbaine sert de support pour proposer des modèles alternatifs au mall afin de qualifier les Souks de Beyrouth : le souk et le quartier commercial.

88 Propos tenus par Angus Gavin, directeur du département « développemet urbain » de Solidere, entretien du 9.05.2012

89 Propos tenus par Habib Ghaziri, responsable de la reconstruction des Souks de Beyrouth à Solidere, entretien du 18.05.2012

2.2.3.2 Les Souks de Beyrouth, une version modernisée du souk

Le souk est une référence explicite des Souks de Beyrouth. Le projet de construction de cet espace commercial est présenté, d'emblée, comme le projet de reconstruction des souks détruits durant la guerre civile. Le concours d'idées international pour la reconstruction des souks de Beyrouth demande aux lauréats d'apporter « une solution efficace aux problèmes urbains actuels, tout en gardant à l'esprit à la fois l'idée que le souk doit survivre dans la mémoire de la ville, et la nécessité d'équipements novateurs pour le quartier »[90]. De fait, les architectes en charge du projet tiennent compte de ces influences. Pour Jad Tabet, architecte en charge du schéma directeur de 1995, l'espace commercial reconstruit doit suivre la trame des souks d'avant guerre. Rafael Moneo, architecte responsable de la partie sud des souks déclare que « la difficulté du projet des Souks de Beyrouth consiste à trouver une solution architecturale qui redonne jour au souk et à ses caractéristiques familières, tout en tenant compte des besoins du commerce contemporain »[91]. De même, les employés de Solidere, la société à la fois maîtrise d'ouvrage et gestionnaire des souks de Beyrouth, tiennent à cette référence. Ils soulignent à loisir les rappels à la figure du souk présentes dans l'espace commercial actuel : « reprise du tracé des souks », « noms des souks », la porte Bab Idriss, et « les portiques des souks Tawileh et Jamil »[92].

La figure du souk est ainsi présentée comme une référence incontournable des Souks de Beyrouth. Toutefois, les témoignages utilisés mettent en évidence une grande liberté dans la prise en compte de cette référence. Affirmer une filiation avec le souk doit être conciliable avec la conception d'un espace commercial fonctionnel qui répond aux besoins du commerce d'aujourd'hui. Les exemples cités témoignent également d'une fonction plus symbolique qu'opératoire puisqu'ils apparaissent comme autant de clins d'œil à un espace aujourd'hui disparu et dont le souvenir peut être ré-inventé à loisirs. Au-delà du discours, quelle filiation peut-on observer entre le souk et les Souks de Beyrouth ? Il convient tout d'abord de préciser la notion de « souk ». Ensuite, il faut également préciser ce qu'étaient les souks de Beyrouth avant leur destruction par la guerre civile puisqu'il s'agit de la référence explicite du projet de reconstruction. Enfin, il devient plus aisé de mettre en évidence la manière dont les Souks de Beyrouth revendiquent leur filiation aux souks.

90 SOLIDERE, 1994, Concours d'idées international pour la reconstruction des souks de Beyrouth

91 MONEO Rafael, 1998, the souks of Beirut, article de présentation du projet architectural

92 D'après un entretien avec Habib Ghaziri, le 18.05.2012

a) Qu'est-ce qu'un souk ?

Pour le géographe Jean-François Troin[93], le terme « souk » désigne « un marché découvert et/ou couvert, ou bien un ensemble de rues, souvent couvertes, aux nombreuses petites boutiques, regroupées en îlots spécialisés (souk aux épices, souk des tissus, souk du fer...). Le souk désigne également un regroupement d'artisans (souk des menuisiers, souk des teinturiers). Cette forme commerciale est commune à l'Afrique du Nord, en Orient et approximativement dans l'ensemble des pays arabes ». Cette définition met en évidence la plasticité de la notion de souk. Ce peut être un marché ou un ensemble de rues, un espace découvert ou couvert, un regroupement par type de bien vendu (souk des menuisiers, souk des teinturiers) ou un regroupement par type de professions (souk des menuisiers, souk des teinturiers). Peut-on dégager quelques caractéristiques communes à l'ensemble des souks ?

Un espace central de la ville arabe. Le souk est bien souvent situé au cœur de la ville, mais sa centralité n'est pas seulement géographique. Il s'agit d'une institution économique mais aussi d'une structure sociale centrale pour la ville. Franck Mermier décrit les souks selon cette double fonction : « les souks, vecteurs de communication, sont à la fois un relais du commerce local et international et le lieu privilégié des rapports sociaux dans la ville »[94]. Lieu d'échanges économiques, il forme la centralité commerciale principale de la ville arabe. Lieu d'échanges sociaux, il permet les rencontres entre des personnes d'origines sociales et confessionnelles différentes. « Dans cet espace public, toutes les composantes de la société citadine étaient représentées non pas seulement, de manière éphémère et récurrente, par le biais des transactions mais aussi par leur inscription dans des lignées familiales qui se sont identifiées ou ont été identifiées à des corps de métiers et ont marqué chaque souk de leur histoire sociale ».[95] Ce rôle central est confirmé par la présence des pouvoirs politiques et religieux : édifices religieux, présence des autorités administratives, présence des forces de police...

Une organisation commerciale spécifique. Le souk est créé par la concentration en un même lieu de boutiques ou d'ateliers d'un même corps de métier. Ces logiques de regroupement, soient linéaires le long d'une rue, soient zonales par îlot, font apparaître des monopoles spatiaux nets. A titre d'exemple, on peut citer le souk des bijoutiers, le souk des forgerons mais aussi le souk des

93 TROIN Jean-François, 2008, « souk », article issu du *Dictionnaire du commerce et de l'aménagement*, Presses Universitaires de Rennes

94 MERMIER Franck,1997 , *Le Cheik de la nuit, Sanaa : organisation des souks et société citadine*, édition Actes Sud

95 Ibidem

chaussures, le souk des tapis... On observait ainsi deux activités économiques principales dans les souks : les activités commerciales et les activités de production artisanales. Il semblerait que ces deux activités étaient organisées spatialement selon des logiques différentes[96]. Les activités de commerces se regroupaient traditionnellement par corps de métier. Les activités de production artisanales se regroupaient davantage par type de bien produit. Ainsi, on ne trouve pas tous les métiers du bois les uns à côté des autres mais plutôt toutes les professions nécessaires à la fabrication des meubles. La répartition des différents souks au sein de la ville était également fonction du statut, plus ou moins noble, de l'activité, ainsi que des nuisances générées par les activités productives. Les souks d'habillement, d'alimentation et d'équipement de la maison occupaient ainsi souvent les axes principaux. Les souks des tanneurs, très odorants et polluants, étaient généralement relégués à la périphérie.

Une grande diversité urbaine et architecturale. La diversité des formes urbaines et architecturales des souks à travers le temps et l'espace rend difficile la mise en évidence de caractéristiques formelles propres au souk. Le souk peut désigner un ensemble de constructions permanentes ou bien un « éphémère tissu urbain » de tentes et d'étalages, à même le sol, comme pour les souks des milieux ruraux marocains. Même dans le cas des souks permanents, les architectures sont très différentes. Il peut s'agir d'espaces couverts, semi-couverts ou découvert en fonction du climat du lieu. L'espace peut être ouvert ou séparé du reste de la ville par des portes gardées. Le souk peut accueillir des constructions monumentales à l'instar du portique du souk el Hamidyé ou seulement un regroupement de boutiques de taille et d'apparence modestes.

Une structure évolutive. Le souk est une structure ancienne. Le terme « souk » apparaît pour la première fois dans des écrits du XIII siècle. Pour E. Wirth[97], le souk serait un héritage de l'Islam mais pour d'autres chercheurs son existence serait même antérieure à l'époque musulmane. Cette structure a donc fortement évolué depuis ces origines jusqu'à nos jours. En tant qu'espace commercial et social, le souk évolue au gré des changements de société et des demandes du marché. Les activités artisanales de production sont de moins en moins nombreuses. La nature des produits échangés évolue vers des biens manufacturés.

Ainsi, il semble possible de dégager quelques caractéristiques fonctionnelles du souk mais il devient

96 MARTIN Francine, 1987, *Le centre de Tanger : bi ou multipolarité ?*, thèse de doctorat, Université François Rabelais de Tour

97 WIRTH E., 1996, *Esquisse de la conception de la ville islamique*, lecture à Beyrouth

plus difficile de mettre en évidence des caractéristiques formelles. A travers la diversité architecturale et urbaine des souks, il semble intéressant d'étudier la forme revendiquée comme référence par le projet de reconstruction : les souks de l'emplacement des Souks de Beyrouth avant leur destruction durant la guerre civile de 1975-1990.

b) Les souks dans les années 1970

Les souks dans les années 1970, d'après l'étude du géographe Helmut Ruppert

Dans les années 1970, le géographe Helmut Ruppert dresse une cartographie des centralités commerciales de Beyrouth et notamment du « souk élégant »[98]. Le « souk élégant » est limité par « les rues Weygand au sud, Allenby à l'est et Patriarche Hoyek à l'ouest. Au nord, il déborde au delà de l'avenue des Français ». Cette zone de souks correspond donc aux souks présents avant la guerre civile sur le terrain des Souks de Beyrouth. Le souk est dit « élégant » en opposition au « vieux souk » qui correspond aux souks plus anciens situés entre la place des Martyrs et la place de l'Etoile.

Le souk « élégant » est constitué de plusieurs sous-ensembles. Le long de l'avenue des Français s'étaient installés des commerces de détail et de services : agences de voyages, magasins de souvenirs, bijouteries, horlogeries, commerces d'appareils électriques et concessionnaires automobiles. La rue Trablous accueillait des commerces mais aussi des bureaux d'entreprises. Des quotidiens libanais avaient établi leurs bureaux, à l'instar du journal francophone l'Orient en 1924. Il y avait également les immeubles de bureaux de banques, des sièges de compagnies commerciales et de firmes industrielles ainsi que les bureaux d'une compagnie d'aviation. Le Khan Antoun Bey était en déclin et n'était plus occupé que par des grossistes en papier, bois et verre et par quelques bureaux liés à ces activités de négoce.

La partie sud du terrain, à l'exception du souk al Franj réputé pour ses étals de fruits et légumes, se composait de souks spécialisés dans le textile et l'habillement. Selon Helmut Ruppert, c'est dans cet ensemble de souks que la différence avec le « vieux souk » traditionnel est la plus forte. Les rues commerçantes sont asphaltées et souvent assez larges pour permettre une circulation automobile. Le bâti est constitué pour majorité d'immeubles à plusieurs étages. L'organisation commerciale est aussi très différente. Les espaces de vente se sont agrandis et atteignent jusqu'à la largeur d'un îlot dans le souk Jamil et le long de la rue Hoyek. Des éléments du commerce moderne font leur

98 RUPPERT H., 1969, *Beyrouth, une ville d'Orient marquée par l'Occident,* thèse de doctorat, traduction d'Eric Verdeil en 1999, Les cahiers du CERMOC, n°21

apparition : la vitrine, les enseignes lumineuses, l'emploi de plusieurs vendeurs par magasin. C'est également l'offre commerciale qui était perçue comme moderne. La très grande variété de produits exposée dans certains souks comme au souk Jamil rompait avec l'organisation par branche traditionnelle des souks. On y trouvait en effet des biens très divers : « matériel électrique, vêtements pour homme, linge, souvenirs, articles de parfumerie, livres, armes et équipements de sport, montres, bijoux et argenterie »[99]. C'était également, pour les souks Jamil et Fakhry Bey en particulier, une offre commerciale haut de gamme. Pour les souks Jamil et Fakhry Bey, ces transformations commerciales provoquent également à une évolution des pratiques. Ainsi l'habitude de comparer les prix entre différents magasins ou bien le marchandage sont progressivement abandonnés par les acheteurs qui se rendent directement dans des magasins spécialisés.

Ainsi, à lire la description d'Helmut Ruppert, les souks des années 1970 paraissent déjà en rupture avec les souks traditionnels tant par la forme urbaine et architecturale que l'organisation commerciale. La trame viaire est relativement régulière avec des rues asphaltées et généralement assez larges pour permettre la circulation automobile. Le bâti est composé pour majorité d'immeubles d'au moins deux étages et certains comptent jusqu'à 7 étages. Les souks ont également modernisé leur offre et leur organisation commerciale. Ces modernisations sont même à l'origine de l'abandon de pratiques commerciales traditionnelles telles le marchandage. On pourrait presque se demander si les souks d'avant la guerre civile sont encore des souks ou s'ils ne sont pas devenus des rues marchandes de centre-ville européen.
Il faut cependant souligner que cette description des souks nourrit une démonstration de la coexistence d'un modèle oriental et d'un modèle occidental au sein de la ville de Beyrouth. H. Ruppert cherche à montrer comment le modèle occidental s'impose peu à peu dans la ville en soulignant les marques de « modernité » et les emprunts aux villes européennes.

Les souvenirs des souks d'avant-guerre

Des discussions, souvent informelles, avec les Beyrouthins ont permis de récolter quelques souvenirs des souks d'avant-guerre. Peut-être inexacts, sans doute déformés par la nostalgie, ces témoignages permettent néanmoins d'entrevoir l'ambiance du lieu.
Les souks sont décrits comme : un « lieu populaire »[100], un « lieu de rendez-vous », un « lieu du quotidien ». Jean Yasmine se souvient des dimanches après-midi qu'il passait dans les souks avec ses amis. Fadia Safi se rappelle que le souk Tawileh était une destination incontournable du

99 ibidem

100 Nabil Itani, d'après entretien, le 16.05.2012

shopping familial et qu'elle s'y rendait une fois par mois, bien que résidant à une vingtaine de kilomètres. Plus que des ambiances, ce sont des lieux qui reviennent sans cesse dans les récits. La fontaine al Intabli, avec son marchand de jallab (boisson sucrée accompagnée d'amandes), constituait un lieu « convivial, simple et bon marché »[101]. Le restaurant Ajami, ouvert tous les jours et jusque tard dans la nuit, était très réputé et accueillait une clientèle nombreuse. Le souk Tawileh, ses tailleurs, ses commerces d'étoffes et ses magasins de prêt-à-porter était une destination de shopping familière pour de nombreux Beyrouthins, notamment pour l'habillement féminin.

c) La filiation de l'espace commercial « Souks de Beyrouth » avec le modèle du souk

Dès l'appel à idées international de 1994, le souk est désigné comme modèle urbain de référence pour le projet de reconstruction. Cependant, il ne s'agit pas de reproduire ce modèle urbain mais, à travers le projet de reconstruction, « le souk doit survivre dans la mémoire de la ville »[102]. Le souk n'apparaît pas comme un modèle à suivre mais plutôt comme un modèle à suggérer. La réalisation des Souks de Beyrouth doit permettre d'évoquer les souks du passé mais aussi d'intégrer des formes commerciales nouvelles, adaptées aux enjeux commerciaux et économiques contemporains. Il faut donc analyser la filiation entre souk et les Souks de Beyrouth en gardant en tête qu'il s'agit d'un modèle symbolique et non opératoire. Au regard de la diversité des souks, quelle figure du souk est reprise par les concepteurs ? Comment les Souks de Beyrouth suggèrent-ils les souks ?

Une filiation sélective : une figure du souk restreinte aux caractéristiques formelles

La définition du souk proposée par l'appel du concours international d'idées de 1994, ne s'attache pas trop aux aspects économiques et sociaux des souks. Elle est davantage fondée sur des caractéristiques architecturales et urbaines. Le souk est « un marché composé de petites boutiques spécialisées », où leur densité est importante, dans un « espace délimité dont certaines parties sont munies de portes généralement fermées la nuit ». Les souks sont aussi des « passages piétonniers relativement étroits, ouverts, couverts ou semi-couverts » et ventilés naturellement où « l'architecture présente disparaît derrière les marchandises exposées »[103]. De petites boutiques se développent par endroit sur les espaces publics et de tout ceci se dégage une atmosphère conviviale et populaire. Le projet de reconstruction propose ainsi une définition sélective du souk, quasi-exclusivement composée de critères architecturaux et urbains. Plus encore, l'appel à concours

101Jean Yasmine, d'après entretien, le 16.05.2012

102SOLIDERE, 1994, *Concours d'idées international pour la reconstruction des souks*

103ibidem

précise que, si « la réalisation des Souks de Beyrouth doit permettre d'évoquer les souks du passé », elle doit aussi « intégrer des formes commerciales nouvelles, adaptées aux enjeux commerciaux et économiques contemporains »[104]. Ainsi, l'organisation commerciale spécifique du souk est d'emblée abandonnée. Cette vision sélective du souk se retrouve dans le discours actuel des administrateurs des Souks de Beyrouth. Ceux-ci font appel à des critères formels pour mettre en évidence la filiation entre l'espace commercial d'avant-guerre et les Souks de Beyrouth d'aujourd'hui. Trois éléments reviennent ainsi au cours des entretiens : la trame viaire, la forme architecturale et le souk des bijoutiers.

C'est à travers des éléments architecturaux et urbains qu'est revendiquée la filiation entre les souks d'avant-guerre et les souks reconstruits. Des éléments constitutifs de la notion de souk ne sont pas sollicités comme la fonction de mixité sociale et confessionnelle ou bien le multifonctionnalisme (diversité des activités économiques, lieu d'habitation...). D'autres sont rejetés comme l'organisation commerciale spécifique du souk. Aussi, pour examiner la filiation entre le souk et l'espace commercial actuel, on examinera seulement les éléments formels.

Examen des caractéristiques formelles revendiquées : quelle filiation ?

L'espace commercial des Souks de Beyrouth reprend la trame viaire des souks d'avant-guerre réalisés à la fin de l'Empire Ottoman à partir de tracés datant, pour les plus anciens, de l'époque phénicienne. Il reproduit donc un réseau de ruelles ouvert sur les quartiers alentours. Cependant, si la trame ancienne est plus ou moins respectée, elle est le support de pratiques de l'espace réellement différentes. Ainsi, on observe une monumentalisation des portes d'entrée. La porte sud-ouest, « Bab Idriss », devient un espace ouvert, dallé et agrémenté d'œuvres d'art. Les entrées des souks principaux ont également été retravaillées. Les souks al Jamil et Tawileh sont annoncés par des portiques spectaculaires et couverts sur toute leur longueur par une succession d'arches. Par ailleurs, de nouvelles pratiques de l'espace ont été instaurées. Les Souks de Beyrouth sont devenus un espace exclusivement piétonnier, contrairement aux usages d'avant-guerre. De plus, ils comportent des espaces ouverts aménagés sur le mode des espaces publics. A l'inverse, les espaces ouverts des souks d'avant guerre étaient davantage des espaces résiduels du domaine marchand. Ils n'avaient pas de fonction assignée, aussi, ils ne faisaient généralement pas l'objet d'aménagements.

104 ibidem

Figure 10 : Une même trame viaire au service de pratiques de l'espace très différentes

Le souk Tawileh dans les années 1970, (Source : H. Ruppert)

Le souk Tawileh en 2012, un espace exclusivement piétonnier (Source : photographie personnelle)

La forme architecturale des constructions actuelles se veut un écho discret aux souks passés. Elle reprend la variation entre passages couverts, semi-couverts et ouverts et son jeu de lumières. La taille des boutiques s'inspire de celle des échoppes des souks avec un superficie moyenne de 40 m². Les boutiques ne doivent pas se composer de plus de deux niveaux avec un accès au rez-de-chaussée et un escalier intérieur ou deux niveaux de boutiques avec des accès séparés. Cependant, des arrangements ont eu lieu, au cas par cas, pour une meilleure prise en compte des attentes des commerçants. Des chaînes telles qu'H&M ou Zara ont obtenu de plus grandes superficies. La boutique Zara, par exemple, s'étend sur deux étages avec des accès extérieurs à chaque étage ainsi qu'un escalier intérieur.

Le souk des bijoutiers paraît être l'élément qui emprunte le plus aux souks. On retrouve l'alignement de boutiques de petite taille, à un étage, le long de passages couverts, semis-couverts ou ouverts. Il reproduit même l'organisation fonctionnelle du souk avec le regroupement de commerçants d'un même corps de métier.

Les Souks de Beyrouth : une mise en scène de la figure du « souk »

Ces éléments architecturaux revendiqués comme caractéristiques du souk, même adaptés à un commerce moderne, posent la question du modèle de souk choisi. Les souks d'avant guerre ne constituent pas l'unique référence. L'approche architecturale et urbaine des Souks de Beyrouth emprunte à tout un imaginaire des souks, d'époques et d'aires géographiques différentes. L'important semble donc, plutôt que de privilégier une fidélité historique, de suggérer en chacun l'image des souks.

La figure des souks d'avant-guerre est tour à tour reproduite, détournée, ignorée. Des traits caractéristiques des souks d'avant-guerre ont été conservés. La trame viaire est reprise ainsi que la toponymie avec les souks Ayyas, Tawileh, Jamil et Sayyour ou bien la porte « Bab Idriss ». Cependant l'espace commercial semble également jouer avec cet héritage d'avant guerre. Une nouvelle localisation est inventée. Ainsi, le souk Boustros n'existait pas avant-guerre. De même la place Ajami où se concentrent les restaurants fait référence, non pas à une ancienne place mais au restaurateur Ajami qui faisait la réputation des souks d'avant-guerre. Par ailleurs, le souk des bijoutiers ne se trouvait pas à son emplacement d'aujourd'hui mais appartenait à un regroupement de souks plus anciens situés à côté de l'actuelle place des Martyrs. Les lieux emblématiques des souks d'avant-guerre peuvent être conservés dans l'espace commercial reconstruit mais leur usage et leur image sont renouvelés. La fontaine al Intabli, par exemple, était un lieu d'animation important des

souks d'avant-guerre. Elle était utilisée par un marchand de jallab pour rafraîchir ses boissons. Bon marché, ce commerce attirait une nombreuse clientèle. Le lieu est progressivement devenu un point de repère des souks d'avant-guerre. Aujourd'hui, la fontaine a été reconstruite. Elle se trouve au centre d'une placette bordée de cafés. Elle demeure en dehors des principaux flux de passants et ne semble plus jouer ce rôle de repère.

A l'inverse, d'autres éléments caractéristiques des souks d'avant guerre n'ont pas été repris. De nombreux Beyrouthins évoquent ainsi avec nostalgie le « laissez-faire » des souks qui faisaient de cet espace commerçant un lieu de diversité architecturale, au gré des initiatives individuelles ou de leur absence.

Les Souks de Beyrouth font également appel à d'autres figures de souks. Ainsi, les souks principaux, Tawileh et Jamil sont coiffés de portiques monumentaux qui n'existaient pas avant-guerre. Habib Ghaziri, directeur du projet de reconstruction des souks, rapproche ces portiques de ceux du souk el Hamidiyé de Damas. Il s'agit d'un souk construit en 1863, sous l'époque ottomane, dans l'actuelle Syrie. C'était un souk dit « moderne » recouvert d'une toiture métallique.

Le souk apparaît comme un modèle symbolique plutôt qu'opérationnel. Il est d'ailleurs présenté comme tel par les concepteurs du projet urbain. Aussi, les Souks de Beyrouth évoquent les souks d'une manière sélective. Le souk, en tant qu'institution sociale et économique, semble avoir été mis de côté. Seul le regroupement du souk des bijoutiers semble à même de rappeler l'organisation commerciale du souk. L'image du souk est suggérée par des éléments architecturaux et urbains, ceux-là même qui, par leur diversité, caractérisent le plus difficilement le souk. Cette fonction symbolique laisse une grande liberté dans la mise en scène des souks. La filiation avec les souks d'avant-guerre est revendiquée, détournée ou bien ignorée. D'ailleurs, les souks d'avant guerre ne semblent pas être l'unique référence de souk retenue. Les souks de Beyrouth empruntent à des représentations plurielles des souks pour suggérer cet héritage.

Figure11 : La fontaine al Intabli, conservation du lieu et changement de fonction

La fontaine al Intabli dans les années 1970 : un marchand de boissons utilisait la fontaine pour conserver au frais ses boissons. Lieu de repère dans les souks (Source : Anonyme, d'après Solidere)

La fontaine al Intabli en 2012 : une place secondaire, dans le prolongement des terrasses de cafés (Source : photographie personnelle)

Figure 12 : Des références aux souks autres que ceux d'avant-guerre

Vue du souk el Hamidyé de Damas, 2012 (Source:www.pbase.com)

Le souk Tawileh, 2012 (Source : Solidere)

2.3.3.3 « Un quartier commercial et non un centre commercial »[105]

Au cours des entretiens, un autre modèle est revendiqué pour définir les Souks de Beyrouth : le « quartier commercial ». Cette dénomination apparaît dans tous les discours des employés et partenaires de Solidere interrogés. Elle semble utilisée explicitement comme un élément de justification du refus du mall comme modèle de référence pour les Souks de Beyrouth. Il s'agit « d'un quartier commercial et non [d']un centre commercial » explique Olivier Vidal, l'architecte-coordinateur des Souks de Beyrouth. Le « quartier commercial » est ainsi défini dans son opposition au mall ou centre commercial classique. Parmi les caractéristiques propres au « quartier commercial », Angus Gavin énumère : l'insertion du site commercial dans le fonctionnement du centre-ville, la localisation en centre-ville et non en périphérie. C'est également la forme urbaine qui apparaît comme caractéristique centrale. Les Souks de Beyrouth sont « constitués de nombreux espaces ouverts et les accès sont multiples [106]». De plus, ils s'inscrivent « en continuité urbaine [107]» avec le centre-ville. Enfin, « la forte différenciation des espaces au sein des Souks de Beyrouth [108]», contrairement à l'uniformité traditionnelle des malls, est soulignée.
Tous ces caractéristiques sont regroupées sous la notion de « quartier commercial ». Qu'est-ce qu'un quartier commercial, d'un point de vue théorique ? Au-delà du discours, quels éléments affirment ou nient la filiation entre « quartier commercial » et les Souks de Beyrouth ?

Le quartier commercial, une définition problématique

La définition du « quartier commercial » pose problème car c'est un terme peu défini théoriquement. On trouve des écrits sur les commerces de proximité, les commerces de centre-ville ou bien le quartier en général. La notion de « quartier commerçant » apparaît davantage dans le champ de l'urbanisme opérationnel : opération de rénovation urbaine, redynamisation d'un centre-ville... Toutefois, d'après les entretiens menés avec les concepteurs du projet des Souks de Beyrouth, il semble que dans la revendication du modèle de « quartier commercial », c'est la notion de « quartier », en opposition au « centre commercial », qui importe. Le « quartier commercial » des

105 Propos tenus par Olivier Vidal, architecte-coordinateur des Souks de Beyrouth, entretiens téléphoniques, mai 2012

106 Propos tenus par Angus Gavin, directeur du département « développement urbain » de Solidere, entretien du 9.05.2012

107 Propos tenus par Rami Ariss, directeur des Souks de Beyrouth, entretien du 7.06.2012

108 Propos tenus par Habib Ghaziri, responsable de la reconstruction des Souks de Beyrouth à Solidere, entretien du 18.05.2012

Souks de Beyrouth serait un lieu possédant les attributs d'un quartier, avec une fonction commerciale dominante. Cependant, la définition du « quartier », est elle-même problématique.
Quels sont les attributs d'un quartier ? Pour le sociologue Maurice Imbert, le quartier est « fraction du territoire d'une ville, dotée d'une physionomie propre et caractérisée par des traits distinctifs lui conférant une certaine unité et une individualité »[109]. Différents éléments de caractérisation sont alors proposés comme la configuration du site, sa topographie, les caractéristiques historiques, architecturales et urbaines, la typologie des bâtiments, les fonctions exercées ou encore la répartition des groupes sociaux et/ou ethniques. Mais, d'emblée, l'auteur insiste sur la difficulté d'établir une définition univoque du « quartier ». Tout d'abord, le quartier, ne peut pas être étudié qu'à travers des indicateurs objectifs. Ce n'est « pas un objet, un « en-soi », mais un espace vécu, aimé ou détesté, connu ou inconnu »[110]. Deux approches semblent ainsi complémentaires pour saisir la notion de « quartier » : la mise en évidence de caractéristiques objectives communes à un espace urbain délimité (catégories sociales, fonctions, équipements commerciaux...) et la prise en compte des représentations subjectives d'un quartier donné.

Cependant, il paraît possible de mettre en évidence, quelques traits caractéristiques du « quartier » et, *a fortiori*, du « quartier commercial ».
Traditionnellement, le quartier est un lieu de proximité spatiale mais aussi sociale. Il y aurait une certaine autonomie de fonctionnement avec des activités et des ressources provenant du quartier et à destination du quartier. La proximité est aussi sociale, ce qui se traduit par l'importance des relations de proximité dans la construction des réseaux de sociabilité. Le développement des moyens de transports et l'importance croissante du milieu du travail et des loisirs dans la construction des sociabilités (par rapport aux relations de voisinages) amènent, toutefois, à repenser la notion de proximité, et sans doute l'élargir au-delà du quartier. Cependant, cette remise en cause du quartier en tant qu'unité d'organisation de la vie urbaine est sans doute à nuancer dans le cas des villes libanaises. En effet, les transports collectifs urbains sont peu développés. De plus, l'organisation confessionnelle de la société invite à une structuration de la ville en quartiers relativement autonomes, du point de vue des biens, des services et des lieux de rencontres et des réseaux de sociabilité[111].

---

109 IMBERT Maurice, 2009, sous la direction de Merlin Pierre et Choay Françoise, *Dictionnaire de l'urbanisme et de l'Aménagement,* article « quartier », Presses Universitaires de France

110 PAULET Jean-Pierre, 2009, *Manuel de Géographie Urbaine*, éditions Armand Colin

111 DAVIE Michael, 1991, « Le cloisonnement confessionnel d'une ville : le modèle beyrouthin », *MappeMonde*, 4/1991

Le quartier revêt une dimension historique. Il se construit progressivement, physiquement comme dans les représentations. Sa forme résulte d'une succession d'aménagements, voulus ou non, par l'action de multiples acteurs (pouvoirs publics, acteurs économiques, habitants...). Ainsi, le quartier ne présente, généralement, pas un aspect homogène mais une collection d'activités, de populations et de constructions diverses.

Alain Metton décrit les commerces de centres-villes comme « un véritable paysage commercial inséparable du paysage urbain [112]». Le « quartier commercial », défini comme espace urbain, est un lieu de concentration d'activités, de ressources et d'échanges divers. La mixité fonctionnelle est donc caractéristique du quartier qui mêle espaces commerciaux, espaces d'activités économiques non commerciales, espaces résidentiels et espaces de loisirs. En tant qu'espace urbain, le quartier apparaît également comme une maille d'un tissu urbain plus vaste. Il possède des caractéristiques spécifiques mais son fonctionnement et son évolution ne peuvent être compris qu'à l'échelle de l'agglomération.

La localisation en milieu urbain et plus encore en centre-ville, pose des atouts et des contraintes particulières pour l'organisation commerciale. La localisation en centre-ville notamment, suppose un afflux de fréquentation (chalands, badauds) et l'attraction de clientèles particulières comme les touristes. De même, cette centralité pose des contraintes particulières au commerce : « le manque de place limitant les possibilités d'extension des magasins, la préservation des sites historiques et, plus que tout, le prix élevé du terrain et les difficultés d'accès en voiture.. »[113].

Alain Metton[114] précise davantage l'organisation commerciale de centre-ville. Il met en évidence une double spécificité de l'offre commerciale du commerce des centres-villes. Avec le développement du commerce de luxe, de loisirs et de culture, les commerces de centre-ville se spécialisent dans la vente de biens et services rares, susceptible d'intéresser une clientèle nombreuse. L'offre commerciale fournit également des biens et des services courants ou dits « de proximité » (coiffeur, épicerie...) à destination de la population résidente et de la population qui y travaille.

Ainsi le « quartier » ne se résume pas à une figure de l'urbanité. Il renvoie, en particulier, à une organisation urbaine, un réseau de sociabilité et une offre commerciale spécifiques. La notion de « quartier commercial » revendiquée pour caractériser les Souks de Beyrouth reprend t-elle les

112 METTON Alain, 1998, « Espoirs et amertumes du commerce des centre-villes », in *Les Annales de la Recherche Urbaine*, n°78, 9p.

113 idem

114 idem

attributs du quartier ? Peut-on davantage rapprocher les Souks de Beyrouth des commerces de centre-ville ?

Les Souks de Beyrouth constituent-ils un « quartier commercial » ?

La référence à la notion de « quartier commercial » peut être examinée à deux échelles : celle du centre-ville et celle de la parcelle des Souks de Beyrouth

Un élément du centre-ville

Conçus comme un élément du projet de reconstruction du centre-ville, les Souks de Beyrouth connaissent les atouts et les inconvénients d'une localisation en centre-ville. Ainsi, ils bénéficient du rayonnement du centre-ville et notamment des flux touristiques. De plus, ils sont localisés dans une zone à l'offre commerciale déjà dense. Par ailleurs, ils doivent tenir compte du coût plus élevé du foncier ou bien des impératifs de protection du patrimoine liés à l'ancienneté de l'occupation humaine du site. Ces contraintes témoignent du caractère urbain des Souks de Beyrouth.

Plus encore qu'un partage de caractéristiques urbaines, les Souks de Beyrouth s'inscrivent en « continuité urbaine »[115] avec le reste du centre-ville. Les Souks de Beyrouth sont intégrés d'un point de vue urbain, architectural mais aussi fonctionnel au centre ville. Avec de multiples entrées les Souks de Beyrouth s'insèrent dans le maillage viaire environnant. Les Souks de Beyrouth s'insèrent également dans le tissu architectural du centre-ville. Les concepteurs revendiquent les mêmes références architecturales, à savoir le style du mandat français. L'espace commercial a également été construit en fonction du bâti existant. Les hauteurs des immeubles en périphérie de la parcelle sont fonction de la hauteur du bâti des rues riveraines stipule le schéma directeur d'aménagement de 1995. Enfin, l'insertion dans le centre-ville est fonctionnelle. Le directeur du département d'urbanisme de Solidere explique ainsi que l'offre commerciale des Souks de Beyrouth est élaborée conjointement aux rues commerçantes du centre-ville afin de former, à terme, un vaste espace commerçant[116].

Les Souks de Beyrouth forment donc un espace commercial urbain, conçu comme un élément du centre-ville. Pour autant, la relation de dépendance entre les Souks de Beyrouth et l'ensemble du centre-ville suffit-elle pour faire des Souks de Beyrouth un quartier ?

115 Propos tenus par Rami Ariss, directeur des Souks de Beyrouth, entretien du 7.06.2012

116 D'après entretien avec Angus Gavin, directeur du département « développement urbain » de Solidere, entretien du 9.05.2012

A l'échelle des Souks de Beyrouth, l'espace commercial qui ne fonctionne pas comme un quartier.

La partie achevée des Souks de Beyrouth présente une forte unité : unité de conception, de construction et de gestion. Elle est constituée de deux ensembles : le souk des bijoutiers conçu par l'architecte Kevin Dash et le « Souks Core » ou quartier des souks conçu par l'architecte Rafael Moneo. Chaque ensemble possède une architecture spécifique. Cependant, ces deux ensembles s'inscrivent dans un projet d'aménagement général, sous le contrôle d'un architecte-coordinateur Olivier Vidal. On peut donc supposer qu'ils partagent de mêmes principes d'aménagement. Concrètement, ceci se traduit, par exemple, par l'emploi de matériaux haut de gamme pour les constructions ou bien le choix d'un mobilier urbain identique mais spécifique aux Souks de Beyrouth. A cette unité de conception, s'ajoute une unité de construction. Les travaux ont débuté en 2005 et l'inauguration des deux ensembles a eu lieu en 2009. Les bâtiments répondent donc aux normes architecturales et commerciales d'une époque donnée. Ils vieilliront de concert, contrairement à l'enchevêtrement de périodes et de styles architecturaux que l'on rencontre traditionnellement au sein d'un même quartier. Enfin, l'unité d'administration des Souks de Beyrouth renforce l'homogénéité du lieu. Un cahier des charges très précis s'impose aux locataires des baux commerciaux. Il impose une localisation par type de commerce ou d'activité, le respect de normes de sécurité mais aussi la conformité à des critères esthétiques. Pour chaque ensemble (souk des bijoutiers et souks principaux) sont définis des critères d'architecture et de design pour les façades, les entrées et les portes, les murs, les mezzanines, les celliers, les vitrines, les logos et enseignes et l'éclairage. A titre d'exemple, voici les critères relatifs aux signes et enseignes des magasins :

> *« a) Le type, la taille et l'emplacement du panneau indicateur de l'enseigne doivent conserver la même exigence de haute qualité que l'ensemble du projet et ne peuvent empiéter sur les parties communes.*
>
> *b) Les magasins d'angle ou avec plus d'une façade commerçante peuvent avoir plus d'un panneau indicateur.*
>
> *c) Les enseignes permanentes doivent être installées sur le devant des façades, à l'emplacement dédié par l'équipe DFC pour cet usage.*
>
> *d) Les enseignes permanentes peuvent être incorporées à la vitrine des façades commerçantes, sous réserve d'approbation de l'équipe DFC*

e) L'usage de panneaux indicateurs suspendus est autorisé à l'intérieur des locaux

f) L'usage d'enseignes lumineuses n'est pas autorisé.

g) L'usage de drapeaux et de bannières publicitaires n'est pas autorisé.

h) Le dispositif de signalisation du magasin en façade et l'arrière-boutique ne peuvent être une source d'éclairage.

i) Le propriétaire se réserve le droit de limiter l'usage des logos.

j) Le propriétaire se réserve le droit de rejeter tout design si, selon son jugement, il n'est pas compatible avec le caractère attendu du projet. [117]*»*

Le propriétaire assume la gestion des espaces non-locatifs et encadre fortement la gestion des espaces locatifs. Ainsi, l'homogénéité du lieu peut être maintenue au cours du temps. Ce n'est pas un lieu de laissez-faire où l'image évolue au gré des initiatives de multiples acteurs (commerçants, pouvoirs publics, gestionnaires du lieu...). Un ancien employé du restaurant Bali Balima explique que les choix de design du magasin ont été soumis à Solidere. Pour anecdote, il relate la difficulté de l'enseigne à trouver des teintes acceptées par Solidere pour les parasols.
L'homogénéité des Souks de Beyrouth met en évidence la spécificité du lieu à l'échelle de la ville et pourrait ainsi le faire apparaître comme un quartier, en tant que « fraction du territoire d'une ville, dotée d'une physionomie propre et caractérisée par des traits distinctifs ». Pour autant, elle s'oppose aussi à la diversité propre au quartier historique, héritage d'une construction progressive et permanente par de multiples acteurs.

L'homogénéité n'est pas seulement formelle, elle se retrouve également dans les fonctions des Souks de Beyrouth. En effet, les Souks de Beyrouth se présentent comme un espace quasi-exclusivement commercial, en rupture avec le multifonctionnalisme des « quartiers commerciaux ». Des bureaux sont regroupés au sein de l'immeuble qui fait l'angle des rues Weygand et Allenby ainsi qu'aux derniers étages de l'immeuble longeant la rue Weygand. Des commerces de restauration sont dispersés parmi les magasins. Des espaces culturels et de divertissement ont également été prévus : square, galerie d'exposition ou complexe cinématographique. Pour autant, ces activités restent

117 BREMS, (non daté), *Beirut Souks retail design criteria*, cahier des charges à destination des locataires des baux commerciaux

marginales au regard de la fonction commerciale du lieu. L'espace est ainsi loin de la mixité fonctionnelle caractéristique des quartiers. L'absence de fonction résidentielle et d'espaces publics différencie fortement le lieu d'un quartier commerçant.

La nature de la fonction commerciale, elle-même, diffère de celle relevée dans les quartiers commerçants. On retrouve la spécialisation de l'offre commerciale dans les biens et services rares décrite par Alain Metton. Ainsi, pour 13% des enseignes présentes, les Souks de Beyrouth constituent leur unique point de vente à Beyrouth[118]. Pour autant, l'offre de biens et services de proximité fait défaut. Un salon de coiffure, une agence postale ainsi que treize lieux de restauration semblent résumer l'offre commerciale de proximité. On ne trouve ni épiceries, ni bureaux de tabac-presse, ni boulangeries, commerces pourtant si fréquents dans les autres quartiers de Beyrouth. Cette programmation commerciale est sans doute à mettre en regard avec le peuplement du lieu. Il n'y a pas de logements sur l'emplacement des Souks de Beyrouth. Plus encore, l'ensemble du centre-ville, soit la proximité immédiate des Souks de Beyrouth, compte peu d'habitations. Ainsi, le secteur Foch-Allenby, constitué de 46 immeubles, ne compte que trois immeubles d'habitations[119]. En raison du prix élevé de l'immobilier (6500$/m²)[120], nombre de logements sont occupés par des ressortissants fortunés du Golfe ne résidant à Beyrouth que quelques mois dans l'année. Il paraît difficile d'envisager un quartier sans population résidente suffisante et, a fortiori, d'adapter l'offre commerciale à une demande de biens et services de proximité très faible.

Si les Souks de Beyrouth peuvent peut-être avoir un fonctionnement de quartier à l'échelle de la ville, il semble difficile d'y trouver un fonctionnement interne de quartier. Les Souks de Beyrouth paraissent ainsi être un espace commerçant de centre-ville sans pour autant être un quartier commerçant. Qualifier les Souks de Beyrouth de « quartier commercial » semble mettre en évidence l'originalité d'un espace commerçant inséré dans le tissu urbain du centre-ville. Pour autant, puisque cette qualification paraît abusive, il semble permis de chercher une autre signification. Ce modèle de quartier commerçant apparaît ainsi comme un élément d'un discours de promotion des Souks de Beyrouth qui rejette une vision stéréotypée et négative du mall et notamment son manque d'insertion dans la ville (dans l'espace comme dans le temps), tout en soulignant l'originalité de l'espace commercial des Souks de Beyrouth.

118 D'après relevés personnels des enseignes ouvertes dans les Souks de Beyrouth en mai 2012

119 RAMCO Real Estate Advisers, décembre 2011, *The Quaterly*, bulletin d'information immobilier

120 ibidem

Proposer le « souk » ou le « quartier commerçant » pour décrire l'espace commercial des Souks de Beyrouth paraît superficiel. Les Souks de Beyrouth reprennent quelques traits formels de ces références mais le fonctionnement de l'espace commercial est plus proche de celui du mall. De plus, la forme urbaine des Souks de Beyrouth, si elle tranche avec les autres réalisations de mall de l'agglomération beyrouthine, s'inscrit dans les principes du mall : aménagement récréatif, création d'un espace à l'identité particulière avec la reprise d'éléments historiques du site, développement d'un lieu urbain avec un maillage viaire inséré au réseau alentour. Ce choix de forme commerciale, le mall, semble en faveur du développement d'un projet urbain. En effet, le mall, forme commerciale en quête d'urbanité, partage des objectifs communs avec le projet urbain. Cependant, le rejet de cette référence, le mall, par les concepteurs, et sa connotation négative apparaissent comme les premières limites du mall dans son rôle de support au projet urbain. Aujourd'hui, quel projet urbain se dessine des Souks de Beyrouth ?

Partie 3 : Les Souks de Beyrouth dans la ville d'aujourd'hui : un projet urbain difficile à réaliser

Entre le projet des Souks de Beyrouth du début 1990 et la réalisation actuelle, quelles sont les évolutions ? Si, les discours officiels assurent que ce sont les mêmes objectifs qui sont poursuivis, quelles sont les évolutions de notables entre les premiers projets des Souks de Beyrouth et le projet actuel ? Elles mettent en évidence une réalisation tronquée du projet urbain, au profit du projet commercial et soulignent ainsi les difficultés d'associer projet urbain et projet commercial.

3.1 Des années 1990 à aujourd'hui : un projet urbain qui s'identifie de plus en plus à un projet commercial

19 années se sont écoulées entre les premiers projets de reconstruction des souks et l'ouverture au public de la première partie des Souks de Beyrouth. Durant ce temps long de conception puis réalisation, le projet initial a été modifié. Les objectifs initiaux du projet de reconstruction des souks ont-ils évolués ? Les modifications du projet ont-elles favorisées ou freinés le développement d'un projet urbain ? Dans cette partie, l'évolution du projet est analysée selon une démarche comparée à trois niveaux : celui des objectifs avec l'étude des documents exprimant les intentions des concepteurs, celui de la programmation avec l'étude des documents d'urbanisme des Souks de Beyrouth et des relevés de terrain, et celui de l'insertion urbaine qui résulte de la conception du projet, avec l'étude de documents d'urbanisme et des observations de terrain.

3.1.1 De 1994 à 2012 : une nouvelle hiérarchie des objectifs

Les objectifs fixés pour la reconstruction des souks par le concours d'architecture de 1994 et repris dans le schéma directeur de 1995 insistent sur la dimension urbaine, sociale et politique de la reconstruction des souks (cf. partie I). Le défi à relever est celui de l'adaptation d'une forme commerciale et sociale traditionnelle, le « souk » aux enjeux urbains et économiques contemporains. Le projet doit s'inscrire dans le projet d'ensemble de reconstruction du centre-ville,

en particulier restaurer la centralité du centre-ville historique en attirant la population par son activité commerciale. Ce projet doit également permettre de renouer avec les souks, éléments d'identité de la ville de Beyrouth. Il doit aussi être un lieu de rencontre pour les habitants. La dimension économique est, elle, plus discrète.

Les documents délivrés aujourd'hui par Solidere reprennent ces objectifs. Toutefois, ceux-ci sont hiérarchisés différemment. C'est tout d'abord la fonction économique du site qui est mise en avant. Les Souks de Beyrouth représentent l'emblème du projet commercial de la société Solidere[121]. Ils constituent également un projet immobilier important pour la société[122]. Vient ensuite la fonction patrimoniale de l'espace commercial. Sa forme actuelle provient de l'héritage des vieux souks[123]. Les Souks de Beyrouth sont inspirés par les relations urbaines et les différentes périodes historiques du site. Puis, c'est la fonction sociale des Souks de Beyrouth. Ils sont conçus comme un lieu de rencontre qui fond les différentes parties de la capitale en un tout[124]. Les Souks de Beyrouth doivent fonctionner, à terme, comme un lieu social et culturel.
A travers ces différents objectifs, c'est aussi le rôle urbain des Souks de Beyrouth qui semble redéfini. Il a toujours vocation à être un « aimant urbain » en maintenant un flux constant d'individus et d'activités[125]. Cependant, ce rôle n'est plus seulement envisagé à l'échelle métropolitaine mais aussi à l'échelle internationale[126].

Ainsi, entre les premiers projets de reconstruction des souks et le projet actuel, les objectifs sont globalement les mêmes, mais affichés selon un ordre différent. Néanmoins, l'étude des documents exprimant les intentions des concepteurs ne suffit pas pour saisir les objectifs assignés au projet et leur évolution possible. D'une part, les documents disponibles pour la période 1994-1998 sont plus nombreux et plus précis que ceux pour la période 1998-2012. D'autres part, ils constituent des éléments de discours qu'il est nécessaire de compléter par l'étude de la programmation prévue et actuelle de l'espace commercial.

---

121 « Solidere's flagship commercial project », SOLIDERE, 2010, *City in layers*, rapport annuel d'activités

122 D'après un entretien avec Angus Gavin, directeur du département « développement urbain » de Solidere, le 9.05.2012

123 « From the legacy of the old Souks, drawing its inspiration from the urban relationships and historical layers of site », SOLIDERE, 2009, *Annual Report 09*, rapport annuel d'activités

124 « A meeting point that merges the capital's different parties into one organic whole », SOLIDERE, 2010, *City in layers*, rapport annuel d'activités

125 « Maintening constant human traffic and activity » SOLIDERE, Annual Report 09, rapport annuel d'activités

126 « Strengthening Beirut Souk's role as a regional and global center », idem

3.1.2 Des éléments de l'espace commercial, supports potentiels du projet urbain, ne semblent pas mobilisés

Considérer le projet commercial comme support au développement de politiques urbaines suppose de concilier des objectifs commerciaux et urbains mais aussi d'utiliser certains éléments du projet commercial à d'autres fins. Quelques éléments apparaissent emblématiques de ce double-emploi : les espaces ouverts, la mixité fonctionnelle et l'offre commerciale.

3.1.2.1 Le traitement des espaces ouverts : des espaces publics ?

L'espace public apparaît être un outil du projet urbain. En effet, c'est un lieu conçu pour être un espace de sociabilité, d'interactions inter-individuelles et de vie collective. Il apparaît donc comme un lieu producteur d'urbanité puisqu'il s'agit d'une organisation de l'espace qui « permet de faciliter au maximum toutes les formes d'interactions entre partenaires et de les multiplier »[127]. Toutefois, dans le cas des Souks de Beyrouth, le terrain relève de la propriété privée, contrairement à l'espace public traditionnel. Les concepteurs des Souks de Beyrouth, rencontrés au cours des entretiens, s'accordent d'ailleurs sur la notion d'espaces ouverts pour empêcher toute confusion. Derrière la dénomination « espace ouvert », ce sont l'ensemble des espaces non construits des Souks de Beyrouth qui sont désignés.
Étudier comment les espaces ouverts sont aménagés de façon à devenir des espaces publics, au sens où ils revêtent les mêmes fonctions, apparaît donc comme un indicateur de la dimension urbaine des Souks de Beyrouth mais aussi de la prise en compte d'objectifs non commerciaux. Dans quelle mesure les espaces ouverts des Souks de Beyrouth constituent-ils des espaces publics ?

L'espace public, un objectif spécifique de la reconstruction du centre-ville

L'aménagement d'espaces publics semble être une revendication spécifique du projet de reconstruction du centre-ville de Beyrouth. Tout d'abord, l'espace public revêt une dimension symbolique forte. Lieu accessible à tous, espace de débat civique potentiel, l'espace public est emblématique de la recherche d'un « environnement social qui engendre la tolérance et permette la diversité et les échanges »[128]. Ensuite, en tant que lieu producteur d'urbanité, il contribue à recréer la

127 CLAVAL Paul, 2009, article « urbanité », sous la direction de Merlin Pierre et Choay Françoise, *Dictionnaire de l'Urbanisme et de l'Aménagement*, Presses Universitaires de France
128 SOLIDERE, 1994, *Concours d'idées international pour la reconstruction des souks de Beyrouth*, dossier général

ville, dans un espace où plus de 80% des bâtiments d'avant-guerre ont été démolis. Enfin, 20 ans après le début de la reconstruction, l'aménagement d'espaces publics dans les Souks de Beyrouth est aussi un enjeu contemporain. Il répond à une situation structurelle de manque d'espaces publics à l'échelle du centre-ville et à l'échelle métropolitaine. En effet, Beyrouth est une ville qui compte peu d'espaces publics de type espaces verts (parc, square et lieux de promenade). Les deux plus grands parcs, le campus de l'Université Américaine de Beyrouth et le parc de la forêt des pins, ont un accès contrôlé. Le campus est réservé aux étudiants et ouvert aux promeneurs le week-end, sous contrôle des gardiens. Le parc de la forêt des pins est réservé aux titulaires de la nationalité française. C'est « la corniche » c'est-à-dire un ensemble de larges trottoirs, et de promontoires le long de la côte, qui semble être l'espace public libre d'accès le plus vaste de Beyrouth[129]. S'y ajoutent deux jardins, le jardin Sioufi à l'est et les jardins de Sanayeh à l'ouest et quelques squares. En 2002, Beyrouth comptait environ 0,1m² d'espaces verts accessibles au public par habitant[130]. A titre de comparaison, le ratio est de 9,3 m² pour Paris (bois de Vincennes et bois de Boulogne compris), ville déjà considérée comme faiblement dotée en espaces verts.

L'évolution des espaces publics dans le projet des Souks de Beyrouth

Le schéma directeur de 1995 : des espaces ouverts particularisés et dotés de fonctions spécifiques

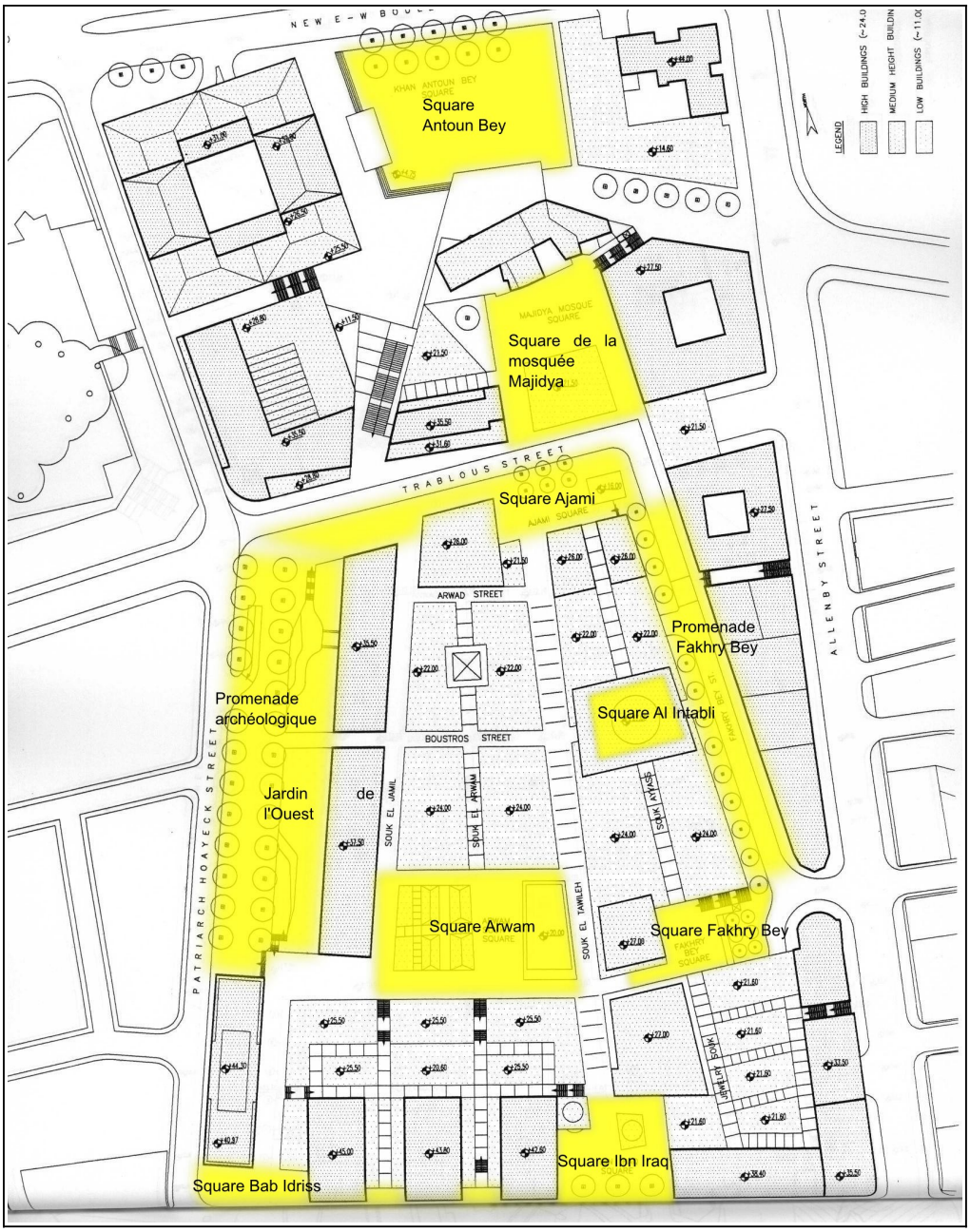
Dans le premier schéma directeur de 1995, Jad Tabet présente les principaux généraux d'organisations des espaces ouverts prévus, afin de faciliter la transition entre les Souks de Beyrouth et les rues alentours. Une hiérarchie entre les espaces ouverts est établie. Les plus vastes sont situés à la périphérie du site, principalement aux points d'accès de la rue vers le réseau des souks. Ces espaces ouverts sont conçus en réseau, de manière à constituer un cheminement piétonnier continu dans les souks, de Bab Idris au Khan Antoun Bey. Cette trame d'espaces ouverts s'inscrit dans le réseau d'espaces publics de la ville. Des espaces ouverts plus petits sont intégrés à l'intérieur de la trame viaire des souks. Ils jouent alors davantage un rôle de transition entre les différentes parties des Souks de Beyrouth.

Figure 13 : carte de localisation des espaces ouverts prévus par le schéma directeur de

129 DELPAL Christine, 2001, « La corniche de Beyrouth, nouvel espace public », *Les Annales de la Recherche Urbaine*, n°91

130 BARAKAT Liliane, CHAMUSSY Henri, 2002, « Les espaces publics à Beyrouth », *Géocarrefour*, Vol. 77, n°3

1995



(Source : Schéma directeur de 1995)

*Le **Square Bab Idriss** occupe une place importante dans le schéma d'ensemble puisqu'il constitue un point d'entrée majeur dans les souks. La dimension symbolique est forte. Il s'agit de renouer avec la fonction passée de porte d'entrée dans la ville de l'espace. Le lieu doit être « aussi public et animé que possible »[131]. Un changement du type de pavement matérialise la différence entre le square et le reste des souks.*

131 TABET Jad, THOMPSON Benjamin&Associates, 1995, *Beirut Souks Project Master Plan*, schéma directeur, éditions Solidere

*La **promenade archéologique** et le **jardin de l'Ouest** sont des espaces de promenade arborés. Ils constituent une étape d'une promenade à l'échelle de la ville, qui relie le Sérail, au sud-est, à la promenade des Ottomans, au nord-est. La promenade archéologique s'organise autour des vestiges archéologiques découverts in situ. Le jardin de l'Ouest est un espace de promenade et de repos plus classique. Des constructions souterraines élargissent l'offre commerciale autour de ces lieux.*

*Le **Square Khan Antoun Bey** est un espace d'interface entre centre-ville historique et nouveaux quartiers du centre-ville construits sur le remblais. Il est accessible depuis la promenade archéologique et le square de la Mosquée.*

*Le **Square Ibn Iraq** constitue la principale entrée sud des souks. C'est un lieu de passage, il faut donc n'y installer que peu d'équipements et de mobilier urbain. Il accueille les terrasses des restaurants et cafés qui bordent la place. Des éléments architecturaux traditionnels sont utilisés pour donner une identité à la place : reconstruction d'une fontaine, rénovation du Zawiyat, reproduction d'une mosaïque découverte sur le site.*

***Fakhry Bey Gate Square** assure la transition avec le quartier Foch/Allenby. En raison du relief, il comporte deux niveaux. La partie haute a fonction de liaison entre les Souks Ayass et des bijoutiers. Elle reprend le même revêtement de sol que dans les souks. La partie basse marque la fin de la promenade plantée de Fakhry Bey. Elle reprend le linéaire arboré. Le côté ouest est occupé par des petits commerces (tabacs, journaux...).*

*Le **Square Arwam** s'organise autour de l'immeuble Arwam reconstruit. En son centre, un souk est prévu, sans doute sous la forme d'un marché aux fleurs. Par sa localisation, c'est un lieu qui concentre les flux de piétions. Il a donc pour fonction l'accueil d'animations ponctuelles.*

*Le **Square Intabli** s'organise autour de la fontaine Intabli est un élément important de la mémoire collective des souks. Un vendeur de boissons (Intabli) très populaire y avait installé son commerce. Une fontaine est reconstruite approximativement à l'emplacement de l'ancienne fontaine. La forme orthogonale est maintenue.*

*Le **Square Ajami** se trouve à l'intersection des souks Tawilé, Ayass ainsi que de la rue Trablous. Un bosquet au centre sert de repère visuel. Des restaurants sont disséminés alentour. La rue est piétonne. Il doit servir de lieu d'animation avec l'accueil de manifestations festives (concerts, expositions) ainsi que de food court extérieure.*

*Le **Square de la mosquée Majidya** doit être un espace de calme et d'intimité. Le style de la mosquée est ré-utilisé pour le traitement architectural de la place.*

Ainsi, chaque espace ouvert est conçu selon les fonctions qu'il doit jouer à l'échelle des Souks de Beyrouth mais également, à l'échelle métropolitaine. On distingue plusieurs fonctions. Les espaces périphériques doivent faciliter la transition entre les Souks de Beyrouth et les rues voisines. Certains espaces ouverts sont dotés d'une fonction symbolique forte, en lien avec les équipements présents. Le square Intabli doit rappeler l'ancienne fontaine Intabli et l'animation de ses abords, le square de la mosquée Majidya est conçu comme un lieu de calme et de sérénité. Les espaces ouverts doivent également permettre une mise en valeur du patrimoine du site et assurer qu'il soit visible pour les visiteurs, à l'instar de la promenade archéologique. Certains lieux s'intègrent davantage à l'organisation commerciale et accueillent des commerces annexes comme le Fakhry Gate Square. D'autres espaces doivent permettre d'accueillir des évènements ponctuels de types concert ou exposition. D'autres lieux, enfin, sont conçus comme des espaces de promenades, en liaison avec les autres lieux de promenade de la ville.

Les espaces ouverts selon Rafael Moneo (1998) : éléments de cohérence du projet architectural

L'architecte Rafael Moneo[132] explique s'inscrire dans les prescriptions du schéma directeur de 1995. Ainsi, les espaces ouverts prévus sont conservés à l'exception de la promenade archéologique et du jardin de l'Ouest qui disparaissent. Cependant, il met en évidence une nouvelle approche du traitement des espaces ouverts. Ils sont abordés sous l'angle de la liaison entre les différents souks et le reste de la ville. Il n'est pas fait mention d'une fonction qui leur serait propre comme celle de lieu de rencontre par exemple. Ce sont davantage, semble t-il, des éléments de la cohérence fonctionnelle et architecturale du lieu

Les espaces ouverts dans les Souks de Beyrouth aujourd'hui : le prolongement des espaces commerciaux ?

Il a été difficile de trouver des documents d'urbanisme sur les espaces ouverts des Souks de Beyrouth d'aujourd'hui. Aussi, cette comparaison se fonde sur quelques documents indirects trouvés (plan de présentation du site, plan masse déposé avec la demande de permis de construire) mais également sur des observations directes et sur des entretiens réalisés avec Olivier Vidal, l'architecte coordinateur en charge de l'aménagement des espaces ouverts, employé par la société Solidere de 1995 à 2011.

132 MONEO Rafael, 1998, « The Souks of Beirut », explication du projet architectural

La place occupée par les espaces ouverts dans les Souks de Beyrouth diminue. Entre 1995 et 2012, le CES (Coefficient d'Emprise au Sol) augmente de 13%[133]. Ceci s'explique principalement la disparition de la promenade archéologique et du jardin de l'Ouest au profit de constructions. Le projet de promenade archéologique ne pouvait être réalisé tel qu'il était imaginé par le schéma directeur de 1995. Helga Seeden[134], archéologue en charge des fouilles, explique, qu'au nom de la Direction Générale de l'Archéologie, elle a refusé d'exposer en libre-accès les vestiges archéologiques trouvés. Cependant c'est la disparition entière de la promenade qui a eu lieu. Pour la disparition du jardin de l'Ouest, les employés de Solidere interrogés n'ont pas fourni de réponses.
Plus que la diminution de la place accordée aux espaces ouverts, il semble que leurs fonctions aient évolué. Olivier Vidal, responsable de l'aménagement des espaces ouverts, leur reconnaît trois fonctions : le repos, l'orientation et celui d'annexe des espaces commerçants[135]. Aussi, ils revêtent des fonctions attendues de l'espace public : repos, lieu d'animation, espace de transition entre les ensembles commerçants. Cependant, leur aménagement est conditionné aux logiques commerciales. Très réglementés, les espaces ouverts sont des espaces propres, d'apparence luxueuse. Cet aménagement limite l'usage des lieux par les passants. Ce sont des espaces très minéraux. Le sol de chaque espace ouvert est pavé. Le mobilier urbain est très épuré et se résume à des bancs et des lampadaires. La majeure partie des espaces aménagés pour le repos (bancs, marches...) ne sont pas ombragés, ce qui en limite l'usage. La végétation est rare. Initialement, seuls les arbres de l'allée Fakhry Bey étaient prévus. Face aux réactions des usagers, la société Solidere a cherché à changer l'image des lieux. Des plantes contenues dans de grands pots de pierre sont disposées au sein des espaces ouverts. Les toitures des bâtiments de faible hauteur sont peu à peu végétalisés.

Au cours des projets, la conception des espaces ouverts a évolué. Celle-ci semble prendre en compte, de plus en plus, les logiques commerciales de l'espace. Cette nouvelle rapproche renforce les difficultés à faire d'un espace ouvert d'espace commercial un espace public. L'espace ouvert apparaît davantage comme décor du centre commercial que lieu de pratiques. Il conviendrait toutefois d'assortir cet analyse du projet d'une étude des pratiques des espaces ouverts des Souks de Beyrouth.

133 D'après comparaison des CES du rez-de-chaussée des Souks de Beyrouth en 1995 et 2012, à partir du plan Ground Floor contenu dans le schéma directeur de 1995 et du plan Ground Floor contenu dans Beirut Souks retail design criteria, cahier des charges à destination des commerçants

134 D'après entretien avec Helga Seeden, professeur d'archéologie à l'université américaine de Beyrouth et chargée des fouilles du secteur des souks, le 15.05.2012

135 D'après entretiens avec Olivier Vidal, architecte coordinateur des Souks de Beyrouth, mai 2012

3.1.2.2 La diminution de la mixité fonctionnelle au cours des projets

La mixité fonctionnelle apparaît être un indicateur fort de la dimension urbaine du projet des Souks de Beyrouth. En mêlant commerces, habitations et bureaux, le site tend à reproduire la diversité des usages d'un lieu de centre-ville. Cette mixité fonctionnelle maximise le potentiel d'interface du site, lieu de rencontres entre individus aux activités et aux intérêts différents.

La possibilité d'un espace multifonctionnel est laissée par le zonage du schéma directeur de la reconstruction du centre-ville de 1994. Classé zone E, le site des souks peut accueillir des « activités commerçantes, de bureaux, résidentielles et culturelles[136] ». Dès le concours d'idées international pour la reconstruction des souks de Beyrouth, la volonté de construire un espace multifonctionnel est affirmée. Les candidats doivent concevoir « des unités résidentielles et de bureaux, convenablement situées, afin d'éviter toute incompatibilité avec d'autres activités du site »[137]. Le schéma directeur reprend ce principe à travers une programmation mixte qui mêle commerces, bureaux et logements. L'architecte Rafael Moneo, en 1998, ré-affirme ce principe : « le projet s'organise autour de trois éléments de programmation principaux. Ce sont : le commerce de détail, le logement et les bureaux. »[138]. La fonction résidentielle doit occuper les bords est et ouest. Il s'agit de 36 appartements de 100 m², en moyenne, répartis par immeubles de deux étages. Des bureaux sont également prévus au sud et des restaurants au nord.
Aujourd'hui, la dimension résidentielle du projet a été abandonnée. Aucun logement n'a été réalisé dans la partie sud des Souks de Beyrouth et d'après l'architecte de Solidere, Habib Ghaziri[139], la programmation des autres parties ne comprend pas de logements. Ce changement d'objectifs s'explique, selon lui, par des difficultés techniques. Résidences et locaux commerciaux doivent satisfaire à des normes différentes. Aussi, intégrer des logements au sein d'un espace commercial nécessiterait des aménagements complexes et coûteux. Il n'a pas été possible de vérifier cet argument. On peut cependant exprimer quelques doutes. Tout d'abord, c'est la première fois, au cours des entretiens, que la question financière est présentée comme un obstacle à la réalisation du

136 SOLIDERE, Beirut Souks Project Master Plan, rapport général, 1995

137 SOLIDERE, 1994, *Concours d'idées international pour la reconstruction des Souks de Beyrouth*, conditions générales et dossier de préparation

138 « The project consists of three main programmatic elements. They are : retail, housing and office », MONEO Rafael, 1998, *The Souk of Beirut*, descriptif du projet architectural

139 Propos tenus par Habib Ghaziri, architecte de Solidere, en charge des phases de conception et de construction des Souks de Beyrouth, entretien du 18 mai 2012

projet. A l'inverse, le soutien financier de la société foncière aux fouilles archéologiques durant trois ans[140], le choix de reprendre le maillage viaire des souks même s'il n'est pas le plus efficace gérer les flux de passants[141] ou bien le choix de maintenir un complexe cinématographique et une grande surface alimentaire en dépit de faibles rendements attendus[142], sont présentés comme autant d'efforts financiers de la société en faveur d'un espace qui ne doit pas seulement être commercial. Ensuite, doubler les espaces commerciaux d'une dimension résidentielle a déjà été réalisé et, sans être commune, est une pratique d'aménagement commercial connue (Sihlcity à Zurich, Fisketorvet à Copenhague).

Les activités économiques non marchandes ont été conservées dans la programmation des Souks de Beyrouth. La partie sud compte un immeuble de bureaux le long de la rue Allenby ainsi que des étages de bureaux dans la partie supérieure des immeubles longeant la rue Weygand.

3.1.2.3 L'offre commerciale, un levier non mobilisé

A travers le choix de l'offre commerciale se dessine le choix d'une clientèle. Aussi, l'offre commerciale apparaît comme un outil possible du projet urbain puisqu'elle permet d'influer sur le profil de la clientèle qui fréquentera le lieu pour des motifs commerciaux.

L'offre de commerce de détail semble cibler une clientèle de classes moyennes à supérieures. On trouve en effet des enseignes classiques des malls de Beyrouth comme Zara, H&M ou Bershka. Il y a également une grande surface alimentaire. Ces commerces s'adressent à une clientèle des classes moyennes à supérieures. On trouve aussi des enseignes de luxe comme Louis Vuitton ou Jimmy Choo qui concernent davantage une clientèle fortunée. Mais, l'évolution du « tenant mix » , c'est-à-dire les procédés de sélection puis de répartition des enseignes afin de maximiser l'efficacité commerciale du site, tend à restreindre encore davantage la clientèle visée. En effet, depuis l'inauguration, 48% des magasins qui ont ouverts leurs portes sont des enseignes haut de gamme, soit des marques internationales du luxe, soit des enseignes originales créées par des designers.[143]

---

140 D'après entretien avec Hervé Dupont, directeur du département « aménagement » de Solidere de 1995 à 2000, le 9.03.2012

141 Propos tenus par Habib Ghaziri, architecte de Solidere, en charge des phases de conception et de construction des Souks de Beyrouth, entretien du 18 mai 2012

142 idem

143 Pourcentage établi par comparaison entre un relevé des magasins ouverts à l'inauguration des Souks de Beyrouth en 2009, par Guillaume Boudisseau et un relevé personnel des magasins ouverts en juin 2012, à l'exception du souk des bijoutiers

L'offre de restauration s'adresse également à la même clientèle. La société Solidere, à travers sa filiale Beirut Hospitality Company, a développé une offre de restauration de luxe, en partenariat avec des chefs renommés. A ce jour, elle représente 30% de l'offre de restauration des Souks de Beyrouth[144]. On trouve également des enseignes moyenne gamme et haute gamme développées par des groupes internationaux. Ceci représente 60% de l'offre commerciale des Souks de Beyrouth[145]. La grande surface commerciale propose des espaces de restauration à prix moyens. Ceux-ci sont fréquentés par les employés du centre-ville notamment. La diversité des formes de restauration proposées permet de satisfaire les attentes de différentes clientèles : restaurant, salon de thé, bar, café.

L'offre commerciale de loisirs est surtout contenue dans la deuxième phase des Souks de Beyrouth, aujourd'hui en cours de réalisation. Elle prévoit un complexe cinématographique de 14 salles ainsi qu'une salle de jeux d'arcades. Les salles de cinéma, sont, pour la société Solidere, un engagement envers une fréquentation populaire des Souks de Beyrouth[146].

L'offre commerciale prévue des Souks de Beyrouth permet de répondre à différentes attentes du public, en raison de sa diversité (shopping, restauration, divertissement). Elle présente une forte représentation de commerces de luxe. Elle propose aussi des commerces plus emblématiques de l'offre commerciale des malls de Beyrouth. 48% des enseignes présentes dans les Souks de Beyrouth possèdent également un magasin dans, au moins, un autre mall de l'agglomération beyrouthine[147]. Pour autant, celle-ci ne renvoie pas forcément à des prix bons marchés, accessibles aux classes populaires. A titre d'indication, le salaire moyen libanais est estimé à 480€ par mois[148]. Or, les enseignes internationales proposent des produits aux prix qui ont cours dans les autres franchises, notamment en France[149], parfois même augmentés du coût des taxes. Aussi, faire ses courses dans ces enseignes demande un pouvoir d'achat supérieur, au Liban qu'en France. De même, la société de Solidere explique que la programmation d'une grande surface alimentaire ainsi que d'un complexe cinématographique sont autant d'engagements en faveur d'une fréquentation populaire des Souks de Beyrouth. En effet, les études prospectives prévoient une très faible

144 D'après un relevé de terrain de l'offre de restauration des Souks de Beyrouth, juin 2012

145 idem

146 D'après les propos tenus par Habib Ghaziri, architecte de Solidere, en charge des phases de conception et de construction des Souks de Beyrouth, entretien du 18 mai 2012

147 D'après une comparaison de l'offre commerciale des malls *Souks de Beyrouth*, *City Mall*, *Beirut Mall*, *Spinney's*, *ABC Mall Achrafieh*, *ABC Mall Dbayeh*, *The Mall*, *Dunes*, juin 2012

148 D'après www.lemoci.com, site internet du moniteur du commerce international, visite du 28 août 2012

149 D'après relevés de terrains, juin 2012

rentabilité de ces structures[150]. Cependant, il convient de souligner que ces équipements, en raison de leur prix, s'adressent à une clientèle de classes moyennes plutôt que de classes populaires.
Ainsi, l'offre commerciale telle qu'elle est programmée, ne cible finalement qu'une partie restreinte de la population libanaise. La stratégie commerciale des Souks de Beyrouth, telle que Solidere la présente, semble encourager cette sélectivité. D'après Angus Gavin, directeur du département de développement urbain de la société Solidere, les Souks de Beyrouth cherchent à se différencier des autres malls de l'agglomération en accueillant « davantage de marques et de commerces de luxe »[151].

L'offre commerciale apparaît ainsi comme un levier non mobilisé pour la réalisation d'un projet urbain, tant pour accroître la fréquentation du site que pour favoriser une fréquentation diversifiée du lieu, y compris par les classes populaires. Cependant, elle ne représente qu'un motif parmi d'autres de fréquentation des Souks de Beyrouth. Pour autant, le parti-pris d'aménagement des espaces ouverts ainsi que la suppression des logements de la programmation, autres motifs de fréquentation du site, semblent aussi converger vers une diminution de la diversité du public qui fréquente les Souks de Beyrouth, en contradiction avec les objectifs du projet urbain. Ces évolutions témoignent également de la prépondérance du projet commercial sur le projet urbain, avec des leviers attendus du projet urbain au service d'une stratégie de développement commercial.

150 D'après les propos tenus par Habib Ghaziri, architecte de Solidere, en charge des phases de conception et de construction des Souks de Beyrouth, entretien du 18 mai 2012

151 Propos tenus par Angus Gavin, directeur du département « développement urbain » de Solidere, entretien du 9.05.2012

3.1.3 Une insertion urbaine paradoxale

Étudier l'insertion urbaine des Souks de Beyrouth, formelle et fonctionnelle, peut permettre de mettre en évidence des indices de réussite du projet urbain. Quelle est la place dans Souks de Beyrouth dans l'organisation urbaine ? A quelles échelles, de celle du centre-ville à l'échelle internationale, leur fonctionnement est-il conçu ?

3.1.3.1 Un espace intégré au centre-ville reconstruit

Inclus dans le périmètre du centre-ville, les Souks de Beyrouth sont soumis aux prescriptions du schéma directeur de reconstruction. Comme l'ensemble du centre-ville, ils sont conçus par Solidere. De plus, l'espace commercial est propriété de Solidere et administré par Solidere. Ceci favorise la continuité entre les Souks de Beyrouth et le reste du centre-ville, tant formelle que fonctionnelle.

Une insertion urbaine formelle

La forme urbaine a été conçue pour favoriser l'intégration de l'espace commercial au tissu urbain environnant. Elle reprend des éléments du contexte urbain alentour. L'espace commercial utilise la déclivité naturelle du terrain. Ceci permet notamment l'accès aux différentes étages des immeubles commerciaux depuis la rue. En outre, l'architecture des Souks de Beyrouth (partie reconstruite) s'inspire des codes architecturaux du centre-ville. On retrouve les mêmes hauteurs, la même inclinaison de toits et des teintes similaires à celles des immeubles reconstruits du centre-ville. Plus encore, les hauteurs des bâtiments construits en périphérie de la parcelle sont fonction des hauteurs des bâtiments des rues voisines.

La forme urbaine favorise également la liaison entre les Souks de Beyrouth et le tissu urbain environnant. Le réseau de rues interne est connecté aux rues environnantes. Neufs accès piétons relient l'espace commercial au centre-ville environnant, tandis que les rues Weygand, Allenby, Hoyaek et Mir Majid Erslan permettent une desserte automobile des abords du site. La rue piétonnière Fakhry Bey traverse l'espace commercial et se connecte aux rues Hoayek à l'ouest et Allenby à l'est. De plus, l'organisation du réseau de circulation, à l'échelle du centre-ville, fait des Souks de Beyrouth une interface entre le centre-ville historique et le front de mer. Les zones périphériques de l'espace commercial ont été conçues pour jouer ce rôle d'interface. Celles-ci comportent souvent des places ou de vastes trottoirs plutôt que des bâtiments. Ces espaces non-bâtis

favorisent la transition entre les commerces de la zone centrale des Souks de Beyrouth et les rues environnantes.

Une insertion urbaine fonctionnelle

Les Souks de Beyrouth sont conçus comme une centralité du centre-ville reconstruit. Il concentre des commerces et des équipements de loisirs qui en font un lieu d'attraction et génère des flux de personnes et d'activités qui doivent bénéficier à l'ensemble du centre-ville. Le fonctionnement des Souks de Beyrouth s'inscrit dans un projet d'ensemble du centre-ville. La structure commerciale des Souks de Beyrouth doit leur permettre d'être la locomotive d'une vaste zone commerciale de centre-ville. La société Solidere explique également que les Souks de Beyrouth vont faire partie d'autres projets d'aménagement du centre-ville[152]. Ainsi, les espaces ouverts des Souks de Beyrouth devraient fonctionner en réseau avec les futurs espaces de promenade du front de mer. De même, en tant que lieu de mémoire et d'exposition de vestiges archéologiques, il constitue une étape de « l'héritage trail », un parcours de promenade aménagé pour permettre aux visiteurs de découvrir l'histoire de la ville de Beyrouth.

L'insertion urbaine demeure, au fil des projets, une préoccupation des concepteurs des Souks de Beyrouth. Elle est prise en compte dans le choix de la forme urbaine et s'affirme aussi par le rôle attribué aux Souks de Beyrouth dans le fonctionnement du centre-ville. Cependant, les Souks de Beyrouth sont conçus pour être un équipement à rayonnement métropolitain sinon international. Comment l'insertion urbaine est-elle envisagée à l'échelle métropolitaine ?

3.1.3.2 Quelle intégration à l'échelle de l'agglomération ?

L'intégration à l'échelle de l'agglomération apparaît plus problématique, en termes de continuité urbaine mais aussi fonctionnels.

152D'après des propos tenus par Angus Gavin, directeur du département « développement urbain » de Solidere, entretien du 9.05.2012

L'intégration à l'échelle métropolitaine, une difficulté partagée avec l'ensemble du centre-ville

Les Souks de Beyrouth rencontrent les mêmes problèmes que le centre-ville. Il s'agit d'un espace différencié, historiquement, architecturalement mais aussi physiquement d'avec le reste de l'agglomération. Plus encore, le centre-ville est un espace très polémique. Les modalités de la reconstruction et notamment l'expropriation des ayants-droits, comme les choix de reconstruction ont suscité de nombreuses critiques. Aussi, nombre de Beyrouthins disent boycotter le centre-ville. Sa fréquentation se heurte également à des logiques confessionnelles qui favorisent le fonctionnement en quartier[153]. Les habitudes de fréquentation du centre-ville sont en cours de création.

Néanmoins, l'intégration urbaine des Souks de Beyrouth rencontre aussi des problèmes spécifiques.

Une aire de chalandise à l'échelle de l'agglomération ?

L'aire de chalandise des grands espaces commerciaux comme les Souks de Beyrouth peut être divisée en trois niveaux[154]. Une aire primaire de quelques kilomètres de rayon qui constitue 60 à 70% du chiffre d'affaires. Une aire secondaire, à l'échelle de l'agglomération, qui représente 15 à 20% du chiffre d'affaires. Et une aire tertiaire, d'échelle extra-régionale, qui fournit un pourcentage marginal du chiffre d'affaires. Or, dans le cas des Souks de Beyrouth, un tel modèle est problématique. L'aire primaire, soit le centre-ville, est toujours en création et compte donc très peu d'habitants. A l'échelle de l'agglomération, les Souks de Beyrouth peuvent répondre à une attente à l'ouest de la ville mais à l'ABC Mall, à l'est, fait concurrence et la périphérie est également bien pourvue en centres commerciaux. Enfin, l'aire tertiaire est plus difficile à délimiter. En raisons des difficultés de circulation, l'extension de l'aire de chalandise en dehors de Beyrouth est incertaine. Enfin, une aire de chalandise de dimension internationale est revendiquée à travers l'attraction de touristes, notamment originaires des pays du Golfe. Ceux-ci représentent 43% des touristes qui visitent le Liban[155]. Toutefois, il est difficile de prévoir leur fréquentation, fortement liée à l'instabilité politique du pays. En 2010, le pays connaissait une augmentation de 17%[156] ce qui

153 SEEMULLER Marine, 2010, *Centre-ville de Beyrouth : entre coupure urbaine et couture urbaine*, mémoire de master, université Paris 1

154 Typologie de la journaliste économique Muriel Rozelier dans « La guerre des malls », *Le commerce du Levant* n°5594, 2009

155 D'après le site www.lecommercedulevant.com, à partir des données du ministère du tourisme, visite du 21 août 2012

156 Idem

représentait 2 millions de visiteurs. En 2011, début du conflit en Syrie, le nombre de touristes a diminué de 24%[157]. Les prévisions pour l'année 2012 sont également à la baisse.

Ainsi, l'évolution des objectifs assignés aux Souks de Beyrouth mais aussi la non-utilisation de certains éléments de l'espace commercial comme support de politiques urbaines met en évidence la difficulté à concilier projet commercial et projet urbain au sein de l'espace actuel des Souks de Beyrouth d'aujourd'hui. La dimension commerciale semble restreindre les ambitions urbaines du projet.

157 idem

3.2 Les difficulté des Souks de Beyrouth à jouer un rôle de support des politiques urbaines

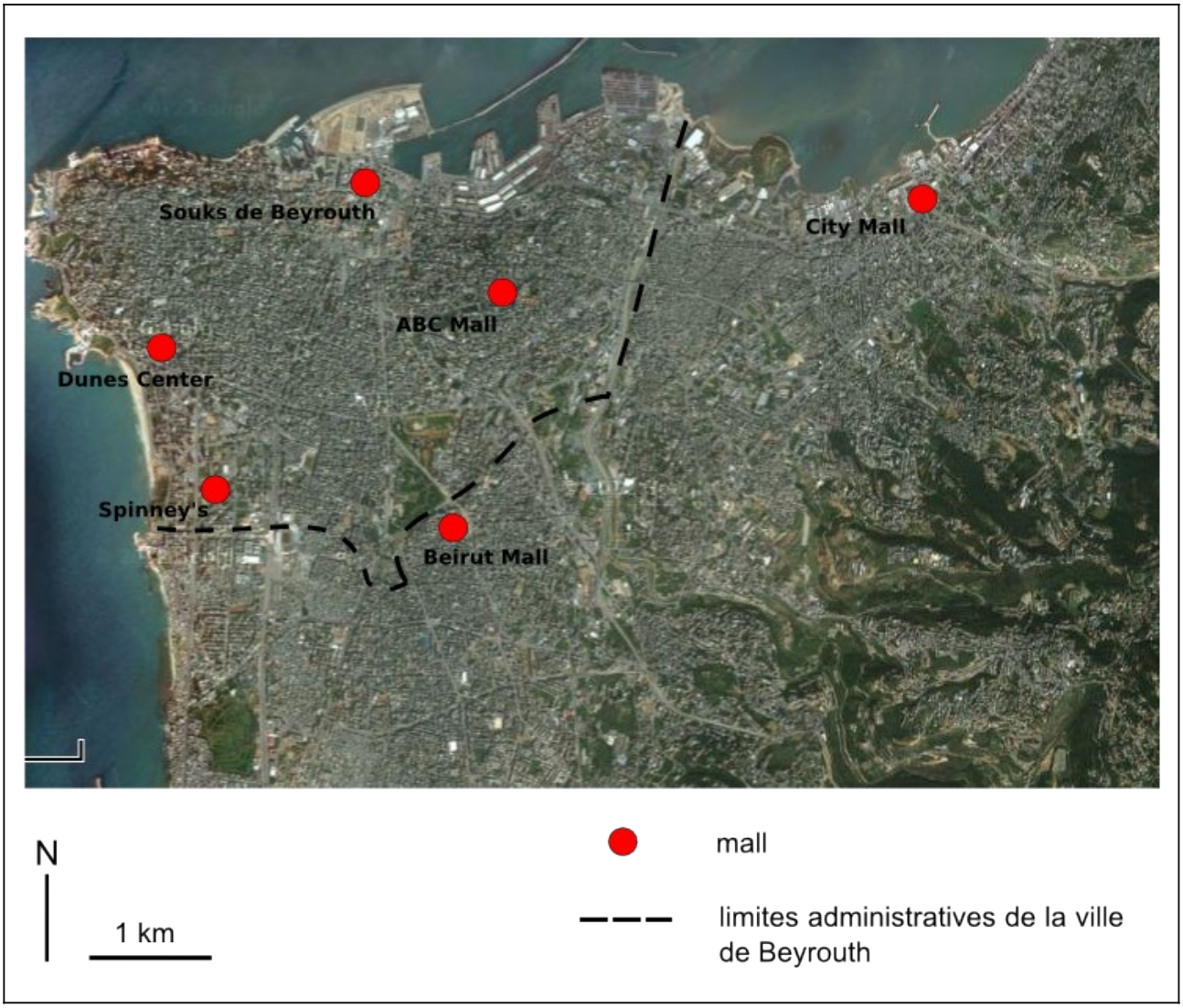
Dans les Souks de Beyrouth, la synthèse entre projet commercial et projet urbain semble difficile à faire. Il ne s'agit que d'hypothèses, mais quelques éléments d'explication peuvent être relevés.

3.21 Le temps long de la conception nécessite une redéfinition des objectifs et des outils du projet urbain

Partiellement réalisé, le projet des Souks de Beyrouth est à l'étude depuis une vingtaine d'années. Durant ces vingt années, le contexte urbain, social, économique et politique à partir duquel a été décidée la reconstruction des souks a été modifié. Aussi, certains objectifs du projet urbain n'ont plus cours ou nécessitent de mobiliser d'autres moyens que ceux prévus pour leur réalisation.
Tout d'abord, les premières constructions des Souks de Beyrouth sortent de terre en 2009, alors que la majorité du centre-ville est reconstruite. Aussi, l'espace commercial ne peut jouer le rôle de « catalyseur » de la reconstruction. Cependant, les Souks de Beyrouth peuvent toujours jouer un rôle dans la restauration de la centralité du centre-ville, en attirant populations et activités.
Ensuite, en 20 ans, le paysage commercial de la métropole a considérablement évolué. Le Liban avait, en 2002, un ratio de 23 m² d'espace de centre commercial pour 1000 habitants[158]. En prenant en compte l'ensemble des projets prévus en 2003 à Beyrouth et dans la banlieue proche, il devrait atteindre 232 m²/1000 habitants en 2020. Pour comparaison, le ratio d'une capitale européenne est de 150 m²/1000. Bien qu'il s'agisse d'une étude prospective, ces résultats mettent en évidence une relative saturation de l'espace commercial beyrouthin. L'évolution est également qualitative. De nouvelles formes commerciales émergent, les grandes surfaces commerciales puis les centres commerciaux puis les centres commerciaux récréatifs, aussi bien dans la périphérie qu'au sein de la ville. En 2003, est construit le premier mall de l'agglomération, l'ABC Mall (42 000 m²), à Achrafieh, le quartier est de Beyrouth. Il est suivi en 2004 par le City Mall (21 000 m²) implanté à côté du nœud routier de Dorah, sur l'axe côtier reliant Beyrouth au nord du pays. Les centres commerciaux récréatifs Beirut Mall, Le Mall, et Dunes viennent s'ajouter.

158 RAMCO, 2003, société spécialisée en études économiques et financières, étude prospective sur les espaces commerciaux au Liban

Figure 14 : Carte des centres commerciaux récréatifs de l'agglomération de Beyrouth en 2012



(Source :maps.google.com, relevés personnels 2012)

L'espace commercial des Souks de Beyrouth ouvre donc ses portes dans un contexte plus concurrentiel que prévu. Plus encore, certains éléments qui pouvaient faire sa spécificité se retrouvent au sein d'espaces commerciaux ouverts avant lui. Deux autres malls ont ouverts leurs portes à Beyrouth, avant lui : l'ABC Mall et le Dune Center. Les Souks de Beyrouth apparaissent comme le seul espace commercial du centre-ville mais cette zone est moins peuplée que les quartiers péri-centraux comme Achrafieh où se trouve l'ABC Mall. Les Souks de Beyrouth devaient

également être le plus grand espace commercial de l'agglomération avec 225 boutiques prévues pour la partie sud[159] (la phase 2 ne devrait pas avoir de boutiques et la programmation commerciale de la phase 3 n'est pas arrêtée) mais l'ABC Mall compte 253 boutiques[160]. Enfin, les Souks de Beyrouth ne sont pas le seul centre commercial à s'inspirer du commerce récréatif. Certains éléments de l'offre de loisirs des Souks de Beyrouth se retrouvent dans les autres malls. Ainsi, l'intégration d'un complexe cinématographique au centre commercial fait partie de la programmation commerciale de l'ABC Mall ou du Dunes Center. De même, la proposition d'un espace de jeux-garderie pour enfants se retrouve dans l'offre commerciale de l'ABC Mall, du Dunes Center, du City Mall, du Mall et du Beirut Mall.

Aussi, la société Solidere s'efforce de différencier les Souks de Beyrouth des autres espaces commerciaux de l'agglomération de Beyrouth, en ré-investissant les objectifs initiaux semble t-il. Angus Gavin, responsable du département « développement urbain » de Solidere, met en évidence les singularités des Souks de Beyrouth : « recherche architecturale », « mise en valeur du patrimoine », « localisation dans le centre-ville historique »[161]. La stratégie de différenciation des Souks de Beyrouth s'affirme également par un autre élément : l'offre commerciale. S'orienter vers le luxe permet aux Souks de Beyrouth d'attirer une clientèle différente de celle qui fréquente les grandes surfaces commerciales. L'offre commerciale évolue mais c'est également une lutte pour l'image des Souks de Beyrouth. Quelques marques emblématiques du luxe, comme Louis Vuitton ou Hermès, contribuent à donner l'image d'un espace commercial haut de gamme, ce qui ne correspond pas à tout à fait à la programmation commerciale actuelle.

L'évolution du paysage commercial apparaît ainsi comme un élément explicatif de l'utilisation de l'offre commerciale comme outil marketing davantage que comme outil urbain en permettant à des clientèles aux profils sociaux et économiques plus divers d'y faire leurs achats.

159 SOLIDERE, 2009, Annual Report

160 GLOBAL BLUE, 2011, *SHOP Lebanon*, n°1

161 Propos tenus par Angus Gavin, directeur du département « développement urbain » de Solidere, entretien du 9.05.2012

3.2.2 Solidere, une société foncière privée en charge d'un projet urbain : ambiguïtés et contradictions

Au cours des années, la société Solidere a conservé la maîtrise du projet des Souks de Beyrouth. Déléguer cet aménagement à un acteur foncier privé a peut être contribué à renforcer l'antagonisme entre projet urbain et projet commercial.

La Société Solidere, maître du système d'acteurs des Souks de Beyrouth

La société Solidere possède le terrain et dirige la conception, en accord avec le cadre légal du schéma directeur. Mais elle a réussi à faire modifier le cadre réglementaire du schéma directeur fixé par les pouvoirs publics en conseil des ministres. Cette influence, au-delà même de ses compétences, est sans doute à rapprocher de la fonction politique de Solidere (cf. partie I).
A titre d'exemple, Solidere a obtenu la création d'un régime juridique spécifique aux parkings des Souks de Beyrouth[162]. En effet, par ses statuts, la société Solidere est propriétaire d'un nombre défini de mètres-carrés parmi l'ensemble du territoire qu'elle reconstruit et le remblais. En accord avec la législation, l'entreprise a prévu de reconstruire les Souks de Beyrouth et de les conserver en sa possession. Par ailleurs, la réglementation prévoit que les mètres-carrés souterrains ne comptent pas, à condition qu'ils ne soient pas ouverts (hormis les entrées), ni ne servent pour des activités économiques imposables. Or, les parkings prévus pour les Souks de Beyrouth contiennent de vastes ouvertures. Par conséquent cette surface rentre dans le quota des mètres-carrés attribués à Solidere, en échange des travaux de reconstruction. Elle doit donc se déposséder d'autres mètres-carrés, dans l'enceinte du centre-ville. Pour finir, Solidere a obtenu gain de cause et la surface en sous-sol ouverte au niveau du sol que constitue les parkings des Souks de Beyrouth a été classée dans une catégorie juridique à part.
La société Solidere apparaît donc en capacité de s'imposer dans le jeux d'acteurs et même d'en modifier les règles.

Solidere, une structure compatible avec la réalisation d'un projet urbain ?

Solidere est une société foncière chargée d'urbanisme commercial, une entreprise privée aux missions d'intérêt public. Or, la structure de cette société présente des aspects qui peuvent entraver la réalisation d'un projet urbain.

162 Direction Générale de l'Urbanisme, liste des modifications du schéma directeur des Souks de Beyrouth

Solidere est créée par la loi n°117 du 7/12/91 qui autorise la création de sociétés foncières groupant les propriétaires, les ayants droits, les souscripteurs et les autorités concernées (administrations publiques, municipalités…). A l'origine définie comme outil de maîtrise foncière, elle se retrouve dotée de compétences en aménagement du territoire. L'inadéquation de compétences entre la société d'origine et les missions qui lui sont attribuées pourrait expliquer certains échecs du projet urbain. Aussi la réalisation des Souks de Beyrouth apparaît comme un défi supplémentaire pour Solidere. L'urbanisme commercial suppose déjà l'acquisition de savoir-faire spécifiques. En ce sens, la société Solidere fonde la société BREMS, détenue à part égale avec Asswaq Management, filiale de la SCC ou Société des Centres Commerciaux. Elle s'assure ainsi d'une expertise commerciale de la part d'une société internationalement renommée. Doubler le projet commercial d'un projet urbain suppose aussi d'acquérir des compétences en matière de politiques urbaines.

Outre le champ de compétence, c'est aussi la structure juridique de Solidere qui peut expliquer les difficultés à mener un projet urbain. Solidere a le statut de SAL ou Société Anonyme Libanaise. Ce régime se caractérise par l'implication financière de chaque associé[163]. Chaque associé est responsable au prorata de ses parts. Chaque actionnaire est propriétaire d'une partie du capital de l'entreprise. A ce titre, il reçoit, au prorata de ses actions, une part des profits de la société, comme rémunération du facteur capital. Ce titre de propriété lui confère également un pouvoir de décision au sein de la société. Réunis en conseil d'administration, les actionnaires valident les comptes financiers, approuvent les activités de gestion, décident du montant des dividendes et de la nomination des administrateurs et des experts-comptables. Par ailleurs, la société a une mission d'intérêt public : « L'objet de la société porte sur l'aménagement et la reconstruction d'une ou plusieurs régions libanaises du fait des troubles conformément au plan et au plan directeur qui lui sont propres, la vente des terrains aménagés, la construction d'immeubles sur les terrains en vue de les vendre, les louer ou les exploiter. »[164] La société doit donc à la fois garantir les intérêts privés de ses actionnaires et des intérêts publics.

Cette confusion d'objectifs est d'autant plus forte que les administrateurs sont directement intéressés par les résultats financiers de la société. Ces deux objectifs peuvent être contradictoires. Ils supposent des temps d'actions différents : temps court du retour sur investissement et temps court ou plus long de l'aménagement. De même, la prise en compte d'un objectif de rentabilité économique du projet ne suppose pas toujours les mêmes choix d'aménagement que des objectifs de renouvellement urbain, de création d'espace public ou de restauration de centralité. Aussi, de la hiérarchisation des objectifs d'ordre public et d'ordre privé semble découler le potentiel de projet

163 ITANI Nabil et alii, Investment Development Authority of Lebanon, brochure d'information

164 Loi n° 117 du 7 décembre 1991

urbain du projet commercial.

Des objectifs alternatifs envisagés dans un rapport de compatibilité avec l'objectif de rentabilité économique ?

Au regard de la conception des Souks de Beyrouth, l'objectif de rentabilité économique semble avoir été premier. Les autres objectifs paraissent avoir été réalisés dans la mesure où ils étaient compatibles avec cet objectif premier. L'analyse des différents éléments de programmation (espaces ouvert, offre commerciale, mixité fonctionnelle) fournit un premier exemple.

La dimension patrimoniale des Souks de Beyrouth semble avoir été traitée de la même manière. En tout cas, elle ne correspond pas à des critères scientifiques. Les vestiges conservés in situ sont les vestiges du mur d'enceinte d'époque médiévale et les fondements d'un quartier résidentiel de pêcheurs. Pourtant, selon Helga Seeden, archéologue responsable des fouilles du secteur des souks, la découverte la plus intéressante était la mise à jour d'une superposition de rues marchandes avec des boutiques numérotées, datant de la période byzantine, de la période romaine, puis d'une période antérieure non datée. La sélectivité de l'approche patrimoniale ne reprend pas non plus des critères historiques. Comme expliqué dans la deuxième partie, elle met en scène des souks en puisant dans un ensemble de représentations dont les souks de Beyrouth d'avant-guerre ne constituent qu'un référentiel parmi d'autres. De plus, c'est la dimension matérielle du patrimoine qui est mise en avant. Ainsi, les rappels aux souks d'avant-guerre sont formels, à travers la reprise d'éléments d'organisation et de la toponymie. Cependant, seuls trois commerçants des souks d'avant-guerre, éléments de la mémoire des souks, seraient revenus s'installer dans les Souks de Beyrouth : le chapelier Elie Khoubbieh, le magasin le Gant Rouge et le vendeur de boissons Al Intabli (fils)[165].

Jean Yasmine, archéologue au CDR, propose également de lire le déroulement des fouilles à la lumière d'un objectif commercial considéré comme premier. Contrairement à de nombreux chantiers de fouilles du centre-ville[166], la coopération entre les équipes d'archéologues et Solidere a été bonne sur le site des Souks de Beyrouth. Solidere a financé une partie des fouilles et également des travaux de publication. Elle a aussi permis aux archéologues de fouiller le site dans son ensemble, sur une durée de trois années. Pour Jean Yasmine, cette bonne entente s'explique par une convergence d'intérêts entre la société foncière et les archéologues. Ces deux groupes ont une

165 D'après relevé de terrain, juin 2012

166 BEYHUM Nabil, 1993, « Les enjeux politiques de la préservation du patrimoine à Beyrouth 1990-1997 », sous la direction de DAVIE Michael, *Questions sur le patrimoine architectural et urbain au Liban, Beyrouth*, ALBA/Université de Tours

approche destructive de l'espace, l'un pour y construire de nouveaux bâtiments, l'autre pour accéder à une couche toujours plus ancienne susceptible pour accroître les connaissances scientifiques. La conservation des découvertes, notamment in situ, n'arrive qu'au second plan. Elle est davantage une demande des populations et des associations de sauvegarde du patrimoine.
Ainsi le souci du patrimoine, qui est déjà une originalité par rapport aux autres espaces commerciaux de l'agglomération, est envisagé au regard de sa compatibilité avec la fonction commerciale du site plutôt qu'au regard de critères scientifiques ou historiques.

3.2.3 La revendication d'une dimension internationale incite à la production d'un objet adapté aux standards internationaux

Au cours des différentes étapes de la réalisation du projet s'exprime la volonté de produire un espace commercial de rayonnement et de renommée internationale. Ce choix implique la production d'un espace commercial adapté aux standards internationaux. Or, ceux-ci ne favorisent pas la prise en compte de la spécificité du projet.

La conception du projet aux mains d'une équipe aux références internationales

Les architectes et urbanistes choisis par la société Solidere pour concevoir les Souks de Beyrouth sont de renommée internationale. A chaque nouvelle phase est recruté un tandem d'architectes composé d'une agence étrangère et d'une agence libanaise. Les architectes étrangers choisis sont coutumiers de la conception de projets architecturaux dans des pays très différents. Plus encore, il s'agit souvent d'architectes de renommée internationale, primés par des prix prestigieux d'architecture.

Figure 15 : La dimension internationale de l'équipe d'architectes des Souks de Beyrouth

Partie des Souks de Beyrouth conçue	**Architecte**	**Nationalité**	**Domaine d'intervention**	**Prix internationaux d'architecture**	**Lieu de formation**	**Nombre de pays où un bureau de l'agence est établi**
Phase 2	Denis Valode et Jean Pistre	Française	Monde	Équerre d'argent 1992 Quaternario 1993	France	4
Phase 3, Khan Antoun Bey	Zaha Hadid	Irako-britannique	Monde	Prix de l'Union Européenne 2003 Pritzker 2004	Royaume-Uni	2
Phase 2	Annabel Kassar	Franco-libanaise	Moyen-Orient, Europe		France	4
Phase 1, souk des bijoutiers	Kevin Dash	Britannique	Moyen-Orient, Europe			
Phase 1, souk core	Rafael Moneo	Espagnole	Monde	Pritzker 1996 Prix UIA 1996	Espagne	Pas d'agence
Phase 1, souk core	Samir Khairallah	Libanaise	Moyen-Orient et Chine			4
Phase 1, souk des bijoutiers	Rafik el Khoury	Libanaise	Moyen-Orient			2
Ensemble (architecte coordinateur)	Olivier Vidal	Française	Monde		France, Suisse	Pas d'agence

60% des architectes recrutés pour le projet des Souks de Beyrouth sont d'origine étrangère. 90% ont l'habitude de travailler hors du Moyen-Orient. 30% ont été récompensés par des prix internationaux d'architecture, avant d'être recrutés par la société Solidere.

(Sources : Solidere, www.valode-et-pistre.com, www.skp-consultants.com, www.zaha-hadid.com, www.annabelkassar.com, www.rafikelkhoury.com)

Outre l'effet de promotion que peut avoir le recrutement d'architectes internationalement connus pour la conception des Souks de Beyrouth, ce choix peut également avoir des effets sur le projet d'espace commercial. Les architectes apportent avec eux des méthodes, des habitudes et des références d'aménagement qu'il faut appliquer à un projet commercial au contexte spécifique et polémique.

Des normes internationales qui ne coïncident pas toujours avec les pratiques locales

Les Souks de Beyrouth répondent aux standards internationaux en termes de construction, de normes de sécurité mais aussi d'habitudes d'aménagement. On y retrouve les éléments de programmation habituels du mall (cf. partie II). Le fonctionnement des Souks de Beyrouth adopte les pratiques standard du mall. Le gérant (Solidere) propose de nombreux services aux commerçants : sécurité, nettoyage, alimentation électrique permanente et gestion des espaces ouverts. En échange, les commerçants doivent verser un loyer et respecter un cahier des charges précis. Ce fonctionnement correspond bien aux besoins de grands groupes de distribution. La standardisation de l'espace commercial leur permet de reproduire les franchises d'un mall à l'autre, avec un minimum de coûts d'adaptation. En revanche, les normes internationales semblent être moins en adéquation avec les besoins des commerçants locaux indépendants. Tout d'abord, l'ensemble de ces services génère un coût de loyer plus important que pour les autres localisations commerciales (rues commerçantes, quartier). Or, certains de ces services comme le nettoyage ou la sécurité peuvent être assurés par les commerçants eux-mêmes. Ensuite, la rigueur du cahier des charges apparaît très contraignante. Elle contraint, par exemple, les possibilités de publicité pour le commerçant ou de personnalisation du lieu. Ce sont pourtant des éléments de différenciation importants pour des commerces qui ne bénéficient pas de « l'effet marque » des franchises.

On observe ainsi une éviction des commerçants indépendants au profit des franchisés. Ainsi, à l'inauguration des Souks de Beyrouth en 2009, 90% des points de vente étaient des franchises mondiales. 60% des boutiques présentes dans les Souks de Beyrouth possèdent également une boutique dans au moins un autre centre commercial de Beyrouth (ABC Achrafieh et Dbayé, CityMall, Le Mall ou Verdun)[167]. On compte aussi quelques franchises d'enseignes locales comme la marque de lingerie K-Lynn ou les librairies Antoine. Les commerçants indépendants des Souks de Beyrouth sont davantage des créateurs spécialisés dans la production de produits de luxe. Ainsi, le fonctionnement commercial induit une sélection des commerçants présents qui rend difficile le retour des anciens commerçants, témoin de l'histoire des souks, mais également la diversification de

167 BOUDISSEAU Guillaume, 2009, « Déjà-vu ! », *Le Commerce du Levant*, n°5598

l'offre commerciale, élément possible d'une ouverture des Souks de Beyrouth à l'ensemble de la population.

L'adoption de normes internationales suppose, en définitive, une standardisation et donc une diminution de la prise en compte de la spécificité du contexte des Souks de Beyrouth. Cette standardisation peut également avoir des effets contraires aux objectifs urbains.

Ainsi, au cours des projets des Souks de Beyrouth, la prise en compte des objectifs commerciaux et non-commerciaux a évolué. La réalisation du projet commercial semble être aujourd'hui l'objectif premier. Cette hiérarchisation explique la non mobilisation de certains leviers du projet urbain ou de choix commerciaux contraires à sa réalisation. Les Souks de Beyrouth apparaissent comme un projet urbain tronqué, réalisé à mesure de sa compatibilité avec le projet commercial. Notre étude des Souks de Beyrouth a permis de mettre en évidence la tension entre objectifs commerciaux et objectifs des politiques urbaines ainsi que les éléments qui peuvent conforter ou apaiser ces tensions : jeux d'acteurs, temps de réalisation, prise en compte du contexte local.

Il ne s'agit pas de nier l'importance de la fonction commerciale du site, ni de l'existence d'objectifs communs au projet urbain et au projet commercial. Cependant, il semble cependant que l'approche actuelle inverse la hiérarchie initiale entre projet urbain et projet commercial. De support au projet urbain, le projet commercial est devenu contrainte.

Conclusion

Dans cette étude, l'enjeu était d'étudier l'espace commercial des Souks de Beyrouth. L'interroger dans son rapport à la ville, avec la question du projet urbain, a permis de préciser ce regard.

Synthèse des résultats

La première hypothèse suggérant que les Souks de Beyrouth sont conçus comme un projet urbain est confirmée, dans les premiers temps du moins. Ce projet était un des projets principaux de l'entreprise de reconstruction du centre-ville. Les documents d'urbanisme de l'époque détaillent les objectifs associés au projet (reconstruire un environnement urbain, dynamiser le centre-ville, conserver l'héritage des souks tout en le modernisant) et l'objectif de rentabilité économique demeure en arrière-plan.

La seconde hypothèse proposait de voir dans les Souks de Beyrouth un mall. Cette question a permis d'interroger les références qui ont inspiré les Souks de Beyrouth tels le souk et le quartier commerçant. Cette grille d'analyse a favorisé une analyse plus fine de l'espace commercial qui fonctionne selon les principes des malls. Elle a également laissé entrevoir le caractère polémique du projet. Le mall est connoté péjorativement et perçu comme une forme commerciale stéréotypée. Cette dénomination devient alors un élément de rupture entre partisans et détracteurs du projet des Souks de Beyrouth.

La troisième hypothèse suggérait un glissement du projet urbain au projet commercial au cours des années. L'étude de l'évolution du projet, depuis 1990 et les premiers projets de reconstruction à aujourd'hui met en évidence, malgré la ressemblance des discours, des modifications de programmation significatives. Des outils potentiels du projet urbain, et prévus initialement comme tels, sont mobilisés pour la réalisation du projet commercial : offre commerciale, espaces ouverts, mixité fonctionnelle. En fait, au regard des années 1990, le projet urbain perceptible dans la réalisation des Souks de Beyrouth paraît tronqué. Il ne s'agit pas simplement d'une modification des objectifs liés à la transformation du contexte urbain entre les premiers projets et aujourd'hui. L'analyse des Souks de Beyrouth a permis de mettre en évidence quelques unes des difficultés rencontrées pour la réalisation du projet urbain à partir du projet commercial : temps long de la réalisation, aménagement aux mains d'un acteur aux objectifs contradictoires, volonté d'un espace

aux normes internationales. Plus encore, c'est la modification du rapport entre projet urbain et projet commercial qui semble déterminante. De premier, le projet urbain semble être devenu résidu du projet commercial. Ce dernier n'est plus support mais contrainte du projet urbain. Il n'y a pas d'opposition à la réalisation d'objectifs de politiques urbaines mais celles-ci paraissent envisagées dans un rapport de compatibilité avec le projet commercial et l'objectif de rentabilité économique. Cette nouvelle hiérarchie renforce les antagonismes existants entre projet urbain et projet commercial.

Aussi le projet urbain est réalisé *a minima*. En effet, la réalisation d'un mall de cette envergure répond nécessairement à certains objectifs des politiques urbaines. Il invite une clientèle importante à fréquenter le centre-ville de Beyrouth et concourt ainsi à restaurer sa centralité. Les Souks de Beyrouth complète l'offre commerciale du centre-ville jugée insuffisante. Ensuite, l'espace commercial propose des espaces ouverts, qui, au regard de l'offre actuelle d'espaces publics, proposent des lieux compétitifs pour se promener et flâner. Ces espaces sont propres et dégagent même une image de luxe. Il s'agit également d'espaces entièrement piétonniers. Enfin, ils sont contrôlés par des vigiles et même des maîtres-chiens ce qui en font des lieux très sécurisés. Ces trois critères, propreté, absence de voiture et sécurité, rompent avec les places et quelques espaces verts dont est dotée la ville de Beyrouth (à l'exception des jardins Sioufi et Sanayeh qui sont gardés par l'armée[168]). On peut donc supposer, que même aménagés de façon peu propice à la flânerie (rareté des espaces ombragés, manque des bancs et autres lieux permettant de s'asseoir notamment), ils connaîtront une forte fréquentation.

Pour autant, ces quelques résultats sont très loin des ambitions du projet initial : recréer « une image, une mémoire, un certain art de vivre et de faire du commerce »[169], proposer un « environnement social qui engendre la tolérance et permette la diversité et les échanges »[170], servir de modèle pour les projets reconstruction. De l'étude de ce projet se dégage ainsi l'impression d'une occasion manquée. Le contexte de la reconstruction a transformé les normes de l'urbanisme : maîtrise foncière de l'ensemble du centre-ville par un acteur unique, création d'un acteur spécifique pour l'aménagement, constitution d'une société par actions qui garanti un apport de capitaux important, ampleur des destructions qui favoriserait la réalisation de grands projets d'urbanisme, importance de l'entreprise de la reconstruction pour sortir le pays de la guerre. Ainsi énumérées, ces

168 D'après observations personnelles sur le terrain, juillet 2012

169 SOLIDERE, 1994, *Concours d'idées international pour la reconstruction des Souks de Beyrouth*, conditions générales et dossier de préparation

170 idem

conditions semblaient favorables à la réalisation d'un projet urbain à partir d'un espace commercial.
Il ne s'agit pas d'idéaliser le projet urbain définit au début des années 1990. D'autant que tous les objectifs assignés au projet urbain ne sont peut être pas réalisables. A titre d'exemple, l'opposition entre espace public et espace commercial semble ainsi indépassable. « L'espace public participe de l'insécurité de la ville »[171] rappelle le sociologue René Péron. L'espace public est un lieu de libre accès où n'importe quel individu peut venir et adopter le comportement qu'il veut, dans les limites de la loi. L'espace ouvert du mall est lui tenu de créer un espace ludique, propice à l'achat et donc, notamment, sécurisé et contrôlé.
Pour autant, l'aménageur était en capacité d'orienter le projet commercial selon les besoins du projets urbains et non de rentabilité économique maximale et donc de réaliser davantage le projet urbain.

Les éléments de poursuite des recherches : pratiques des usagers, jeux d'acteurs et études comparatives

Les Souks de Beyrouth constituent un projet polémique. En tant que projet commercial, projet urbain, projet de la reconstruction, ils constituent un objet d'étude pour de nombreux champs disciplinaires.
Il serait intéressant, en vue de compléter cette étude, de poursuivre les recherches sur les Souks de Beyrouth. Tout d'abord, l'étude des pratiques des usagers permettrait de valider ou infirmer des hypothèses élaborées à partir de l'étude du projet du point de vue de la conception et notamment de mettre en évidence des leviers d'actions efficaces pour la réalisation des objectifs du projet urbain. Les études sur les autres malls de l'agglomération beyrouthine mettent en évidence l'importance de la fréquentation pour des motifs de loisirs. Ceci relativise le poids de la nature de l'offre commerciale dans la détermination du public de l'espace commercial. La fréquentation des Souks de Beyoruth, en termes d'usages, de profil socio-professionnel et d'affluence, est-elle similaire à celle des autres malls de l'agglomération ? Son étude permettrait aussi de voir si les Souks de Beyrouth sont redevenus un lieu fréquenté par l'ensemble des communautés religieuses.
Ensuite, une étude politique des Souks de Beyrouth préciserait les relations entre les différents acteurs et mettrait en évidence les relations entre la société Solidere et le monde politique. La mise à plat du jeu d'acteurs favoriserait la distinction entre les difficultés de réalisation du projet urbain spécifiques au contexte et celles inhérentes à l'antagonisme entre projet urbain et projet commercial.

171 PERON René, 2004, *Les boîtes, les grandes surfaces dans la ville*, éditions l'Atalante

Enfin, il faut garder à l'esprit que les Souks de Beyrouth sont, à ce jour, un projet inachevé. En quoi l'ouverture des deux autres parties du projet va t-elle modifier le projet urbain ? La partie deux, en particulier, contient de nombreux équipements récréatifs (jardin, complexe cinématographique, salle de jeux d'arcade) ainsi qu'un lieu de culte. Elle augmentera considérablement la superficie des Souks de Beyrouth non-allouée au commerce de détail. Son ouverture induira t-elle une augmentation et/ou une diversification du public qui fréquente les Souks de Beyrouth ? La partie trois, encore en conception, peut également intégrer des modifications susceptibles de remédier aux difficultés du projet. Il serait donc intéressant d'interroger de la même manière les Souks de Beyrouth (en quoi constituent-ils un projet urbain?) après réalisation complète du projet.

Sources

1. Liste des entretiens

Hervé Dupont, ancien directeur du département d'urbanisme de Solidere, le 09.03.2012

Jade Tabet, architecte rédacteur du schéma directeur d'aménagement des Souks de Beyrouth de 1995 et opposant historique au projet de reconstruction du centre-ville par Solidere, le 02.04.2012

Angus Gavin, directeur du département de développement urbain de Solidere, le 09.05.2012

Bruno Dewailly, professeur d'urbanisme à l'université ALBA, le 11.05.2012

Denise Boustani, ex-avocate de la société BREMS, le 04.06.2012

Boudisseau Guillaume, employé chez RAMCO, cabinet de conseil en immobilier commercial, le 15.05.2012

Ghaziri Habib, responsable du projet de reconstruction des Souks de Beyrouth à Solidere, le 18.05.2012

Seeden Helga, archéologue responsable des fouilles du site des anciens souks de Beyrouth, professeur à l'UAB (Amercian University of Beirut), le 15.05.2012

Yasmine Jean, archéologue chargé du département patrimoine au Conseil de Développement et de reconstruction, le 16.05.2012

Jihad, ingénieur de la municipalité de Beyrouth, le 06.06.2012

Johanna Laura Constantine, locataire d'un magasin aux Souks de Beyrouth, 26.06.2012

Barakat Liliane, professeur de géographie à l'université Saint Joseph, le 29.05.2012

Abd el Messir Mirenn, employée au département marketing d'ABC, le 13.06.2012

Itani Nabil, architecte du Conseil de Développement et de Reconstruction, ancien lauréat au concours international pour la reconstruction des Souks de Beyrouth, le 16.05.2012

Vidal Olivier, architecte-coordinateur du projet de reconstruction des Souks de Beyrouth, mai 2006

Barakat Paul, ancien commerçant et propriétaire de commerces dans les Souks de Beyrouth, le 15.06.2012

Ariss Rami, directeur des Souks de Beyrouth, le 7.06.2012

Dabbous Rana, direction générale de l'urbanisme, ministère des transports, le 18.06.2012

2. Corpus de textes :

ITANI Nabil et alii, Investment Development Authority of Lebanon, brochure d'information

RAMCO Real Estate Advisers, décembre 2011, *The Quaterly*, bulletin d'information immobilier

Périodiques:

Articles du *Commerce du Levant* :

- 2002 : « Espace commercial, Les temples du shopping », avril 2002, n°5507, Guillaume Boudisseau, « Grands magasins, Étonnantes déclinaisons commerciales », juin 2002, n°5509, Guillaume Boudisseau
- 2006 : « A qui le tour ? », mars 2006, n°5554, Guillaume Boudisseau, « Hariri, Solidere, centre-ville », mars 2006, n°5554, Guillaume Boudisseau
- 2009 : « Enseignes commerciales : la guerre des malls », juillet 2009, n°5594, Muriel Rozelier, « Du déjà-vu ! », novembre 2009, n°5598, Guillaume Boudisseau, « Les souks de Beyrouth ouvrent enfin », novembre 2009, n°5598, Marie-José Daoud

GLOBAL BLUE, 2011, *SHOP Lebanon*, n°1, magazine des espaces commerciaux du pays

Documents d'urbanisme :

BREMS, (non daté), *Beirut Souks retail design criteria*, cahier des charges à destination des commerçants

DAR AL HANDASSAH, 1992, projet de schéma directeur du centre-ville de Beyrouth

Direction Générale de l'Urbanisme, 2008, liste des modifications du schéma directeur des Souks de Beyrouth soumises à approbation de la DGU

Municipalité de Beyrouth, 1998, plans des Souks de Beyrouth contenus dans la demande de permis de construire

SEEDEN Helga, PERRING Dominic et ali, 1994, *Urban Archaeology 94, Excavations of the souk area*, brochure de présentation des résultats des fouilles

SOLIDERE, 1992, statuts de la Société Libanaise pour le Développement et la Reconstruction du Centre-Ville de Beyrouth, Journal Officiel n°31 du 22 juillet 1992

SOLIDERE, 1994*, Concours d'idées international pour la reconstruction des Souks de Beyrouth*,

conditions générales et dossier de présentation

SOLIDERE, 1994, *le projet de re-développement urbain le plus important des années 1990*, brochure d'information

SOLIDERE, 1994, Les *résultats du concours d'idée international pour la reconstruction des Souks*, brochure de présentation de l'exposition des résultats

SOLIDERE, 2012, *Les Souks de Beyrouth*, brochure de présentation à destination de la clientèle

SOLIDERE, 1995-2011, Rapports annuels d'activité

TABET Jad, THOMPSON Benjamin & Associates, 1995, *Beirut Souks Project Master Plan*, general report, éditions Solidere

3. Sites Internet

www.lorientlejour.com

www.lecommercedulevant.com

www.solidere.lb.com

www.valode-et-pistre.com

www.skp-consultants.com

www.zaha-hadid.com

www.annabelkassar.com

www.rafikelkhoury.com

Bibliographie

Manuels :

DESSE René-Paul et alii, 2008, *Dictionnaire du Commerce et de l'Aménagement*, Presses Universitaires de Rennes, articles « centre commercial », « espaces publics et commerce », « franchise », « fun shopping », « grand magasin », « hypermarché », « loisir et commerce », « souk »

MERLIN Pierre, CHOAY Françoise, et alii, 2009, *Dictionnaire de l'Urbanisme et de l'Aménagement*, sous la direction de Pierre Merlin et Françoise Choay, Presses Universitaires de France, articles « urbain », « urbanité », « urbanisme commercial », « modèle urbain »

PAULET Jean-Pierre, 2009, *Manuel de Géographie Urbaine*, éditions Armand Colin

Ouvrages et articles sur monde arabe :

CORM Georges, 2003, *Le Liban contemporain*, éditions La Découverte

PAQUOT Thierry, 2009, *«* Privé/Public dans le monde arabe *»*, in *L'espace Public*, éditions La découverte

WIRTH E., 1996, *Esquisse de la conception de la ville islamique*, lecture à Beyrouth

Ouvrages et articles sur Beyrouth :

BARAKAT Liliane, CHAMUSSY Henri, 2002, « Les espaces publics à Beyrouth », *Géocarrefour*, Vol. 77, n°3

BEYHUM Nabil, 1993, « Les trois plans de reconstruction de Beyrouth ou la crise de la culture citadine », *Les Cahiers de l'IRMAC*, n°2
BEYHUM Nabil, 1993, « Les enjeux politiques de la préservation du patrimoine à Beyrouth 1990-1997 », sous la direction de DAVIE Michael, *Questions sur le patrimoine architectural et urbain au Liban, Beyrouth*, ALBA/Université de Tours

DAVIE May, 2001, *Beyrouth, un siècle et demi d'urbanisme*, ordre des ingénieurs et architectes de Beyrouth

DAVIE Michael, 1991, « Le cloisonnement confessionnel d'une ville : le modèle beyrouthin »,

MappeMonde, 4/1991

DELPAL Christine, 2001, « La corniche de Beyrouth, nouvel espace public », *Les Annales de la Recherche Urbaine*, n°91

KASSIR Samir, 2003, *L'histoire de Beyrouth*, éditions Fayard

RUPPERT Helmut, 1991, *Beyrouth une ville d'Orient marquée par l'Occident*, les cahiers du CERMOC n°21

SEEMULLER Marine, 2010, *Centre-ville de Beyrouth : entre coupure urbaine et couture urbaine*, mémoire de master, université Paris 1

TABET Jad et alii, 2001, *Beyrouth, la brûlure des rêves*, éditions Autrement

TERRACOL Jean-François, 1996, *Les desoliderisés*, mémoire de DEA, Université d'Aix en Provence

VERDEIL Eric, COMBES Laurent, 1996, *Le regard d'un géographe allemand sur Beyrouth en 1967*, in *Beyrouth, Grand Beyrouth, Beyrouth : Liban*

VERDEIL Eric, 2011, *Beyrouth et ses urbanistes*, Presses de l'IFPO, thèse de géographie

VERDEIL Eric, 2010, *Analyse comparée des cas de la reconstruction de centre-ville de Beyrouth (1991-aujourd'hui) et de la reconstruction de Haret-Hreik, banlieue sud de Beyrouth (2006-aujourd'hui),* note de recherche à destination de l'Association Internationale des Maires Francophones

Ouvrages et articles sur les Souks de Beyrouth :

HADDAD Elie, 2004, « Projects for a competition : reconstructing the souks of Beirut (1994) », *Urban Design International* n°9

MONEO Rafael, 1994, *the Souks of Beirut*, présentation du projet architectural

LAY Anne-Sévrine, 2002, *Souks* ou *espace commercial* : *autour* d'une *confusion sémantique* : la *reconstruction* des *souks* de *Beyrouth,* mémoire de maîtrise, Université François Rabelais

Ouvrages et articles sur le modèle urbain :

CHOAY Françoise, 1980, La règle et le modèle, éditions Seuil, 1980*

ESPAGNE Michel, WERNER Michaël, 1987, « La construction d'une référence culturelle allemande en France : genèse et histoire (1750- 1914) », *Annales. Économies, Sociétés, Civilisations.* 42e année, N. 4

VERDEIL Eric, 2005, « Expertises nomades au Sud. Eclairages sur la circulation des modèles urbains », *Géocarrefour*, vol. 80/3

VERDEIL Eric, SOUAMI Taoufik, 2006, *Concevoir et gérer les villes, milieux urbanistes du Sud de la Méditerranée,* Economica, Anthropos, collection « Villes »,

WERNER Michael et ZIMMERMANN Bénédicte, 2003, « Penser l'histoire croisée : entre empirie et réflexivité » , *Annales. Histoire, Sciences Sociales*, 2003/1 58e année,

Ouvrages et articles sur les centres commerciaux :

CAPRON Guenola, 1997, *Les centres commerciaux à Buenos Aires : les nouveaux espaces de la ville de la fin du XX*, Les annales de la recherche urbaine, N° 78

ERKIP Feyzan, 2003, *The shopping mall as an emergent public space in Turkey*, Environnement and Planning A, vol 35 p. 1073-1093

GASNIER Arnaud, 2010, *Commerce et ville ou commerce sans la ville*, presses universitaires de Rennes

GHORRA-GOBIN Cynthia, 1986, « L'émergence de centres commerciaux dans la ville : une version américaine et moderne des souks ? », Beyrouth, *Annales de Géographie de l'USJ* : 141-158

HOUSSAY Myriam, 2009, « Un morceau de territoire en quête de référence : le centre commercial dans les aires métropolitaines en Afrique du Sud *», in Les territoires à l'épreuve des normes : référents et innovations, Contribution croisées sud-africaines, françaises et marocaines, Marrakech et Grenoble*

KOEHL Jean-Luc, 1990*, Les centres commerciaux*, Que sais-je ?

LAVADINHO Sonia, LENSEL Bernard, 2011, « Urbanisme commercial : la révolution *new look* », *Urbanisme*, mars-avril 2011, n°377

LEMARCHAND Nathalie, 2011, « Les centres récréo-commerciaux nords américains, une formule exportable? *»*, *Urbanisme*, mars-avril 2011, n°377

LEMARCHAND Nathalie, 2009, *Géographie du commerce et de la consommation : les territoires du commerce distractif*, habilitation à diriger les recherches

MAUGER Pierre, 1991, *Centres Commerciaux*, Editions du Moniteur

MERENNE-SCHOUMAKER Bernadette, 1996, *La localisation des services*, collection Géographie d'aujourd'hui, Nathan

PAQUOT Thierry, « Le centre commercial contre la ville », *Urbanisme*, mars-avril 2011, n°377

PERON René, 2004, *Les boîtes, Les grandes surfaces dans la ville*, éditions L'Atalante, Paris

POUPARD Jean-Marc, 2005, *Les centres commerciaux, de nouveaux lieux de socialité dans le paysage urbain*, éditions l'Harmattan, Paris

SABATIER Bruno, 2006, « Les effets des complexes récréatifs sur la durabilité urbaine », *Géodoc*, n°54, Université Toulouse 2

SABATIER Bruno, 2006, *La publicisation des espaces de consommation privés, les complexes commerciaux récréatifs en France et au Mexique*, thèse en géographie, Université Toulouse 2

SANSOT Pierre, 1994, *Jardins Publics*, éditions Payot

Ouvrages et articles sur les espaces commerciaux de Beyrouth :

BOUDISSEAU Guillaume, 2001, *Espaces commerciaux, centralités et logiques d'acteurs à Beyrouth,* thèse, université François Rabelais de Tours

FADEL Ninette, 2006, « La mutation des pratiques sociales avec l'émergence des grandes surfaces commerciales à Beyrouth », *Villes et Territoires au Moyen-Orient*, n°2, mai 2006

FADEL Ninette, 2011, *La mutation du paysage commercial de la grande agglomération de Beyrouth à partir des 90's : « entre réaction et/ou évolution des espaces existants et la production de nouveaux espaces de grande envergure »*, thèse de géographie, université Lyon 2

Ouvrages et articles sur le quartier commerçant :

HUMAIN-LAMOURE Anne-Lise, 2007, « Le quartier comme objet en géographie », in Jean-Yves Authier et al., *Le quartier* , éditions La Découverte « Recherches »

IMBERT Maurice, 2010, « Quartier », in Pierre Merlin et Françoise Choay, *Dictionnaire de l'Urbanisme et de l'Aménagement*, Presses Universitaires de France

LEFEBVRE Henri, 1967, « Quartier et vie de quartier », in *Le quartier et la ville*, Cahier de l'IAURP, n°7

METTON Alain, 1969, « Le quartier : étude géographique et psycho-sociologique », *The Canadian Geographer*

METTON Alain, 1998, « Espoirs et amertumes du commerce des centres-villes », *Les Annales de la Recherche Urbaine*, n°78

PAULET Jean-Pierre, 2009, *Manuel de géographie urbaine*, éditions Armand Colin

PERON René, 2001, « Le près et le proche : les formes recomposées de la proximité

commerciale », *Les Annales de la Recherche Urbaine*, n°90

Ouvrages et articles sur le souk :

GORRA Cynthia, 1972, *Les souks de la ville de Beyrouth*, mémoire de géographie urbaine, Université Saint Joseph de Beyrouth

KOPP Horst, WIRTH Eugen, 1994, *Sanaa : développement et organisation de l'espace d'une ville arabe*, Cahiers de l'IREMAM

MERMIER Franck, 1997 *Le cheikh de la nuit, Sanaa : organisation des souks et société citadine*, éditions Actes Sud

MERMIER Franck, PERALDI Michel, 2010, *Mondes et places de marché en Méditerranée : formes sociales et spatiales de l'échange*, éditions Karthala

TROIN Jean-François, 1974, *Les souks marocains, Étude géographique des marchés ruraux*, thèse de doctorat, Université Paris VII

Annexes

Annexe 1 : L'exemple du Westerfield Horton Plazza, un mall au service d'un projet urbain

Le Westerfield Horton Plazza[172] est emblématique d'une nouvelle génération des centres commerciaux, implantée en centre-ville et conçue selon les principes du commerce récréatif. Aussi, il semble intéressant de détailler cet exemple, tant pour sa valeur de référence pour l'urbanisme commercial que pour le témoignage d'une opération de conception d'un mall au service de politiques d'aménagement urbain qui a remplit ses objectifs.

Westerfield Horton Plazza est un mall de San Diego (Californie) ouvert au public en 1985. Il comprend 80 000 m² de surface commerciale sur quatre étages avec 3 grands magasins, 140 boutiques, deux restaurants, une food court, un hôtel, un marché alimentaire, une musée du cinéma, un complexe cinématographique de 14 places et une salle de théâtre. Un parking de 2800 places a également été construit pour accueillir les visiteurs. La fréquentation est estimée à 25 000 personnes par jour. Le mall est surnommé le « disneyland des centres commerciaux » se situe au centre de la ville dans le quartier commerçant historique. Il reprend d'ailleurs le nom de la place sur laquelle il a été bâti.

Ce mall s'inscrit dans une stratégie municipale de réhabilitation du centre-ville, en déclin démographique et économique dans les années 1970, au profit de la banlieue. La municipalité entreprend donc, en 1972, un vaste de programme de revitalisation du centre-ville dont le mall Westerfield Horton Plaza constitue l'un des principaux projets. Dix années sont nécessaires à la conception du mall. Imaginé dans le cadre du programme de revitalisation, le mall présente quelques traits originaux. Tout d'abord, il s'agit d'un centre commercial conçu pour s'intégrer au tissu urbain alentour. On entre dans le centre commercial sans rupture depuis la majorité des rues environnantes, d'autant que les entrées sont aménagées pour se conformer au quartier historique. L'entrée du centre n'y est marquée que par une sorte de portail et la rue semble d'autant plus se continuer que les architectes y ont installés des lampadaires qui sont la réplique des lampes à gaz du quartier, ainsi que l'horloge de l'ancienne place Jessop's Clock, objet emblématique de la ville. Ainsi l'effet d'animation attendu du mall sur le reste du centre-ville est facilité. Ensuite, l'architecture et la

172 Exemple analysé par LEMARCHAND Nathalie, 2009, *Géographie du commerce et de la consommation : les territoires du commerce distractif*, habilitation à diriger les recherches

forme urbaine ont fait l'objet d'une recherche particulière. Le mall a d'ailleurs remporté de nombreux prix architecturaux. Ce souci architectural contribue à faire du Westerfield Horton Plazza un élément de repère du centre-ville.

Il semble que le mall ait répondu aux objectifs du programme de revitalisation du centre-ville. Il accueille 25 000 personnes par jour et contribue ainsi à l'animation du centre-ville. On constate même une inversion des mouvements de clientèle de la périphérie vers le centre. De plus, le mall concourt à la gentrification du quartier. Il est ainsi utilisé comme argument de promotion immobilière du quartier qui séduit une clientèle à hauts revenus. Le mall est présenté comme un élément de « la créativité et l'histoire de San Diego ».

Le Westerfield Horton Plazza, San Diego, Californie, USA (Source : Nathalie Lemarchand)

A travers cet exemple, le mall apparaît comme un outil d'aménagement possible du territoire. La municipalité a exploité l'effet d'entraînement d'une telle structure commerciale pour des objectifs autres qu'économiques. Plus encore, elle en a modifié certains caractéristiques du mall, telle la forme urbaine, afin de maximiser les effets attendus.

Annexe 2 : Typologie des commerces sédentaires selon la nature des produits vendus et/ou des services offerts

Extrait de B. Mérenne-Schoumaker, *Localisation du magasin, Guide pratique*. Bruxelles : Comité Royal Belge de la Distribution, 5e édition revue et mise à jour (avec la collaboration d'A. Browet, G. Devillet, L. Brück, M. Jaspard et M. Van Overbeke), 187 p., 2009.

I Alimentation ***Alimentation générale*** 111 Alimentation générale - Epicerie 112 Supérette - Supermarché (< 2500 m²) 113 Drive-in boissons 114 Produits surgelés 115 Night shop 116 Crèmerie 117 Fruits – Légumes – Primeurs ***Viandes – poissons*** 121 Boucherie – Charcuterie 122 Traiteur 123 Poissonnerie ***Pain – Sucreries*** 131 Boulangerie – Pâtisserie 132 Confiserie – Pralines 133 Glacier – Gaufres ***Alimentation spécialisée*** 141 Liqueurs – Vins 142 Cafés – Thés – Biscuits 143 Epices – Moutarde 144 Diététique 145 Spécialités étrangères **II Equipement de la personne** ***Vêtement adulte*** 211 Confection générale 212 Confection pour hommes 213 Confection pour dames 214 Vêtements daim, cuir et fourreurs 215 Jeans et pantalons 216 Vêtements de seconde main 217 Lingerie 218 Robes de mariées 219 Mercerie - Tissus ***Chaussures*** 221 Chaussures 222 Chaussures hommes 223 Chaussures dames ***Maroquinerie***	**V Equipement de loisirs** ***Transport*** 501 Voitures 502 Accessoires pour voitures 503 Motos-Vélos 504 Caravanes-Camping cars-Remorques 505 Bateaux ***Articles de sports*** 511 Vêtements de sports 512 Articles de sport 513 Articles pour pêche – Chasse et armes 514 Matériel de camping - Fournitures marines ***Animaux*** 521 Animaux ***Librairie-Papeterie*** 531 Librairie - Bouquinerie 532 Papeterie 533 Kiosque Journaux-Tabac-Lotto ***Multimedia*** 541 Radios – Télévisions –Hifi 542 Appareils photos 543 Matériel Informatique 544 Disquaire – CD - DVD 545 Jeux vidéo 546 GPS 547 Gadgets électroniques ***Téléphonie*** 561 Téléphones 562 GSM ***Jouets*** 571 Jouets ***Autres*** 581 Instruments de musique 582 Philatélie 583 Carnaval – Farces 584 Coupes – Trophées – Médailles 585 Sex-shop **VI Magasin à rayons multiples**

231 Maroquinerie
232 Parapluies et accessoires

Bijouterie
241 Horlogerie – Bijouterie – Orfèvrerie
242 Bijouterie fantaisie

Enfant
251 Confection pour enfants
252 Vêtements futures mamans
253 Chaussures enfants
254 Linge pour enfant
255 Accessoires - Poussette pour enfant

III Entretien de la personne

Produits pharmaceutiques
311 Pharmacie
312 Bandagiste – Vêtements médicaux
313 Herboristerie

Appareils thérapeutiques
321 Opticien
322 Appareils acoustiques
323 Orthopédiste
324 Prothèse dentaire
325 Autres

Soins du corps
331 Parfumerie
332 Cosmétiques – Soins du corps

IV Equipement de la maison

Mobilier-Cuisine-Sanitaire
411 Mobilier général
412 Meubles de cuisine et salle de bain
413 Meubles de jardin
414 Meubles de bureau
415 Articles de literie
416 Equipements sanitaires et chauffage
417 Antiquités - Brocanteurs - Salles de vente
418 Volets – Jalousies – Portes
419 Cheminées et ferronnerie d'art

Electroménager - Electricité
421 Articles électriques généraux
422 Appareils électroménagers
423 Luminaires
424 Systèmes de protection électronique
425 Phones (vidéophones, interphones, parlophones…)
426 Pièces détachées électroménager
427 Machines à coudre

Textile d'ameublement
431 Textiles d'ameublement
432 Articles décoratifs maison
433 Ensemblier – Décorateur - Tapissier

Hypermarché (> 2500 m²)
611 Hypermarché

Grand magasin
621 Grand magasin à rayons multiples (ex : Galeria Inno)
622 Magasin populaire (ex : Hema)
623 Discount non alimentaire (ex : Trafic)
624 Solderie

Multispécialiste

Loisirs - Multimedia (ex : Fnac et Mediamarkt)
Loisirs – Sport (ex : Décathlon)
Maison (ex : Brico Plan IT et Ikea)

VII Horeca

Restaurant
711 Restaurant
712 Restaurant étranger

Fast Food
721 Snack – Sandwicherie
722 Friterie
723 Fast food

Brasserie – café
731 Café
732 Brasserie
733 Salons de thé – Crêperie – Glacier

Hôtel
741 Camping
742 Auberge
743 Hôtel

Discothèque
751 Discothèque

Autres
761 Autres horeca

VIII Service à caractère commercial

Services à caractère financier
811 Banque
812 Assurances et prêts
813 Agent de change
814 Agence immobilière

Entretien de la personne
821 Laverie
822 Nettoyage à sec
823 Cordonnierset clefs minutes
824 Salon de coiffure général
825 Institut de beauté – Solarium – Sauna
826 Location de vêtements
827 Réparation de vêtements
828 Pompes funèbres

Articles de ménage 441 Articles de ménage généraux (vaisselle – ustensiles – vases …) 442 Droguerie – Produits d'entretien 443 Articles souvenirs – Cadeaux - Artisanat 444 Articles de luxe 445 Cadres 446 Galerie d'art 447 Articles funéraires 448 Fleuriste ***Bricolage-jardinage*** 451 Quincaillerie 452 Articles de jardinage 453 Systèmes de sécurité (serrurerie…) 454 Autres outillages professionnels ***Revêtements sol et mur*** 461 Carrelages - Parquets 462 Peintures – Papier peint 463 Autres ***Matériaux de construction*** 471 Matériaux de construction	829 Toilettage animaux ***Loisirs*** 831 Agence hippique – Lotto 832 Casino – Jeux de hasard 833 Agence de voyage 834 Cinéma – Théâtre 835 Location vidéo 836 Jeux électroniques 837 Réparation TV-Hifi-Vidéo 838 Club de sport (salles) – Centre de loisirs ***Services à caractère professionnel*** 841 Imprimerie – Photocopie 842 Graveur – Relieur 843 Studios photos 844 Agence intérimaire 845 Téléphones - Internet 846 Location diverse 847 Halte-garderie

D'après Commission française « Activités Commerciales », 1979 et Université de Liège, SEGEFA, mis à jour en juillet 2009.