

Architecture

Bernard Khoury assume son «crime» à Mar Mikhaël

L'ancienne Grande Brasserie du Levant, implantée en 1931 à Jeitaoui, sera démolie et transformée en lofts chics et chocs qui illustrent la vie urbaine contemporaine.

MAY MAKAREM
Bernard Khoury est le visionnaire derrière le nouveau projet « Mar Mikhaël Village », qui se dessine dans l'emplacement de la première fabrique de bière du Liban, la Grande Brasserie du Levant. Que les démolisseurs et les conservateurs ne puissent pas les hautes crues et n'altèrent pas le « Mar Mikhaël » à détruire la vieille brasserie Laziza. » Au départ, l'intention de l'architecte et de Joseph Khawam, propriétaire du projet, était de la conserver. « Nous avons es-

sayé toutes les combinaisons possibles et imaginables ; nous nous sommes fait pour voir dans quelle mesure on peut récupérer une partie de ce lot composé de quelques bâtiments, après un travail très complexe de plusieurs mois, on s'est rendu compte que convertir la brasserie en complexe résidentiel était irréalisable. Il va donc falloir démolir », dit Bernard Khoury.

En effet, il a été impossible de créer du neuf avec du vieux. Outre le bâtiment principal qui offre un hall central à double hauteur,

mais qui ne représente que 4 à 5 % de la surface totale, il reste des constructions, composées d'un laboratoire de dioxyde de carbone ou venaient autrefois s'approuver les pompes, une fabrique d'alcool et surtout des frigons lous jadis aux commerçants de fruits, ne peuvent pas être exploitées.

Ne disposant pas de fenêtres, les espaces sont obscurs et ne sont pas aérés. Les hauteurs sous plafond sont de 2,60 m, très basses pour être légalement habitables. Les salles qui vont de 17 à 17,5 mètres de profondeur ne peuvent pas être exploitées. « Pour construire un appartement, vous ne pouvez pas aller au-delà d'une dalle de sept ou huit mètres, un maximum de dix mètres », fait observer Bernard Khoury. En plus, ces bâtiments n'ont aucun intérêt architectural et le site n'est pas classé monument historique.

D'autre part, à laquelle il faut faire face. Sur le terrain, la structure existante est de 9 000 m² construits. Or, le coefficient d'exploitation actuel donne au promoteur 13 500 m², et donc « vous ne pouvez pas interdire qu'il construise tout ce qu'il veut ». Sa réponse sera « Donnez moi une compensation ». Ensuite, les 13 500 m² de réutilisés obligent à fournir des parkings d'une capacité de 250 voitures. Or le site existant ne dispose que de 90 places de parking. Et pour soutenir les bâtiments et creuser au-dessous des parkings existants, c'est le suicide financier », affirme l'architecte.

Le projet
Faisant un zoom sur tout le périmètre, de la rue d'Arménie à la rue d'Haïmouh, Bernard Khoury relie « il nous ne sommes pas dans un quartier historique et le sens conventionnel du terme, c'est un tissu qui a beaucoup de charme, mais un charme bordicole. Au-

un mécanisme de contrôle n'a été adopté pour réguler les constructions et sauver le tissu urbain. C'est devenu une catastrophe irréversible. C'est le résultat de la faille des institutions. La faille du projet national politique. Et ceci date d'avant 1975. En l'absence d'un plan directeur, la ville a évolué d'une manière très chaotique », martèle-t-il. Il explique que sa nouvelle construction s'installe « sur une île qui va répondre à une morphologie voisine de part et d'autre. C'est ma responsabilité vis-à-vis de la ville ».

« Voici quelques points sur ce futur projet : tout d'abord, c'est il y a une mémoire à conserver : le recul généreux des constructions et le fait de laisser le projet respirer. Alors que partout le privé empêche sur le public et boit le trottoir, moi, je prends l'ADN de l'emplacement et soi et conserve le recul ». De même, l'enseigne de la Brasserie du Levant est conservée à l'entrée du site. Gros plan également sur les espaces publics qui occupent la surface totale du terrain. « Un pouson sur 20 mètres de haut, hauteur initiale de la brasserie. Au-dessus de cette masse végétale, l'architecture va créer un effet de bruissement. Des constructions de 20 à 50 mètres, offrant un total de 100 lots de 80 à 150 mètres carrés, avec un plafond de 4,4



Design minimaliste et épuré pour des lofts variés entre 70 et 150 m².



La Grande Brasserie du Levant fondée par Georges Jallad.

Photo: André Béchir



Une centaine de lofts vont se nicher à Mar Mikhaël Village.

mètres, et un jardin en terrasse pour chacun. Chaque lot est également doté d'une mezzanine ouverte sur la réception et qui peut être utilisée comme un dressing, un bureau, ou accessoirement une chambre d'invités. Sur les toits, des jardins suspendus parsemés, des petites

maisons aux espaces très ouverts et lumineux. Seules les salles de bain seront cloisonnées. En bref, un design minimaliste et épuré au sein de bâtiments ne présentant pas de plateaux répétitifs. « On ne peut pas parler de 6e ou 4e étage, car les niveaux sont composés de brise-soleil

et de bacs à arbre à des hauteurs différentes. »

Opinion

Comment sauver le pays de sa richesse immense ?

Nous publions ci-dessous un article de l'ancien ministre Mohammad Chatah, publié sur son blog en 2012, lorsque le débat sur l'exploitation des ressources pétrolières et gazières avait été lancé. Nous le reproduisons aujourd'hui, vu qu'il est plus que jamais d'actualité.

Selon les essais sismiques avancés résultant des études géologiques, le bassin libanais de l'est de la Méditerranée est riche en réserves substantielles de gaz naturel et de pétrole (dont la partie nord est en mer). Mais ces prévisions restent toujours des estimations, sans jamais oublier qu'il faut un certain temps pour que ces découvertes ne se matérialisent en ressources monétisables. Cependant, selon ces conjonctures pédonales, le Liban rejoindrait ainsi de nombreux pays producteurs de produits pétroliers, et il profitera de l'exportation de ses ressources naturelles.

« Mais le défi le plus difficile qui se présente résidera dans la nécessité d'élaborer les mesures légales, techniques et administratives nécessaires pour assurer les longues étapes préparatoires qui précèdent l'exploitation pétrolière. Si jamais le peuple libanais ne pose des questions sur la répartition des revenus provenant de la vente des ressources naturelles, la réponse est simple et se présente de la manière suivante : l'État devra utiliser ces ressources pour réduire sa dette et assurer les investissements publics. Cette réponse paraît plus évidente, mais il serait néanmoins utile de réexaminer cette réalité. Sans aucun doute, il est impérativement nécessaire que le peuple libanais et le déficit budgétaire de l'État. Il existe un lien étroit entre l'endettement et l'infrastructure du pays. Cependant, la distribution des revenus provenant de la vente des ressources naturelles pose une question différente : cette distribution devrait-elle limiter la dette publique ou allouée à ses propriétaires légitimes ?

Ces revenus ne sont pas des recettes fiscales et ne sont donc pas des frais payés par l'État contre des services pu-

blics. Ces fonds reçus comme revenus pour l'État seront obtenus grâce à la vente des actifs appartenant au peuple libanais, mais le peuple libanais. Et la gestion de ces ressources (y compris la vente de ces actifs) est confiée à l'État au nom du peuple. Il est donc préférable de répartir le produit de la vente de ces ressources directement à la population.

Certains peuvent s'opposer à cette idée au motif que la priorité est de réduire la dette publique, mais c'est à l'État de trouver des sources financières pour réduire cette dette. Cela doit être réalisé grâce à des ressources collectées auprès des contribuables sur la base d'un partage équitable des charges au sein d'un régime fiscal acceptable.

En ce qui concerne les revenus du pétrole, il est évident qu'ils doivent être distribués à égalité à tout le peuple libanais, et que cette distribution sera suivie par l'introduction de nouvelles mesures fiscales progressives, au lieu de confier les recettes à la population libanaise, riche et pauvre, avant qu'elle n'ait même obtenu cet argent.

Bien que cette idée semble raisonnable, la distribution des revenus au peuple libanais est cependant la voie la plus logique et la plus équitable. En tant que tel, l'État doit répartir la charge fiscale sur la base du revenu et de la consommation, et non pas sur la base du revenu et du gaz. La distribution de l'argent régulièrement et directement aux familles peut améliorer la vie de beaucoup de Libanais qui luttent d'une manière quotidienne pour survivre à la limite de leurs ressources. Les impacts positifs du développement seront clairs. L'augmentation du revenu des ménages et l'amélioration de leur pouvoir d'achat, en particulier dans les

zones défavorisées, sont des catalyseurs de l'activité économique. En outre, un flux croissant de pays africains qui ont établi ou sont en train d'établir des politiques pour la distribution directe des revenus des ressources naturelles, mais n'ont pas pu faire cela, ont encouragé également les investissements à petite capitalisation.

On peut se poser plusieurs questions sur ce sujet, en particulier sur le double plan organisationnel et technique. Mais nous pouvons finalement prendre en considération et utiliser les progrès dans le domaine des technologies de l'information qui permettent l'identification des personnes et qui facilitent la communication et la distribution ; ce qui rend le processus de ce type de cas particulièrement possible.

On peut aussi se poser plusieurs questions sur la nature de la répartition des revenus. Ces revenus seront-ils distribués aux citoyens en général ou seulement aux adultes ? Où est-ce de la nature du marché du pétrole et des perturbations potentielles, et quels effets aurontelles sur la distribution ?

Toutes ces questions exigent essentiellement l'élaboration de politiques et de mécanismes clairs pour assurer la stabilité et la visibilité à long terme des revenus du pétrole et du gaz, pour éviter notamment les pressions inflationnistes indépendamment du fait que l'État en soit le bénéficiaire ou les citoyens. Dans certains pays, les autorités et les gouvernements sont impliqués dans la distribution directe des revenus des ressources naturelles. Le meilleur exemple en est le système que l'État de l'Alaska aux États-Unis, riche en ressources pétrolières, mis en œuvre au sein de ce système, chaque citoyen reçoit un montant de 1 500 dollars payés par le fonds créé par l'État spécifiquement pour la gestion des actifs pétroliers

et gaziers.

Bien entendu, il y a un flux croissant de pays africains qui ont établi ou sont en train d'établir des politiques pour la distribution directe des revenus des ressources naturelles, mais n'ont pas pu faire cela, ont encouragé également les investissements à petite capitalisation.

On peut se poser plusieurs questions sur ce sujet, en particulier sur le double plan organisationnel et technique. Mais nous pouvons finalement prendre en considération et utiliser les progrès dans le domaine des technologies de l'information qui permettent l'identification des personnes et qui facilitent la communication et la distribution ; ce qui rend le processus de ce type de cas particulièrement possible.

On peut aussi se poser plusieurs questions sur la nature de la répartition des revenus. Ces revenus seront-ils distribués aux citoyens en général ou seulement aux adultes ? Où est-ce de la nature du marché du pétrole et des perturbations potentielles, et quels effets aurontelles sur la distribution ?

Toutes ces questions exigent essentiellement l'élaboration de politiques et de mécanismes clairs pour assurer la stabilité et la visibilité à long terme des revenus du pétrole et du gaz, pour éviter notamment les pressions inflationnistes indépendamment du fait que l'État en soit le bénéficiaire ou les citoyens. Dans certains pays, les autorités et les gouvernements sont impliqués dans la distribution directe des revenus des ressources naturelles. Le meilleur exemple en est le système que l'État de l'Alaska aux États-Unis, riche en ressources pétrolières, mis en œuvre au sein de ce système, chaque citoyen reçoit un montant de 1 500 dollars payés par le fonds créé par l'État spécifiquement pour la gestion des actifs pétroliers

« Le ministre de l'Environnement Mohammad Machrouk a appelé la société civile à exercer ses droits de participation à la gestion des déchets, au compostage et au recyclage des déchets, au lieu de simplement publier des déclarations... » (La dans « L'Orient-Le Jour »)

Force est d'admettre que le ministre de l'Environnement a raison quant au rôle que devrait jouer la société civile dans la gestion des déchets, ou plutôt « l'ingestion des déchets », après plus d'un inhalation lors de manifestations indirectes qui nous conduisent, lentement mais sûrement, au « pavillon des cancéreux ».

Il n'est pas surprenant de constater que la plupart des gouvernements ne favorisent pas l'éducation de ces rendements financiers. Les créanciers internationaux préfèrent les revenus des gouvernements retiennent les revenus des ressources naturelles pour assurer le remboursement des dettes.

Il y a aussi un nombre croissant d'économistes et de spécialistes dans le domaine du développement à travers le monde qui ont commencé à remarquer les avantages du recyclage des déchets et des ressources naturelles.

La distribution monétaire directe au Liban permettra au pays de bénéficier plus efficacement des revenus du pétrole et du gaz. En outre, une partie des revenus peut être consacrée par le gouvernement sous la forme d'impôt forfaitaire sur les ressources naturelles, imposé équitablement aux riches et aux pauvres, quel que soit leur revenu total. Mais si ce compromis est nécessaire, la cour des corrompus, qui nous le rendent au centuple et au quadruple, nous empêchent (d'ailleurs on ne fait plus de guère) nous ne pouvons pas nous en passer. Si nous ne pouvons pas nous en passer, nous devons nous en passer. Si nous ne pouvons pas nous en passer, nous devons nous en passer. Si nous ne pouvons pas nous en passer, nous devons nous en passer.

« Une mobilisation organisée et coordonnée des forces vives de la société, une union

des pouvoirs civils et des pouvoirs locaux sont requises en ces circonstances dramatiques pour mettre le hold aux deux types d'ordures (celles aux sens propre et celles au sens figure). »

Il conviendra aussi pour les deux pouvoirs, civils et locaux, de s'ouvrir au pouvoir politique représenté par les partis en faisant abstraction des considérations d'ordre politique et confessionnel pour une question qui touche à la santé publique de toutes les communautés, toutes politiques confondues, et à la préservation de l'environnement.

Il faut saisir l'opportunité de ce lâchage gouvernemental en faveur d'une décentralisation de la gestion des déchets et d'une responsabilisation des municipalités, qui doivent figurer dans le plan du gouvernement, pour prendre la chose résolument et systématiquement en main, de A à Z, de l'État à la rue, à la source, et le Z, zéro déchet. Il reviendra aux pouvoirs locaux, joints des pouvoirs civils, de délimiter et d'administrer leurs propres secteurs et régions en mettant en œuvre les moyens de collecte et en aménagement des lieux publics. Des initiatives pratiques que l'on retrouve dans le plan interne, peuvent être prises pour mouveler, entre les meilleures pratiques que l'on retrouve à l'extérieur, même dans les pays perçus comme moins développés. Les experts en matière, parmi les activités, ne manquent pas. Il s'agit de les écouter et il s'agit pour nous d'écouter les autres, et non seulement de s'écouter eux-mêmes. Il s'agit pour chacun de sortir de son ego, de faire de visibilité et de mettre son moi au service du moi collectif. Sinon, publiés sur plus ni moi, ni toi, ni soi.

« Une mobilisation organisée et coordonnée des forces vives de la société, une union

capitales, qu'il faudra obtenir à l'arraché, jusqu'au dernier sou, et en redemandant, frappons aux portes des donateurs de bonne volonté, qui voudront bien soutenir les « orphelins » d'une république délabrée et dépeuplée (par ses propres hôtes), qui ont décidé de se prendre eux-mêmes sous leur propre aile. Que les ONG locales spécialisées forment un consortium pluridisciplinaire et soumettent des propositions aux agences, institutions, organisations internationales à des fins de financement, à la faveur d'un système de permis de dons donations directes aux ONG locales pour l'exécution de projets. Le secteur privé peut également être mis à contribution. Des entreprises seraient plus qu'enclenchées de relever leur image de marque en sponsorisant des projets de gestion des déchets pour leur propre aile. Des opérations de levée de fonds auprès du public libanais et de la diaspora libanaise pourraient également être menées par les moyens appropriés, avec l'aide de collecteurs de fonds (fundraisers) et les médias traditionnels et sociaux (donate button, diner de gala, téléthon...).

Ces dons de plumeur ou de récriminer, penons-nous en main, retrouvons nous-mêmes nous-mêmes par l'œuvre. Sur la question de gestion des déchets, faisons-nous de la pré-évaluation et de l'impact (ain) de la famille.

« On ne peut pas parler de 6e ou 4e étage, car les niveaux sont composés de brise-soleil

et de bacs à arbre à des hauteurs différentes. »

Au programme de Mar Mikhaël Village, une piscine en plein air, une salle de gym et, pour renforcer la notion de « ville de village », une zone commerciale comprenant restaurant, café, blanchisserie, minimarché et autres.

« On ne peut pas parler de 6e ou 4e étage, car les niveaux sont composés de brise-soleil

et de bacs à arbre à des hauteurs différentes. »

Au programme de Mar Mikhaël Village, une piscine en plein air, une salle de gym et, pour renforcer la notion de « ville de village », une zone commerciale comprenant restaurant, café, blanchisserie, minimarché et autres.