

Les complexes résidentiels fermés au Liban ¹

Georg GLASZE

Dans de nombreuses publicités télévisées, des sites internet et des brochures luxueuses des années 1990, « de véritables foyers de la société de demain » ont été proposés aux Libanais. Sous le titre de « village privé », ces projets immobiliers promettent « plus qu'un projet résidentiel luxueux », « *an original way of life* ». Rien que dans l'agglomération de Beyrouth par exemple, une douzaine de nouveaux centres résidentiels fermés (*gated communities*) ont été commercialisés de cette manière depuis la sortie de la guerre.

Au cours des deux dernières décennies, les complexes résidentiels fermés ont connu un développement rapide dans plusieurs régions du monde ². Cette nouvelle forme d'habitat a-t-elle atteint le Liban sous la forme d'emprunt à des modèles urbanistiques extérieurs ou bien l'émergence de ces complexes est-il le signe d'une tendance interne de l'évolution du tissu urbain libanais ?

Les résultats présentés ci-après s'appuient sur des cartes établies sur des projets au Liban, trois cent quatre-vingts entretiens avec des habitants, ainsi qu'une cinquantaine d'entretiens plus approfondis avec des habitants, des promoteurs et des experts (architectes, fonctionnaires, promoteurs, publicistes).

Tout d'abord, une classification des complexes résidentiels fermés est établie d'après leur environnement, leurs caractéristiques physiques, leurs fonctions et leur répartition géographique. Ensuite, le développement historique de cette forme d'habitat est analysé et les précurseurs libanais et étrangers sont identifiés. Les entretiens avec les habitants portent aussi sur la perception de ces centres. Enfin, des considérations sociales liées à cette forme d'habitat sont proposées avant de présenter un modèle d'analyse de ce marché immobilier spécifique.

Les complexes résidentiels fermés du Liban sont identifiés selon les critères suivants :

- le contrôle à l'entrée ;
- l'espace en commun (espaces verts, terrains de sport, accès à la plage...) et l'infrastructure (générateurs électriques, approvisionnement en eau potable...);

- la proportion propriétaires (ou bien des habitants dans une situation juridique comparable)/locataires ;
- la possibilité d'utiliser les unités d'habitation toute l'année.

1 - DU LIEU DE REFUGE À L'ENCLAVE AU STYLE DE VIE AFFIRMÉ : QUATRE TYPES DE COMPLEXE RÉSIDENTIEL FERMÉ

1.1. Compounds et centres balnéaires

Le type le plus répandu au Liban est le *compound* : complexe résidentiel constitué de 50 à 150 appartements regroupés en deux à dix bâtiments sur une surface de 10 à 40 hectares. Ils offrent des services de gardiennage et de maintenance ainsi que des équipements communs (piscine, terrain de tennis, salle de gymnastique...).

Les quatre premiers *compounds* ont été établis au Liban dans les années 1980 dans la baie de Jounié. La clientèle de ces *compounds* était, pour une grande partie, des chrétiens aisés qui avaient quitté Beyrouth, la région Chouf/Aaley et la région de Tripoli à cause de la guerre. Un tiers d'entre eux avaient déjà vécu un certain temps dans un centre balnéaire de la région de Jounié et connaissaient le mode de vie d'un centre résidentiel fermé.

Le boom touristique au Liban durant les années 1960 et au début des années 1970 a contribué au développement de projets hôteliers, surtout à Beyrouth et dans la baie de Jounié ³. Pourtant, la naissance de 16 nouveaux centres balnéaires dans la région de Jounié dans les années 1980 a répondu à d'autres causes. Les couches moyennes et supérieures chrétiennes, qui ont recherché un refuge au Kesrouane, ont remplacé les touristes. À cause de cet afflux, plusieurs hôtels ont été transformés en copropriétés. Le succès de ces transformations a incité les investisseurs à saisir un nouveau marché. En profitant de la faiblesse des autorités publiques (fragmentation des autorités, clientélisme), beaucoup de promoteurs ont utilisé le domaine public maritime pour leurs projets. Ainsi, dans cette région, l'accès à la côte a été en grande

1 - Thèse de doctorat en géographie préparée à l'université de Mayence (Allemagne).

2 - GLASZE G., « Des sociétés fragmentées : *gated communities* : un phénomène à l'échelle de la planète », *URBANISME*

n° 312, mai/juin 2000.

3 - GLASZE G., « Vom Touristenziel ersten Ranges ins Abseits ? Entwicklung des Tourismus im Libanon », *Beiruter Blätter* n° 6-7, 1999, Beyrouth, Orient-Institut : 84-95.

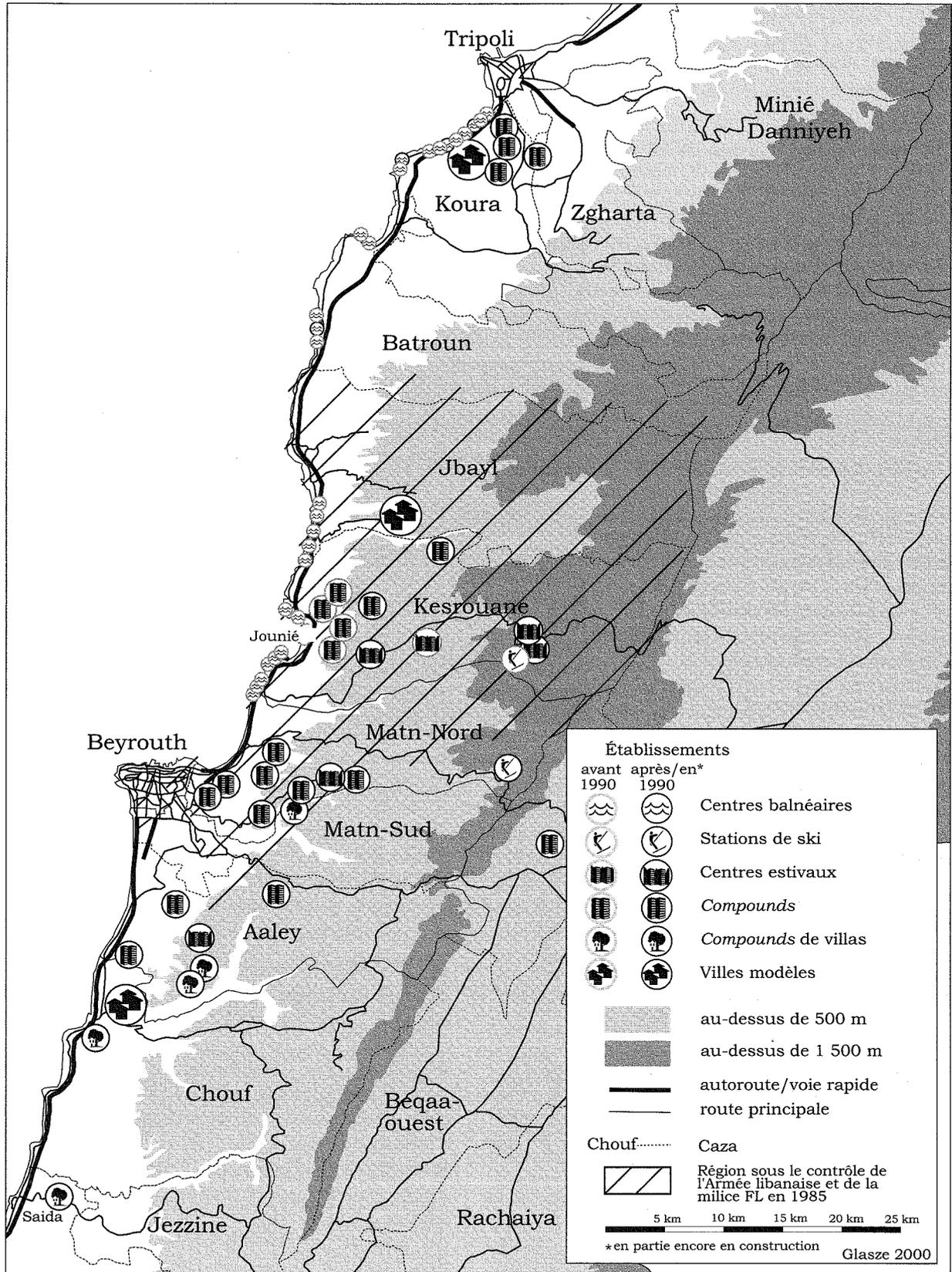


Fig. 1 - Localisation des complexes résidentiels fermés au Liban.

partie privatisé. Quelques promoteurs ont adapté ce modèle rentable à des régions montagneuses et y ont réalisé des centres d'estivage. La structure physique de ces centres est assez homogène : ils offrent sur une surface d'environ deux hectares entre 50 et 800 petits appartements

(« chalets »). Ces complexes offrent des services de gardiennage et de maintenance, ainsi que des équipements sportifs. Des générateurs d'électricité et des citernes d'eau les rendent autonomes. Pendant la guerre, le fonctionnement des services publics (eau, électricité,

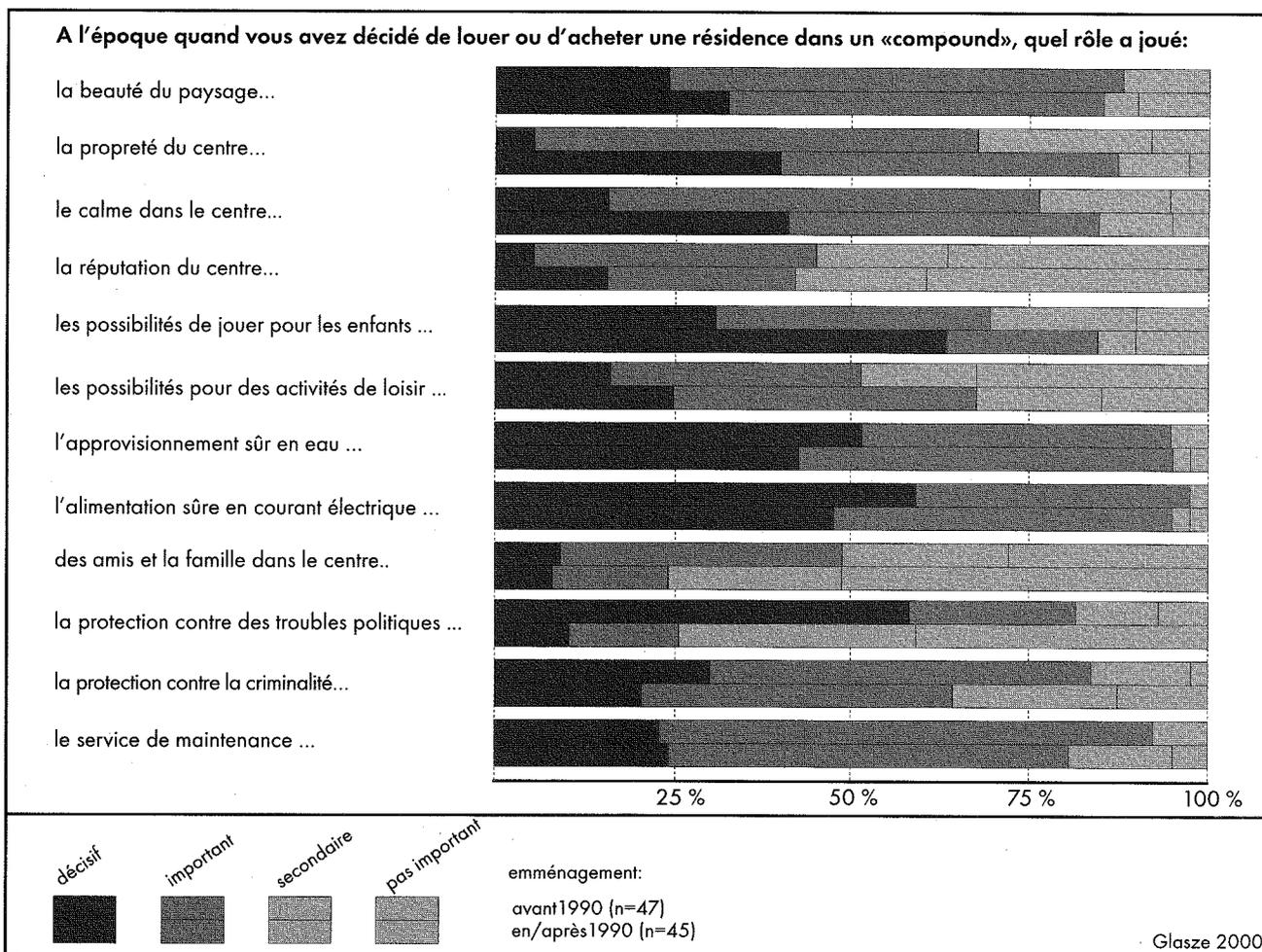


Fig. 2 – Motivation à déménager dans un compound.

sécurité) était assuré en permanence et régulièrement entretenus dans les centres, alors qu'ils se détérioraient à l'extérieur.

À cause d'une saturation du marché et de la détérioration de la sécurité dans le Kesrouane, le boom immobilier des centres balnéaires a été reporté, à partir de la seconde moitié des années 1980, au Liban-Nord près de Batroun et de Tripoli.

Après une courte période de forte activité immobilière après la guerre, les promoteurs ont trouvé une administration publique en partie rétablie, qui intervenait avec plus d'efficacité contre de nouvelles occupations illégales du domaine public maritime.

Depuis la fin de la guerre, les appartements des centres balnéaires et estivaux sont, pour la plupart, utilisés comme résidence secondaire de week-end et d'été ; pour autant, ces centres ont été la première forme d'habitat collectif autonome

et clôturé et les précurseurs des premiers compounds au Liban.

Plus de 15 nouveaux projets de compounds ont été mis en chantier pendant le boom immobilier d'après-guerre. C'est devenu un modèle pour des projets résidentiels de cette taille. La plupart de ces compounds sont situés en moyenne montagne, dans un rayon de dix à trente kilomètres de Beyrouth. Entre-temps, les premiers projets ont été commercialisés. La plupart de ces projets sont lancés sur le marché avec un produit marketing professionnel qui visent des familles aisées de Beyrouth, la diaspora libanaise ainsi que les étrangers aisés. Alors que les projets les plus proches de Beyrouth ont été commercialisés à plus de la moitié de leur capacité, des projets plus éloignés ne trouvent pas d'acheteur en raison d'un surplus d'appartements de luxe et d'une crise économique grave à la fin des années 1990. En

l'espace de quelques années, le marché des *compounds* est passé d'un marché dominé par la demande à un marché dominé par l'offre.

Quelques promoteurs ont réagi à cette situation. Dans la région du Koura au sud de Tripoli, ils réalisent plusieurs projets avec des appartements moins chers et des services réduits. Dans la région de Beyrouth, quelques promoteurs ciblent leurs produits sur des familles de la classe moyenne émergente.

Les motivations des familles pour s'installer dans un complexe résidentiel fermé ont varié entre les nouveaux habitants, et ceux qui sont venus s'installer pendant la guerre. Ces derniers ont été plus sensibles à la sécurisation de l'approvisionnement en eau potable et en électricité, ainsi qu'à la protection relative contre les troubles politiques. Par contre, pour les nouveaux habitants des *compounds* c'est le style de vie qui compte : propreté et calme dans le centre ; aires de jeux pour les enfants. Toutefois, dans les années 1990 l'approvisionnement sûr en eau et en électricité est resté un argument important à cause des fréquentes coupures dans les réseaux publics. L'origine géographique principale des deux groupes d'habitants est différente : tandis que dans les années 1980 trois-quarts des habitants provenaient des autres régions du Liban, dans les années 1990 plus de la moitié des nouveaux habitants des *compounds* arrivaient de l'étranger.

Ce changement graduel du refuge à l'enclave marquée par un style de vie apparaît dans le discours des habitants. Un père de famille installé au début des années 1980 dans un *compound* au Kesrouane raconte : « J'ai voulu être sûr que ma famille ne soit pas seule pendant les périodes de bombardements, j'ai voulu m'assurer que n'importe qui ne puisse pas entrer ici... ». Un jeune marié libanais, qui vient de rentrer après plusieurs années passées en Amérique du Sud et du Nord et qui s'est acheté un appartement dans un *compound* au sud de Beyrouth, raconte : « Je me sens presque comme si j'étais toujours à Miami ici : il y a un terrain de basket, il y aura une piscine et bientôt la nouvelle autoroute vers Beyrouth... ».

1.2. Complexes de villas et villes modèles

Les complexes de villas et les villes modèles sont constitués de villas individuelles. Les projets ont été établis avec des normes urbanistiques spécifiques. Par exemple, dans la plupart des cas, l'utilisation de la pierre et de la tuile rouge sont obligatoires. C'est ainsi que ces projets sont

commercialisés en s'appuyant sur l'image des villages libanais.

Les lotissements de villas sont des petits projets d'environ 40 villas qui n'offrent pas beaucoup d'équipements communs, mais des services de surveillance et de maintenance. Les cinq projets au Liban ont tous commencé dans les années 1990 et sont situés, à une exception près, dans de beaux paysages montagneux à une trentaine de kilomètres de Beyrouth. En revanche, les trois villes modèles sont de grands projets immobiliers s'étalant sur une superficie de plusieurs centaines d'hectares. Après leur achèvement, l'autosuffisance de ces petites villes privées doit comprendre les services et les équipements déjà cités, en plus d'institutions éducatives, commerciales et médicales.

Au Liban on peut identifier deux précurseurs de cette forme d'habitat : déjà à partir de la fin des années 1950 quelques promoteurs libanais ont conçu onze lotissements à une distance de 15 à 30 kilomètres de Beyrouth. Sur des surfaces entre 80 et 400 ha, ils ont réalisé des plans d'urbanisme privé avec l'autorisation de la direction générale de l'Urbanisme. Au milieu des années 1970, la plupart de ces lotissements disposaient d'un petit supermarché et d'une école privée. Un club sportif privé existait dans quatre projets⁴. Deux lotissements offraient un service de gardiennage, sous forme de patrouilles d'un service de sécurité privé (Rabiyé) ou bien sous forme d'une entrée surveillée (Doha).

Le projet le plus grand et le plus avancé de ville modèle au Liban est une extension d'un de ces lotissements. Sous la direction d'un nouveau promoteur et sur la base d'un plan d'urbanisme conçu par le bureau d'étude libanais Khatib & Alami, la voirie actuelle à Mechref inclut les villas des années 1960. Le *country club* a été complètement renouvelé, une école privée renommée de Beyrouth a pu s'y installer sur un terrain offert gratuitement au début des années 1990, une école supérieure a commencé ses programmes d'enseignement en 1999 et les premiers habitants ont emménagé dans leurs nouvelles villas. À l'avenir, la ville modèle est prévue pour 1 200 villas. Un autre projet de ville modèle, à Aalita au nord de Beyrouth, est pris en charge par le chef du projet d'avant-guerre le plus renommé de Beyrouth : Rabiyé.

Les complexes de villas et les villes nouvelles visent le marché de la diaspora libanaise⁵. Souvent, les nouveaux propriétaires n'utilisent leur villa que comme résidence d'été.

Faqra-Club est une station de ski privée qui est aussi propriétaire des pistes. Un petit groupe

4 - GHORRA C.-M.-F., *Les centres résidentiels suburbains dans la croissance de Beyrouth. Étude d'un cas : Rabiyé*, thèse pour le doctorat 3^e cycle d'études urbaines, institut de géographie,

université de Toulouse-le-Mirail, 1975.

5 - MARDINI C. A., « Planned Communities: the complete lifestyle », *Lebanon Opportunities*, mai 1997 : 10-15.

d'investisseurs a réussi à transformer un site de haute montagne éloigné en enclave luxueuse. Avoir une villa à Faqra est devenu un *must* pour la haute bourgeoisie libanaise. Le plan d'urbanisme, qui réserve beaucoup de terrain aux espaces verts et aux équipements communs, ainsi que l'application de règlements de construction sévères, sont présentés par des architectes et promoteurs libanais comme un modèle à suivre.

2 – PROPRIÉTAIRES, PROMOTEURS ET ACTIONNAIRES : UNE ADMINISTRATION AUTOGÉRÉE

On peut distinguer trois types d'organisation de la propriété commune dans les centres résidentiels fermés au Liban :

a – La *copropriété des immeubles par appartements* : les *compounds* suivent tous cette législation (décret-loi n° 88 du 16 septembre 1983). La loi prévoit que les espaces communs et les infrastructures communes sont « propriété commune à tous les copropriétaires » et gérés par une « assemblée des copropriétaires ». Les centres balnéaires du Kesrouane suivent la législation de la copropriété ;

b – En revanche, la plupart des centres balnéaires du Liban-Nord sont organisés en *société anonyme libanaise* (S.A.L.). Les propriétaires individuels achètent un certain nombre d'actions et reçoivent ainsi le droit d'utiliser un « chalet » ainsi que les espaces et les infrastructures communs. Le centre tout entier est propriété de la société et géré par celle-ci ;

c – Dans la plupart des complexes de villas et de villes modèles les propriétaires individuels achètent avec leur terrain privé une action dans la société qui gère le centre résidentiel. Ainsi l'infrastructure et les espaces communs sont propriété de cette *société de propriétaires* et gérés par celle-ci. Cependant, les promoteurs des quelques complexes de petites villas ont renoncé à faire le démembrement obligatoire et ont organisé le complexe en copropriété.

L'organisation des centres résidentiels en S.A.L. permet aux promoteurs de garder le pouvoir de décision, même après avoir vendu plus de la moitié des unités d'habitations. Pour cela, ils déterminent la répartition des actions de façon à en conserver toujours plus de la moitié. Cependant, dans beaucoup de copropriétés, le pouvoir de décision reste également *de facto* au promoteur qui garde une grande partie des unités pour la location et/ou qui élit des employés, des membres de la famille ou des amis à l'assemblée des propriétaires.

Ainsi, l'implication limitée de la plupart des propriétaires n'est pas étonnante : presque deux-tiers d'entre eux déclarent ne pas avoir participé à une assemblée de propriétaires les douze derniers mois. La participation à des activités communes est aussi modeste. Presque la moitié des habitants interviewés disent qu'il y a des activités communes, mais qu'ils n'y participent pas. 40 % déclarent même qu'il n'y a pas d'activités communes. En conséquence, on ne peut pas parler sans restriction d'une communauté à haut niveau d'interaction sociale, observation qui a déjà été menée dans les *gated communities* aux États-Unis ⁶.

De nouveaux projets, comme ceux de Mechref et de Aalita promettent la création d'une « meilleure vie en communauté ». Ainsi, une brochure pour Aalita prévoit que la nouvelle ville « ... will bring the town's inhabitants together, to cooperate for the public good ... ». Dans les deux projets, l'établissement de lieux de culte religieux est interdit afin de ne pas introduire de querelles religieuses dans la nouvelle ville. On peut faire un parallèle avec le « *social engineering* » des grands promoteurs nord-américains dans les nouvelles grandes *communities* – par exemple la « Walt Disney Company » dans la « ville éprouvette » de Celebration en Floride ⁷.

3 – IMPORTATEURS ET SUCCESSIONS : LES ACTEURS DE L'OFFRE

Les groupes d'investisseurs et de particuliers libanais qui ont réalisé des centres résidentiels dans les années 1960, 1970 et 1980 se sont-ils inspirés des exemples étrangers ? Seuls quelques promoteurs de centres balnéaires avaient connaissance des nouveaux centres balnéaires sur la côte méditerranéenne française et des premières installations du Club Med au début des années 1970. L'architecte de deux des quatre premiers *compounds* au Kesrouane avait vécu au début des années 1970 en Grande-Bretagne et aux États-Unis et y avait analysé des grands complexes d'appartements. Cependant, il semble que la majorité des promoteurs de cette époque a simplement copié les premiers complexes résidentiels fermés libanais.

Après la guerre, la plupart des projets sont réalisés uniquement par des investisseurs libanais, mais dans beaucoup de cas, ceux-ci prennent explicitement modèle sur des exemples étrangers. On note l'exemple d'un promoteur libanais qui avait quitté le pays dans les années 1960 et réalisé beaucoup de projets immobiliers

6 - BARTON S. E. et SILVERMAN C. J. (éd.), *Common Interest Communities. Private Governments and the Public Interest*. Berkeley, 1994 ; BLAKELY E. J. et SNYDER M. G., *Fortress America. Gated Communities in the United States*.

Washington et Cambridge, 1997.

7 - HÜETLIN Th., « Fort Alamo des Mittelstandes : Celebration », *Der Spiegel* 5/1999 : 103-105.

en Amérique – entre autres des *compounds* au Brésil et une grande *gated community* à Fort Myers en Floride. Après la fin de la guerre, il a créé une entreprise au Liban à l'origine de plusieurs projets de *compounds* dans les environs de Beyrouth dans lesquels il cherche à établir la même qualité de services qu'aux États-Unis. Outre les centres résidentiels fermés en Amérique du Sud et du Nord, on peut identifier les bases-vie autosuffisantes et clôturées des ouvriers occidentaux dans les pays du Golfe comme modèle pour certains des nouveaux projets au Liban. Plusieurs des petits promoteurs ont travaillé dans la construction et utilisé ces campements, voire participé à leur construction. Les capitaux et les expériences qu'ils en ont tirés sont à la base de leurs propres projets immobiliers au Liban. Des projets plus importants utilisent l'expérience de bureaux d'études libanais dans l'implantation de ces bases-vie des pays du Golfe.

4 – UN MODÈLE DE DÉVELOPPEMENT DES COMPLEXES RÉSIDENTIELS FERMÉS AU LIBAN

Les complexes résidentiels fermés sont un produit assez récent du marché immobilier libanais. Les producteurs, les utilisateurs de ces espaces et l'État interagissent. Leurs actions sont rendues possibles et restreintes par des structures sociales et physiques existantes. Par leurs actions, ils reproduisent et transforment ces structures et structurent en permanence les conditions générales de leurs actions⁸.

Le but principal des acteurs de la production est le profit. Il en résulte une préférence pour des produits chers en relation avec la clientèle solvable. Le but principal des utilisateurs est leur bien-être. Il en résulte une demande de biens collectifs et privés.

L'innovation des complexes résidentiels fermés vient d'une transformation du tissu urbain, qui peut être expliquée d'une part par les structures sociales et physiques d'avant-guerre et d'autre part par des impulsions nouvelles dues aux

acteurs libanais – des impulsions internes et externes.

L'importation de nouveaux styles de vie *via* l'immigration et les médias (demande d'activités sportives, d'espaces verts...) a autant agi sur la nature de la demande des utilisateurs que les changements démographiques (des familles plus petites renforcent la demande pour des appartements dans les *compounds*). La production immobilière au Liban était traditionnellement réceptive aux influences externes – le retour d'émigrés après la guerre a renforcé cette tendance.

Mais l'émergence de ces complexes est aussi fortement liée à la place de l'administration publique dans les processus de production de l'espace urbain. Une longue tradition de la théorie politique assigne à l'État le but d'assurer et de réaliser le bien collectif. Par conséquent, l'État devrait établir des conditions qui assurent l'approvisionnement en biens collectifs et qui défendent les intérêts publics (système juridique, infrastructure...). Mais, au Liban, l'État défend mal les intérêts publics contre les intérêts particuliers des promoteurs (privatisation illégale du domaine public maritime) et il n'assure pas toujours complètement le fonctionnement des services publics (sécurité, approvisionnement en eau et en électricité...). La production privée pallie les carences des services publics en créant des enclaves où la sécurité est renforcée, où l'approvisionnement est assuré et où des réglementations urbanistiques strictes limitent la détérioration des conditions d'habitat.

Certes, depuis la fin de la guerre, l'autorité des administrations publiques est partiellement rétablie, mais la production effective de biens publics par l'État est souvent contrée par les effets du clientélisme. De plus, les pressions pour la dérégulation et la privatisation des services de l'État réduisent la sphère d'influence de celui-ci. Par conséquent, beaucoup de promoteurs et d'architectes libanais voient les complexes résidentiels fermés comme une forme d'habitat qui devrait s'étendre à l'avenir.

8 - GIDDENS A., *The Constitution of Society. Outline of the Theory of Structuration*, 1984.