



التاريخ : ٩٥/١/٤

ملاحظات حول مشروع انشاء قصر الثقافة والمؤتمرات

اولا - مواصفات المشروع :

يقع المشروع على العقارات رقم ٧٠٥ - ٧٣٣ - ٧٩٩ - ٨٠٠ في منطقة عين المريسة العقارية وتعود ملكية العقار ٧٠٥ بكامله للحكومة وتبلغ مساحته ٦١٨٥١ م^٢ في حين يقتضي استملاك العقارات الاخرى ومساحتها الاجمالية ٤٠١٩ م^٢. وكان قد بدأ الحديث عن اقامة هذا القصر مع بداية عام ١٩٩٤ ، وصدر في تقرير تقدم العمل لمجلس الانماء والاعمار (كانون الثاني ١٩٩٥) نبذة عن مواصفاته وصورة عامة له (Master Plan) اضافة الى عرض اجمالي لفض عروض المتعهدين الذين كانوا سينفذونه عن طريق B.O.T ، وكان المخطط التمهيدي للمشروع يتضمن ٢٦٠ الف م^٢ من انشاءات البناء اضافة الى مساحة غير محددة لمواقف السيارات (تحدد لاحقا تبعا للحاجة) .

الا ان الاعتراضات التي وردت على المشروع - والتي سنذكرها لاحقا - ادت الى تغيير في شكل التمويل المطروح واوصلت الى توسيع واضافة خدمات اخرى ، وبالتالي الى اقتراح استملاك ثلاث عقارات اضافية بمساحة اجمالية تصل الى ٤٠١٩ م^٢ ، وقد ادى هذا الحل الى زيادة المساحة المبنية ٨٧١٠٠ م^٢ لتصبح ٣٤٧,١٠٠ م^٢ بما فيها مواقف السيارات .

وفيما يلي يظهر الجدول الآتي مقارنة للخدمات والمساحات بين الاقتراح الاول لمجلس الانماء والاعمار والاقتراح الذي تم اقراره في جلسة مجلس الوزراء بتاريخ ٩٥ / ١٢ / ٦ .

الخدمة	الاقتراح الاول / المساحة م ^٢	المشروع المقرر / المساحة م ^٢
قاعة المؤتمرات وانشاءات للندوات والمسارح	٤٣,٠٠٠	سينما ٥ الاف م ^٢ ٤٦,٥٠٠ مركز مؤتمرات ١٥٣٠ مقعدا مسرح ٢٠٠٠ شخص
فندق	١٦٧,٠٠٠	١٢٦,٤٠٠ درجة اولي ٢٤,٣٠٠ درجة ثالثة ١٥٠,٧٠٠
اماكن تجارية	٣٥,٠٠٠	٣٠,٠٠٠
اماكن للنشاطات الثقافية والاستجمام	١٥,٠٠٠	١٦,٢٠٠ مع مكتبة عامة وقاعة اجتماعات
المجموع	٢٦٠,٠٠٠	٢٤٣,٤٠٠
مرائب للسيارات	تحدد لاحقا	٩٥,١٠٠ (٣٨٥٠ سيارة)
المساحة العامة		٣٣٨,٥٠٠ م ^٢ (١)

(١) يلاحظ وجود فارق بين المساحة الاجمالية الواردة في الجدول والمساحة الاجمالية الواردة اعلاه وذلك

عائد الى اعتمادنا في الرقم الاخير على ما ورد في تقرير المؤسسة العامة لتشجيع الاستثمارات .

وبملاحظة الجدول يمكن ادراج بعض الاشارات السريعة (*):

١- تم زيادة مساحة المنشآت الممكن استخدامها "ثقافيا" ٤٧٠٠ م^٢ عما كانت عليه في اقتراح مجلس الانماء والاعمار الاول .

٢- تم انقاص ٥٠٠٠ م^٢ من مساحة الاماكن المخصصة للتجارة في الحل الموافق عليه في مجلس الوزراء .

٣- تم تخفيض مساحة الفندقين ١٦,٣٠٠ م^٢ وذلك ايضا استنادا الى الحل الموافق عليه ، ولا يزالان يستوعبان نحو ١٤٥٠ غرفة وجناح مع الملحقات كافة وهذا العدد من الغرف يزيد عن سعة ثلاثة من اهم الفنادق المجاورة وهي "البريد" و"البريد" و"البريد" . أكثر من جميع الفنادق ذات ٤ و ٥ نجوم العاملة في بيروت والمقدرة سعتها بـ ١٤٠١ غرفة .

٤- كانت المساحة المخصصة للنشاطات الثقافية بموجب الاقتراح الاول تساوي ٢٢,٣٪ من اجمالي المساحة باستثناء المواقف ، وهي في المشروع الذي اعتمد تساوي نحو ٢٥,٧٪ من المساحة الاجمالية باستثناء المواقف ايضا ، اي ان زيادة المساحة "الثقافية" هي زيادة طفيفة .

ثانيا- الناحية القانونية :

قررت حكومة الرئيس الحريري بالاستناد الى ما ورد في نص التقرير الذي اعده رئيس " المؤسسة العامة لتشجيع الاستثمارات " يوسف شقير ، ما يلي :

١- الموافقة على نظام شركة مساهمة لبنانية سيعهد اليها جمع رأس المال اللازم لبناء المشروع وانتهائه عن طريق عرض اسهم الشركة للاكتتاب في بورصة بيروت .

٢- ابرام عقد تصميم وبناء وتشغيل واسترداد D.B.O.T لمشروع قصر الثقافة والمؤتمرات وذلك بين الدولة اللبنانية صاحبة الموقع ومتعهد ملائم .

* العقارات التي سيتم استملاكها يبينها الجدول التالي :

رقم العقار	المساحة م ^٢	المالك
٧٣٣	٢٩٩٣	الشركة العقارية اللبنانية والبنك الاهلي العقاري التجاري .
٧٩٩	٥٣١	سامي الزعني وشركاه
٨٠٠	٤٩٥	سامي الزعني وشركاه
	٢م ٤٠١٩	

* * سعة اوتيل فينيسيا ٥٨٠ غرفة ، اوتيل فاندوم ١٠٠ غرفة و اوتيل هيلتون ٥٠٠ غرفة اي ما مجموعه ١١٨٠ غرفة

٣- تقع على عاتق المتعهد مسؤولية توفير التمويل الكامل لعملية استملاك الدولة العقارات الخاصة الواقعة ضمن الموقع المخصص للمشروع لكي تصبح كل العقارات التي سيقام عليها قصر الثقافة والمؤتمرات ملكا خاصا للدولة ، اضافة الى بدل اتعاب الاستشارات والدراسات المتعلقة بالمشروع وكلفة التصميم والبناء ... (على المتعهد ان يتوافر لديه ١٧٥ مليون دولار في شكل رأسمال خاص ، على ان يؤمن الرصيد المتبقي عبر القطاع المصرفي والمؤسسات التسليفية) .

٤- فور الحصول على الموافقة للمشروع في المشروع سيتم انشاء شركة جديدة تقوم مقام المتعهد الاساسي لجمع رأس المال اللازم لاستكمال المشروع ، علما ان الشركات التي ايدت اهتمامها بهذا الموضوع ستدعى الى جانب شركات مختصة اخرى للمساهمة في تأسيس هذه الشركة اللبنانية الجديدة .

٥- ان المشروع والانشاءات والمباني التابعة له مكونة من جزأين ، الجزء الاول الذي سوف يسلم الى الحكومة فور الانتهاء من اعمال البناء وذلك لاستخداماتها الخاصة من دون ان تلنزم اية مسؤولية تجاه الشركة ، والجزء الاخر (الفنادق ، المجمع التجاري ...) ستستثمره الشركة نظير قيامها بتمويل الجزء الاول وانشائه لمدة ٣٥ سنة بدون مقابل ، لكي تديرها وتستغلها الشركة تجاريا" كتعويض عن التكاليف التي تكبدتها لانشاء المشروع .

ثالثا - أسئلة وملاحظات حول المشروع :

تستوجب نقاط عديدة التوقف والنظر وتثير اخرى التساؤلات لغموض هنا وعدم ايلاء المشروع ما يستحق من الدرس هناك ، اذ ان عدم الشفافية هو سيد الموقف بشأنه وهو ما يميز ايضا طريقة طرح سائر المشاريع الاخرى المشابهة والتي تتطلب كما هو واضح من أهمية موضوعاتها اطلاق نقاش عريض حولها تشارك فيه الفاعليات على اختلافها ، بيد ان ما هو متداول ومعروف فيما خص مشروع قصر المؤتمرات لا يتعدى الحقائق الاجمالية والجوانب العامة ، فاذا توخينا مزيدا من التفصيل والتعمق ، حالت دونه ندرة المعطيات او عدم كفايتها وما بين ايدينا منها يكفي فقط لطرح استفسارات تلامس احيانا حد التعليق وابداء الرأي بالبدائل .

ونجمل ملاحظاتنا بالتالي :

١- يكتفئ الالتباس وعدم الوضوح الصيغة القانونية الواردة في نص التقرير الذي تمت على اساسه المصادقة على انشاء الشركة المساهمة وقد تضمن التقرير ذكر ثلاث جهات هي : الشركة الجديدة ، المتعهد الاساسي والشركة المساهمة دون تحديد مجال عمل هذه الشركة الجديدة وذلك المتعهد الاساسي او توضيح علاقتها بالشركة المساهمة التي لم يعرف نظامها او مواصفاتها ولا شروط العقد الذي سيتم ابرامه . لكن يستنتج من كلام افضى به رئيس الحكومة لنواب بيروت ان المتعهد الاساسي هو مجموعة الشركاء المؤسسين للشركة والذين تشكل قيمة اسهمهم فيها حوالي ٣٥ % من مجموع الرأسمال الاساسي .

٢- لم يتبين على نحو دقيق الحجم الحقيقي للشق الثقافي من المشروع فالمساحات المحتسبة لصالح النشاطات الثقافية تضم اليها حسب التقرير وظائف اخرى حيث لم تحدد مساحة الجزء الذي ستشغله المكتبة العامة وقاعة الاجتماعات ازاء مساحة القسم الخاص بالاستجمام ذي المعالم غير الواضحة وعلى هذا المنوال فان قاعة المؤتمرات والندوات والمسارح التي تشغل حوالي ٤٦٥٠٠ م^٢ لا يمكن اعتبارها جميعا ذات وظيفة ثقافية (كما هو الحال في قصر المؤتمرات) .

وإذ نأخذ هذا التداخل في نص التقرير بعين الاعتبار تتدنى حصة الجانب الثقافي الصرف من المشروع الى اقل من النسبة المقدرة بحوالي ٢٥ ٪ من اجمالي مساحاته . وهذا ما يزيد من التأكيد على الهوية غير الثقافية للمشروع الذي تنحصر اهدافه الحقيقية كما يظن ببناء قصر للمؤتمرات ومراكز تجارية وسياحية .

٣- رغم اقرار الشركة المساهمة واعتبارها وسيلة التمويل الا ان ذلك لا يعد عدولا جوهريا عن طريقة الـ B.O.T التي تثير الاعتراض عادة بل تماديا فيها اذ ينص الاقتراح المرفوع من قبل المؤسسة العامة لتشجيع الاستثمارات في لبنان على ابرام عقد تصميم وبناء وتشغيل واسترداد (D.B.O.T) لمشروع قصر الثقافة والمؤتمرات اي بما يضيف الى المتعهد حقا جديدا هو صلاحية التصميم وهو ما لا تمنحه اياه عقود الـ B.O.T التي تقتصر على البناء والتشغيل والاسترداد .

وتكتسب مهمة التصميم اهمية خاصة اذ يمكن عبرها التحكم بسياسة المشروع ومساره العام ويمكن الدولة من التدخل عبرها في تقويم المشروع وتكييفه مع المصلحة العامة ، ويعد التنازل عن هذا الحق مبالغة في ايلاء القطاع الخاص صلاحيات هي من صميم اختصاص الدولة .

٤- لم تصادف في السابق تجارب اشراك القطاع الخاص في ادارة المرافق العامة او الامتيازات الممنوحة في هذا السبيل ، نجاحا يذكر ان لم نقل انها لاقت الفشل ، فاهتمام المتعهد ينصب طوال الوقت على تلبية احتياجاته الخاصة وتحقيق اغراضه وهو ما ينحو في نهاية المطاف ناحية اعادة صياغة المشروع بطريقة مخالفة او غير متطابقة مع الاهداف الاساسية التي من اجلها وجد . والقطاع الخاص في ظل غياب رقابة ادارية صارمة ونزيهة هو مزود سيء للحاجات والخدمات العامة ، وتدل بعض التجارب السابقة على ان الدولة كانت امام خيارين ازاء ذلك اما التوافق مع صاحب الامتياز على تقصير امدده والاستلام المبكر له مع ما لذلك من تبعات مادية واما تمديد او تجديد العقد فترة اخرى لعجز الدولة عن ادارة مرفق تم تكييفه طوال فترة الامتياز مع مصالح خاصة وفردية كما حصل في مرفأ بيروت الذي قامت الشركة المتولوية له بممارسات غير شرعية بقياس المصالح العامة .

٥- ينفرد عقد الـ D.B.O.T الخاص بقصر الثقافة والمؤتمرات عن سائر العقود المماثلة الاخرى التي ابرمت في البلد بان المهام الجانبية هي الاساس فيه والمتجسدة في غلبة الطابع التجاري عليه ، فمشاريع الاتستردادات مثلا التي لزمتم عن طريق الـ B.O.T كان هدفها الوحيد هو تخطيط هذه الاتستردادات وانجازها دون ان يداخلها اغراض اخرى لا تمت الى جوهر المشروع بصلة .

٦- يعد التنازل عن قطعة الارض المملوكة للدولة الى مشروع كهذا تنازلا على جانب كبير من الاهمية والاعتبار ومن غير الصحيح النظر الى هذه الارض على انها مجرد ارض مهملة وعاطلة بل ينبغي اعطاء تقويم عام في هذا الصدد يستند الى الحاجات الملحة البديلة التي يمكن تلبيتها عبر استخدامها ويمكن ان تضرب مثلا على ذلك بندرة الحدائق العامة في بيروت والتي تعد متنفسا لا غنى عنه في المناطق المدنية المزدهمة ويبلغ مجموع مساحات الحدائق العامة في بيروت حوالي ٤٠ هكتارا (بما فيها حرش بيروت) اي ان نصيب الفرد المقيم في العاصمة لا يتجاوز ٠,٥ م ٢ فيما تحدد المقاييس العالمية المعمول بها النصيب الضروري للفرد بما يتراوح بين ٣ م ٢ و ٥ م ٢ .

لا ندعو في هذا السياق الى تحويل قطعة الارض هذه الى حديقة عامة وهو ما ينبغي اخضاعه لدراسة متأنية بل نلفت الانتباه الى واحدة من الحاجات الملحة والى اهمية الالتفات الى مختلف البدائل قبل الاقدام على استثمارها في ميدان معين .

٧- لم يأخذ المشروع بحسابه الانعكاسات التي سيتركها على محيطه ولا طريقة استيعاب نتائج وجود مجمع ضخم كهذا يتميز بكثرة الوافدين اليه ومنه على حركة المرور في الشوارع المحيطة غير المؤهلة لاستيعاب حركة كبيرة من هذا النوع الامر الذي سيتسبب باختناقات وضغوطات مستمرة .

٨- سيفتقد المشروع ولا شك للتناسق المطلوب حال الجمع بين الوظائف الثقافية والتجارية والتي لا نلاحظ - حسب اطلاقنا - انها تجتمع في مشروعات مماثلة وسيغدو المشهد العام ركيزياً ومثلاً بهذا الخلط وسيترك النشاط التجاري - غير المعروف بكامل وجوهه حتى الان - اثاراً غير مرغوبة على القيم الثقافية مع عدم تغييب الاعتبارات الرمزية عن ذلك .

٩- يمتدح المسؤولون الرسميون في المشروع عدم ترتيبه اعباء اضافية على الخزينة ويرون في طريقة التمويل المفترضة له انجازاً غير مكلف يعفي من الرد على التساؤل المطروح حول مكانته في سلم الاولويات الانمائية والاقتصادية لكننا في هذا الصدد نلفت الى التالي :

١- ان الدولة طرف اساسي وفعلي في توفير التمويل للمشروع وان بنحو غير مباشر ، بل ان مساهمتها هي الاكبر ، والحديث عن مشروع لا يرتب على الخزينة التزامات مالية لا يعني حكماً عدم تحمل الدولة لابعاء فيه اذ انها ستتكفل بتقديم قطعة من الارض تقارب مساحتها ٦٢ الف متر مربع في منطقة عقارية مرتفعة الثمن .

وتتراوح القيمة الاجمالية لثمن هذه الارض ما بين ٣٨٠ مليون الى ٤٢٥ مليون دولار على اعتبار ان سعر المتر الواحد للارض في الواجهة البحرية الممتدة من الروشة حتى عين المريسة يتفاوت ما بين \$ ٦٥٠٠ و \$ ٧٠٠٠ .

وبحسب هذا التقرير فان مساهمة الدولة تساوي ضعف ما ينبغي ان يتوافر مع المتعهد من رأسمال خاص وتفق مجموع تكاليف المشروع البالغة حوالي ٣٥٠ مليون دولار اميركي . وهذا ما يبرر معاودة البحث بأهمية المبادرة الى تنفيذ مشروع من هذا القبيل وموقعه بين الاولويات الاقتصادية والاجتماعية والذي لا يحتل فيها الصدارة على اي تقدير .

٢- هذا النوع من التمويل الذي لا يرتب التزامات مباشرة على الخزينة يشكل عنوان سياسة يعد هذا المشروع واحداً من حلقاتها . وتهدف هذه السياسة التي تتبناها حكومة الرئيس الحريري الى توجيه كمية هائلة من الرساميل والمدخرات الوطنية الى استثمارات محددة وفي اتجاه قطاع واحد هو قطاع الخدمات والبنية التحتية بل في ميادين محددة جدا في هذا القطاع بما لا يفي حتى باعادة تعويم دور لبنان - الخدمات . ويكرس ذلك فهما ضيقاً للانماء والاعمار ولهوية الاقتصاد الوطني فسي حين تتساوى القطاعات الاقتصادية المختلفة في الحاجة الى الترميم والمساندة ويقدر الرقم الاجمالي للاموال التي استقطبتها وستستقطبها هذه السياسة حتى الان بما يفوق ٢,٥ مليار دولار عبر سلسلة من المشاريع نذكر منها : الشركة العقارية لوسط بيروت - مشروع الشركة المساهمة لساحل صور - الشركات العقارية لساحلي صيدا والمنتن الشمالي - مشاريع الاوتستراد العربي والدائري ...

٣- لا يبدو ان الحكومة استبقت اقرار هذا المشروع بدراسة دقيقة للجدوى وهو ما يبعث الريبة والحذر ونقصد بالجدوى هنا الجدوى الاقتصادية الخاصة بالمشروع والجدوى العامة من حيث انعكاساته على القطاع الفندقى والاقتصاد الوطنى :

أ- علي صعيد الجدوى الاقتصادية الخاصة :

تجسد مساهمة الدولة كما سبقت الاشارة بقطعة الارض التي ستقوم بتقديمها والمقدرة قيمتها ما بين ٣٨٠ و ٤٢٥ مليون دولار اميركي وفي المقابل سيتسنى لها استلام القسم الثقافى فور الانتهاء من انشائه وستتمكن من استعادة كامل المشروع بعد مرور ٣٥ سنة من تاريخه .

تطرح هذه الصيغة الاستفهامات والملاحظات التالية :

- ما هو مبرر اختيار هذه الارض الباهظة الثمن التي لا يظهر ان مواصفاتها تتناسب مع المشروع بنحو لا يتكرر في اماكن اخرى .

- كيف تم تحديد فترة الاستثمار الطويلة الامد (٣٥ سنة) وهل انها الفترة الزمنية الامثل لدفع المستثمرين نحو الاسهام في المشروع .

- حتى نتمكن من تقدير الخسائر او الارباح التي ستجنيها الدولة جراء مساهمتها العينية في المشروع ينبغي مقارنة الخيار المصادق عليه مع خيار الحد الادنى من الارباح اي بيع قطعة الارض وتوظيف قيمتها في استثمار مأمون ونقل انه في السنوات المتداولة في السوق العالمية حيث تبلغ الفائدة السنوية على سند ٣٠ سنة ٦,٠٨ ٪ و باحتساب الفائدة المتراكمة تصبح القيمة المستردة لمبلغ ٤٠٠ مليون دولار (الثمن الوسطى المتوقع للارض) بعد ٣٥ سنة حوالي ٣١٥٠ مليون دولار .

فما هي القيمة المتوقعة بالمقابل لمنشآت المشروع التي ستستردها الدولة بعد ٣٥ سنة وفق ما هو مرسوم .

يبدو ان ما ستحصل عليه في ذلك الوقت لن يتعدى مرافق سياحية وتجارية متقدمة هي عبارة عن فندقين يعوزهما ترميم كبير او لربما اعادة بناء ويحتاجان الى تجديد جذري بقياس التطورات الفنية والادارية وتغير المقاييس العالمية لا سيما وان انكباب الشركة المساهمة مديرة المشروع على التحسين وتعويض الاهتلاك الرأسمالى سيتضاءل مع اقتراب موعد الاسترداد ما لم يكن هناك اشراف حازم من قبل الادارة الحكومية وستقع الدولة حينذاك بين خيارين اما استرداد الشق التجارى من المشروع وتحمل تكاليف باهظة قد لا تكون في قبل تحملها او اخضاع المشروع للاعتبارات المالية القائمة حاليا واعادة تكليف الشركة بادارته .

وقياسا" على ما تقدم نرجح النظر في البدائل التالية :

الاول : دخول الدولة شريكا" في المشروع ، وبنسبة مشاركتها أي بحصة يزيد مقدارها عن الثلثين : القيمة الاجمالية للرأسمال المفترض توفره لدى المتعهد (١٧٥ م دولار) +

قيمة الارض : (٤٠٠ م.د) = ٥٧٥ م.د

إذا" : حصة الدولة = $\frac{٤٠٠}{٥٧٥} = ٦٩,٥ ٪$

ويخفف دخول الدولة شريكا من احتمال وقوع قرار استثماري خاطيء ويشجع عليه الارباح والايادات الكبيرة المتوقع للاقسام التجارية والسياحية من المشروع ان تدرها .

ولنقم بعملية احتساب اولية للايرادات الخاصة بالفندقين وهدما دون الاقسام التجارية الاخرى وذلك بناء على التقديرات التالية :

- تعرفه الليلة الواحدة للشخص الواحد في فندق ٥ نجوم ما بين \$ ١٦٠ و \$ ٢٢٠ ولشخصين ما بين \$ ١٩٠ و \$ ٢٨٠ . فنعمد معدلا للتعرفة مقداره : \$ ٢٠٠ .

- تعرفه الليلة الواحدة للشخص الواحد في فندق ٤ نجوم ما بين \$ ٨٠ و \$ ١٥٠ وما بين \$ ١٠٠ و \$ ١٩٠ لشخصين . نعلمد معدلا للتعرفة مقداره : \$ ١٥٠ .

إذا : إيرادات فندق الخمسة نجوم الكلية المؤلف من ١١٠٠ غرفة : $٢٠٠ \times ١١٠٠ =$ ٢٢٠ الف دولار / يوم

ولنفترض ان معدل الاشغال السنوي كما كان عليه قبل الحرب اي ٦٩ %

تصبح الايرادات غير الصافية لفندق الخمسة نجوم : $٢٢٠.٠٠٠ \times ٠,٦٩ =$ \$ ١٥١٨٠٠٠ / يوم .

الايرادات اليومية غير الصافية لفندق الاربعة نجوم : $٣٥٠ \times ١٥٠ \times ٠,٦٩ =$ \$ ٣٦٢٢٠ .

مجموع الايرادات غير الصافية للفندقين : \$ ١٨٨٠٠٠٠ / يوم .

مجموع الايرادات السنوية غير الصافية للفندقين :

$١٨٨.٠٠٠ \times ٣٦٥ = ٦٨,٦٢٠,٠٠٠$ \$ / سنة .

وبافتراض ان معدل الربحية في القطاع الفندقي تساوي الثلث تقدر الارباح السنوية المتوقعة ب : $\frac{٦٨,٦٢٠,٠٠٠}{٣} = ٢٣$ مليون دولار اميركي تقريبا .

وباحتساب التراكم الرأسمالي الصافي للربح على مدى ٣٥ سنة يتراوح المردود الصافي لكامل الاستثمار ما بين ٢٢٠٠ مليون دولار و ٢٧٠٠ مليون دولار بالاسعار الثابتة (اي مع استثناء اثر التضخم) يكون نصيب الدولة منها حوالي ١٧٥٠ مليون (كمعدل وسطي بين التوقعات) مع استمرار ملكيتها لثلثي المشروع وسترتفع قيمة هذه الارباح المتراكمة (بمعدل ليس بالوسع تحديده) في حال احتساب مردود الاقسام التجارية المختلفة الاخرى .

الثاني : يظهر من صيغة المشروع المصادق عليه استعداد الدولة للتخلي عن قطعة الارض المقررة له ولفترة طويلة وما دامت الدولة في هذا الوارد فان بإمكانها توفير كامل التمويل اللازم للمشروع دون اشراك القطاع الخاص فيه عبر بيع جزء يسير من قطعة الارض تلك (*).

فيما ان هدف الدولة الوحيد بناء قصر للثقافة والمؤتمرات والذي يخطط له ان يشغل اقل من ٢٠٪ من مساحات المشروع مع المواقف وبافتراض ان مجموع التكاليف لهذا القسم تساوي الثلث تقريبا من مجموع التكاليف الاجمالية المقدرة للمشروع (٣٥٠ مليون دولار اميركي) فان مجموع ما ينبغي على الدولة توفيره من اموال لتشييد قصر المؤتمرات والثقافة يعادل تقريبا ١١٦ مليون دولار اميركي يمكن الحصول عليها ببيع ما لا يزيد عن ١٧٠٠٠ م^٢ من قطعة الارض على اساس ان سعر المتر المربع فيها يتراوح ما بين \$ ٦٥٠٠ و \$ ٧٠٠٠ .

ويمكن طرح اقتراحات اخرى من هذا القبيل على نحو مبسط وغير جازم لغياب التفاصيل الفنية اللازم توفرها في صدد كهذا وان ظهرت اكثر رجحانا من الصيغة الحالية التي جرت المصادقة عليها .

فمثلا يمكن بيع نصف قطعة الارض والحصول بالتالي على مبلغ يقدر (وسطيا بين التوقعات) بحوالي ١٧٠ مليون دولار اميركي يرصد ٧٠ مليون دولار منها لاحتياجات بناء قصر الثقافة والمؤتمرات فيما يتم توظيف الـ ١٠٠ مليون المتبقية في استثمار مامون لتصبح نهاية هذه الفترة حوالي ٥٩٠ مليوناً اي بمعدل ربح سنوي مقداره ١٦ مليون دولار ، وقد يكون في اي استثمار مالي قصير الاجل فلا يقل الايراد السنوي عن ٦ ملايين دولار اميركي تكفي لتغطية النفقات الجارية للمجمع .

ويمكن ايضا بيع مساحات اكبر من قطعة الارض وتمويل بناء المجمع مع اقسام تجارية اخرى تضيف على المشروع التوازن المالي المطلوب ...

هذه البدائل على بساطة وعمومية التقديرات التي تستند اليها تظهر فرصا عالية للربح سيقض للقطاع الخاص ان يجنيها جراء مشاركته في المشروع وفق الطريقة المرسومة له وتظهر ايضا فرص الدولة الضائعة .

الثالث : هناك بديل يستحق الكثير من الاهتمام والمتابعة والمزيد من الدراسة والتقصي اعني به احياء فكرة استعمال مجمع الاونيسكو كقصر للثقافة والمؤتمرات .

تبلغ مساحة مجمع الاونيسكو بجميع مبانيه المتعددة الاستخدام بما في ذلك المساحات المستعملة لاغراض عسكرية حوالي ٣٩٠٠٠ م^٢ مؤلفة من ١٢ مبنى تشغل معظمها مديريات ووزراء التربية والشباب والرياضة اضافة الى قصر الاونيسكو نفسه الذي تبلغ مساحته ٣٤٠٠ م^٢ (راجع خريطة المجمع) ويحتوي على قاعات متعددة كبيرة من ضمنها قاعة المؤتمرات ويعمل الان على ترميمها واعادة تأهيلها بعقد تبلغ قيمته ٢,٣٧٣ مليون دولار اميركي وحتى حزيران ١٩٩٥ كان قد

* نقدم هذا البديل على سبيل المقارنة واعناء البحث وليس على نحو التنبئ لاعتقادنا ان قرار الاقدام على بيع جزء من املك الدولة قرار لا ينبغي الاقدام عليه الا في ظروف استثنائية ومدروسة وللدواعي عينها التي قد تدفع الى تسهيل الذهب ونرى ان الاستثمار الطويل الامد لقطعة الارض يقترب كثيرا من حدود التخلي عنها .

استكمل ٢٠ ٪ من الاشغال التي تقوم بتنفيذها شركة جاد للهندسة والبناء بإدارة فضل الله دندش .
وهنا يطرأ استقهام حول الهدف من ترميم هذا القصر والغرض المخطط له ان يشغله .

وبناء" على الارقام الواردة اعلاه والمساحات الكبيرة التي تنتشر عليها مباني التجمع وسعة
مساحة قصر الاونيسكو فان من الواقعية بمكان النظر في مدى ملائمة هذا المجمع كمقر لقصر
المؤتمرات والثقافة الامر الذي يتوقف في حال تبنيه على :

- اجراء دراسة مفصلة وشاملة يتم التأكد اثرها من مدى ملائمة مجمع الاونيسكو
لمشروع كهذا .
- القيام بالتعديلات اللازمة والاضافات الضرورية .
- اخلاء المجمع من سائر المديریات والادارات الحكومية التي تشغله حاليا .

ب- علي صعيد الجدوى الاقتصادية العامة :

في عودة الى الجدوى الاقتصادية على مستوى الاقتصاد القومي والقطاع الفندقى فانا نسجل
للمجمع الفندقى الضخم حسنتين :

الاولى : المساهمة في بعث وتوسيع الطاقة الاستيعابية للقطاع السياحي الذي يعاني من
ضعف قدرته على مماشاة الامكانات السياحية الكبيرة التي يضمها البلد .

الثانية : يعول على ضخامة حجم الفندقين والمخطط ان يضمها ١٤٥٠ غرفة ، دفع المنافسة
قدما داخل القطاع وبالتالي تخفيض الاسعار التي تفوق بهوامش مرتفعة مثيلاتها الاقليمية ، فالتعرفة
التي تتراوح في لبنان ما بين ١٦٠ \$ و ٢٢٠ \$ للشخص الواحد في فنادق الخمس نجوم ولليلة واحدة
وما بين ٨٠ و ١٥٠ \$ لفنادق الاربعة نجوم تسجل في فنادق الخمس نجوم ما بين ٧٠ \$ و ٩٠ \$ في
اليونان وحوالي ١٠٢ \$ في تركيا و ١٠٠ \$ في تونس وفي فنادق الاربعة نجوم ما بين ٣٠ \$ و ٦٠ \$
في تركيا و ٤٥ \$ و ٥٨ \$ في اليونان .

وبالمقابل لا يمكن التكهن بحجم الاضرار والخسائر قد يلحقها بناء هذين الفندقين بفنادق
الاربعة والخمس نجوم القائمة في بيروت خصوصا اذا عرفنا ان مجموع غرفها يقدر ب ١٤٠٦ (اي
اقل من عدد غرف فندقى قصر المؤتمرات) وبالرغم من الحاجة الى توسيع قاعدة القطاع الفندقى فان
زيادة غير متدرجة قد تتعكس خللا" ولا توازنا داخله وخسائر على فنادقه الاساسية كما ان بعث هذا
القطاع لا يكون دفعة واحدة ولا بهذا التركيز الكبير للمؤسسات الفندقية في بيروت بل في بقعة
محدودة فيها ولا بدخول الدولة مستثمرا مباشرا او غير مباشر فيه بل في دفع الرساميل نحوه ووضع
التشريعات الملائمة و ايجاد بيئة استثمارية مطمئنة وتخفيض تكاليف الخدمات التي يتحمل ارتفاع
اسعارها او عدم توفيرها قسطا من مسؤولية ارتفاع تعرفات الفنادق ويتحمل قسطها الاخر الطابع
الاحتكاري للقطاع الفندقى .

خاتمة :

اننا اذ نمتنع في الختام عن الانسياق وراء حملة ترفض المشروع جملة وتفصيلا ونرى في
وجود قصر للثقافة ضمن مكونات المشروع عاملا يكسبه بعض الاهمية ويسبغ عليه شيئا من المسوغ،
نرفض في الان عينة طابعه التجاري الغالب واقحامه للرساميل الخاصة دونما غير ملائمة او مدروسة

وتوفيره للقطاع الخاص فرص ربح طائلة على حساب فرص الدولة نفسها

ومن المثير للدهشة محاولة الحكومة بشخص رئيسها المبالغة في تصوير النتائج الايجابية التي سيخلقها المشروع على الصعيد الوطني فالمشروع حسب الرئيس الحريري " يحتاج الى ٢٥٠٠ شخص يعملون اثناء مدة التنفيذ وبمجرد انتهائه هناك حاجة الى ٢٥٠٠ شخص ايضا يعملون فيه بصورة دائمة ، انه مركز ضخم يشجع السياحة ويشجع الناس على المجيء الى لبنان ويشجع عقد المؤتمرات فيه ويخلق عماله " .

بيد ان التطورات التي سيخلقها المشروع على افتراض دقتها وصحتها لا تخلو منها المشروعات الكبيرة والمؤسف في الامر ان لا تتال قطاعات اقتصادية أخرى نصيبها فتظل في الحرمان الذي ترزح تحته .

ثم ان هذه العناوين الوطنية للمشروع ستتضاءل أمام حجم المكاسب التي سيحصدها القطاع الخاص الذي لا يخفى نفوذه في طرح هذا المشروع ويظل هاجس تزايد نفوذ الرساميل الخاصة حاضرا " بظلال الشك التي يلقيها والتي ينبغي على القائمين إزالتها بتوضيحات قد تبدد ما هناك من التباس * .

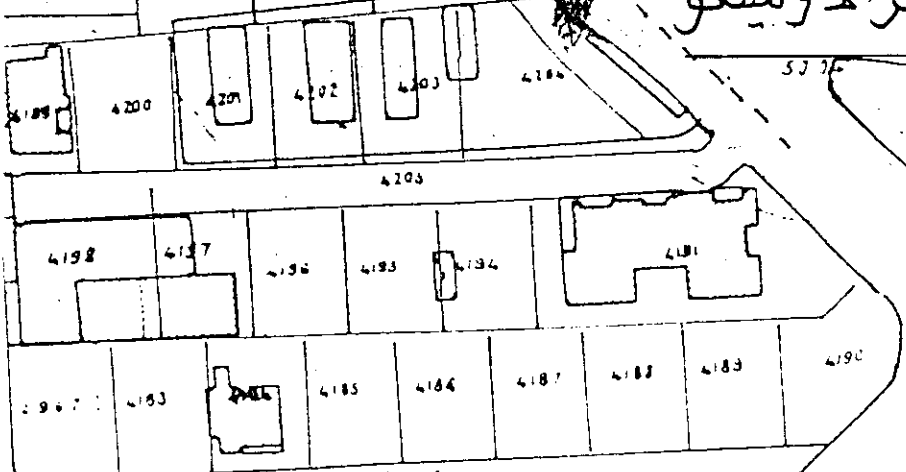
* استند هذا التقرير الى مجموعة من الجهود البحثية والميدانية التي قام بها المركز وتخللتها مقابلات مع بعض ذوي الشأن والرأي في هذا الصدد وكذلك جولة استطلاعية لمجمع الاونيسكو .

4957

5004
5005
5002
5006
5007
5008

مبنى مجمع قصر الأونسكو

D.P.

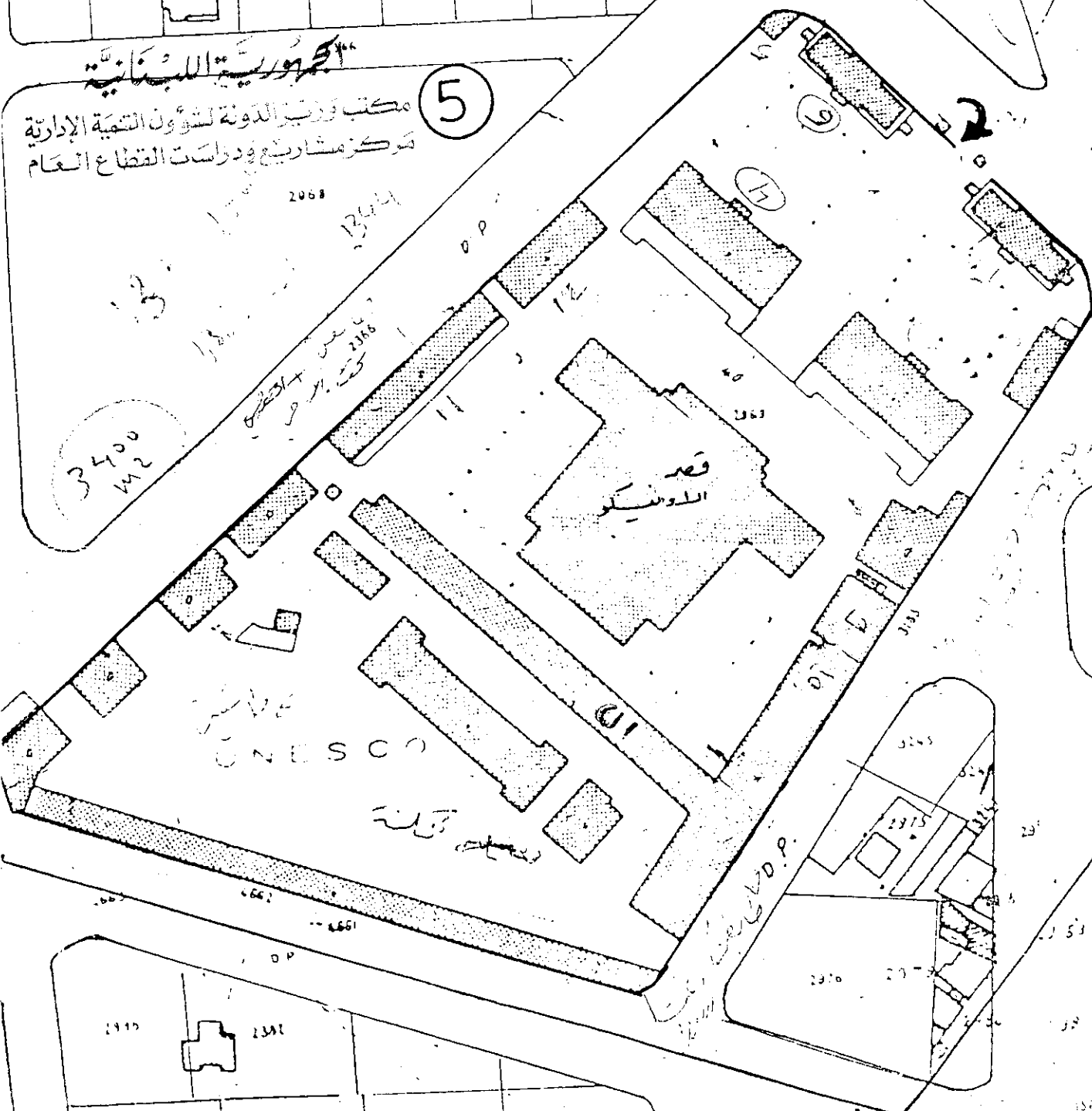


الجمهورية اللبنانية

مكتب وزير الدولة لشؤون التنمية الإدارية
مركز مشاريع ودراسات القطاع انعام

5

2068



3400
142

UNESCO

10

20.P.

2310

2311

1566