

# Economie foncière et immobilière au Liban

*Charbel Nahas*

## I. Une relation paradoxale à l'espace

La relation des Libanais, et probablement, de manière plus générale, la relation des Arabes à l'espace est problématique en soi, pour peu qu'on veuille l'étudier à la lumière des concepts et des méthodologies modernes de l'Occident. Je crois que nos amis du Cermoc se trouvent dans une position d'observation privilégiée à cet égard.

Je ne pense pas pour autant qu'il y ait là une quelconque incapacité congénitale à manier les concepts ou à maîtriser les méthodologies. Les contributions individuelles suffisent à le prouver. Pourtant l'action réelle, dès lors qu'elle est nécessairement le fruit de comportements et de conceptions collectifs, continue de relever d'une logique autre.

J'ai donc estimé qu'il était plus utile, dans cette intervention, de m'interroger, et de vous inviter à vous interroger aussi, sur les raisons et les ressorts de cette relation différente à l'espace, plutôt que d'apporter, encore une fois, la preuve futile que les facultés d'adaptation individuelles des intellectuels orientaux étaient suffisamment développées pour donner l'impression, face aux auditoires qui l'attendent, d'une parfaite maîtrise des concepts et des méthodologies modernes dominants de l'Occident. Ce jeu des miroirs, pour être culturellement plaisant et socialement amusant, n'a-t-il pas suffisamment produit d'illusions, de captures, de séductions réciproques, et de dégâts?

### I.A. La terre et la géographie, mythes et textes

Sans prétendre à une quelconque primauté ou excellence dans le domaine, il est hors de doute que la production mythique des Libanais sur le thème de l'espace est remarquable par sa quantité, son insistance quasi incantatoire et par son impact sur leur conscience identitaire.

Il suffit de repasser rapidement en mémoire les clichés usés de la mer et de la montagne, que ce soit sur le registre ontologique cher à certains de nos anthropologues ou sur le registre mercantiliste de nos agents touristiques ou immobiliers, professionnels et amateurs.

De même, la géopolitique éclectique et peu innocente du pont entre l'Orient et l'Occident, déclinée sans relâche depuis bientôt un siècle, n'a pas fini d'inspirer les élans d'une certaine élite politico-intellectuelle et de peser sur les attitudes tant politiques que culturelles du pays.

Tous ces énoncés se déclinent suivant une combinatoire complexe dont l'étude ne relève pas de notre propos, sauf à remarquer leur caractéristique commune de métaphores spatiales. S'il est évident que le registre géographique s'est imposé, probablement parce qu'il avait la vertu apparente de la stabilité et pouvait de ce fait procurer le sentiment d'immuabilité nécessaire pour conjurer les doutes et les angoisses qui ont accompagné l'émergence de l'entité libanaise, il reste tout aussi remarquable que le renforcement du discours "terrien" s'est produit alors même que la société et l'économie se détachaient de plus en plus, dans la pratique, de leurs attaches terriennes, que ce soit par la marginalisation de l'agriculture, par l'urbanisation, par l'émigration ou par la tertiairisation.

On peut même affirmer que c'est précisément la rupture accélérée des liens d'appartenance, de reconnaissance et de respect vis à vis de la terre (tant rurale qu'urbaine ou "naturelle") qui a suscité en retour l'engouement renouvelé pour les thèmes terriens, reconstruits sur le mode à la fois nostalgique, coupable et ambigu, du patrimoine.

### I.B. Profusion d'images mais pénurie d'imaginaire

Les années 90, survenant après une guerre civile mal cicatrisée, ont à ce titre connu en même temps la destruction massive et quasi systématique des dernières traces des sites et des demeures dites de caractère et un engouement quasi maladif et culturel pour les anciennes images de ces mêmes sites et demeures, avec toutes les exploitations mercantilistes que nous connaissons. On se croirait assister à un rite expiatoire, ou à des funérailles joyeuses.

La recherche du pittoresque dans les formes et dans les noms et l'engouement pour le pastiche cachent mal la désespérante uniformisation du paysage, où la ruralisation et la ghettoïsation des villes rejoint l'urbanisation rampante des campagnes. Les multiples opérations de promotion ou d'aménagement, de toutes tailles, privées ou publiques, ne dérogent pas à des programmes standard et expriment une affligeante pauvreté de l'imagination.

Les opérations de sauvetage et de récupération de quelques bâtiments ou sites isolés fonctionnent comme des alibis à la logique dominante de la table rase. L'utilisation perverse, ambiguë et conflictuelle de l'archéologie rejoint l'occultation hypocrite de l'histoire récente, pour témoigner d'une maladie de la mémoire collective et dénoter une inquiétante angoisse face à l'avenir.

### I.C. Fonciérisation de la reconstruction

La reconstruction du Liban depuis 1992, pour coûteuse qu'elle soit et pour spectaculaire qu'elle ait cherché à être, et par delà son incohérence intrinsèque et son inadaptation aux besoins et aux possibilités du pays, a été, elle aussi, marquée par une caractéristique majeure qui, à défaut de lui donner une logique d'ensemble, en constitue un fil directeur, la fonciérisation.

Tout a commencé avec Solidere et tout commence à Solidere: le parcours politique de l'équipe de Rafik Hariri, les pèlerinages inévitables des visiteurs, officiels et autres, ainsi que la séquence des grands projets, qu'il s'agisse de l'aéroport dimensionné à son échelle ou des axes routiers qui y mènent.

Mais Solidere n'est pas seul. Le remblai du Metn-Nord l'a précédée. Linord aurait dû la suivre. Même Elissar, opération confuse s'il en est, y est intimement liée: elle en est la contrepartie en termes politico-confessionnels, et de plus elle aurait permis de dégager un front de mer supplémentaire avec de belles plus-values.

De façon moins anecdotique, l'idée même de la priorité absolue des infrastructures trouve sa justification dans la promotion, honteuse ou claironnée, d'un Liban, paradis retrouvé de l'investissement immobilier régional.

## II. Dynamiques?

Il serait injuste de faire crédit à M. Hariri et son équipe de l'invention de toute cette mécanique. On aurait d'ailleurs bien du mal à comprendre, si tel avait été le cas, comment ils ont pu s'accrocher si longtemps au pouvoir malgré l'échec retentissant de leur action. Il faut bien admettre que leur mérite consiste bien plus à avoir su matérialiser des schémas antérieurs qu'à avoir proposé du nouveau, face à une situation externe et régionale, qui, elle, avait bien changé. La correction des dégâts n'en sera que plus difficile et la réforme, décalée et retardée à grands frais, n'en sera que plus profonde, et, peut-être plus douloureuse.

Car la fonciérisation et la financiarisation de l'économie libanaise sont bien ancrées, avec une dynamique et des effets complexes: Jamais assez de terrains, jamais trop de constructions. Jamais assez de capitaux, jamais trop de dettes.

### II.A. Une économie immobilière commandée par l'offre

Déplorons d'abord la faiblesse de nos connaissances du marché immobilier. Les récentes publications de l'Administration Centrale de la Statistique et les travaux de l'Observatoire de Recherche sur Beyrouth et la Reconstruction sont venus pallier certaines déficiences, mais bien des paramètres continuent de relever de l'appréciation subjective, notamment les données relatives aux prix et à la structure de la propriété et de la promotion immobilières.

Quelques faits saillants d'abord:

Prises globalement, l'offre de locaux excède sensiblement la demande,

L'excès est d'autant plus important que les locaux proposés sont destinés aux bureaux ou au résidentiel cher ou secondaire,

Les prix accusent une stagnation mais sans baisse réelle après la très forte montée entre 1990 et 1994.

Sans prétendre à des simplifications abusives, certaines tendances semblent intéressantes à relever, ne serait-ce qu'au titre d'hypothèses d'analyse et d'étude:

L'activité de promotion immobilière semble avoir été déournée par deux *anticipations erronées* d'indicateurs essentiels: en amont, le niveau des prix du marché foncier, et en aval, le niveau estimé de la demande solvable effective. Le marché foncier avait trop vite intégré un potentiel excessif de demande potentielle et l'avait traduit dans ses prix, lui donnant l'apparence de la matérialité. Quelques transactions immobilières spectaculaires sont venues étayer des convictions qui n'attendaient qu'à se voir confirmer.

Le rôle de ces "*locomotives illusoires de prix*" doit être souligné. Solidere d'abord et bien sûr, où en deux ou trois ans, la valorisation du m<sup>2</sup> au sol est passée de moins de 1000USD à près de 6000USD. Comment y croire et comment l'admettre? Toujours est-il que l'ensemble du patrimoine foncier de l'agglomération de Beyrouth s'est trouvé réévalué, rendant potentiellement riches tous les propriétaires. Il en est allé de même dans certaines opérations de promotion résidentielle ou touristique en montagne, ainsi que de certaines opérations de nature commerciale le long des axes routiers et autoroutiers.

Comme, de plus et par définition, *l'ensemble du territoire est considéré constructible*, l'effet de ces locomotives s'est fait sentir pratiquement sur toute son étendue. Cette caractéristique de l'espace s'est traduite par certains phénomènes, qui pour être tendancieux, n'en sont pas moins significatifs et bien visibles:

En zone urbaine, comme en zone d'urbanisation, les projets immobiliers ont une tendance croissante à s'organiser, dès lors qu'ils ont une taille suffisante, comme autant de centres autosuffisants et intégrés, détruisant encore plus la fonction de la rue et la continuité du tissu urbain. La compétition pour la centralité immobilière satisfait à la fois le narcissisme des promoteurs, leur prétention à une exceptionnalité de commande et l'élitisme des occupants. Et l'on voit fleurir çà et là les "malls" et les ensembles résidentiels avec "country club" privatif intégré. Ce type de programme est perçu comme un modèle et suscite, avec des succès divers une émulation moutonnaire.

Le développement de l'urbanisation, et plus particulièrement des activités commerciales, tout au long des axes routiers suscite un effet d'éviction des activités tant rurales qu'industrielles, par le biais des anticipations foncières, et participe à la destruction anarchique des espaces agricole et naturel.

Beaucoup de choses se passent comme si les prix, en tant qu'indicateurs du marché et en tant que paramètres d'orientation des choix des agents, étaient volontairement faussés.

## *II.B. La promotion, une organisation floue*

Il me semble possible de formuler sur l'évolution récente du marché immobilier l'hypothèse que l'enrichissement foncier subit autour de 1993 a freiné les opérations de promotion, et la plupart des opérations de construction qui ont eu lieu depuis avaient été initiées avant, ou bien ont été l'oeuvre de promoteurs relativement professionnels qui avaient réalisé leurs acquisitions foncières avant le boom. Par contre les propriétaires fonciers brusquement enrichis en capital théorique, se sont trouvés bloqués par la volonté de réaliser leur énorme plus-value, que ce soit par la cession, la promotion directe, plus ou moins improvisée, ou l'association, de plus en plus fréquente avec des promoteurs constructeurs.

Les cessions se font généralement attendre, la promotion directe manque de ressources financières et de compétences professionnelles et se traduit trop souvent par des opérations mal montées et une gestion approximative qui mènent déjà ou risquent de mener à des déboires financiers. C'est dans ce cadre d'ailleurs que l'on peut mieux comprendre l'engouement pour les diverses formules d'association en nature entre propriétaires fonciers et constructeurs. Ces formules se répliquent de plus en plus couramment sous forme de troc avec les sous-traitants et les fournisseurs, aboutissant à une situation assez paradoxale où tout le monde finit par être promoteur et heureux de l'être avec un besoin de plus en plus réduit de clients finaux et de financement apparent. Il est remarquable de souligner à ce sujet à la fois la similitude et les différences entre ces formules d'association et la formule-mère de Solidere. C'est aussi dans ce contexte particulier où la promotion est d'abord une tentative de réalisation d'un capital foncier dopé et surévalué et où l'engagement financier est limité ou mal apprécié que l'on peut mieux comprendre la résistance à la baisse des prix tant de l'immobilier que du foncier lui-même.

## *II.C. La demande insaisissable*

La demande finale d'espace construit est mal perçue par les acteurs et souffre de distorsions graves qui entravent son appréciation raisonnable. M. Hariri a toujours écarté les remarques de ses conseillers qui essayaient de mettre en relation la taille, importante et tous les jours croissante, du programme immobilier de Solidere avec les anticipations de la demande et les capacités d'absorption de l'économie. Plusieurs facteurs expliquent cette myopie.

Les destructions des années de guerre, l'enrichissement d'individus libanais émigrés et les orientations de la phase de reconstruction qui a suivi ont accentué la faiblesse de l'intégration interne de l'économie libanaise. Les déséquilibres sectoriels se sont approfondis et les disparités dans les revenus et les fortunes se sont accrues. Il en a résulté une *segmentation de la demande* en un spectre très large et discontinu. Le déséquilibre global et structurel des comptes extérieurs étant essentiellement couvert par les mouvements de capitaux, il en a résulté une financiarisation rapide de l'économie et une déconnexion des paramètres de coût et de quantités internes, qui neutralise les forces d'ajustement du marché.

Les déplacements brutaux de population durant la guerre ont suscité une demande accrue dans certaines régions ou quartiers d'accueil et libéré une offre stérilisée dans certaines autres régions ou quartiers de rejet. L'intégration dans l'appareil d'Etat des forces politiques confessionnelles et le maintien de leur emprise politique, morale ou culturelle sur certaines territoires n'ont pas favorisé le retour à une perception moins segmentée de l'espace, surtout résidentiel.

La primauté des secteurs financier et foncier et le déperissement généralisé des activités agricoles et industrielles a accru la concentration de l'activité économique autour du pôle de Beyrouth; la transhumance traditionnelle des Beyrouthins fortunés vers les villages d'estivage qui constituaient de ce fait des pôles secondaires d'équilibre a disparu.

L'afflux de capitaux, couplé aux déplacements de populations, est en train d'affecter profondément la structure traditionnelle de la propriété foncière. Comme d'habitude, l'archétype est Solidere. Mais on observe aussi, de manière ponctuelle une tendance à la saturation successive des puits de potentiel sociologiques de plus-values: le Metn Nord résidentiel, le vieux Achrafieh "de caractère", le quartier de la rue Verdun pour le "shopping"... L'investissement des promoteurs du Golfe se concentre dans les régions d'Aley et du Metn Sud.

Le blocage des loyers jusqu'en 1993 et la fin du phénomène de l'estivage ont réduit le parc locatif aux anciens locataires (essentiellement concentrés à Beyrouth). La reprise récente est encore loin d'avoir restauré la pratique de la location comme mode significatif d'accès au logement. En contrepartie, la catégorie sociale des propriétaires d'immeubles en location a été pratiquement laminée, et les arrangements entre propriétaires et locataires se poursuivent, achevant de la liquider. D'autre part, les banques ont beaucoup développé le crédit d'accession à la propriété, mais le financement est intégralement en dollars américains et se trouve donc réservé aux détenteurs de revenus dollarisés. La Banque de l'Habitat, ressuscitée suivant un schéma vicié, est déjà en panne, moins de deux ans après sa recapitalisation, alors que les projets avancés par l'ancien gouvernement pour le nouveau Conseil National de l'Habitat ne laissent pas entrevoir d'issue viable pour toucher les catégories à revenus moyens. Les catégories à revenu faible, en l'absence d'un marché locatif et d'un mécanisme de subvention équitable et soutenable, restent délaissés.

#### *II.D. Un financement sous-estimé*

A part quelques rares groupes, l'activité de promotion immobilière reste peu professionnelle et relève surtout d'entreprises de construction, de taille diverse, et de propriétaires fonciers. Cette situation limite les concours bancaires directs au secteur. Il y a pourtant, derrière cette apparence, une réalité plus complexe. Une part importante, mais malheureusement difficile à évaluer, des crédits bancaires va en réalité à la promotion. La forme générale du crédit bancaire étant le compte courant, une part des facilités sont détournées par les utilisateurs, entreprises ou commerçants vers la promotion ou la construction de résidences personnelles, sans qu'une quelconque comptabilisation séparée ne soit disponible pour isoler cette activité que ce soit pour l'apprenti promoteur ou pour le banquier. En cycle haut de conjoncture, l'un et l'autre peuvent imaginer que le financement de la promotion se fait sur fonds propres, mais dès que les activités de base du client se ralentissent, la ponction faite pour le compte de la promotion se traduit, au niveau de l'activité de base, par un besoin de financement complémentaire urgent d'où l'appel à des dépassements, qui ont vite fait de révéler leur nature permanente et non pas conjoncturelle. Heureusement tout le monde trouve sa consolation dans le fait que les biens personnels, immobiliers en l'occurrence du client, ont augmenté de valeur, et la situation rentre dans l'ordre par le relèvement du niveau des hypothèques, mais la nature du besoin de financement et du crédit reste mystérieuse pour tout le monde.

#### *II.E. Une économie foncière de contrepartie et de privilèges*

La structure personnelle et familiale des entreprises, la faiblesse, voire l'absence de pratiques comptables claires, les usages dominants en matière de crédit et la conviction intéressée et unanime des intervenants (emprunteurs, banques et autorités monétaires) que les biens immobiliers constituent une sûreté absolue, tous ces facteurs se sont trouvés réunis pour occulter la tendance à l'aggravation d'une situation de crise.

Le patrimoine foncier assure une fonction essentielle dans l'économie, celle d'assurer la contrepartie principale du financement. Bien qu'en général elles se refusent à se laisser aller ouvertement au prêt sur gage que réclament souvent les propriétaires désargentés mais sûrs de leur trésor foncier, les banques devraient faire preuve de plus de vigilance quant au risque effectif de contrepartie qu'elles encourent.

Les stratégies foncières sont commandées par la logique du privilège généralisé. L'enrichissement par le foncier étant la règle, le zoning et la viabilisation deviennent l'objet de luttes permanentes (le relèvement du COS de Solidere donnant encore une fois le ton), la régularisation des irrégularités devient un phénomène normal et budgétisable, les notions de justice et d'injustice se trouvent fondamentalement perverties

Dans cet ordre d'idées, la sortie n'est pas posée pour soi, et dès le moment où, pour une raison quelconque elle le devient, la décision prend une allure dramatique. Que de cas de débiteurs qui se laissent mener jusqu'au bord de la faillite, avec le cumul des intérêts, mais qui résistent à la liquidation d'actifs immobiliers parce que l'écart entre les prix

effectivement proposés et ceux entretenus par l'illusion est toujours trop grand. De façon plus générale, la même contradiction se retrouve posée: les Libanais, comme citoyens, sont fermement attachés à la loi sur l'interdiction de la propriété des étrangers, mais attendent tous, comme propriétaires, l'acheteur saoudien qui seul peut réaliser leur rêve de richesse. M. Rafik Hariri, par sa double qualité de Libanais et de Saoudien, a lui-même longtemps joué ce rôle d'acheteur universel et était recherché comme tel, même par ses détracteurs de salon.

Dans les opérations financières en capital, la valorisation des projets ou des entreprises bute régulièrement sur la partie foncière de l'opération. L'actualisation des revenus futurs aboutit à des valorisations incompatibles avec l'évaluation directe des avoirs fonciers et il faut déployer des trésors d'ingéniosité et de patience pour faire aboutir les montages.

### III. Effets reconnus et ignorés

#### III.A. Coûts directs et indirects, production du foncier, entretien de l'immobilier

De l'ensemble des phénomènes que j'ai essayé de d'évoquer plus haut, découlent certaines résultantes majeures qui expriment l'inefficience du système et ses nuisances sociales et économiques. Elles s'articulent autour de l'élévation des coûts qu'il engendre, non seulement au niveau micro-économique où nous avons souligné le degré de myopie économique, mais aussi et surtout au niveau macro-économique:

Le foncier constructible au Liban est gouverné par *l'illusion nécessaire de la rareté* que les prix expriment et à laquelle ils confèrent sa matérialité efficace. *La production du foncier constructible* devient une activité en soi. Aussi personne ne trouve-t-il à redire aux projets de remblai, évidemment constructibles, comme dans Solidere, dans le remblai de Dbayeh, dans Linord, le long de la corniche littorale de Saïda ou tout au long de la côte. Le Conseil Municipal de Beyrouth ne s'étonne-t-il pas que l'on puisse vouloir faire du terrain municipal de l'UNRWA un jardin public tout bête, sans ses cinq sous-sols, sa tour et sa galerie marchande, et un de ses membres n'a-t-il pas déclaré son incompréhension devant l'idée que l'on veuille sacrifier un terrain à 4000 dollars le mètre alors qu'on pourrait faire des jardins bien meilleur marché en banlieue.

Face à la "richesse croissante" découlant de la production assidue d'espace foncier constructible et de l'élévation de son rendement, il devient évidemment indécent de s'attarder aux *coûts indirects "d'entretien" de l'immobilier* qui en découlent. Que la densification anarchique de la banlieue Nord et la construction de bâtiments à usage commercial avec accès direct sur les autoroutes Nord et Sud aient conduit à proposer le plus sérieusement du monde une autoroute surélevée à péage entre Beyrouth et Maameltein ou le doublement de l'autoroute de Chekka à Saïda par des voies latérales, quoi de plus normal? Que les écoles aient pratiquement toutes déserté Beyrouth pour la lointaine banlieue, obligeant les élèves à passer plus d'une heure et demi par jour en autocar et conduisant à des embouteillages systématiques avec des millions d'heures perdues, qui pourrait se plaindre du progrès? Que les réseaux d'eau et d'égouts soient toujours en retard sur l'urbanisation et conduisent à l'utilisation généralisée de fosses et de puits contigus, qu'y faire?

#### III.B. Bilan: transferts, tributs, destruction de capital et destruction de sites

On a décrit la rente foncière, agissant à travers le marché, comme un tribut. Au Liban, ce tribut est indiscutablement lourd si on en exprime le niveau par rapport aux indicateurs de l'économie nationale (revenu, productivité). Mais l'économie foncière et immobilière au Liban est encore plus directement affaire de prédation, aucune position n'est jamais acquise. Aussi vaut-il mieux pour être gagnant, rester du côté du pouvoir. Les tenants du pouvoir le savent fort bien et veillent à utiliser ce ressort, pour eux-mêmes souvent, mais aussi, en démocrates, pour servir et élargir leur clientèle. Il est des méthodes douces qui comprennent les régularisations d'infractions, l'interprétation plus ou moins conciliante des permis, les empiétements sur le domaine public, l'exploitation astucieuse des pilotis, de la ligne de terrain naturel, du roof, des mezzanines, des balcons et mille autres petites astuces... Mais il en est d'autres, plus dures, l'expropriation sans paiement, ou avec un retard prolongé; l'occupation illégale puis l'expropriation ou l'évaluation en l'état et l'indemnisation des occupants illégaux aux frais des propriétaires ou de la communauté, et enfin il y a Solidere. Toutes sont des formes de destruction de capital, comme à la guerre. Et pourtant la propriété reste sacrée, l'idée même de taxer le foncier, de constituer des réserves foncières ou de limiter la constructibilité serait inadmissible.

Mais ce qu'on détruit le plus allègrement, ce n'est pas le capital foncier ou immobilier privé, mais les sites naturels eux-mêmes: littoral saccagé, carrières illégales en flanc de montagne, vallées remblayées d'ordures, ruines archéologiques défoncées ou pillées, forêts incendiées... tout cela fait aujourd'hui le paysage. Ce qui n'est pas à quelqu'un n'est-il pas à personne?

### III.C. Continuité, ruptures et ségrégation

Le paysage social et physique qui résulte de la pratique dominante se trouve constitué d'îlots privilégiés reliés entre eux par des axes routiers. Cette structure réticulaire, en se surimposant au tissu général, le disloque et le réduit à une multitude de lambeaux ou d'espaces interstitiels. Les lambeaux, naturels ou agricoles servent de réserve foncière ou de zones de déjection. Les espaces interstitiels occupés, urbains ou ruraux, sont par contre ceinturés, exclus et ignorés. Une façade commerciale peut servir de masque, à défaut, on procède au déplacement de l'axe routier pour contourner la zone, ou encore on tente de surélever la voirie ou de l'enterrer, et en situation ultime, on tente de faire sauter le verrou par une opération de relogement. Il est facile de lire ces différentes approches dans les projets lancés sur Beyrouth, mais aussi sur Tripoli ou Saïda.

*Le territoire n'est jamais perçu dans son étendue. Seul le réseau dominant bénéficie du privilège de la continuité. Il n'y a pas de surprise à partir de là à voir se renforcer les tendances communautaires ou identitaires menaçantes.*

## IV. Grille de lecture et d'action des agents

### IV.A. La taille ou l'échelle, la réalité et la relation à la réalité

Pendant la guerre civile, sur le plan des rapports de force, et depuis l'arrêt des combats, sur le plan économique, les Libanais ont démontré qu'ils savaient mal apprécier la taille des phénomènes, de leurs capacités, de leurs projets, de leurs coûts, de leur richesse, de leur endettement, de leurs forces, de leurs faiblesses. Ces erreurs de dimensionnement ont de quoi inquiéter par leurs conséquences désastreuses, tant au niveau des conséquences dramatiques encourues par le pays que du sentiment d'échec et de désespérance qu'elles provoquent et des solutions messianiques qu'elles suscitent. Elles ont aussi de quoi inquiéter par leur persistance.

Il est temps de reconnaître que la question n'est pas tant au niveau de la taille des problèmes ou des actions qu'au niveau de l'incapacité de les reconnaître et de les affronter à l'échelle où ils se posent. Avant les difficultés de la réalité objective, il faut traiter la difficulté de la relation à cette réalité.

Ainsi la société libanaise oppose-t-elle une résistance réelle à connaître (et à reconnaître) ses réalités; les grands thèmes qui la mobilisent ou qui la concernent sont autant de tabous menaçants; le général se dissout dans le particulier et la notion publique se perd dans l'ordre du privé, alors même que la relation au pouvoir devient tous les jours plus déterminante dans la vie sociale et économique.

### IV.B. Technique, espace et temps

Tant que les capacités (techniques, militaires, économiques, financières) étaient limitées, elles imposaient un frein obligatoire aux dérapages. Heureusement, les capacités d'intervention de l'homme et de la société sur l'environnement et sur la vie ont incroyablement progressé. Malheureusement aussi.

On se retrouve devant un étrange paradoxe où, au milieu d'une modernité tapageuse, au rythme de l'urgence permanente et dans le culte de la table rase, ce qui reste le plus stable, plutôt que l'immuabilité prétendue de l'espace physique, c'est précisément la vision archaïque portée par la société sur l'espace et la forme sociale et politique de la relation avec lui.

La notion de temps est elle aussi atteinte: le présent est écrasé entre une mémoire idéalisée ou honteuse et tue, proche comme la guerre ou lointaine comme les mythes fondateurs des communautés, voire des passés et des mémoires séparément idéalisés ou tus, et un avenir, voire des avènements, suspendus aux revanches cycliques, aux messianismes, à la magie.

## V. A la recherche d'une logique

### V.A.. Cohérence ou incohérences

Ce n'est pas par fantaisie intellectuelle que j'ai tenté de souligner les divers paradoxes qui commandent la pratique sociale dominante dans les domaines de l'économie foncière et immobilière au Liban. Le but est de rechercher la logique qui commande la pratique et qui lui donne son sens, car sans la connaissance de cette logique, les mesures restent vaines et le débat artificiel.

Il est trop facile de ramener les déficiences à des erreurs ou à des incohérences. Leur régularité et leur répétition devraient amplement suffire à prouver que bien au contraire, elles dénotent une grande cohérence et elles relèvent d'une logique différente dont il faut bien admettre d'abord la réalité pour essayer de la comprendre.

## V.B. Une économie de rente

Le Liban est progressivement entré dans une économie où la domination revient à la rente. Mais la rente, étant par nature une relation parasitaire, ne constitue pas un mode de production ou un système économique. Elle correspond en réalité à un mode de pouvoir, elle est même probablement le plus ancien et le mieux enraciné des modes de pouvoir. Je pense que l'on est en droit de parler d'un système de rente dès lors que le prélèvement satisfait à deux conditions: qu'il soit économiquement prédominant et qu'il soit politiquement et socialement toléré, voire admis, dans son principe, bien entendu, et non pas dans ses excès ou dans l'identité de ses bénéficiaires. Car la rente, dès lors qu'elle constitue un système, obéit à des règles, et c'est ce qui la différencie des prélèvements sauvages.

La rente se traduit nécessairement par l'élévation des coûts et la réduction de la production. Sa gestion tient au maintien de l'équilibre délicat entre deux considérations contradictoires. Elle doit d'une part répondre à un besoin de prélèvement croissant qui est vital aux titulaires du pouvoir pour maintenir l'image de leur richesse et pour assurer le minimum de redistribution aux différentes catégories de la population, suivant le degré de leur loyalisme, toutes deux conditions nécessaires au maintien de leur légitimité. Mais elle doit aussi, d'autre part, se préoccuper de la permanence de l'assiette productive, base du prélèvement mais aussi, nécessairement, sa victime. Le système trouve par conséquent la sortie la plus facile à sa contradiction dans la permutation cyclique des catégories bénéficiaires ou dans les purges par lesquelles le noyau du pouvoir sacrifie certaines catégories secondaires de bénéficiaires, ce qui lui assure sa survie comme système. Il est remarquable aussi que les forces qui contestent le système de rente se présentent comme des déshérités ou se focalisent sur les thèmes de la légitimité. Dans ce cadre, les notions de public et de privé disparaissent car le pouvoir est étranger à la société. L'idée même d'économie perd son contenu pratique, que ce soit comme vertu personnelle ou familiale ou comme domaine de l'action publique. La place de la personne ou du terrain est tenue pour plus importante que leurs potentialités, leur statut pour plus important que leur fonction..

Mais il reste que l'épanouissement du système de rente se rattache à la disposition plus ou moins permanente, ou du moins perçue comme telle, d'un complément d'assiette de prélèvement externe, qu'elle soit de nature pacifique (revenus pétroliers, émigration, fonction de refuge) ou militaire. Car cette assiette externe assure une marge de manoeuvre précieuse, sans contrepartie politique ou sociale. Le problème est qu'une fois l'équilibre établi, ce poumon externe devient indispensable au maintien du fonctionnement de la société et sa perte provoque l'effondrement du système dans son entièreté.

## V.C. Logique économique et logique sociale

L'histoire socio-économique récente du Liban peut être lue comme l'affrontement de deux dynamiques: d'une part une économie agricole qui s'est intégrée au marché international avec une certaine avance sur les régions environnantes et qui a connu un réel essor commercial industriel et intellectuel, et d'autre part une économie de rente qui a été successivement alimentée par l'émigration massive, puis par l'afflux de capitaux suite aux déboires et aux soubresauts des pays environnants (Palestine, Egypte, Syrie), puis par les répercussions de la manne pétrolière. La guerre a affaibli la première dynamique alors même qu'elle renforçait la deuxième. Depuis 1992, cette seconde dynamique s'est établie comme mode politique et économique dominant, mais elle n'est plus alimentée, sauf par la dette.

En attendant, la longue lutte de ces deux dynamiques s'est traduite par la destruction accélérée de secteurs économiques entiers et par l'éclatement des cadres sociaux traditionnels. Que pouvait offrir la dynamique de rente en échange, sachant que la richesse qu'elle draine est au départ excessivement concentrée? Quelle forme de redistribution ou de réinsertion sociale pouvait-elle proposer et à travers quels canaux, pour éviter que le pays qui est, pour son grand malheur plus grand qu'un Monaco, ne se soulève contre la colonie de privilégiés qu'elle génère?

Un élément essentiel de la réponse est la revalorisation, réelle ou, à défaut, illusoire, du foncier. Un autre élément est ce que l'on appelle improprement "le gaspillage politique" dans les dépenses de l'Etat. La revalorisation du foncier a permis aux paysans et aux petits artisans propriétaires dans plusieurs régions du pays de disposer de l'accès au capital nécessaire pour réussir leur insertion, ou sinon celle de leurs enfants, dans le cadre de la nouvelle société, de s'installer comme maillon dans la grande chaîne de la consommation et de l'intermédiation. Les autres, à juste titre, se sentent déshérités, exclus, marginalisés. Ils sont de trop et ils devraient, à l'instar de tous ceux qui les ont précédés depuis plus d'un siècle, se résoudre aux bienfaits de l'émigration.

Le clientélisme, le communautarisme, la lutte acharnée pour l'ouverture des routes et les contraventions aux règles de l'urbanisme traduisent clairement la réponse à cette sollicitation. Ce serait faire preuve de beaucoup de naïveté que de les considérer comme de vulgaires manifestations du sous-développement, accidentelles ou dysfonctionnelles.

## VI. Quelle évolution, quelles actions?

Le problème ne peut pas être posé en termes normatifs ou éthiques, car entre deux solutions accessibles, c'est naturellement la plus facile qui sera retenue. Or la dynamique des rentes et des flux a réellement fonctionné et pendant longtemps. Le problème tient tout simplement à ce qu'elle ne fonctionne plus depuis un bon moment et que certains se sont trop longtemps acharnés à croire, ou à faire croire, qu'elle marchait encore.

La limite du phénomène est claire: il faut pour l'éviter que le Liban soit capable de capter sur l'extérieur, en permanence, un excédent de demande et de capitaux, il faut aussi qu'il puisse maintenir le stock croissant des capitaux captés précédemment, il faut aussi qu'il ait les moyens d'en payer le coût. Tout cela doit rester possible à partir d'une base productive qui souffre à la fois de distorsions dues à l'excès du pouvoir de consommation généré et de l'accroissement de ses propres coûts de fonctionnement ne serait-ce qu'à cause du service de cette demande empruntée.

La situation économique du Liban est bloquée et les politiques appliquées jusqu'à ce jour, si elles ont été capables de retarder la crise ouverte, n'ont pu le faire qu'en aggravant son amplitude tant par les coûts encourus que par l'accroissement de l'inertie du système.

### VI.A. Le sauvetage par anticipation est-il possible? La volonté en est-elle partagée?

Faut-il pour autant attendre la crise pour s'atteler ensuite à la recherche des solutions, en ayant la consolation morale, mais cynique, de l'avoir prévue et annoncée? Ou bien faut-il tenter le pari difficile, et somme toute ingrat, de la prévenir, en prenant le risque, en cas d'échec, de se trouver en assumant la responsabilité, et en cas de succès, de ne pas s'en voir reconnaître le mérite? Car la plupart des Libanais se refusent encore à croire à sa venue, que ce soit parce qu'ils ont trop longtemps vécu dans un système de références qu'ils ont tendance à croire naturel et éternel, ou parce que les responsables politiques, surtout depuis la fin de la guerre civile, n'ont pas su ou n'ont pas osé décrire la réalité du pays, et à plus forte raison l'affronter?

Au delà des multiples actions sectorielles, administratives et techniques nécessaires, c'est d'une approche politique qu'il s'agit. Car sans elle aucun changement ne peut être conduit à son terme. La cohérence interne du système en place donne au terme de réforme politique son sens plein, car ce qui apparaît comme des dysfonctionnements ponctuels est en réalité partie intégrante et fonctionnelle d'un tout. En particulier, l'hypertrophie foncière fonctionne à la fois comme un mécanisme d'appel de capitaux nécessaires pour couvrir le déséquilibre structurel des comptes extérieurs de la nation et comme un mécanisme de redistribution et d'insertion sociale.

Il est nécessaire de *réhabiliter la politique* au Liban. Il est nécessaire aussi de coaliser autour des réformes les forces susceptibles de les soutenir et de les faire aboutir. Il est urgent de développer la pratique démocratique.

### VI.B. Rôle de l'Etat et formes d'intervention

Par delà la correction de ses propres déséquilibres internes, une fonction principale incombe à l'Etat, celle de corriger les paramètres directeurs de l'économie, pour que les différents agents puissent retrouver une grille de vision qui soit en correspondance avec la réalité de l'économie en général et pour mettre un terme au phénomène de parallaxe par lequel la vision distordue par les agents de leur environnement d'action entretient en retour l'illusion sociale et politique globale.

Les formes d'intervention sont multiples, mais il est clair que *l'outil fiscal* doit être réhabilité, car il a la double vertu de servir, d'une part, à améliorer l'état des finances publiques qui sont devenues un lourd fardeau sur l'ensemble de l'économie et de permettre, d'autre part, de corriger la structure distordue du système des prix. Continuer à parier sur une approche de paradis fiscal pourrait être une catastrophe, non pas tellement à cause du manque de recettes, mais surtout à cause de l'effet indirect de hausse du coût des facteurs qu'il entretient. L'expérience a montré que les formes et les secteurs dans lesquels les investissements ont eu lieu n'ont en rien amélioré les équilibres économiques généraux, les investissements fonciers en étant un exemple frappant.

La densité du peuplement ne rend *l'aménagement du territoire* que plus nécessaire. Une réelle politique de transports qui intègre les coûts externes et libère la société du culte du tout automobile, la restauration de l'autonomie financière et administrative des collectivités locales, une politique de réserves foncières qui redonne son sens au domaine public et à l'équipement public, la suppression ou la correction des atteintes graves à l'environnement, aux règlements d'urbanisme, au domaine public et à l'équité, et non pas leur entérinement contre des recettes fiscales incertaines, l'action de développement et d'ouverture sociale et symbolique des quartiers, la protection des ressources non renouvelables: les sites de vallées, de montagne, de littoral, mais aussi le domaine agricole côtier et les sites archéologiques: autant de thèmes urgents qui doivent animer le débat politique et participer à une production rationnelle et démocratique de l'espace



C'est un peu ce débat que j'ai voulu initier avec vous ce soir, au Centre Culturel Français, pour le remercier d'avoir servi de lieu de recherche et de rencontre, entre les Libanais eux-mêmes, et au lendemain d'un changement de pouvoir, démocratique, nécessaire et depuis si longtemps attendu, et pour aider à élever le niveau d'exigence et d'espoir au Liban.

\* \* \* \* \*  
\* \* \*  
\*