

رخصة سوليدير تنتهي في عام ٢٠٢٩: تجديد أم تصفية؟*

منذ عام ١٩٩٤، وُضع قلب بيروت التاريخي في عهدة شركة عقارية مساهمة هي «سوليدير» (الشركة اللبنانية لإعادة إعمار وسط مدينة بيروت وتطويره)، وقد أنشئت لإعادة إعمارهِ وتطويرهِ على مدى ٢٥ عامًا. ومُدِّد تفويضها الأصلي للمرة الأولى عشر سنوات، في ١ كانون الأول ٢٠٠٥، بموجب المرسوم الحكومي رقم ٢٠٠٥/١٥٩٠٩. وبعد اثْنين وثلاثين عامًا على تأسيسها، تتقدّم «سوليدير» بطلب تمديد جديد، طالبة من الحكومة تمديد موعد انتهاء تفويضها الحالي في عام ٢٠٢٩ أربعين عامًا إضافية، حتى عام ٢٠٦٩.

ينبغي للحكومة اللبنانية أن تغتئم هذه الفرصة لتعديل تفويض الشركة العقارية وإعادة التوازن إليه، بهدف استخلاص قيمة عامّة من قلب العاصمة وتعميم منافعها على سائر المدينة. وفي هذه المذكرة، يعرض «مختبر المدن - بيروت» أبرز الوقائع المتعلقة بـ«سوليدير»، ويقترح ثلاث مجموعات من التوجّهات لتنظر فيها الحكومة اللبنانية.

١.٧- مليار د. أ	١,٣٥ مليون ٢م	٣ مليار د. أ	٤٠
قيمة عامة صافية مُستنزَمة بدلًا من مُتولّدة، بحسب حسابات مختبر المدن بيروت	من مصرف الأراضي لا تزال غير مطوّرة، بانتظار أن يقرر السوق مصيرها	من الدعم والامتيازات العامة المُقدّمة لشركة سوليدير منذ عام ١٩٩٤.	سنة إضافية مطلوبة — فوق ولاية مدتها ٢٥ سنة كانت قد مُدّدت مرة واحدة سابقاً إلى ٣٥ سنة.

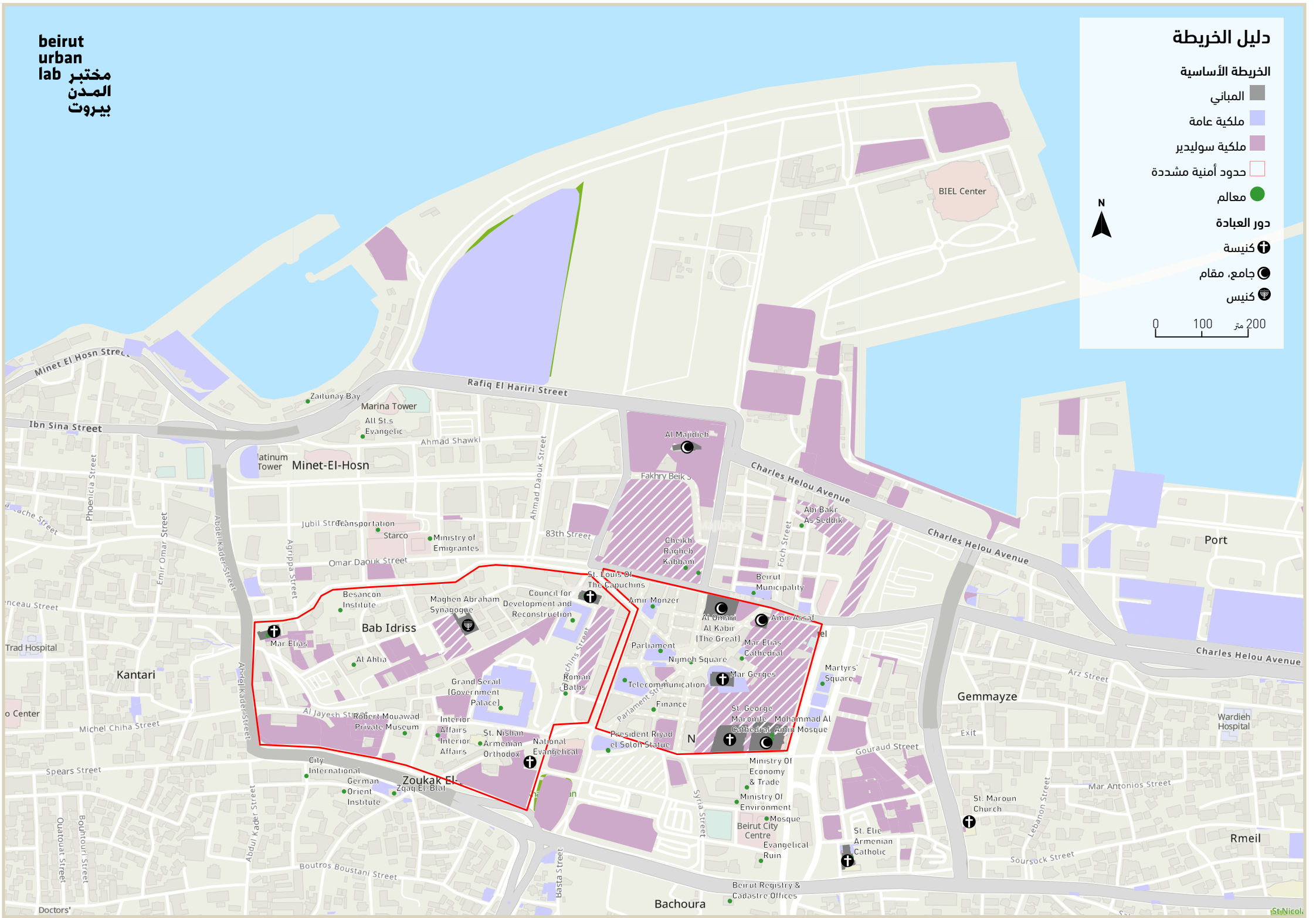
لمحة تاريخية

حين أنشئت «سوليدير» عام ١٩٩٤، استنادًا إلى إطار قانوني معدّل لـ«الشركات العقارية»، كان لبنان يخرج من خمسة عشر عامًا من الحرب الأهلية (١٩٧٥-١٩٩٠). آنذاك، مُنحت الشركة تسهيلات خاصّة مكّنتها من وضع يدها على ٤,٠٣ ملايين متر مربع من المساحة المبنية، وتحويل الملكيات كلّها إلى أسهم في شركة مساهمة، هي أسهم الفئة «أ»^١. أمّا أصحاب الحقوق الذين رفضوا قبول الأسهم، فلم يُترك لهم سوى خيار إعادة شراء العقارات التي يطالبون بها ضمن شروط تقييدية. وإضافةً إلى ذلك، دُعي المستثمرون إلى الاكتتاب بأسهم الفئة «ب»، بما يضحّ رأس المال في الشركة ويتيح لها مباشرة أعمالها^٢. وقد شكّل ذلك أول توسيع لنطاق نظام الشركات العقارية القائم في التشريعات اللبنانية، وواحدًا من تسهيلات عديدة مُنحت للشركة لاحقًا.

برّر الاستيلاء القسريّ على الملكيات بوصفه السبيل الوحيد لحشد القدرة التنسيقية اللازمة لإطلاق إعمار بيروت^٣: إذ كان من شأن شركة عقارية قابضة أن تتولّى تجميع الملكيات المجزأة، والحد من النزاعات بين الورثة، وحلّ النزاعات المتعارضة حول الملكية، ومعالجة قضايا التراث، وتحويل قلب تاريخيّ حطّمته الحرب إلى مركز عالمي للسياحة والخدمات^٤. وقد قدّم هذا الترتيب مقرونًا بوعود توفير فرص العمل، وتحقيق الازدهار والثروة، ضمن إطار ما يسمّى «اقتصاد تساقط المنافع» (trickledown economics)^٥.

وُضع مخطّط توجيهيّ مفصّل^٦، وسُمح لـ«سوليدير» بفصل عامل الاستثمار عن الأرض، ما أتاح نقل حقوق التطوير^٧، وهو أمر غير مسموح به في أيّ مكان آخر من المدينة. كما اعتمدت «سوليدير» إرشادات رفيعة المستوى ومفصّلة للترميم، وألزمت العملاء الذين يعيدون شراء المباني القائمة أو يقتنونها باعتماد المعايير التفصيلية نفسها. وأدّى ذلك إلى تطوير معايير عالية واستثنائية لتصميم المباني والفضاءات العامة، لكنّه جعل استرداد الملكيات بالغ الصعوبة، وحصر القدرة على التدخّل في وسط بيروت بالمطوّرين الأكثر ثراءً^٨.

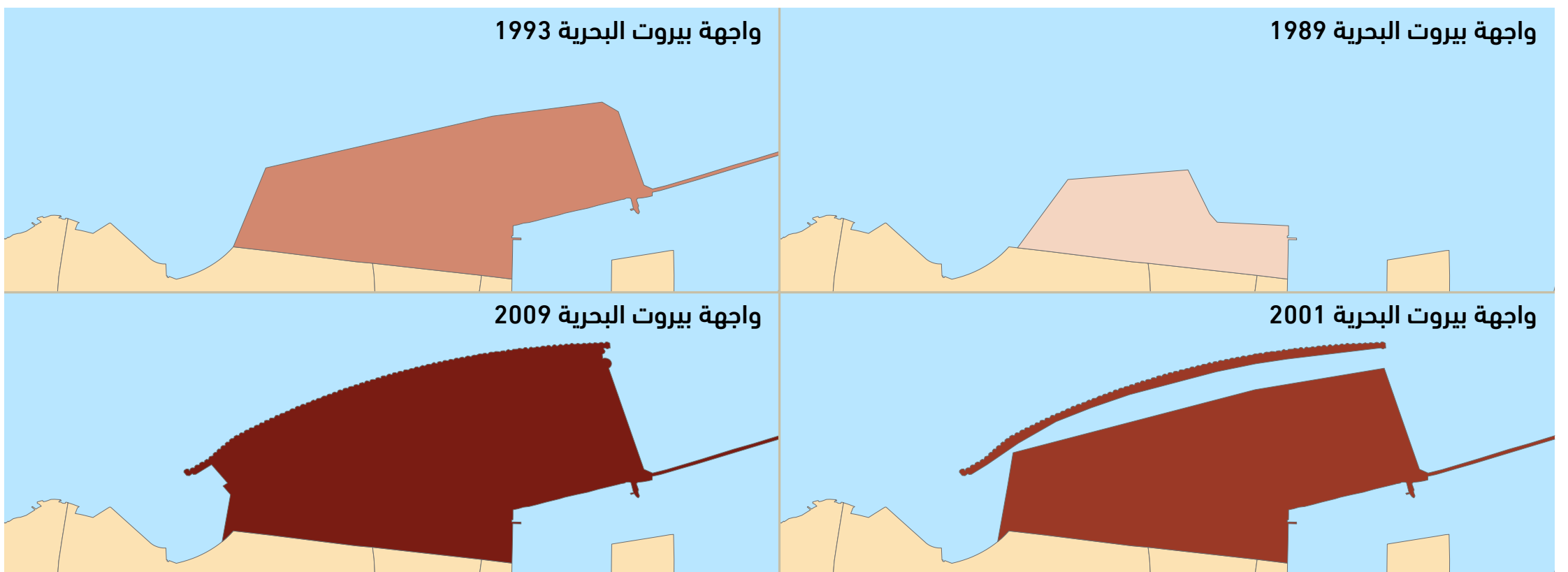
في الصيغة الأصلية، كُلفت «سوليدير» بتخطيط العقارات كلّها وتطويرها وبيعها، وتوزيع الأرباح على المساهمين، ثمّ تصفية الشركة بحلول عام ٢٠١٩^٩، على أن تعيد صلاحياتها إلى بلدية بيروت والسلطات العامة المعنية. وبعد ثلاثة عقود، تبدو الصيغة مختلّة. فعلى الرغم من تبلور نسيج عمرانيّ حسن التصميم في حفنة من الأحياء المخطّطة بعناية والمزوّدة بمساحات خضراء، وإن كانت شديدة الإقصاء، فإنّ المسوّغ الأصليّ للقوّة السوقية التي مُنحت لـ«سوليدير»، والمتمثّل في تنسيق إعادة الإعمار وسط الفوضى، قد استنفد غرضه إلى حدّ بعيد. وما تبقى هو شركة تملك رصيدًا عقاريًا يقارب ١,٣٥ مليون متر مربع^{١٠}، بعدما كان يتجاوز أربعة ملايين، ولا تزال تحتفظ بقطع أرض غير مطوّرة في منطقة البيال وساحة الشهداء، ولا تزال تسعّر مستقبلها وفق اعتبارات خاصّة، منتظرة أن يقرّر السوق، لا الجهات العامة، متى تُستأنف عملية التطوير (انظر الخريطة ١ أدناه).



الشكل ١. خريطة تظهر الرصيد العقاري الحالي لـ«سولدير» باللون الزهري، والأُملاك العامّة في قلب بيروت التاريخي.

الاستثناءات والامتيازات

منذ عام ١٩٩٤، استفادت «سولدير»، بالإضافة إلى التسهيلات الأصليّة التي رافقت تأسيسها، من إعانات وامتيازات عامّة كبيرة تُقدّر بنحو ٣ مليارات دولار أميركيّ. وتشمل هذه الامتيازات حقوق ردم البحر واستحداث أراضٍ على الواجهة البحريّة بقيمة مليارٍ دولار أميركيّ^{١١}، وإعفاءات ضريبية بقيمة تقارب ٤٧٠ مليون دولار^{١٢}، ونقل أراضٍ تابعة للدولة إليها مباشرة (انظر الجدول ١ للاطلاع على قائمة أوسع). وفي المقابل، وزّعت «سولدير» أرباحًا على المساهمين بقيمة ١,٢ مليار دولار^{١٣}، وأعادت بناء بني تحتيّة وأقسام من وسط المدينة بكلفة إجماليّة بلغت مليار دولار، علمًا أنّ «سولدير»، لا الجمهور^{١٤}، هي التي استحوذت حتّى اليوم على قيمة هذه الأعمال. ومع ذلك، بقيت التزامات عامّة أساسيّة من دون تنفيذ، مثل المساحات الخضراء، بما فيها الحديقة العامّة على الواجهة البحريّة و«حديقة الغفران»، والمتحف، ومرأب السيّارات في ساحة الشهداء^{١٥}.



الشكل ٢. توسّع الواجهة البحريّة لبيروت

وإضافةً إلى ذلك، باعت «سوليدير»، منذ إنشائها، ٢,٦٦ مليون متر مرّبع من الأراضي وحقوق البناء بقيمة ٤ مليارات دولار أميركيّ^{١٦}. وتقدّر الشركة حاليًا قيمة ما تبقى لديها، والبالغ ١,٣٥ مليون متر مرّبع، بنحو ٢,٥ مليار دولار، وهو فارق في التقييم ينسجم مع ادّعاء صدر عام ٢٠١٢ بأنّ رصيدها العقاريّ كان يساوي ٨ مليارات دولار^{١٧}. وتكشف الفجوة بين الأرباح الفعلية المحقّقة من المبيعات السابقة لعام ٢٠١٢ والقيم التقديرية للأراضي عن إستراتيجية الشركة التجارية: ف«سوليدير» لا تسعّر التطوير، بل تسعّر الانتظار. وهي تنتظر تحوّل المناخ السياسيّ ومزاج السوق قبل بيع رصيدها العقاريّ المتبقّي، فيما يتحمّل الجمهور كلفة وسط مدينة غير ناشط. وهذه الإستراتيجية متأصّلة في تصميم المشروع نفسه: ففي حين تكون الشركة العقارية الخاصة مسؤولة أمام مساهميها عن تعظيم أرباحهم، تكون الهيئة العامة مسؤولة أمام المجتمع المدنيّ الذي تخدمه.

نوع الإجراء	الأداة القانونيّة	ما الذي ترتّب عليه	أهمّيّته
وضع اليد على أراضي الدولة	المرسوم رقم ٢٧٨٦/١٩٩٢؛ المرسوم رقم ٥٧١٤/٢٠٠١؛	أضاف 83,000 متر مرّبع من أراضي مرفأ بيروت، و 24,471 مترًا مربعًا من الأراضي الخاصّة المملوكة للدولة، بوصفها «مساحات عامّة» داخل نطاق «سوليدير»	يدحض الادّعاء بأنّ «سوليدير» أنشأت، بصورة مستقلة، أكبر رصيد من المساحات العامّة في بيروت.
توسعة الردم البحري	المراسيم رقم 1994/4830، و 1994/5609، و1994/5665، و 1996/8939، و2000/3808، و 2001/5714؛ القرار الوزاريّ رقم 2007/27/156	وسّع مساحة ردم الواجهة البحريّة من 240,000 متر مرّبع إلى 780,000 متر مرّبع.م	زاد رصيد «سوليدير» العقاريّ وقدرتها على التطوير وقوّتها في تحديد الأسعار.
وضع اليد على خليج السان جورج	المرسوم رقم 1995/7660؛ المرسوم رقم 2001/4837	أدخل شاطئ الـ«سان جورج» ضمن المشروع، وألغى حقوق فندق إلـ«سان جورج» في الشاطئ، وعامل المنطقة البحرية الخامسة بوصفها جزءًا من المرفأ السياحيّ الغربيّ.	يُظهر إعادة تخصيص القيمة الساحليّة، بدعم من الدولة، بما ينسجم مع منطق «سوليدير» في تطوير الواجهة البحريّة.
عيّنة من تعديلات كثافات التصميم التوجيهيّ والنظام التفصيليّ	المراسيم رقم 2002/7402، و 2003/11194، و2005/14225، و 2005/14687، و2006/16163، و 2006/16184، و2006/16546	عدّلت التصميم التوجيهيّ والنظام التفصيليّ من خلال نقل الكثافات إلى عقارات محدّدة، وتعديل أنظمة البناء بطرائق غير مسموح بها في سائر أنحاء المدينة.	يُظهر أنّ قواعد التخطيط عدّلت مرارًا بهدف زيادة القيمة التطويريّة.
استثناء فندق هيلتون	المرسوم رقم 1998/12796	أُتاح هدم فندق هيلتون وإعادة بنائه، على الرغم من الحماية الأصليّة التي كان يتمتّع بها المبنى.	بيّن منح استثناءات خاصّة بموقع بعينه من إطار التخطيط.
تخصيص الأملاك العامّة	مراسيم تعديل التصميم التوجيهيّ والنظام التفصيليّ، 2002–2006	خصّص أملاكًا عامّة مقابلة للمناطق السكنيّة، وعدّل العلاقة المكانية بين الأملاك العامّة والعقارات الخاصّة.	حوّل موقع الأملاك العامّة ومجاورتها إلى قيمة خاصّة وسكّنيّة.
منطق الفخامة القائم على خفض الكثافة	إطار التخطيط والتعديلات اللاحقة	حافظ على بيئة فخمة منخفضة الكثافة، مع إضافة القيمة والكثافة بصورة انتقائيّة من خلال التعديلات التنظيميّة.	أسهم في إبقاء الأسعار مرتفعةً من خلال الجمع بين الندرة والتسويق والتحكّم في حقوق التطوير.
الإعفاء من رسوم التسجيل العقاري	قرار وزير الماليّة، 1997	أعفى «سوليدير» من دفع رسم التسجيل العقاريّ الإضافيّ البالغ 6%، والمخصص للبلديّة وخزينة الدولة.	خفّض الإيرادات الماليّة العامّة المتأتيّة من المعاملات المرتبطة بـ«سوليدير».
بدل إيجار بلديّ تفضيليّ	قرار بلديّ، 2005	خفّض بدل إيجار الأراضي البلديّة من 8 دولارات أميركيّة للمتر المربع إلى دولارين للمتر المربع حتى عام 2005.	أُتاح الانتفاع بالأراضي العامّة والبلديّة بأسعار تقل عن أسعار السوق.
إعفاءات ضريبيّة للأعمال التجاريّة في وسط بيروت	إعفاءات ضريبيّة وبلديّة حتى عام 2007	أعفى المؤسّسات التجاريّة في القلب التاريخيّ من الضرائب العقاريّة والبلديّة.	قدّم دعمًا للمؤسّسات التجاريّة داخل منطقة إعادة تطوير تتمتّع أصلًا بامتيازات.
قروض مدعومة	مرسوم عام 2008	أُتاح للمؤسّسات التجاريّة في القلب التاريخيّ الاستفادة من معدّلات فوائد مدعومة من الدولة لمدة سنتين.	استخدم السياسة الماليّة العامّة لدعم النشاط التجاريّ داخل نطاق «سوليدير».
استثمار المرفأ الشرقي لمدة تتجاوز مدة الشركة	القرار رقم 1997/17/26	أُتاح لـ«سوليدير» استثمار المرفأين السياحيّين الشرقيّ والغربيّ وإدارتهما على الأراضي المستحدّثة بالردم لمدة 50 عامًا.	تجاوزت هذه الحقوق المدّة الأصليّة للشركة، البالغة 25 عامًا.
تمديد التفويض	المرسوم رقم 2005/15909	مدّد تفويض «سوليدير» من 25 عامًا إلى 35 عامًا.	حمى الامتياز ومدّد مدّته.
تملّك الأجانب للأسهم	المرسوم رقم 1997/11156	أُتاح للأجانب والشركات الأجنبيّة شراء أسهم «سوليدير».	وسّع إمكان الوصول إلى رأس المال بما يتجاوز أحكام القانون رقم 1991/117، الذي حصر هذه الحقوق باللبنانيين والعرب.
التوسّع الدوليّ	المرسوم رقم 2007/207	أُتاح لـ«سوليدير» إنشاء شركة «سوليدير إنترناشونال».	نقل الشركة إلى نطاق يتجاوز تفويضها الأصليّ المتعلّق بإعادة الإعمار.
استثناءات في البنية التحتيّة	المرسوم رقم 1998/12992؛ المرسوم رقم 2005/15896	منحها امتياز الاستثمار في شبكات الاتّصالات الفضائيّة، وحفر آبار مياه يزيد عمقها على 150 مترًا.	منح «سوليدير» استثناءات قطاعيّة تتجاوز الأنظمة العاديّة.
الدولة بوصفها مستأجرًا	الإسكوا التابعة للأمم المتّحدة؛ وزارتا الماليّة والاتّصالات	تستأجر الدولة مبنى الإسكوا بنحو 7 ملايين دولار أميركيّ سنويًا، ومبنيين للوزارتين بنحو 15 مليون دولار سنويًا، أي ما مجموعه نحو 22 مليون دولار سنويًا، بما يمثل ما بين ثلث وثلثي إيرادات «سوليدير» من الإيجارات، بحسب السنة.	حوّل الإنفاق العامّ إلى إيراد خاصّ متكرّر.

الجدول ١. مختارات من الاستثناءات والتسهيلات وأشكال الدعم. المصادر: أجرت سارة شعيتو البحث في صيغته الأصليّة. ثمّ راجعه أحمد صبرا وأضاف إليه مصادر وتحليلات وشروحاتًا.

٢ مليار دولار	٤٧٠ مليون دولار	١,٢ مليار دولار
حقوق استصلاح الواجهة البحرية	الإعفاءات الضريبية حتى تاريخه	الأرباح الموزّعة

المجموع	مساهمو الفئة «ب» (المستثمرون)	مساهمو الفئة «أ» (أصحاب الأراضي الأصليّون) ^{١٨}	القطاع العامّ
٤٨٢٠- مليون دولار من المنافع القابلة للقياس، إضافة إلى حقوق الاحتكار والكثافة	٦٠- مليون دولار: رأس المال المستثمر؛ ٦٥ مليون سهم × ١٠ دولارات	٢٠٠٠- مليون دولار: خسارة ناجمة عن خفض التقييم؛ إذ بلغت قيمة الأراضي ٣ مليارات دولار، في حين اقتصر التعويض على مليار دولار	١,٣٠٠- مليون دولار: منافع عقاريّة، وفق تقدير منخفض ٤٧٠- مليون دولار: مزايا ماليّة وضريبيّة ٤٠٠- مليون دولار: ترخيص «سوليدير إنترناشونال» المجموع: ٢,٢٩٠- مليون دولار
	٤٧٢.٨+ مليون دولار: توزيعات أرباح على مدى 32 عامًا، محتسبة بأقل من قيمتها الاسميّة	٧٢٧.٢+ مليون دولار: توزيعات أرباح على مدى ٣٥ عامًا، محتسبة بأقل من قيمتها الاسميّة	١٠٠+ مليون دولار: مساحات عامّة ومواقف سيّارات؛ لا تشمل البنية التحتيّة البالغة كلفتها 961 مليون دولار، لأنّ «سوليدير» استحوذت على قيمتها
	٦٥٩.٤+ مليون دولار: عائدات التصفية؛ 39.4% من ١,٦٧٣,٦٧٣,٢٩٣ دولارًا	١٠١٤.٢+ مليون دولار: عائدات التصفية؛ ٦٠.٦% من ١,٦٧٣,٦٧٣,٢٩٣ دولارًا	١٠٠+ مليون دولار: الحديقة العامّة وموقف السيّارات في ساحة الشهداء
١.٧٤٦.٤- مليون دولار، أي نحو ١.٧- مليار دولار من القيمة المستحوذ عليها في مقابل القيمة المتولّدة	٤٨٢.٢+ مليون دولار؛ وفق المعادلة: ٦٥٠- + ٤٧٢.٨ + ٦٥٩.٤	٢٥٨.٨- مليون دولار؛ وفق المعادلة: ٢٠٠٠- + ٧٢٧.٢ + ١٠١٤.٢	١,٩٧٠- مليون دولار، أي نحو ٢- مليار دولار، إضافة إلى حقوق الاحتكار والكثافة

الجدول ٢. الميزانيّة العموميّة لـ«سوليدير». تُقدّر حصيلة التصفية استنادًا إلى القيم المحاسبيّة. إذ تفترض الميزانيّة العموميّة لـ«سوليدير» لعام ٢٠٢٣^{١٩} أنّ حقوق المساهمين تبلغ ١,٦ مليار دولار أميركيّ، ويُفترض أنّ تُصَفّى الشركة وفق هذه القيمة، لا وفق القيمة المقدّرة لعقاراتها في تقرير مجلس الإدارة لعام ٢٠٢٣، والبالغة ٤ مليارات دولار أميركيّ، وهي قيمة لم تُعلن للعموم. وتنسجم أرقام الميزانيّة العموميّة مع القيمة السوقية الحاليّة لـ«سوليدير»^{٢٠}. ويمثّل الفارق بين التقييمين القيمة التي تتوقع «سوليدير» استخلاصها من تمديد مدّة تفويضها. المصدر: أطروحة أحمد صبرا، قيد النشر.

النموذج الاقتصاديّ

يندرج نموذج التطوير لدى «سوليدير» اندراجًا تامًّا في المنطق الريعيّ الذي طبع الاقتصاد اللبنانيّ في مرحلة ما بعد الحرب الأهليّة^{٢١}. وفي هذا النموذج، كان القطاع العقاريّ في آن واحد القطاع المهيمن وأداة الاستقرار الاقتصاديّ الكلّيّ التي أبقت اقتصاد ما بعد الحرب قائمًا^{٢٢}. فبدلًا من التعامل مع الأرض بوصفها موردًا نادرًا لازمًا لدعم اقتصاد مُنتج، اختزلت إلى أصل ماليّ لتخزين الثروة، وحُوّلت إلى رافعة تُستخدم لجذب رأس المال الأجنبيّ إلى البلاد^{٢٣}. ونتيجة لذلك، ارتفعت أسعار الأراضي إلى مستويات تفوق القدرات المحليّة بكثير، بما أضرّ بالإنتاجيّة الاقتصاديّة وقوَّض الحقّ في السكن. وفي هذا السياق، ينبغي اعتبار مشروع بحجم «سوليدير»، وما اتّسم به من تنسيق ورمزيّة، واحدًا من المحرّكات المبكرة لهذا النموذج الريعيّ وللممارسات العقاريّة المضاريبة التي ولّدها.

وقد أعلنت حكومة عام ٢٠٢٥ عزمها الابتعاد عن النموذج الريعيّ وتطوير القطاعات المُنتجة في الاقتصاد، بما يعزّز فرص العمل ويحدّ من هجرة الأدمغة^{٢٤}. وعليه، فإنّ الكيفيّة التي تختار بها الحكومة اللبنانيّة مقاربة تجديد تفويض «سوليدير» تقع في صميم مصداقيّتها. فتجديد التفويض من دون شروط سيبعث برسالة إلى لبنان والعالم مفادها أنّ «التعافي» المزعوم في البلاد لا يزال قائمًا على استخلاص القيمة، لا إنتاجها، وأنّ الإصلاح لم يكن في معظمه سوى عمليّة تسويق، لا فعلًا حقيقيًا. وفي المقابل، يمكن لمقاربة مدروسة ومشروطة أن تبعث بالإشارة المناسبة، وأنّ تشكّل أيضًا شرارة لإحياء اقتصاد حضريّ تمسّ حاجة العاصمة اللبنانيّة إليه. وفي ما يلي، نعرض بعض التوجّهات التي ينبغي للحكومة أن تنظر فيها.

استعادة قلب بيروت التاريخيّ

إنّ تمديد تفويض «سوليدير» من دون شروط، أو في مقابل تنازلات طفيفة، يعني إطالة أمد وصفة ثبّت فشلها. غير أنّ تمديدًا مشروطًا يتيح للحكومة إعادة توجيه مساءلة الشركة، ولو جزئيًّا، نحو المصلحة العامّة لجميع سكّان المدينة، قد يشكّل تسوية مقبولة في الظروف الراهنة. وبعبارة أخرى، إذا اعتمد تجديد التفويض عند استحقاق عام ٢٠٢٩، فينبغي أن يكون محدودًا، وأنّ يعكس اتّجاه نموذج التطوير الأصليّ، مع الحفاظ على مكاسب التصميم المدنيّ وتوسيع منافعها لتشمل المدينة الأوسع.

إعادة توزيع الأرباح قبل الشروع في أيّ تفاوض، ينبغي للحكومة أن تحاسب «سوليدير» على الالتزامات التي لم تنفّذها؛ يجب أن يكون إنجاز حدائق المدينة - ومنها الحديقة العامّة على الواجهة البحريّة التي سُمّيت حديثًا «حديقة الحريري»، حيث لم تُزرع أيّ مساحات خضراء على الرغم من التزام يعود إلى ٣٥ عامًا، فضلًا عن وضع الخطط التنفيذيّة لمرائب السيّارات العامّة والمرافق الثقافيّة - شروطًا مسبقة لأيّ تمديد فعليّ للتفويض. ويمكن لمجلس الوزراء أن ينظر في تمديد لمدّة سنتين، لتخفيف وطأة استحقاق عام ٢٠٢٩ وإتاحة المجال أمام «سوليدير» لإثبات حسن نيّتها مسبقًا، من خلال الشروع الفعليّ في تنفيذ المشاريع، قبل تحديد مدّة التمديد الأكبر وشروطه، على ألاّ تتجاوز مدّته ما بين ١٠ و١٥ عامًا.

وإضافةً إلى ذلك، ينبغي تقييم القيمة السوقية الفعلية الرهانة لـ«سوليدير»، التي يُرجَّح أن تبلغ نحو ١,٦ مليار دولار أميركي^{٢٥}، في مقابل ادّعاء الشركة أنّ قيمة أصولها تبلغ ٣,٥ مليارات دولار. وبناءً عليه، ينبغي أن تعود إلى المدينة، لا إلى المساهمين الذين سبق أن عوّضوا مرّات عدّة قياسًا إلى مساهماتهم الأصلية^{٢٦}، أيّ قيمة متولّدة في صورة إيرادات تتجاوز خط الأساس البالغ ١,٦ مليار دولار. ومن شأن وضع سقف دون عتبة ١,٦ مليار دولار، وإعادة كلّ ما يُحقّق فوقه إلى المدينة أو الخزينة العامة، أن يسلب «سوليدير» حافز الانتظار إلى أن تتحسن السوق، وأن يجعل التطوير السريع الخيار الأكثر ربحيةً لجميع الأطراف المعنية.

ثلاثة مسارات

نظريًا، أمام الحكومة اللبنانية ثلاثة مسارات للاستجابة إلى طلب «سوليدير» تمديد تفويضها. غير أنّنا نبين أدناه أنّ خيار التجديد المشروط هو وحده القابل للتطبيق عمليًا.

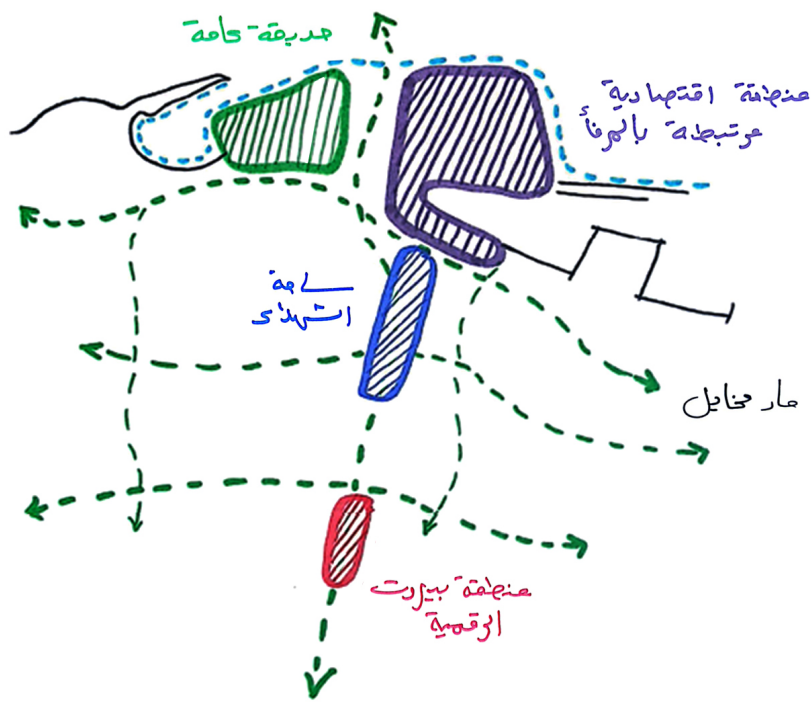
الخيار الأول	الخيار الثاني	الخيار الثالث
التصفية الكاملة	التفكيك المُدار	التجديد المشروط
بيع مصرف الأراضي بالكامل في مزاد علني بحلول عام 2029. يبدو حلًا نظيفًا، لكن طرح 1.35 مليون متر مربع دفعة واحدة على سوق لا يزال في طور التعافي يُثبّت أسعار بيع تصفوي — يُرجَّح أن تستحوذ عليها حفنة من المستثمرين ذوي العلاقات الجيدة.	تقسيم "سوليدير" إلى شركتين أو ثلاث، وترك المنافسة القائمة على السوق تُعيد إحياء المركز. يُرجَّح أنه الخيار الأكثر استحسانًا من حيث المبدأ — لكنه يتطلب رقابة مؤسسية قد لا يمتلكها لبنان بعد.	استمرارية تفاوضية لمدة 10–15 سنة، تنطلق من سقف للأرباح وولاية مُعاد توازنها لصالح سكان المدينة — مع جدول زمني قابل للتنفيذ وقيمة مُستعادة يُعاد استثمارها في المدينة الأوسع.
يستبدل الاستخراج التدريجي بمظهر الحسم	مستحسن، لكنه يتطلب قدرة رقابية غير متوفرة بع	التوجه الموصى به من مختبر المدن بيروت، مع شروط ملزمة

التصفية الكاملة: يشير التطبيق الصارم للنص الحاليّ إلى أنّه، في حال عدم تجديد التفويض، يتعيّن على «سوليدير» بيع كامل رصيدها العقاريّ في مزاد علنيّ قبل انتهاء مدّة تفويضها في عام ٢٠٢٩. وقد يبدو هذا الخيار بديلًا حاسمًا من التجديد، وهو حلّ كثيرًا ما ينادي به الناشطون في لبنان. غير أنّ التمعّن في آثاره الطويلة الأمد يُظهر أنّه قد يفاقم الآثار الخارجية السلبية التي ولّدها الشركة. ذلك أنّ طرح ١,٣٥ مليون متر مربع دفعة واحدة في سوق عقارية راكدة إلى حدّ بعيد، ولا تزال في طور التعافي، من شأنه أن يخفّض قيمة الأراضي في وسط المدينة وخارجه، وأن يكرّس سعر بيع بخس لأصول أنفق الجمهور ثلاثة عقود على دعمها. وفي الظروف الاقتصادية الرهانة، يُرجَّح أن تستحوذ مجموعة محدودة من المستثمرين ذوي العلاقات الواسعة على الرصيد العقاريّ بأسعار منخفضة، وأن تحتفظ به، فتستأثر بكامل قيمته لمصالح خاصّة، وتعيد إنتاج السيطرة المركّزة نفسها التي طبعت احتكار «سوليدير»، من دون وجود آليّة لاستخلاص هذه القيمة أو إعادة توزيعها للصالح العامّ. وإضافةً إلى ذلك، لا يترك حلّ الشركة بصورة مفاجئة مسارًا واضحًا لإتمام الالتزامات العامة غير المنجزة، مثل الحديقة العامة على الواجهة البحرية ومرائب السيّارات، أو لإلزام الجهات التي ستنتقل إليها المقاسم بتنفيذ هذه الالتزامات. وبذلك، تستبدل التصفية بمسار الاستخلاص المتأني للقيمة العامة مجرد مظهر الحسم، وتتجاهل محدودية القدرة المؤسسية في لبنان، التي تحول دون إدارته عملية التسليم على نحو سليم.

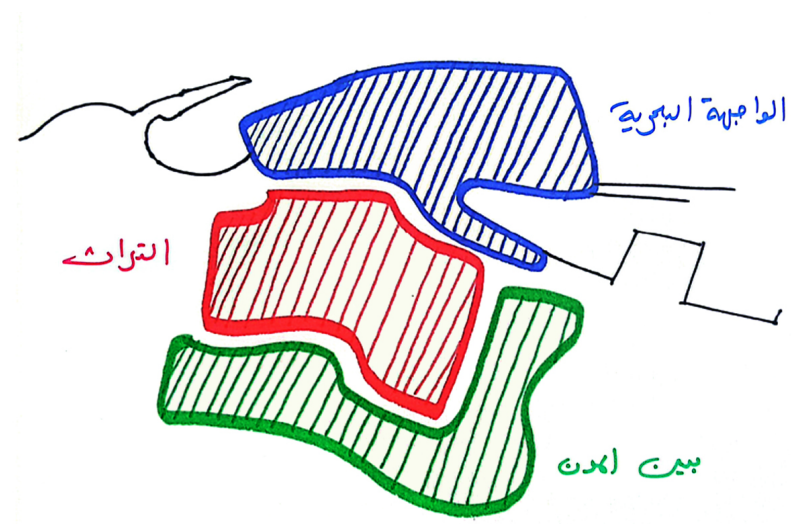
التجزئة المضبوطة: من خلال تقسيم «سوليدير» إلى شركتين أو ثلاث شركات، يمكن تصوّر إحياء قلب المدينة عبر منافسة سوقية سليمة، ضمن رؤية للتنمية الاقتصادية تشمل مساحات تجارية ميسورة الكلفة، ومساحات عامّة مفتوحة على طول الواجهة البحرية، ومشاريع تطوير متعدّدة الاستخدامات تولّد فرص عمل، بدلًا من الاقتصار على وحدات فاخرة لمشتريين غائبين. ولهذا الخيار مزايا عديدة، أبرزها إرساء منافسة سليمة، وضخّ رؤوس أموال جديدة، وإتاحة فرص لإعادة توزيع أصول الشركة بسرعة.

غير أنّ التجزئة لا تنجح إلّا إذا حالت رقابة مؤسسية واضحة وقويّة دون التواطؤ بين أصحاب المصلحة. وهي تتطلب أيضًا أطرًا متينة للحوكمة المركزية والمدينية تضمن المساواة، وتحافظ على معايير حضرية ملائمة. وباختصار، على الرغم من أنّ هذا الخيار هو الأكثر استحسانًا على الأرجح، فإنّه يتطلب رقابة مؤسسية يصعب على المؤسسات العامة ضمانها في الوقت الراهن.

التجديد المشروط: يوفّر الاستمرار المتفاوض عليه لتفويض «سوليدير» مسارًا لاستعادة قدر من القيمة العامة الحقيقية على الأقلّ، مع إبقاء الشركة قائمةً لمدّة إضافية تتراوح بين ١٠ و١٥ عامًا، وتنمية أصولها. وكما أشرنا أعلاه، ينبغي أن ينطلق هذا التفاوض من مبدأ وضع سقف للأرباح، ومن ضرورة إعادة التوازن إلى التفويض باتجاه أصحاب المصلحة، بما يعود بالنفع على سكّان المدينة. ويمكن النظر بالتزامن في توجّهين اثنين على الأقلّ، لا يستبعد أحدهما الآخر بالضرورة:



الشكل ٤. ينبغي للتصميم التوجيهي والنظام التفصيلي المعدل أن يعيد، بصورة حتمية، وصل قلب بيروت التاريخي بالمدينة والبحر.



الشكل ٣. يمكن أن تتبع التجزئة التنظيم الجغرافي والمكاني لقلب بيروت التاريخي، وأن تنشئ ثلاث مناطق، تكون لكل منها إدارة منفصلة تنسق بينها هيئات التخطيط في لبنان والسلطات المحلية في المدينة.

- تحويل النموذج الاقتصادي الذي يوجّه الشكل العمراني لـ«سوليدير»، بما يفسح مجالاً أوسع بكثير للتنازلات المقدّمة للصالح العام: من خلال مراجعة التصميم التوجيهي والنظام التفصيلي وفرض مهل زمنية ملزمة لتطوير الأراضي غير المستثمرة، بدلاً من إبقائها خاضعة لسلطة تقديرية مفتوحة الأجل، يمكن الحكومة أن تخطو الخطوة الأولى نحو تحصيل منافع عامة من مشاريع التطوير الخاصة. وعلى سبيل المثال، ينبغي للتصميم التوجيهي والنظام التفصيلي المعدل أن يعيد النظر، أولاً، في عبء حركة المرور المتوقع على المدينة عند تنفيذ المشاريع المخططة، وأن يقلص، بناءً على ذلك، الكثافات وحركة المركبات، ولا سيما على الواجهة البحرية. ومن شأن التصميم التوجيهي والنظام التفصيلي المعدل أيضاً أن يرأب الصدّعات العمرانية، من خلال إعادة وصل أحياء القلب التاريخي بأحياء المدينة المحيطة، ومدّ الوظائف القائمة إلى داخل القلب التاريخي، مثل توسيع استعمالات الأراضي في «منطقة بيروت الرقمية» باتجاه ساحة الشهداء، وتوفير مساكن مختلطة الدخل في جميع المناطق السكنية، وفضاءات للعمل المشترك. وأخيراً، يمكن المخططين إعادة النظر في الصلة بمشروع إعادة تطوير المرفأ، بما يعيد وصل الواجهة البحرية للمدينة، ويمدّ هذا الاتصال، عبر التدخلات المقترحة في المرفأ، باتجاه مار مخايل^{٢٨}. وينبغي إدخال مزيد من التفاصيل بعد اعتماد مبادئ التنمية المتكاملة والمتوازنة.
- فرض جدول زمني منضبط وملزم، يتراوح بين ١٠ و١٥ عامًا، لبيع الأراضي وتطويرها، واعتماد آلية وازنة لاسترداد القيمة العقارية المتولّدة من مبيعات الأراضي وإعادة استثمارها في سائر المدينة: ينبغي للسلطات العامة أن تضمن نسبة من الأرباح المتأتية من مبيعات أراضي «سوليدير»، وأن تخصصها لتنفيذ الخطط القائمة التي تعود بالنفع على المدينة بأسرها، ودعم مشروع ذي مصلحة وطنية، مثل التنقل العام، و/أو تدخلات موجهة أخرى، كالرؤي الطويلة الأمد المصممة لتيسير التنقل المدني التشاركي وتحسين قابلية المشي في مختلف أنحاء بيروت^{٢٩}. وتتبع هذه المقاربة نموذج «استرداد القيمة العقارية» المطبق في مدن أخرى، حيث تتمكن سلطات عامة محدّدة بوضوح من تحصيل جزء من المكاسب الناجمة عن ارتفاع قيمة الأراضي، وإعادة استثماره في مشاريع ملموسة مخصصة للصالح العام^{٣٠}.

ولمّا كان تقييم العقارات الواقعة ضمن نطاق «سوليدير» خاضعاً لحالة عدم اليقين نفسها المؤثقة في سائر أنحاء المدينة^{٣١}، بسبب غياب نماذج شفافة للتقييم ووجود سوق عقارية شديدة المضاربة، فإن «مختبر المدن - بيروت» يشدّد على استحسان اعتماد آلية لـ«استرداد القيمة» تخصّص نسبة من المكاسب لتعود إلى الخزينة العامة وتُعاد استثمارها في تدخلات تنموية، بدلاً من الاكتفاء بوضع سقف للأرباح، إلى جانب فرض ضريبة على الشغور^{٣٢} لتثبيط المضاربة، واعتماد جدول تدريجي لنقل الملكية.

والخياران المعروضان أعلاه قابلان للتطبيق، وينبغي للحكومة اللبنانية أن تتفاوض على صيغة توفيقية تجمع بينهما، مع فرض مهل ملزمة لتسييل العقارات، واتخاذ تدابير لمكافحة الشغور.

وفي حال عدم الحصول على هذه التنازلات، ينبغي للحكومة أن تبقي رفض تجديد تفويض «سوليدير» خياراً قابلاً للتطبيق. ويمكنها أن تنظر في نقل إدارة العقارات إلى كيان مستحدث قائم على شراكة بين القطاعين العام والخاص، أو إلى شراكة مع جهة غير ربحية، مثل جامعة، من شأنها إدخال أنشطة اقتصادية تمس الحاجة إليها إلى القلب التاريخي. ويمكن الحكومة أيضاً، بدلاً من ذلك، أن تنظر في خيارات أخرى متاحة ضمن أنظمة التخطيط اللبنانية، مثل إنشاء هيئة عامة تتمتع بصلاحيّة مؤقتة على المنطقة.

وقد تبدو هذه الخيارات محفوفة بالمخاطر، ويشجّع «مختبر المدن - بيروت» على النظر بجديّة في تمديد مشروط ومحدود، غير أنّها تظلّ أفضل من إطالة أمد نمط العمل الحالي، أو تجديد التفويض في مقابل مجرد التنازل عن مبنى أو مبنين، بما يترك نموذج التطوير نفسه من دون مساس.

في الختام

تمتلك الحكومة اللبنانية فرصةً لعكس المسار وبلورة إستراتيجيّة ملموسة تجسّد ما تعلنه عن نموذج اقتصاديّ جديد. وللتوضيح، لا يهدف أيّ من ذلك إلى معاقبة «سوليدير» على إعادة إعمار وسط بيروت؛ فقد كان لذلك العمل أهمّيّته، ولا تزال مكاسب التصميم المدنيّ قائمةً. كذلك، لم يعد من الممكن إنصاف آلاف سكّان المدينة الذين فقدوا ملكيّاتهم مع إنشاء «سوليدير».

غير أنّنا، إذ نقرّ بأنّ مهمّة التفويض الأصليّ قد أُنجزت، وبأنّ الإستراتيجيّة الرئيسيّة المتبقّية للشركة تتمثّل في الاحتفاظ بقلب المدينة التاريخيّ والانتظار، وبأنّ المجتمع قد دفع ما يكفي، من خلال الإعانات والأراضي والتمديد لمُدّة عشر سنوات الذي مُنح بالفعل، فإنّ ما ندعو إليه هو وضع بيروت ولبنان على مسار جديد.

يكرّس تجديد رخصة «سوليدير» بصيغتها الراهنة استمرار النموذج الريعيّ الذي طبع الاقتصاد اللبنانيّ قبل عام ٢٠١٩، ويمنح رمزه الأبرز دوراً في رسم الفصل المقبل من مستقبل بلدٍ أنهكته الحروب. لذلك، ينبغي للبنان أن يسلك مساراً مختلفاً: إمّا تجديدًا مشروطًا ومقرونًا بآليات إنفاذ فعليّة، وإمّا تجزئةً مضبوطةً تستند إلى خطة واضحة. وفي الحالتين، يجب أن يتحوّل وسط بيروت أخيرًا إلى مركز حضريّ منتج ونابز بالحياة، لا إلى رصيد عقاريّ مُعلّق بانتظار أيّام أفضل، ولا إلى ملعب محصور بالأغنياء والميسورين.

المصادر

*أُعِدّت هذه المذكرة استنادًا إلى بحث أجراه أحمد صبرا، بإشراف منى فوّاز وإسحاق ديوان، في إطار رسالة لنيل درجة الماجستير في التخطيط والسياسات الحضريّة في كليّة مارون سمعان للهندسة والعمارة في الجامعة الأميركية في بيروت. وقد أنجز هذا العمل بمساعدة باحثين في «مختبر المدن - بيروت» ودعمهم.

^١ للمزيد حول البنية القانونيّة لـ«سوليدير»، راجع: Mahmassani, M. S. (١٩٩٨) "The Legal Framework for Reconstruction by the Private Sector of Post-Conflict Beirut Central District", ICSD Review – Foreign Investment Law Journal, ٤٧٧–٤٨٨, (٢) ١١٣.

^٢ من المسلّم به على نطاق واسع أنّ «سوليدير» استفادت من تخفيض قيمة الأراضي عند تأسيسها، إذ غوّض أصحاب الأراضي الأصليّون بما سُمّي أسهم الفئة «أ»، التي قُدّرت قيمتها بمليار دولار أميركيّ، في حين قُدّرت جمعيّة أصحاب الحقوق العقاريّة المتضرّرين قيمة هذه الأراضي بثلاثة مليارات دولار أميركيّ. وبناءً عليه، يقدر أصحاب العقارات الأصليّون أنهم تكبّدوا، مجتمعين، خسارة قدرها مليارا دولار أميركيّ عند إنشاء «سوليدير». للمزيد حول تأسيس «سوليدير»، راجع Makdisi, S. (١٩٩٧) "Laying claim to Beirut", Critical Inquiry, ٧٠0–٦١٠, (٢) ٢٣.

^٣ للاطلاع على قراءات متباعدة لإعادة إعمار وسط بيروت، راجع: Hourani, N. (٢٠١٢). "From national utopia to elite enclave: "Economic realities" and resistance in the reconstruction of Beirut", in: Global Downtowns, M. Peterson & G. W. McDonogh (eds.), University of Pennsylvania Press, pp. ١٦٠–١٣٦.

بالإضافة إلى:

Nasr, J. & Verdeil, E. (٢٠٠٨), "The Reconstructions of Beirut", in The City in the Islamic World, Makdisi, S, Raymond, A. and Rabbat, A. (eds.), London, pp. ١١٤٤–١١١١.

فيقدّم تقييمًا أكثر تأليديًا لإستراتيجيّة إعادة الإعمار التي قادتها «سوليدير»، Saliba, R. (٢٠٠٤). يفحص كلا المؤلّفين، من منظور نقديّ، المسوّغات الرسميّة التي استندت إليها عمليّة إعادة الإعمار. أمّا Beirut City Center Recovery: The Foch-Allenby and Etoile Conservation Area, Academy Editions.

خطاب الازدهار والتجدّد Makdisi المتباعد بين الأهداف المُعلّنة لإعادة إعمار بيروت بعد الحرب والنتائج التي انتهت إليها. يحلّل Hourani (op-cit)، وLeenders (٢٠٠٣)، وMakdisi (op.cit) ٤ يوثّق كلّ من فيركز على الاقتصاد Leenders، في دراسة تحوّل الإعمار من مشروع وطنيّ إلى نموذج للتطوير المدنيّ المتمحور حول النخبة. أمّا Hourani الوطنيّ الذي استند إليه مشروع إعادة الإعمار، فيما يتوسّع السياسيّ للمشروع، مبينًا كيف أدّت شبكات النخب وترتيبات الحوكمة إلى تركيز المنافع بدلًا من تحقيق مكاسب يتشاركها المجتمع على نطاق واسع. راجع Leenders, R. (٢٠٠٣) "Nobody having too much to answer for: Laissez-faire, networks, and postwar reconstruction in Lebanon", In S. Networks of Privilege in the Middle East, Heydemann (ed.), Palgrave Macmillan, pp. ١٦٩–٢٠٠.

^٥ راجع:

Mango, T. (٢٠١٤). The Impact of Real Estate Construction and Holding Companies: A Case Study of Beirut's SOLIDERE and Amman's Abdali [Doctoral dissertation, University of Exeter]. Open Research Exeter. <https://ore.exeter.ac.uk/repository/handle/١٧٤٩٧/١٠٨٧١>

^٦ التصميم التوجيهيّ والنظام التفصيليّ أداة تخطيطيّة ضمن الأنظمة اللبنانيّة، تحدّد ضوابط البناء على مستوى العقار. للمزيد، راجع وصف «سوليدير» للتصميم التوجيهيّ والنظام التفصيليّ في: <https://www.SOLIDERE.com/city-center/urban-overview/master-plan>

وكذلك في:

Stewart, D. J. (١٩٩٦) "Economic Recovery and Reconstruction in Postwar Beirut", Geographical Review ٤٩٧, (٤) ٨٦. <https://doi-org.ezproxy.aub.edu.lb/٢١0٩٢٩/١٠,٢٣٠٧>

^٧ نقل حقوق التطوير أداة من أدوات تنظيم المناطق والتخطيط المدنيّ، تتيح فصل الحقّ في البناء على عقار عن الأرض نفسها. للمزيد، راجع: Lane, R. (١٩٩٨) "Transfer of Development Rights for Balanced Development", Lincoln Institute of Land Policy, at: <https://www.lincolninst.edu/publications/articles/transfer-development-rights-balanced-development/> last visited on July ٢٠٢٦, ١.

^٨ راجع:

Makdisi, S. (١٩٩٧, op-cit)

بالإضافة إلى:

Marot, B. (٢٠١٨). Developing Post-War Beirut (٢٠١٦–١٩٩٠): The Political Economy of Pegged Urbanization. McGill University, School of Urban Planning.

^٩ راجع:

SOLIDERE's Articles of Incorporation, Chapter Ten: "Dissolution of the Company, Liquidation and Litigation". Link: https://www.SOLIDERE.com/sites/default/files/attached/.pdf?cf_chl_f_tk=fhgN0cL.XTNIOBwu&Q_IVO.crlhnP&XgE0zpdKPrKVg-١,٠,١,١-١٧٨٢٨0١00٤-Q_lJQTpTp-On٣Jfv٩AADn١٦Et٨A.YuEmW٩-dtU٩Ne١kk

^{١٠} راجع:

SOLIDERE Board of Directors Report ٢٠٢٣.

^{١١} مُنحت «سوليدير» ملكيّة المساحة المستحدثة عن طريق ردم البحر، التي حقّقت زيادةً إجماليّة في المساحة بلغت ٧٣٠,٠٠٠ متر مربّع، بعدما كانت المساحة المقرّرة في الأصل ٢٧٠,٠٠٠ متر مربّع. وقد قُدّرت قيمة المساحة الأخيرة بـ ٧٠٠ مليون دولار أميركيّ

Assafir daily, issue ١٩٩٤/٠٨/١0, ٦٨0٦. Link: <https://archive.assafir.com/ssr/٧٣٧٠00.html> last visited on July ٢٠٢٦, ٢.

^{١٢} تُعفى «سوليدير» من الضرائب على أرباح الشركات؛ إذ إنَّ نسبة ١٧٪ من صافي الدخل البالغ ١,٤ مليار دولار أميركيّ تساوي نحو ٢٣٠ مليون دولار. كما تُعفى من رسوم تسجيل الأراضي عند البيع؛ إذ تساوي نسبة ٦٪ من مبيعات بقيمة ٤ مليارات دولار نحو ٢٤٠ مليون دولار. للمزيد، راجع <https://taxsummaries.pwc.com/lebanon/corporate/taxes-on-corporate-income>

^{١٣} للاطلاع على توزيعات أرباح «سوليدير»، راجع: <https://www.SOLIDERE.com/corporate/investor-relations/dividends>, last visited July ٢٠٢٦, ٢.

^{١٤} راجع: SOLIDERE ٢٠٢٣ Balance Sheet, Available on SOLIDERE website at: https://www.SOLIDERE.com/sites/default/files/attached/٢٠٢٣_balance_sheet.pdf, last visited July ٢٠٢٦, ٢. بصفتها الجهة التي أنشأت البنية التحتية والمالكة شبه الاحتكاريّة للأراضي في المنطقة التي تولّت خدمتها، وفقًا للقانون رقم ١١٧/١٩٩١، استحوذت «سوليدير» على الزيادة في قيمة الأراضي التي ولّدتها أعمالها. وبذلك، كانت هذه الأعمال استثمارًا ذاتيًا، لا منفعة عامّة مقدّمة من الشركة. كما عوّضت «سوليدير»، بصورة منفصلة، بمساحة ٢٩١,٨٠٠ متر مربع من الأراضي المستحدّثة عن طريق ردم الواجهة SOLIDERE, Articles of Incorporation; SOLIDERE, Annual Report ٢٠٠٦; Makdisi, "Laying Claim to Beirut," Critical Inquiry ٢٣, no. ٧٠-٥٠-٦٦١ (١٩٩٧) ٣.

^{١٥} راجع: SOLIDERE Board of Directors Report ٢٠٢٣. «نشير إلى وجود خلافات حول الجهة التي ينبغي أن تموّل إنشاء مرآب السيّارات، لكنّ مسؤوليّة ضمان تنفيذه كانت تقع، بصورة لا لبس فيها، على عاتق «سوليدير»

^{١٦} استُمدّت البيانات الماليّة لـ«سوليدير» من المصادر الآتية: بالنسبة إلى الأعوام ١٩٩٤–٢٠٠٠، من SOLIDERE, Excerpts for Analysts, July ٢٠١٢, available at SOLIDERE.com; وبالنسبة إلى الأعوام ٢٠٠١–٢٠٢٥، من SOLIDERE Annual Financials Reports (٢٠٢٣, ٢٠٢٢, ٢٠٢١, ٢٠١٩, ٢٠١٨, ٢٠١٦) and Quarterly Financials Reports (Q٢٠١٧ ٢, Q٢٠١٩ ٢, Q٢٠٢٠ ٢, Q٢٠٢١ ٢), published by the Lebanese Company for the Development and Reconstruction of Beirut Central District (SOLIDERE), Beirut.

^{١٧} راجع: SOLIDERE Annual Report ٢٠١٢: <https://www.SOLIDERE.com/sites/default/files/attached/ar٢٠١٢.pdf>, last visited July ٢٠٢٦, ٢.

^{١٨} تجدر الإشارة إلى أنّ هذه المحاسبة تتعامل مع أسهم الفئة «أ» بوصفها فئة واحدة غير متمايزة على امتداد الأعوام الخمسة والثلاثين كاملةً. وهو تبسيط اعتمد لتسهيل الحساب. وتفترض هذه المقاربة أنّ أصحاب الأراضي الأصليين احتفظوا بأسهمهم طوال مدّة الأعوام الخمسة والثلاثين. لكنّ عددًا كبيرًا من المالكين الأصليين باعوا أسهمهم، في الواقع، خلال فترات الحاجة الحادّة إلى السيولة، وقبل وقت ٢٠١٢. المشار إليه أعلاه. ويعني ذلك أن الخسارة التي تحمّلها أصحاب الأراضي الأصليون فعليًا تكاد تكون، بالتأكيد، أكبر ممّا يظهره هذا الجدول، Hourani, طويل من تحقق المكاسب المحتسبة هنا، كما يبين وأن توزيعات الأرباح المحتسبة هنا آلت، بصورة متزايدة، إلى المشتريين اللاحقين، لا إلى الأشخاص الذين كان التعويض مصفّمًا، اسميًا، لجبر خسارتهم.

^{١٩} راجع: Available on SOLIDERE website through: https://www.SOLIDERE.com/sites/default/files/attached/٢٠٢٣_balance_sheet.pdf, last visited July ٢٠٢٦, ٢.

^{٢٠} تُحتسب القيمة السوقية، أي القيمة الإجمالية لأسهم الشركة في سوق الأوراق المالية، بضرب عدد الأسهم في سعر السهم الحالي. وتبلغ القيمة السوقية الاسميّة لـ«سوليدير» نحو ١٢ مليار دولار أميركيّ، غير أن هذا الرقم مقوّم بما يُسمّى «اللّولار»، أي الدولارات الأميركيّة المحتجزة في النظام الماليّ اللبنانيّ منذ الانهيار الماليّ عام ٢٠١٩، والتي يجري تداولها بما يعادل نحو ١٢٪ إلى ١٥٪ من قيمتها بالدولار الفعليّ. وبعد احتساب هذا الحسم، تصبح القيمة السوقية الحقيقية لـ«سوليدير» أقرب إلى ما بين ١,٤ و١,٨ مليار دولار أميركيّ. للمزيد، راجع <http://www.bse.com.lb/Market/Quotes/tabid/٨٩/Default.aspx>, last visited July ٢٠٢٦, ٢.

^{٢١} للمزيد، راجع: Bisat, A., & Diwan, I. (٢٠٢٤, June), Towards a Productive "New" Lebanon, Issam Fares Institute for Public Policy and International Affairs. Link: <https://www.aub.edu.lb/ifi/Documents/Towards-productive-New-Lebanon.pdf>, last visited July ٢٠٢٦, ٢.

^{٢٢} راجع: Marot B (٢٠١٨) "Growth Politics from the Top Down: The social construction of the property market in post-war Beirut", City ٣٤٠–٣٢٤: (٣)٢٢.

^{٢٣} راجع: Fawaz, M., Zaatari, A. and Mneimneh, S. (٢٠٢٦). The Ripples of Housing Financialization: Old actors, new practices in Beirut (Lebanon). Environment and Planning A. Online first. <https://doi.org/٠٣٠٨0١٨/١٠,١١٧٧٣٦١٤0٢٠٨>

^{٢٤} راجع: Ministerial Statement of the government of Prime Minister Nawaf Salam ("Reform and Rescue"), adopted by the Council of Ministers at Baabda Palace, ١٧ February ٢٠٢0 (parliamentary confidence vote, ٢٦ February ٢٠٢0). Draft text: An-Nahar, ١٧ February ٢٠٢0, annahar.com/Lebanon/Politics/١٩0٧0٦; English version: Dearborn.org, ٢0 February ٢٠٢0, dearborn.org/en/preview/full-text-of-the-ministerial-statement-of-prime-minister-nawaf-salams-government-٦00٦٩; official Arabic text at pcm.gov.lb.

^{٢٥} راجع: SOLIDERE ٢٠٢٣ balance sheet: https://www.SOLIDERE.com/sites/default/files/attached/٢٠٢٣_balance_sheet.pdf and Market Capitalization (explained above).

^{٢٦} ينطبق هذا، على الأقلّ، على الذين اشتروا أسهم الفئة «ب» من خلال الاستثمار في الشركة، أو اشتروا لاحقًا أسهم الفئة «أ» من أصحابها الأصليين.

^{٢٧} راجع: Fawaz, M., & Zaatari, A. (٢٠٢٤). Housing Vacancy in Beirut ٢٠٢٣: Drivers and Trends. Policy Report, Beirut Urban Lab, American University of Beirut, June ٢٠٢٤. Link: <https://beiruturbanlab.com/en/Details/١٩٨٣>

في كليّة مارون سمعان للهندسة والعمارة في الجامعة الأميركية في بيروت، ومنها: MUD وMUPP ٢٨ على سبيل المثال، راجع الرسائل السابقة التي أعدها طلبّاب برنامجي Saredine, M. ٢٠٢٠. An Alternative to the Market Driven Urban Development, the Case of the Normandy Landfill وكذلك:

Darwish, I. ٢٠٢٠. Mitigating the gentrification impacts of innovation districts: the case of Beirut Digital District (BDD) and Bachoura, Beirut.

(Plan de Déplacement Doux) ٢٩ للاطلاع على مثال جيّد، راجع خطة التنقّل اللّين في بيروت Municipalité de Beyrouth & Région Île-de-France. (٢٠١٣). Reconquérir les espaces publics de Beyrouth : Vers une politique d'aménagement durable. Bureau de la Région Île-de-France au Liban. Link: <https://citesunies.s٣.amazonaws.com/pages/0f٤f٩٩0٩٩f٢٣.pdf>; last visited July ٢٠٢٦, ٢.

^{٢٠} راجع: Lincoln Institute Staff. (٢٠١٨, October ١٦). Value capture: This year's big idea: Unlocking the value of land. Land Lines, Lincoln Institute of Land Policy. <https://www.lincolninst.edu/publications/articles/value-capture/>

وكذلك: Beirut Urban Lab. (٢٠٢٣, March ١٧–١٥). City Debates ٢٠٢٣: Taming the growth machine — the promises and pitfalls of land value capture [Conference]. Department of Architecture and Design, American University of Beirut. <https://beiruturbanlab.com/en/Details/١٩٠٢/city-debates-٢٠٢٣-taming-the-growth-machine,-the-promises-and-pitfalls-of-land-value-capture>

^{٢١} راجع: Fawaz, M. and Zaatari, A. (٢٠٢0). Valuations or Speculations? Challenges and Recommendations for Property Valuation in Lebanon, at: <https://beiruturbanlab.com/en/Details/٢٠٣٤> last visited on July ٢٠٢٦, ٦.

^{٢٢} راجع: Fawaz, M. and Zaatari, A. (٢٠٢٤) Housing Vacancy in Beirut: Drivers and Trends, at: <https://beiruturbanlab.com/en/Details/١٩٨٣>, last visited on July ٢٠٢٦, ٦.