



Être propriétaire et palestinien au Liban : entre un conflit politique qui perdure et les enjeux d'un marché immobilier excluant

Journée d'étude du 4 décembre 2020

«Les villes dans le monde arabe»

Par Rouba Wehbe

Rouba Wehbe

Doctorante à Sciences Po - CERI et chercheuse à l'IFPO Beyrouth.

Résumé

Cet article examine les répercussions sociales et économiques de l'insécurité de la tenure foncière pour les réfugiés palestiniens au Liban dont la propriété se situe dans le parc immobilier légal¹. L'insécurité foncière pour les Palestiniens, causée par la loi n° 11614 de 1969 et son amendement en 2001, est à l'origine d'une logique marchande segmentée et induit des rentes disponibles uniquement à travers le circuit et le réseau d'un sous-marché immobilier spécifique au parc palestinien. L'étude de ce sous-marché met en évidence les corrélations entre les conflits politiques et sociaux et une forme de stabilisation de l'insécurité foncière. En effet, les coûts de sécurisation constituent pour les acteurs la maîtrisant, par la violence ou par la simple instauration d'un rapport de force mobilisant la loi, une rente foncière classique ou une rente de guerre en période de conflits. Réalisé à partir des données d'archives, ce travail mobilise aussi une méthodologie qualitative avec des entretiens semi-directifs.

Introduction

Cette étude examine l'accès à la propriété foncière des Palestiniens (réfugiés ou non) habitant les quartiers urbains formels, c'est-à-dire en dehors des camps officiels et des regroupements informels de Palestiniens au Liban. Les habitations des quartiers formels que nous examinons ici, sont conformes à la loi d'urbanisme et de construction libanaise et leurs propriétaires peuvent justifier d'un titre de propriété légal enregistré au cadastre.

La tenure foncière, ou l'accès à la propriété, est conditionnée par les dynamiques du marché immobilier (par exemple, la spéculation immobilière) ; dynamiques qui se sont avérées, dans le contexte actuel de la ville financiarisée², excluantes pour les plus démunis comme peuvent l'être les populations palestiniennes au Liban.

Le cas palestinien présente, de par son contexte historique, une spécificité et complexifie davantage la tenure foncière³ de cette population en exil. La présence urbaine des Palestiniens, et leur installation de longue date au Liban, a toujours alimenté des discordes politiques et intercommunautaires, allant parfois jusqu'aux conflits armés. Cette présence palestinienne s'accompagne d'injustices et de stigmatisations sociales, ayant des répercussions directes sur leurs droits civils, dont le droit d'accéder au logement⁴.

1. Nous entendons par parc immobilier légal tout tissu bâti construit légalement en respect de la loi de la construction et de l'urbanisme, et dont le titre de propriété est légal et enregistré au cadastre.

2. La financiarisation des villes fait référence à une mise en actif financier de certains terrains, d'immeubles ou d'infrastructures urbaines. Cette pratique a connu une accélération depuis les années 1980. Aujourd'hui, la financiarisation de l'immobilier résidentiel est probablement celle qui impacte le plus la géographie du développement urbain et la vie des citoyens.

3. La tenure foncière désigne « l'ensemble des droits (ou "faisceau de droits") – reconnus par l'État ou par des communautés locales – que des individus ou des communautés ont sur le sol ou d'autres ressources naturelles. La tenure peut donc être vue comme un rapport social », voir : Comité technique foncier et développement, Gouvernance foncière et sécurisation des droits dans les pays du Sud ; Livre blanc des acteurs français de la Coopération, 2009. p. 118. L'accès à la propriété foncière pour un citoyen libanais est protégé par la constitution sans aucune limite d'acquisition (surface et nombre de propriétés). En revanche, un étranger résident dans le pays a le droit d'accéder à la propriété, mais selon un quota par surface et nombre de biens.

4. Rosemary SAYIGH, Too many enemies, London : Zed, 1994 ; Suheil AL-Natour, « Propriété immobilière des réfugiés palestiniens au Liban : amendements juridiques (5/4/2001) et leurs effets sur la vie quotidienne » (en arabe), Liban,

Toutefois, de récentes études confirment une mobilité sociale ascendante de Palestiniens au Liban. Selon les chiffres avancés⁵, les camps qui accueillaient historiquement la majorité des réfugiés palestiniens, ne logeraient plus actuellement que 45 % d'entre eux. Les 55 % restants résident désormais dans des quartiers urbains formels et dans des zones rurales. Cependant, il convient de nuancer les résultats de ces statistiques, dans la mesure où, des Libanais ou des habitants d'autres nationalités occupent également ce parc formel.

Un certain nombre d'insécurité foncières résultent de cette situation due à la loi n° 11614 de 1969⁶. Cette loi est censée encadrer l'accès légal au foncier de tous les étrangers, y compris les réfugiés⁷. Depuis son entrée en vigueur, le taux de légalisation dans le cadastre des transactions foncières palestiniennes a chuté du fait des coûts importants fixés par cette loi pour ces enregistrements. Le deuxième élément, ayant amplifié cette insécurité jusqu'aux limites de l'illégalité, est la modification en 2001 de cette même loi⁸. Alors que les changements opérés dans cette loi devaient faciliter l'accès foncier à l'ensemble des étrangers afin d'encourager les investissements immobiliers, ils ont, en réalité, anéanti catégoriquement tout droit foncier pour les Palestiniens. En effet, au cours des sessions parlementaires sur le sujet, le 12/12/2001, des partis politiques libanais ont émis des craintes quant au potentiel lien entre un accès facilité à la propriété immobilière, sous prétexte d'encourager les investissements étrangers et le *Tawtin* des Palestiniens, soit leur installation définitive dans le pays, omettant alors la « question du retour » en Palestine⁹. Ces partis politiques considèrent l'existence palestinienne au Liban comme une menace démographique et politique. Dès lors, ils s'opposent historiquement à toute initiative visant à octroyer à cette population ses droits civils, tout comme pour les autres résidents étrangers (droit de travail, droit foncier ou droit à la sécurité sociale), et cela malgré le fait que les Palestiniens qui résident au Liban depuis leur expulsion de la Palestine en 1948, investissent et participent pleinement à la vie sociale et politique dans le pays.

Les complexités législatives et la nature quasi informelle des processus, rendent difficile la compréhension de la production de ces tenures foncière et immobilière sur le marché. Quels en sont les paramètres d'économie politique concrétisant ce genre d'accès au logement (les acteurs, les mécanismes et le circuit de capital) ?

En prenant appui sur des travaux en économie politique urbaine, nous formulons l'hypothèse de l'existence d'un sous-marché palestinien. Ce dernier semble être structuré par des logiques marchandes qui ne répondent pas uniquement aux dynamiques du marché immobilier local. Plus particulièrement, ce sous-marché serait spécialisé quasi exclusivement dans les transactions immobilières et foncières dans le parc immobilier palestinien.

Markaz al-tentieh al-insanieh, 2012 ; S. Hanafi, J. Chaaban, et K. Seyfert. « Social Exclusion of Palestinian Refugees in Lebanon: Reflections on the Mechanisms that Cement their Persistent Poverty », *Refugee Survey Quarterly*. 1er mars 2012, vol. 31 no 1. p. 3453 : <https://academic.oup.com/rsq/article-lookup/doi/10.1093/rsq/hdr018> [consulté le 12 juin 2019].

5. Lebanese Palestinian Dialogue Committee, Palestinian Central Bureau of Statistics, et Central Administration of Statistics, *The Population and Housing Census in Palestinian Camps and Gatherings (Population, Buildings and Housing Units*. [s.n.], 2018.

6. Texte de la loi n° 11614 /1969 (en arabe) : <http://www.legallaw.ul.edu.lb/Law.aspx?lawId=173180>

7. Souheil AL-NATOUR, « Les Palestiniens au Liban et l'amendement de la loi sur la propriété immobilière » (en arabe), *Institut for Palestine Studies*, 2002, vol.13 n° 50. p. 121.

8. Texte de la loi n° 296/2001 (en arabe) : <http://www.legallaw.ul.edu.lb/Law.aspx?lawId=169617>

9. Il est à noter que ce débat était en concomitance avec « L'initiative arabe pour la paix » lancée à Beyrouth en 2002 et qui assure le rejet de toute forme de *Tawtin* des Palestiniens dans les pays arabes afin de protéger leur droit de retour en Palestine.

Pour comprendre comment ces dynamiques de croissance d'un sous-marché du logement palestinien entraînent des situations de conflit(s) sociopolitique(s), deux questionnements s'imposent d'emblée. D'abord, il s'agit de savoir comment la loi de l'accès à la propriété pour les Palestiniens au Liban, avant et après son amendement, a engendré une logique marchande immobilière causant des conflits sociaux et politiques dans le but de capter la plus-value générée par la mise en actif financier de certains immeubles et/ou terrains ? Ensuite, il est nécessaire d'interroger la manière dont cette législation a facilité l'optimisation d'une plus-value foncière comme une rente de guerre¹⁰ ?

Afin de répondre à ces questionnements, cette étude se structure en trois parties. La première a pour objectif de montrer pourquoi il est essentiel de construire une démarche autour de la « propriété immobilière » palestinienne, et non pas autour du « propriétaire ». Cela permet d'analyser les divers enjeux de l'activation d'un sous-marché immobilier spécialisé dans le parc palestinien et ses corrélations avec le marché local à l'échelle de la ville. La deuxième partie propose, à travers une lecture historique, une mise en relation entre conflits et type de présence urbaine, et ce dans le but d'établir des catégories de la tenure immobilière palestinienne au Liban. Enfin, la troisième partie cherche à décrire la logique marchande en place sur ce sous-marché, ses acteurs, rentes foncières et rapports de force.

Évaluation du sous-marché actif dans le parc immobilier palestinien au Liban

Comment recenser les Palestiniens habitant en dehors des camps et des regroupements informels ? Est-ce que les chiffres de recensement aident à établir une évaluation du nombre des propriétés palestiniennes dans le parc formel au Liban ? Trois contraintes se posent à ce stade et guideront une démarche d'évaluation en termes de « propriété palestinienne » plutôt que de « propriétaire ».

La première contrainte émane des contradictions du recensement de la population palestinienne au Liban dans deux sources officielles. L'une provient des archives des institutions gérant le registre civil des Palestiniens, à savoir l'UNRWA et la DPAR (General Directorate of Political Affairs and Refugees) ; l'autre découle des enquêtes à base d'échantillonnage effectuées par des organisations internationales et des administrations de statistiques libanaises et palestiniennes. Cette seconde source est plus pertinente pour évaluer le nombre de Palestiniens habitant les quartiers formels, car leur méthodologie d'enquête est structurée autour des unités urbaines. Cependant la définition de cette unité, reste insuffisante¹¹. L'absence de délimitation entre tissu urbain formel et informel rend l'estimation des habitants palestiniens beaucoup plus ambiguë.

La deuxième contrainte consiste en la diversité de la tenure foncière et immobilière. Alors que la location ou l'achat immobilier constituent les accès au logement privilégiés par les Palestiniens dans le parc formel, on observe que ce dernier n'est pas toujours occupé par des Palestiniens à cause de l'insécurité foncière qui y règne. Dans ce contexte d'insécurité, le propriétaire palestinien, nommé désormais comme le propriétaire *de-facto* (la personne possédant le capital financier qui achète le bien pour l'occuper ou l'investir) subit le chantage financier et la pression d'éviction de la part du

10. Une rente de guerre est définie comme toute forme de rente dont sa captation est rendue possible grâce à des actes de violence et d'hégémonie durant des moments de conflits et de guerre (civil ou autres)

11. Notamment celle employée par l'enquête conjointe de l'ACS (l'Administration centrale des statistiques libanaise) et du CSAP (le Centre de Statistique de l'Autorité Palestinienne), basée principalement sur la densité des ménages palestiniens au sein du tissu urbain.

propriétaire *de-jure* (le propriétaire qui figure sur le cadastre). De ce fait, de nombreux propriétaires individuels palestiniens sont évincés de leurs biens par les propriétaires *de-jure* qui procèdent à la vente ou mettent le bien sur le marché locatif.

La troisième contrainte est la contradiction entre les chiffres du cadastre et le nombre réel de propriétaires palestiniens dans le parc légal. En effet, les Palestiniens, qui n'ont pas légalisé leur achat ou ceux qui ont utilisé des prête-noms, n'apparaissent pas dans ce registre ce qui les rend presque invisibles sur le terrain.

Dès lors, comprendre la construction et les répercussions économiques et sociales de l'insécurité foncière (liée aux conflits politiques et sociaux et à la loi encadrant l'accès à la propriété) pour les Palestiniens est impossible à travers une démarche quantitative incluant la totalité de ce parc. C'est pourquoi une approche par des enquêtes et des consultations d'archives s'impose afin de comprendre les mécanismes, les acteurs de la construction, et de la permanence de ce sous-marché du logement au Liban. La propriété immobilière palestinienne, légale ou illégale, serait l'unité d'analyse d'une telle approche.

Tenure foncière et conflit : l'histoire d'une co-construction¹²

La présence urbaine se définit par la façon dont une population accède au logement, par les types d'activités économiques urbaines exercées et par la jouissance, en général, de droits civils octroyés par un statut de résident/citoyen. Dans le cas des Palestiniens dans les villes libanaises, leur présence est bien antérieure à l'indépendance du pays en 1943 et à l'établissement des frontières actuelles du Liban. Leur installation remonte à la période ottomane lorsque la région constituait un espace ouvert, structuré politiquement et économiquement autour du réseau urbain. Les bouleversements régionaux, la création des États-nations dotés de frontières « étanches », ainsi que les conflits intra-libanais ont eu des conséquences directes sur la façon dont les Palestiniens jouissaient des différents droits en tant que résidents des villes libanaises. Cinq périodes se distinguent et caractérisent cette co-construction entre tenure immobilière des Palestiniens et les conflits qui entouraient leur présence au Liban.

La première période se situe avant 1948, date marquant la *Nakbah*¹³ et le début du statut de réfugié pour les Palestiniens. Durant la période ottomane, la présence palestinienne se concentrait essentiellement dans ce qui constitue aujourd'hui le Liban du Sud, dans une continuité géographique, culturelle et économique de la Palestine historique. Ainsi, Saïda, l'actuelle ville principale de cette région et troisième ville du Liban, jouait le rôle de ville relais entre les principales agglomérations palestiniennes les plus proches. Depuis lors, la population palestinienne fait partie intégrante du tissu urbain central de Saïda. Les Palestiniens, comme les Libanais, étaient alors citoyens¹⁴ de l'Empire ottoman, et accédaient de la même façon à la propriété et à la location de logements. La situation change avec la chute de l'Empire et le partage de son territoire par les puissances occidentales. Le

12. Nous empruntons ce terme de « co-construction » à Bruno Latour. Il nous sert ici à mettre en valeur l'implication d'une pluralité d'acteurs dans l'élaboration et la mise en œuvre de la fabrique urbaine. Pour aller plus loin, voir : Bruno LATOUR, *Petites leçons de sociologie des sciences*, Paris, Le Seuil, 1996.

13. La Nakbah, « la catastrophe » en arabe, renvoie au moment de l'expulsion de plus de 700 000 Palestiniens de leur territoire historique, la Palestine, lors de la création de l'État d'Israël.

14. Selon la loi du 19 janvier 1869, les habitants de l'Empire ottoman (Liban et Palestine inclus) étaient considérés comme des citoyens. Voir : Mutaz M. Qafisheh, « Genesis of Citizenship in Palestine and Israel », *Journal of the History of International Law* 11 (2009) 1–36, p. 1.

Liban passe sous mandat français, et la Palestine sous la gouvernance du pouvoir britannique¹⁵. En conséquence, une autorisation préalable devient nécessaire pour les Palestiniens souhaitant accéder à la propriété au Liban¹⁶.

La deuxième période se situe entre 1948 et 1969. Hormis la création des camps de réfugiés logeant la majorité des Palestiniens, l'activité palestinienne s'intensifie sur le marché immobilier formel, stimulée par deux leviers : l'afflux et l'émergence de capitaux palestiniens dans le pays¹⁷ d'une part et l'arrivée de promoteurs palestiniens¹⁸ sur ce marché d'autre part. À cette époque, pour accéder au logement, les Palestiniens pouvaient tout simplement louer un appartement, ou en acheter un en prétextant être Libanais ou Britanniques.

L'année 1969 marque le début de la **troisième période** allant jusqu'à 1983. En effet, deux événements aux conséquences directes sur le type de présence urbaine des Palestiniens, et donc sur leur accès au logement, ont lieu cette année-là.

Le premier est la promulgation de la loi n° 11614 encadrant l'accès à la propriété pour les étrangers au Liban. Cette loi fait apparaître l'insécurité foncière pour cette population à cause d'importants frais d'enregistrement cadastral (17 % de la somme de la transaction). Afin d'éviter ces coûts, les Palestiniens se tournent alors vers l'utilisation de prête-noms libanais, ou bien vers des procédures incomplètes d'enregistrement de la vente auprès du cadastre, mettant ainsi en péril leur droit foncier dans la mesure où ils ne sont pas légalement propriétaires de leur bien.

En revanche, et malgré les inconvénients qu'inflige cette loi, l'activité des promoteurs immobiliers palestiniens va s'accroître durant cette période. Cela est en partie dû aux investissements de la diaspora palestinienne travaillant dans les pays du Golfe qui a toujours préféré investir au Liban¹⁹.

Le second événement de cette année 1969 est l'accord du Caire qui va permettre à l'Organisation de la libéralisation de la Palestine (l'OLP) d'avoir une présence politique officielle au Liban et d'exercer ses différentes activités dans et à partir du pays. C'est ainsi qu'est née la « république Fakhani »²⁰. Ce surnom décrit cette période d'influence de l'OLP dans la scène politique libanaise et provient du toponyme d'un quartier de Beyrouth. C'est en effet dans le quartier de Tariq el-Jdideh que l'OLP installe son QG, et c'est précisément dans la partie que l'on nomme Fakhani, qu'elle installe ses différentes institutions et équipements²¹.

15. Suheil Natour, « Les Palestiniens au Liban et l'amendement de la loi sur la propriété immobilière », op. cit.

16. Nasri DIAB, Migration et accès à la propriété immobilière au Liban. Aspects légaux. CARIM, 2008.

17. Les familles aisées fuyant la Palestine investissaient dans l'immobilier sous forme d'acquisition de logements privés. Mais, durant les années 1960, de nouveaux capitaux d'investissement palestiniens émergent au Liban et participent même à la structuration du secteur bancaire libanais, en investissant dans l'immobilier et en facilitant les crédits immobiliers.

18. Les pouvoirs mandataires en Syrie (Liban inclus) et en Palestine instaurent des lois distinctes de la nationalité dans leur gouvernorats respectifs. Le haut-commissaire du Mandat français en Syrie et au Grand-Liban émet en 1925 deux arrêtés définissant les termes de la nationalité syrienne et libanaise. De l'autre côté, le haut-commissaire britannique en Palestine émet la même année le décret de la nationalité palestinienne. En conséquence, les Libanais et les Syriens sont considérés comme des étrangers en Palestine et vice versa, les Palestiniens sont considérés comme des étrangers au Liban et en Syrie. Voir : Mutaz M. Qafisheh, « Genesis of Citizenship in Palestine and Israel », *Journal of the History of International Law* 11 (2009) 1–36, p. 4.

19. Entretiens qualitatifs avec des promoteurs et des propriétaires palestiniens.

20. Yazid SAYIGH, *Armed struggle and the search for state: the Palestinian national movement, 1949-1993*. Oxford / New York : Clarendon Press ; Oxford University Press, 1997. 953 p.; Rosemary SAYIGH, *Too many enemies, op. cit.*

21. Cet emplacement jouissait aussi d'une proximité avec les deux plus grands camps palestiniens de Beyrouth, Sabra-Chatilla et Burj Barajneh.

Aux premiers temps de son installation, l'OLP favorise les contrats de location, surtout pour les bureaux et les logements de ses membres. Mais face aux dégâts créés par les bombardements israéliens, et par conséquent à l'hésitation des propriétaires de louer leur bien à l'OLP ou à des personnes de son entourage proche, l'organisation privilégie le passage à l'achat. Les investissements immobiliers étaient en effet un bon moyen de sécuriser les capitaux grandissants de l'organisation dont les ressources étaient estimées comme équivalente à la moitié d'un PIB libanais²². Afin d'éviter les contraintes législatives, et d'atténuer les coûts, l'acquisition de ce parc immobilier s'est toujours faite par le biais de prête-noms libanais. Cela explique l'état d'insécurité de ce parc et son futur émiettement. En dépit de ses investissements, l'OLP est intervenue sur l'offre de logement en subventionnant les loyers et en concédant l'usufruit de ses propriétés dans le parc formel à des réfugiés et à des membres de son organisation. Certains de ces réfugiés occupent toujours une partie de ce parc, surtout à Tariq el-Jideh, grâce à cet usufruit accordé durant la période de la *République Fakhani*²³.

L'avant-dernière période (1983-2001) se caractérise quant à elle par « la sortie » de l'OLP du Liban en 1983. Des actes de violence²⁴ vis-à-vis des Palestiniens à Beyrouth ont suivi cet événement. Le parc immobilier de l'OLP acquis jusque-là et enregistré en prête-noms est ainsi devenu une source de conflit violent entre Palestiniens, mais aussi entre Palestiniens et Libanais. De nombreuses transactions contraintes et forcées ont été effectuées afin de financer des factions politiques ou de constituer des richesses personnelles. C'est ainsi que ce parc, dont la valeur est actuellement estimée à deux milliards de dollars²⁵, est devenu une source de rente de guerre et de rente foncière. Au cours des années 1990, le flux de capitaux de la diaspora palestinienne injectés dans l'immobilier s'est maintenu. En conséquence, la présence des Palestiniens sur le marché immobilier a été normalisée malgré les contraintes.

Toutefois, cette normalisation va prendre fin avec de la modification de la loi n° 11614 en 2001 qui marque le début de la **cinquième période** (2001- présent), pendant laquelle les Palestiniens sont privés de leurs droits fonciers. Toute transaction immobilière pour acquérir un bien leur est désormais interdite. En outre, l'héritage de toute propriété enregistrée légalement avant 2001 ne peut s'effectuer que si les héritiers possèdent une nationalité autre que palestinienne. Ainsi, depuis 2001 la population palestinienne subit -par le biais d'un cadre légal et institutionnel - une exclusion du marché foncier et immobilier mettant en péril son capital financier et social. Néanmoins, il y a une différence entre la loi et sa pratique réelle : les transactions immobilières ont certes été ralenties dans ce contexte d'exclusion, mais elles n'ont pas totalement disparu. Au vu des crises cycliques dont souffre le pays, les deux populations, libanaise et palestinienne, perçoivent les acquisitions immobilières comme un moyen sûr pour sécuriser leur capital financier. La nouveauté dans ce contexte est l'exode d'une partie des investissements palestiniens vers d'autres pays considérés plus accueillants envers les Palestiniens, comme la Turquie²⁶.

22. Fawwaz Traboulsi, « The War Order (1983–1990) » *A History of Modern Lebanon*. [s.l.] : Pluto Press, 2012, pp. 226245. En ligne : <http://www.jstor.org/stable/j.ctt183p4f5.19> [consulté le 12 août 2019] ; Adam Zagorin, « A House Divided », *Foreign Policy*, 1982 no 48. pp. 111121. En ligne : <http://www.jstor.org/stable/1148269> [consulté le 12 août 2019].

23. Entretiens avec quelques ménages palestiniens habitant à *Fakhani* selon cette forme de tenure.

24. Nous faisons ici référence à la guerre des camps et au conflit intra-factions palestiniennes.

25. D'après des entretiens avec des personnalités proches de l'OLP et impliquées indirectement dans la gestion de ce dossier.

26. « Le rêve de la propriété palestinienne de l'immobilier en Turquie est devenu une réalité avec une nouvelle décision d'Erdogan » (en arabe), *Damastruck*, 2019, <https://www.damas.net/blog/obtaining-property-turkey-palestinians> [consulté le 8 août 2019].

En ce qui concerne le parc immobilier de l'OLP, l'Autorité palestinienne (AP) a lancé en 2005 une procédure interne afin de récupérer les biens fonciers et immobiliers dans les pays où l'OLP avait investi. L'insécurité foncière causée par l'enregistrement sous prête-noms, pousse l'AP vers un processus de négociations, voire de chantages, dans lequel elle doit racheter ses propres biens, ou subir des coûts supplémentaires : frais des avocats qui gèrent généralement la négociation, les frais des procès en cours, et les paiements versés, dans certains cas, au propriétaire *de-jure* pour qu'il cède le bien. Une nouvelle transaction immobilière se met alors en place dans laquelle les biens de l'OLP deviennent les propriétés d'une société foncière enregistrée au Liban et gérée par des partenaires palestiniens et libanais. Le financement de cette procédure est en partie porté par des promoteurs immobiliers et des banques d'investissements ayant des intérêts dans le marché immobilier au Liban²⁷.

Les rentes de la sécurisation : outils et rapports de force

La sécurisation des droits fonciers se définit par l'ensemble des pratiques et des documents mobilisés afin de sécuriser un droit foncier non protégé légalement. Cette sécurisation des droits fonciers présente son propre mécanisme et sa propre logique marchande. Les acteurs impliqués dans ce processus sont variés : des notables, des figures sociales locales, des agents immobiliers, des sociétés foncières et immobilières, des institutions publiques et religieuses, à cela s'ajoutent les personnes « clés » à ce processus, celles et ceux qui possèdent l'information de l'existence et de l'état d'insécurité d'un bien palestinien non protégé légalement. Contrairement à une transaction foncière classique où les deux parties possèdent des droits fonciers reconnus, la sécurisation d'une transaction d'une propriété palestinienne engendre des coûts financiers et une logique marchande qui lui sont propres.

Une multitude de documents sont mobilisés afin de sécuriser informellement les droits fonciers entre le propriétaire *de-jure* et le propriétaire *de-facto*. Nous n'examinerons pas ces documents dans cet article, mais il est essentiel d'explorer les paramètres de sécurisation qu'ils fournissent au propriétaire *de-facto*.

La sécurisation des droits fonciers dépend en effet de trois paramètres principaux : la durée de validité du document, la valeur financière mentionnée dans celui-ci, et la nature de la certification. Ainsi, le propriétaire *de-jure* peut procéder à une vente du bien une fois que le document de sécurisation utilisé est devenu obsolète, et cela, contre le gré du propriétaire *de-facto* et sans lui verser la totalité ou une partie du prix de la vente.

Cependant, la vente non consensuelle peut aussi intervenir lorsque le document est encore valide. Par exemple, quand la somme mentionnée sur le document attestant de la valeur financière est inférieure à la valeur actuelle du bien sur le marché immobilier. Dès lors, le propriétaire *de-jure* procède à la vente, rembourse la dette mentionnée et capitalise la plus-value foncière.

Le dernier paramètre dépend de la nature de la certification et donc de l'entité administrative, de l'officier ministériel qui a certifié l'accord que stipule le document. De fait, un contrat signé chez un notaire est plus sûr qu'un contrat passé uniquement chez un avocat, et celui-ci reste à son tour plus sûr qu'un contrat sous seing privé.

Pour un Palestinien, sécuriser une tenure est source d'une rente tirée de la sécurisation foncière. Les pertes engendrées par le Palestinien en situation d'insécurité constituent une rente pour celui qui maîtrise les mécanismes de la sécurisation. Ce dernier étant, par exemple, l'avocat ou le notable qui certifie informellement la transaction : le propriétaire *de-jure* qui exige une somme d'argent du

27. Entretiens effectués avec d'anciens propriétaires de-jure et des avocats en gestion du dossier pour l'AP.

propriétaire *de-facto* afin de renouveler l'acte de vente devenu obsolète ; ou « la personne clé » qui possède l'information de l'existence de cette insécurité foncière et vise des rentes de la vente forcée contre le gré du propriétaire *de-facto*... Dès lors, la logique marchande qui se met en place dépend des intérêts des différents acteurs impliqués et du degré d'insécurité du bien palestinien. Selon cette logique, les coûts de sécurisation s'accroissent exponentiellement avec le niveau d'insécurité, pouvant aboutir à la perte totale du bien, du capital, de l'usufruit et des futures rentes foncières. Ainsi, la perte peut être partielle comme dans le cas d'un bien transformé en *Waqf*²⁸. Le statut de ce dernier garantit l'usufruit pour les héritiers, mais le bien ne peut plus être mis sur le marché immobilier.

Selon les observations du terrain, l'instauration de ces rapports de force et l'utilisation de la violence intensifient le niveau d'insécurité ajoutant une complexité supplémentaire à la nature des acteurs impliqués. Le cas des propriétés de l'OLP étant le plus emblématique.

Deux types d'acteurs sont engagés dans cette logique marchande qui se développe au sein du sous-marché du parc immobilier palestinien. Le premier acteur est celui qui fournit le service de sécurisation contre un certain coût ou une rente : le notaire, l'avocat, le propriétaire *de-jure* en sont un exemple. Le deuxième type d'acteur est moins visible et agit selon la logique spéculative du marché formel. En effet, le but de cet acteur est d'extirper le bien des échanges sur ce sous-marché et le remettre sur le marché formel, tout en capitalisant sur la plus-value de cette opération. Le mode opératoire de cet acteur est, d'un côté, d'intensifier le niveau d'insécurité des droits fonciers du propriétaire *de-facto*, et de l'autre, d'exercer de l'influence sur le propriétaire *de-jure* afin de céder, consentant ou forcé, ses droits fonciers légaux sur le bien. Ces acteurs sont de nature variée dépendamment du type de la propriété immobilière concernée. Dans le cas de la propriété individuelle palestinienne, le propriétaire *de-jure* est souvent celui qui agit selon la logique spéculative du marché immobilier formel. Or, dans le cas des propriétés de l'OLP, une multitude d'acteurs s'engagent étant donnés les enjeux financiers en place : des avocats, des agents immobiliers, des « personnes clés » qui sont au courant de l'existence de ce bien et possèdent un accès au propriétaire *de-jure* ; ainsi que des banquiers et des investisseurs qui financent la procédure de sécurisation lancée par l'AP en 2005.

Enfin, au sein de la dynamique de ce sous-marché, le promoteur immobilier palestinien semble avoir une logique inverse à celle du reste des acteurs. Il est observé qu'il subit, dans de nombreux cas de figure les coûts et les pertes engendrés par ce sous-marché. Quand le promoteur s'engage à être le propriétaire *de-jure* dans une politique commerciale auprès de la population palestinienne, il subit des pertes. Plusieurs sociétés foncières palestiniennes ont cessé leur activité suite au nombre important de propriétés qu'elles possèdent et leur incapacité à assurer les impôts fonciers que cela engendre auprès du ministère des Finances.

Conclusion

L'objectif de cet article était d'explorer l'accès à la propriété foncière et immobilière des réfugiés palestiniens sur le marché formel au Liban. Le manque de considération des droits civils des Palestiniens dans les lois libanaises les renvoie systématiquement vers l'informalité dans les différents secteurs de

28. « Le terme *waqf* en arabe est défini par deux notions : habous (immobilisation), ou suspension du droit de propriété et tasbil (réserver l'usage et les bénéfices d'un bien immobilisé à des fins charitables). Le *waqf* désigne donc l'immobilisation d'un bien à des fins charitables et publiques, mais aussi pour soutenir des individus, le plus souvent issus de sa propre famille mais parfois aussi d'autres personnes (même groupe d'artisans, etc.), dont les bénéfices perçus doivent s'étaler sur une longue période et à titre récurrent et régulier. », Nourhan El SHARKAWY, « La charité islamique : un levier innovant pour le financement du développement », BIRD, 2015, p. 33.

l'économie et de la vie sociale et urbaine. Le logement n'en est pas une exception. Cette informalité est évidente et bien visible dans les camps et les regroupements illégaux abritant les Palestiniens au Liban. Cependant, celle du marché formel reste invisible, se manifestant plutôt dans un continuum formel-informel des pratiques et des mécanismes visant, justement, à sécuriser la tenure foncière et immobilière affaiblie par le cadre légal d'accès à la propriété.

Cette insécurité foncière forgée par la loi n° 11614/1969 et confirmée par son amendement 296/2001 est alors à l'origine d'une logique marchande, d'un sous-marché caractérisé par ses propres mécanismes et acteurs. Comme dans tout autre marché, ces derniers sont à l'affût d'une plus-value, qui certes dépend étroitement des dynamiques de croissance du marché formel, mais dont le gain est uniquement possible à travers le circuit et le réseau de ce sous-marché spécifique au parc palestinien.

Ce dernier reste un bon exemple pour comprendre les corrélations entre les conflits politiques et sociaux et les dynamiques segmentées du marché immobilier formel. En temps de conflits, certains acteurs veillent à amplifier l'insécurité foncière afin de forcer des transactions immobilières et capter une plus-value. Mais aussi, l'insécurité foncière et l'utilisation excessive de prête-noms libanais, produit du conflit et de la violence sociale. Cela est le produit du risque que courent toujours les propriétaires *de-facto* palestiniens d'une vente déclenchée, contre leur gré, par le propriétaire *de-jure* qui est souvent un membre de la famille ou un proche. Le recours vers les tribunaux n'est plus une option valable, surtout après l'amendement législatif de 2001 dans la mesure où, légalement, le Palestinien n'est pas supposé posséder des biens immobiliers, ce qui ne laisse d'autres choix que le recours à la violence ou à la pression sociale.