

LA RECONSTRUCTION DU CENTRE DE BEYROUTH

UN EXEMPLE DE FIÈVRE IMMOBILIÈRE AU MOYEN-ORIENT

GEORGES CORM*

Le Moyen-Orient est depuis plusieurs années en proie aux fièvres immobilières spéculatives. La formidable manne financière des pétro-dollars engendrée par l'explosion des prix pétroliers entre 1973 et 1985 a permis la constitution d'un groupe de rentiers disposant d'une force de frappe financière démesurée par rapport à l'état des marchés financiers et immobiliers locaux. C'est donc dans les pays de l'OCDE que cette fortune s'est en priorité implantée, contribuant activement au boom immobilier qu'ont connues les places de Paris et de Londres, la région de Marbella en Espagne.

Les retombées sur certaines capitales arabes, en dépit de placements immobiliers de bien moindre envergure, ont eu un impact encore plus lourd qu'en Europe, compte-tenu de l'étroitesse des marchés financiers et immobiliers les affectant. Le segment des marchés des appartements somptuaires a flambé entraînant une multiplication des prix par plus de cent ainsi qu'une concentration des capacités de réalisation dans la construction de tours qui ont considérablement dégradé le paysage traditionnel de la ville arabe. Dans un contexte d'inflation ainsi que d'accroissement démographique non maîtrisé et d'accélération de l'exode rural, ce phénomène a contribué à l'aggravation de la dure crise du logement affectant les groupes sociaux à revenus fixes.

Le Liban, du fait de son régime économique ouvert, a été la première victime de l'évolution que nous venons de décrire. Dès la fin des années 1960 et le début des années 1970, Beyrouth connaissait une explosion anarchique d'immeubles de béton toujours plus élevés, le plus souvent financés par les premières fortunes d'origine pétrolière. Seul, le centre de la ville, historique et commercial, restait préservé, à la fois en raison du blocage du coefficient d'exploitation des sols à 2,8 et de la hausse vertigineuse du prix du mètre carré de terrain qui atteignait, à la veille du

323

* *Consultant économique et financier, auteur du Nouveau désordre économique mondial, La Découverte, 1993 et Le Proche-Orient éclaté, 1919-1991, Gallimard, Folio/Histoire, 1992.*

déclenchement des hostilités en 1974, une fourchette de 5.000 à 7.000 dollars par m² au sol.

Au cours des quinze dernières années de conflit, les Beyrouthins furent surpris par l'acharnement des artilleurs des principales milices sur le centre de la capitale. Plus surprenant encore fut le fait que les vieux souks furent totalement rasés par les bulldozers pendant la courte période d'accalmie de septembre 1982 à septembre 1983. Cette action fut entreprise par la société OGER, appartenant à l'actuel Premier ministre du Liban, au titre du nettoyage bénévole du centre de la capitale durement éprouvé par l'invasion d'Israël au cours de l'été 1982.

Dès le début du conflit, la destruction du centre de Beyrouth devait entraîner un spectaculaire boom de la construction, dans les régions adjacentes de la capitale, financé par les nouvelles fortunes libanaises constituées dans les pays de la Péninsule arabique. Le style architectural des nouvelles constructions rejoignait celui de Koweït, Riyad ou Djeddah : multiplication des galeries commerciales et immeubles ou tours de grands luxes disposés anarchiquement en bord de mer, énormes blocs de béton construits pour être vendus comme « chalets ». En quelques années, l'ensemble Jounieh-Kaslik au Nord de Beyrouth, une des plus belles baies de la Méditerranée, était totalement défigurée. Jusqu'à l'invasion israélienne de 1982 et en dépit des hostilités permanentes, les marchés fonciers et immobiliers étaient donc en ébullition permanente. La tendance ne se retournera qu'avec l'anarchie semée sur tout le territoire libanais par les milices armées locales entre 1983 et 1990 qui coïncide avec l'effondrement des prix pétroliers et donc la fin du mécanisme de constitution des fortunes géantes.

324

Genèse de la loi sur la reconstruction du centre de Beyrouth

C'est dans ce contexte complexe, à la fin de l'année 1990, sitôt que les hostilités cessent au Liban, que les milieux proches de l'actuel Premier ministre, M. Rafick Hariri, annoncèrent à travers des campagnes médiatiques intenses que, grâce à la fortune et capacités visionnaires du futur gestionnaire de l'Etat, la reconstruction du centre de Beyrouth était assurée sans avoir besoin de recourir à l'Etat. Une société foncière privée, financée par des capitaux des pays de la Péninsule arabique, était prête, sous son impulsion, à prendre à sa charge l'ensemble des travaux de réhabilitation du centre de la capitale. Au printemps 1991, le Conseil de la Reconstruction et du Développement (CDR), organisme public créé par l'Etat libanais en 1977, est doté d'une nouvelle administration avec à sa tête un des plus proches collaborateurs de M. Hariri, qui fut successivement directeur de la société OGER puis de la Fondation Hariri. En Août 1991, une nouvelle

campagne médiatique en faveur du projet est lancée autour d'une maquette du nouveau Beyrouth, mélange de style roumain à la Ceauscescu et de celle de la plate-forme de la Défense à Paris¹.

Un des thèmes principaux de cette campagne fut centré sur l'incapacité de l'Etat à entreprendre lui-même la réhabilitation du centre de la capitale, suivant les procédures classiques du droit de l'urbanisme, en raison de l'absence de moyens financiers, de son incapacité à s'endetter et de la corruption de ses administrations. En dépit d'une opposition farouche d'avocats, d'ingénieurs et d'urbanistes, d'économistes et de financiers², le Parlement libanais vota en décembre 1991 une loi n° 117 amendant le décret loi portant constitution du CDR et permettant à cet organisme de confier à une société foncière unique (SFU) le soin de reconstruire les régions sinistrées du pays.

Les dérogations au droit commun de l'urbanisme et de l'expropriation

L'article 1 de la loi, rédigé dans le flou juridique le plus total, fait aussi référence aux sociétés foncières prévues à l'article 13 du Code de l'urbanisme. Ces sociétés destinées à faciliter des opérations ponctuelles de remembrement avaient pour vocation de regrouper exclusivement les propriétaires, les ayants-droit (locataires et exploitants) et les administrations publiques concernées ; cet instrument n'avait jusqu'ici pas été employé dans la pratique.

Le paragraphe 1 de l'article 3 de la loi permet en outre à la SFU de remblayer la mer chaque fois que la zone sinistrée est dans une zone côtière et de partager avec l'Etat les nouvelles superficies foncières suivant des accords spéciaux passés avec le CDR et approuvés par le Conseil des ministres ; il définit aussi à la SFU l'objectif le plus large possible soit « la

325

1 Voir la critique de ce projet sous la plume de F. EDELMAN dans *Le Monde* du 11 février 1993, ainsi que le dossier sur Beyrouth de la revue *Urbanisme*, N° 264/265, juin-juillet 1993.

2 Un groupe de travail composé de dix personnalités libanaises et comprenant un juriste, trois urbanistes dont un ancien ministre des travaux publics, trois économistes, un sociologue, un architecte professeur à l'Université américaine de Beyrouth et ancien membre du Conseil exécutif des grands travaux de la ville de Beyrouth, ainsi que l'ancien bâtonnier de l'ordre des ingénieurs de Beyrouth et ancien ministre des travaux publics, devaient manifester son opposition au projet par l'élaboration d'un ouvrage collectif, publié au début de l'année 1992 sous le titre de *l'mar Bairut : al fousat al dai'at* (La reconstruction de Beyrouth : une opportunité perdue). On pourra voir aussi G. CORM, *Le centre ville de Beyrouth : où est l'Etat*, in *Les cahiers de l'Orient*, 4ème trimestre 1991, ainsi que O. KABBANI, *The Reconstruction of Beirut*, Publications du Centre for Lebanese Studies, Oxford, Septembre 1992; on verra aussi N. BEYHUM, *Les trois plans de reconstruction de Beyrouth ou la crise de la culture citadine*, in *Cahiers de l'IRMAC*, N° 2, 1993, *Maison de l'Orient Méditerranéen*, Université Lumière-Lyon 2. On pourra voir aussi les nombreuses critiques adressées au projet dans *Recovering Beirut : Urban Design and Postwar Reconstruction*, S. KHALAF et Ph. KHOURY éd., E.J. Brill, Leiden, 1993.

réhabilitation et la construction, la vente des terrains réhabilités, la construction d'immeubles sur ces terrains et leur vente ou leur location ou leur mise en exploitation. Quant au plan directeur, auquel sera astreint la SFU, ce même article se contente de déclarer laconiquement «*qu'il sera approuvé conformément aux usages*». En vertu de l'article 2 de la loi, les statuts de la SFU doivent être approuvés par le Conseil des ministres, mais celle-ci peut être créée avant qu'il ne soit statué sur les litiges relatifs aux droits des propriétaires et ayants-droit.

Le paragraphe 4 du même article oblige propriétaires et ayants-droit à apporter les biens-fonds à la SFU à titre d'apports en nature à son capital et à s'associer à des souscripteurs en numéraires dont l'apport cependant ne devra pas dépasser celui des propriétaires et ayants-droit. Il s'agit donc d'une association forcée transformant le propriétaire en actionnaire de société privée à but lucratif et non d'une expropriation classique. Le capital de la société pourra être libellé en monnaie étrangère ; les actions en numéraires pourront être souscrites dans l'ordre de priorité suivant : les anciens propriétaires et ayants droits, les nationaux et sociétés totalement libanaises, l'Etat libanais, les organismes publics et la Municipalité de Beyrouth, les personnes d'origine Libanaise ainsi que les nationaux des pays arabes et les institutions publiques et semi-publiques arabes (article 3-5-1-B). La SFU pourra racheter jusqu'à 10% de ses actions sans constitution d'un Fonds de réserve, mais devra revendre dans les 18 mois (3-6). La SFU est totalement exonérée des limites très strictes imposées par l'article 1 du décret-loi relatif de janvier 1969 relatif à la détention d'actifs immobiliers par les non-libanais (3-7-1). Une limite de 10% est fixée à la détention directe ou indirecte d'actions par un même actionnaire, mais seuls les membres directs de la famille sont inclus dans cette limite, aucune référence n'étant faite aux actionnaires institutionnels et aux relations de parenté et de groupe pouvant exister entre eux (3-7-1-B).

Par ailleurs, la SFU est totalement et définitivement exonérée des droits de timbre et d'enregistrement ; elle est en outre exemptée d'impôt sur les bénéfices pendant dix ans, ainsi que de l'impôt sur les dividendes et celui sur les plus values des actions (3-7-2). Elle pourra de plus s'approprier les parties de l'ancien domaine public qui ne feront plus partie, après la réhabilitation de la zone, du nouveau domaine public ; mais l'Etat devra récupérer de la SFU au moins la même superficie de domaine public et en tous cas pas moins d'un quart des superficies de la zone concernée (3-7-3).

Le point fort de toutes ces clauses exorbitantes du droit commun et de l'ordre public libanais est celle qui consiste à rendre l'Etat débiteur de la SFU pour tout ce qui concerne «*le financement et l'exécution des travaux d'infrastructures, tels que les conduites d'eau, d'électricité, d'égouts et canalisations, routes, trottoirs, pylônes d'éclairages, parkings, téléphones*

et télécommunications et tous autres équipements et constructions publiques dans la zone concernée» (3-7-4), outre «les financements et l'exécution des routes, des places et des jardins publics» (3-7-3), mais aussi «les infrastructures relatives aux superficies gagnées sur la mer» (3-7-5). L'Etat est ainsi devenu débiteur de la SFU d'un montant non défini puisqu'aucun cahier des charges précisant le montant des travaux à accomplir par la SFU et leur planning d'exécution n'a été joint au texte de loi approuvé par les parlementaires. Toutefois, il est bien précisé que l'Etat pourra s'acquitter de sa dette, «soit par un paiement comptant, soit par l'abandon des superficies gagnée sur la mer³, et/ou de terrains revenant à l'Etat dans la zone concernée, et/ou par attribution de droits d'exploitation de services relatifs aux infrastructures dans les deux zones et ce, en vertu de lois qui seront à prendre à cet égard» (3-7-5). Le détail de la mise en œuvre de chacune de ces dispositions sera arrêté par «contrat entre le CDR et la SFU conformément aux lois et règlements en vigueur».

Cet ensemble disparate de dérogations au droit commun de l'expropriation et de l'urbanisme, ainsi que des finances publiques, se termine par le classique article abrogeant toutes dispositions contraires à la présente loi ou, nuance exorbitante à nouveau qui «ne s'accorderait pas avec son contenu». En revanche, la loi est restée totalement silencieuse sur la question fondamentale de la méthode et des principes d'évaluation des biens saisis, ainsi que sur la difficile question de la répartition des actions entre propriétaires et ayants-droit. Ces points cruciaux sont laissés à la discrétion de commissions créées par l'article 2-4-2 de la loi et dont les membres sont nommés par le Conseil des ministres. Des commissions supérieures pourront être créées pour revoir les estimations des premières commissions, mais aucun recours n'est possible en matière d'évaluation contre les décisions de la (ou des) commission supérieure d'évaluation nommé aussi par le Conseil des ministres ; la loi précise que même le recours pour excès de pouvoir est interdit (2-4-4). En revanche, les décisions des commissions relatives à la répartition des actions entre propriétaires et ayants-droit est laissée au soins de commissions nommées «conformément aux stipulations de la loi sur les expropriations» (2-4-6), sans qu'un délai soit imparti pour l'achèvement du travail de ces commissions et en laissant ouvertes toutes les voies de recours.

327

Controverse sur l'inconstitutionnalité de la loi et résistances au projet

Face à la montée des critiques, le CDR eut recours, dès janvier 1992, à la consultation du doyen Georges Vedel qui, en s'appuyant plus sur des

³ *Vraisemblablement le texte de loi sous-entend «la part revenant à l'Etat» dans les terrains gagnés sur la mer.*

opinions de type économique proches des arguments des promoteurs du projet que sur une argumentation proprement juridique, viendra conforter les tenants du projet sur la constitutionnalité de la loi incriminée et des procédures exorbitantes au droit commun qu'elle institue.⁴

Quelques mois plus tard, cependant, le Conseil d'Etat libanais, constitué de juristes de formation française, qualifiera sans hésiter la loi d'anti-constitutionnelle et contraire au «droit des gens», tout en reconnaissant son incompétence à en suspendre l'exécution⁵.

Entre-temps, en effet, le plan directeur approuvé par le Conseil des ministres découvrait l'ampleur des séquestrations foncières opérées au profit de la SFU. Le centre ville historique et commercial, seul à avoir subi des destructions massives, s'étendait sur environ 600.000 m² ; le plan directeur y avait annexé de nombreux quartiers adjacents, ainsi que le premier bassin du port de Beyrouth. De ce fait, la superficie du centre ville couverte par le plan directeur avait doublé et s'élevait désormais à 1,2 million de m², sans compter les superficies devant être gagnées sur la mer par une opération géante de remblaiement et représentant environ encore

4 A cet égard, il est intéressant de citer de courts extraits de la consultation : «Or, opérer selon les règles normales de l'expropriation, compte-tenu des ruines causées au Liban par les événements que l'on connaît, reviendrait à distribuer des moyens monétaires (espèces ou obligations négociables) dont l'afflux déclencherait une inflation galopante, pouvant ruiner en quelques semaines, sinon dans quelques jours les anciens propriétaires ainsi prétendument indemnisés. Dans une telle conjoncture d'ailleurs, la gestion de l'argent liquide devient un jeu de basard dont la maîtrise exige peut-être plus d'habileté que celle d'un portefeuille d'actions». Le même type d'argument est invoqué un peu plus loin : «Or, il est évident que compte-tenu des ruines accumulées... de la faiblesse des moyens financiers de l'Etat, le recours au système de société foncière est -et l'on y reviendra- non seulement licite, mais quasi-obligatoire car il répond à une nécessité évidente et les gênes ou restrictions qu'il impose aux propriétaires par rapport aux procédures classiques est loin d'être disproportionné à la valeur du but à atteindre qui est tout simplement la restauration du Liban».

5 La décision du Conseil d'Etat, saisi par un propriétaire, a suspendu l'exécution d'un décret déterminant les numéros des biens-fonds saisis au profit de la SFU avant même l'approbation du plan directeur. Il est intéressant ici de citer l'extrait suivant de l'arrêté du Conseil d'Etat : «1. Le Décret objet du recours se base sur la loi N°117/91 qui est contraire à la Constitution, étant donné qu'elle implique la violation des biens et droits des gens au profit d'une société privée qui sera constituée en violation de la loi sur l'acquisition par des non-Libanais. Si le Conseil n'est pas habilité à statuer sur sa constitutionnalité, il n'en reste pas moins apte à connaître des décisions administratives dont l'exécution entraîne la violation des dispositions de la Constitution. 2. Le Décret objet du recours se base sur une loi impossible à appliquer, vu la contradiction dans ses dispositions et son incompatibilité avec l'article 21 du Code de l'urbanisme, aux dispositions duquel la loi N° 117 impose de se conformer pour la constitution de la Société foncière. Alors que les dispositions dudit Code sont en contradiction avec les dispositions dudit article, sous le rapport de l'administration de la protection de la propriété individuelle et de l'acquisition des biens publics... Sans compter que la formation des commissions d'estimation diffère des stipulations de l'article 21 susmentionné. Face à cette contradiction, il convient d'appliquer l'article 21 qui est en accord avec la Constitution, et par conséquent de ne pas retenir la loi 117/91, impossible à appliquer» (le texte intégral de l'arrêté a été publié en français dans la revue libanaise *Le Commerce du Levant*, N°5286, 30 juillet 1992).

450.000 m² additionnels. La séquestration foncière atteignait ainsi environ 120.000 personnes, entre propriétaires et ayants-droit, dont les droits réels sont transformés en droits financiers sur la SFU, puisqu'ils acquièrent de façon forcée la qualité d'actionnaires.⁶

Par ailleurs, le plan directeur estime à 4,4 millions de m² le nombre de m² à bâtir, soit un coefficient d'exploitation passant à environ 5,8 (contre 2,8 auparavant) pour une superficie au sol constructible en vue de la promotion immobilière par la SFU de 75 hectares. Ce plan directeur avait été élaboré par une société privée, Dar el Handassah, en dehors de toute procédure institutionnelle apparente et transparente. Un communiqué de six grands architectes libanais en dénonçait immédiatement les aspects urbains et architecturaux les plus repoussants et appelait à une conservation de «la mémoire des lieux»⁷. Au début de l'année 1993, l'architecte libanais en charge du projet à la société privée Dar el Handassah, face aux exigences des promoteurs du projet d'augmentation du coefficient d'exploitation au delà du seuil de 5, démissionne avec fracas et dénonce tout le projet ; se joindra bientôt à lui dans la dénonciation, avec la plus grande virulence, l'ancien président de la Chambre des députés libanaise, M. Hussein El Hussein, sous le mandat duquel la loi de 1991 avait été passée.

Entre-temps, sous la pression continue de campagnes médiatiques intenses en faveur du projet, le Conseil des ministres, en dépit de toutes les oppositions, approuvait en juillet 1992 les statuts de la SFU, puis en octobre le plan directeur, et ce malgré les réserves les plus vives émises par le Conseil Supérieur de l'Urbanisme. Les statuts de la SFU se sont contentés de reprendre intégralement les dispositions de la loi de décembre 1991 ; cependant l'article 63 du décret portant statut de la SFU permet à l'assemblée constituante de rendre à leurs propriétaires des biens-fonds moyennant paiement à la SFU par les propriétaires d'un montant de 12% maximum de la valeur du bien-fonds, si «*l'état et la localisation des biens-fonds par rapport au plan directeur le justifient*». Par ailleurs, si l'Etat et la municipalité de Beyrouth sont représentés par un seul délégué au Conseil d'administration de la SFU, c'est uniquement «*en leur qualité de propriétaire de biens-fonds*» (article 18).

La SFU n'est, en effet, soumise à aucun contrôle spécial de l'Etat (Cour des comptes ou Commissaire de Gouvernement) ; bien plus, la loi n° 117 de 1991 a été jusqu'à exempter la SFU de l'obligation d'avoir recours à un

⁶ Un Comité des ayants-droit du centre ville de Beyrouth est créé sitôt que l'ampleur des saisies foncières est publiquement révélée; le comité tentera par diverses manifestations d'affirmer l'opposition des propriétaires et exploitants à la loi créant la SFU. Les promoteurs du projet susciteront la création d'un autre comité formé de propriétaires-acquis au principe de la SFU, ce qui évidemment contribuera à semer la confusion dans l'opinion publique.

⁷ Texte paru dans le supplément du grand quotidien libanais AL Nabar, le 2 mai 1992.

commissaire au compte complémentaire (article 4-7 de la loi, repris par l'article 30 du décret), comme l'exige l'article 173 du Code de commerce libanais pour toute société anonyme.

L'évaluation des biens fonds saisis et le lancement de la souscription aux actions

En Décembre 1992, le CDR avait formé le Conseil des membres fondateurs composé de 12 personnes favorables au projet dont un membre du CDR et des gros investisseurs potentiels libanais et séoudiens. En février 1993, les commissions d'évaluation du premier degré estiment l'ensemble des biens-fonds saisis à environ un milliard de dollars. Face aux critiques, les commissions supérieures d'évaluation sont nommées et augmentent le montant à 1,2 milliard de dollars, représentant une valeur moyenne d'environ 1.000 dollars le m² construit, soit environ 2.800 dollars pour le m² au sol contre 5 à 7.000 dollars en 1974. Au même moment, les transactions immobilières dans les autres parties nobles de la capitale se déroulent à raison de 1.000 à 2.500 dollars le m² de surface bâtie pour les appartements dits «de luxe».

330

En octobre 1993, 119 biens-fonds sont déclarés comme pouvant être rendus à leurs propriétaires, pour une valeur de 260 millions dollars, ce qui réduit à 985 millions de dollars le montant des actions de catégorie A représentant les apports en nature au capital de la SFU (dénommée SOLIDERE), sans que cependant il soit encore possible de connaître la répartition des actions entre propriétaires et ayants-droit. Ces actions risquent donc de subir une décote importante par rapport aux actions en numéraires, surtout dans le cas où des contentieux naîtraient entre propriétaires et locataires ou exploitants. Les souscriptions aux actions en numéraires (actions de catégorie B) ont été ouvertes en novembre 1993 pour 650 millions de dollars et lancées à travers un syndicat de banques libanaises et la Banque Paribas⁸ à Londres ainsi que la Saudi American Bank à Riyad.

Le syndicat n'est pas un syndicat de prise ferme et les actions ne seront cotées que sur la Bourse de Beyrouth qui n'a jamais été qu'un organisme dormant et inefficace, toujours fermé depuis le début des hostilités en 1975. De façon surprenante, le très luxueux prospectus d'émission, rédigé par la société émettrice et non pas une banque chef de file du syndicat, ne comprend aucune consultation juridique d'avocats locaux et internationaux assurant le souscripteur de la validité de toutes les procédures

⁸ Il est de notoriété publique que l'actuel Premier ministre du Liban possède un paquet d'actions important de l'ordre de 2 à 3% dans la Banque Paribas, mais aussi dans la Banque Indosuez.

juridiques ayant présidé à la formation de la SFU et précédé l'émission d'actions. Toutefois, les procès encore pendants devant le Conseil d'Etat libanais sont mentionnés clairement dans le prospectus ; mais les rédacteurs affirment que «*le conseil juridique de l'assemblée constituante*⁹ *de la SFU considèrent que les décrets en cause sont conformes aux lois applicables et que les procès ne sont pas susceptibles d'être gagnés*. Les rédacteurs cependant sont prudents dans leurs présentation des informations, attirant comme d'usage, l'attention de l'investisseur potentiel à la fois sur des changements possibles de législation et sur les incertitudes de la situation qui pourraient affecter les projections financières présentées dans le document. Curieusement, il va même jusqu'à suggérer que «*les informations contenues dans ce Mémoire ne devrait pas remplacer pour l'investisseur potentiel l'avis de consultants professionnels*». Le prospectus considère aussi comme acquis une baisse du niveau de la fiscalité sur les bénéficiaires à 10% et sur les dividendes et plus values sur valeurs mobilières à 5%, alors que le projet de réforme fiscale, au moment de l'ouverture des souscriptions, se trouve encore à l'étude devant les commissions parlementaires.

Par ailleurs, bien qu'aucune des conventions prévues entre le CDR et la SFU n'aient été contractées, les projections financières contenues dans le prospectus font état d'un remboursement de la dette de l'Etat à l'égard de la SFU en dollars au taux de 8 %, soit en fait 5 % au dessus du taux du *prime rate* américain, taux extrêmement élevé. L'ensemble des projections financières est réalisé en dollars des Etats-Unis. Il en ressort que le taux de rendement interne pour l'investisseur est de 18,1 % et que les souscripteurs recevront des dividendes par action de l'ordre de 6 % par an en moyenne durant les cinq premières années, puis successivement de l'ordre de 41 %, 35 % et 33 % par an en moyenne au cours des trois quinquennats suivants.

Non couvert par une opinion juridique, le document se termine, en revanche, par une opinion économique et financière donnée par la société ACL Audit à Paris, membre de Coopers & Lybrand (International), opinion favorable aux projections de rentabilité faites par la SFU et qui sont présentées en quatre tableaux résumés en fin du document qui compte 54 pages. Ces projections ont été faites sur la base d'estimations de la demande immobilière et des prix du marché immobilier libanais réalisées sur demande de la SFU par un consultant économique local non spécialisé dans les affaires foncières. Le détail de ces données ne sont pas exposées dans le prospectus, mais le dit consultant économique, la société Middle East Economic Consultants à Beyrouth, vient lui aussi affirmer sous forme

9 Le nom de ce conseil juridique n'est pas mentionné dans tout le document.

d'opinion écrite en fin du document, après l'opinion de ACL Audit, qu'il considère que les *prix de vente des biens fonds utilisés dans les projections, ainsi que le volume de la demande, sont raisonnables et correctement estimés et que le Mémorandum d'information fait état de toutes les informations nécessaires pour le projet de reconstruction du centre de Beyrouth.*

Le lancement de la souscription aux actions de SOLIDERE s'est fait à grand frais de campagnes publicitaires, tout comme l'avaient été les campagnes précédentes, pour tenter d'attirer les petits épargnants libanais et ne pas limiter l'intérêt éventuel aux grandes fortunes d'Arabie Saoudite et des autres pays pétroliers de la Péninsule arabique. En effet, depuis les débuts du projet, la rumeur court avec insistance que six ou sept des plus grandes fortunes libanaises et séoudiennes, proches du Premier ministre libanais, ont promis de couvrir entièrement le montant requis pour les actions en numéraire.

La concentration de pouvoir à l'échelle nationale dans les mains de la Société foncière

332 A l'issue de la souscription en numéraire, la SFU aura donc un capital de 1,6 milliard de dollars, soit un montant représentant environ 30% du PIB du pays, estimé à 5,5 milliards de dollars. On peut ainsi réaliser à quel point le sort de l'ensemble de l'économie du pays est lié à celui de la SFU. Jamais une société privée ou publique, sauf dans certains petits pays du tiers-monde à forte spécialisation minière, n'aura eu un tel poids par rapport au revenu national. En tout état de cause, depuis la fin des combats en 1990, la plus grande partie des énergies des autorités aura été consacrée à enfanter, par forceps, la SFU. Ni le degré alarmant de pollution dans le pays pour la santé publique, en particulier celle des eaux, ni l'état d'abandon des systèmes d'enseignement et de santé publics, ni l'absence quasi-totale de moyens de transports publics, ni la paupérisation de très larges couches de la population, n'ont polarisé l'attention gouvernementale.¹⁰ C'est en fait, une mise unique sur la reconstruction du centre ville à travers la SFU, qui a été faite pour assurer le démarrage de l'économie du pays.

Ce mécanisme foncier a amené à mettre de côté un plan directeur de reconstruction qui était dans les tiroirs du CDR depuis 1977 et qui n'aurait vraisemblablement nécessité que des mises à jour mineures. Ce plan directeur avait été élaboré par l'Atelier parisien d'urbanisme (APUR) puis revu par un comité d'architectes et d'urbanistes libanais. Deux ou trois sociétés foncières sur le modèle de celles prévues à l'origine par le code de

¹⁰ Voir M.-C. BITTAR, *Quelle politique de reconstruction ?*, in *Les Cahiers de l'Orient*, 4ème trimestre 1991.

l'urbanisme devaient être créées pour les deux zones où des remembrements des parcelles étaient estimés indispensables. Dans ce schéma classique d'urbanisme, l'Etat aurait facilement pu s'endetter lui-même pour la réhabilitation des infrastructures, comme il l'a fait sans difficultés au cours des deux dernières années pour le secteur des télécommunications et de l'électricité ; dans le cas de la réhabilitation des infrastructures du centre de la capitale, il aurait pu en outre rembourser ses emprunts par l'introduction d'une fiscalité sur les plus-values, inexistante dans la législation libanaise, ou par des ventes de terrains conquis sur la mer. Il eût été alors dans la capacité des banques libanaises d'assurer les financements des propriétaires et ayants-droit pour la remise en état ou la reconstruction des biens-fonds détruits, pour peu que la Banque du Liban accepte de pratiquer des facilités d'escompte sur les prêts de reconstruction.¹¹ Le centre historique de la capitale aurait alors été, au moins en partie déjà reconstruit aujourd'hui et l'économie du pays aurait redémarré.

Les risques spéculatifs inhérents au projet

Les promoteurs de la SFU avaient fait miroiter en 1991 et 1992 à l'opinion libanaise une reconstruction rapide grâce au schéma juridico-financier inventé, d'où vraisemblablement la limitation de l'exemption fiscale à 10 ans dans le texte de loi qui attribue à la SFU une durée de 25 ans. Les projections présentées dans le prospectus d'émission font état d'un déroulement des opérations s'étendant jusqu'à l'an 2018, soit jusqu'à l'expiration légale de l'existence de la SFU, les dividendes élevés de l'ordre de 30 à 40% du nominal de l'action par an n'étant réalisés pour l'investisseur qu'entre l'an 2000 et l'an 2015. Il y a donc le risque de mouvements spéculatifs très importants sur les actions, en attendant l'éventuelle manne de rendements aussi élevés.

De plus, les propriétaires qui ont eu leurs biens immobilisés depuis 1975 peuvent être tentés de liquéfier rapidement leurs actions ; les actionnaires séoudiens ou koweïtiens peuvent aussi paniquer en cas de crise politique au Liban et vouloir liquider leurs actions à n'importe quel prix. En tous cas, les exemples de telles spéculations dans le passé, ayant ruiné des milliers de petits épargnants, ne manquent pas au Liban (crise de l'Intra Bank en 1967, spéculations sur le marché des changes¹²) comme

¹¹ Voir un exemple de projections financières sur ces bases dans G. CORM, *Le centre ville de Beyrouth : où est l'Etat, Cahiers de l'Orient*, op.cit.

¹² On notera qu'entre 1985 et 1992 la spéculation sur le cours de change de la livre libanaise a entraîné des fluctuations hors de proportion avec l'évolution de la conjoncture économique, en particulier depuis la stabilisation de la situation en Octobre 1990 et la fin des combats; c'est ainsi que le cours de la livre chute de 18 livres pour un dollar à la fin de 1985 à 498 en 1987, puis remonte à une moyenne de 409 en 1988, rechute à 1200 en 1990 suivi d'une remontée à 850 en 1991, puis d'une rechute à 2700 en juillet 1992 et d'un retour à 1750 en 1993.

dans les pays exportateurs de pétrole de la Péninsule arabique (krach spectaculaire de la bourse officieuse de Koweït -le Souk el Manakh- en 1982 qui aura coûté 20 milliards de dollars au gouvernement koweïtien).

S'il est vrai que les biens-fonds séquestrés ont été acquis à très bas prix et sans bourse délier pour la SFU et si l'ensemble des dépenses d'infrastructures est à la charge de l'Etat, les exemples d'Olympia & York, d'Euro-tunnel, d'Euro-disney, ou d'autres grands projets de nature immobilière ou d'infrastructures géantes, auraient peut-être pu inspirer un peu plus de prudence dans les projections de bénéfices, ceci sans parler des dangers du contexte régional et proprement libanais qu'il faut maintenant évoquer.

Les quinze années d'hostilités au Liban ont profondément altéré la morphologie sociale du pays. Cette altération a été d'autant plus profonde qu'aux fortunes acquises grâce à la déstabilisation politique et aux violences qui ont ravagé le Liban, se sont ajoutées les fortunes libanaises et arabes amassées à la faveur de la hausse brutale de la rente pétrolière. La paix relative, retrouvée depuis la fin de l'année 1990, loin d'être mise à profit pour tenter de permettre un retour à l'équilibre social, est au contraire exploitée pour consolider et élargir le champ des changements sociaux profonds connus par le pays. Le mécanisme de la SFU ne peut, en effet, qu'entraîner un bouleversement total des structures de la propriété au coeur de la capitale. Cette structure, jusqu'ici très diversifiée, reflétait les équilibres économiques et communautaires traditionnels du pays ; elle est aujourd'hui en voie de disparition au profit d'une nouvelle structure où s'affirmera la puissance des nouvelles couches financières dominantes libanaises et arabes. Aux dangers économiques et financiers du projet, s'ajoute donc un danger socio-politique grave pour l'avenir du pays. Aucun gouvernement étranger ayant accordé depuis 1992 des prêts au gouvernement libanais, pas plus que les grandes institutions de coopération économique internationale assistant le Liban par des prêts et des aides diverses, n'aura cependant formulé la moindre remarque, purement technique, sur l'hypothèque grave que fera peser sur l'économie du pays une concentration de pouvoir financier, économique et foncier de cette envergure.

En réalité, en dehors de la question de la consécration du bouleversement socio-politique entraîné par le mécanisme de SFU, des risques de spéculation incontrôlés sur le cours des actions et des risques techniques inhérents à toute gestion des structures de gigantisme immobilier, le succès du projet dépendra, dans une large mesure, de l'évolution de la conjoncture régionale au Moyen-Orient et de la paix sociale et politique interne au Liban. La permanence de l'insécurité et de l'instabilité, l'absence de règlement définitif de la question palestinienne et l'absence de retrait israélien des territoires syriens (Golan) et libanais (au Sud du pays le long

de la frontière), peuvent amener le chantier de la reconstruction de Beyrouth à stagner durant de longues années, faute de demande suffisante sur les superficies constructibles ; ceci à son tour pourrait entraîner une dépression de l'ensemble du marché immobilier libanais, aggravant la crise économique et sociale qui affecte déjà durement le pays.

Bien plus, sur le plan proprement libanais, le succès du projet dépendra largement du souci des autorités à régler les problèmes du chômage, de la pollution, de la circulation, à atténuer les effets les plus visibles d'inégalités sociales bien plus criantes et généralisées aujourd'hui qu'avant-guerre ; ce sont ces inégalités que dénonce aujourd'hui avec véhémence le Hezbollah, parti intégriste islamique d'inspiration iranienne, qui dispose toujours au Liban d'une capacité de mobilisation et de déstabilisation politique. Il est d'ailleurs difficilement concevable que Beyrouth redevienne le grand centre commercial du Moyen-Orient, ce qu'il avait été jusqu'en 1975, si les ceintures de misère et de pauvreté demeurent, si les problèmes de pollution et de transport intérieurs ne sont pas rapidement réglés et si les finances de l'Etat continuent d'être aussi mal gérées qu'elles le sont depuis quelques années. Il faudra bien aussi qu'un retrait des troupes syriennes, présentes au Liban depuis 1976, soit concrétisé un jour pour que Beyrouth redevienne la capitale d'un Etat souverain.

Enfin on n'oubliera pas que depuis 1975, l'ensemble des pays du Moyen-Orient s'est équipé en infrastructure parfois très luxueuses. Damas, Amman, le Caire, Djeddah, Koweït et Bahreïn sont toutes des métropoles modernes qui ont conquis leur place dans le développement des échanges régionaux. Avec ou sans paix régionale, la priorité immédiate et à court terme du Liban après 15 années de tourments était-elle vraiment, à travers des mécanismes fonciers et immobiliers opaques et hautement contestés, de tenter de façon passiviste de retrouver un rôle régional de centre d'affaires et de tourisme de luxe en dépit des changements drastiques du contexte local régional ?