

## Les manifestations consécutives en Albanie suite à l'annonce du projet d'hôtellerie de luxe de la famille Trump.

**Mirville Ambre**

*Laboratoire Géoéconomie*

Assistante de Direction

coordination.cedire@fdnu.fr



Dans une interview publiée le 31 mai sur Youtube, Ivanka Trump a annoncé un grand projet immobilier en Albanie avec son mari Jared Kushner. Représentant 1,4 milliards d'euros d'investissement, ce projet a engendré un esclandre en Albanie, au point de provoquer plusieurs jours de manifestations consécutives.

*Comment le projet hôtelier américain cristallise-t-il les tensions autour de la corruption en Albanie ?*

### Résumé exécutif

#### CONTEXTE



Le projet hôtelier de la famille Trump sur les sites protégés de Sazan et Nartë a provoqué d'importantes manifestations en Albanie.

#### ENJEU



Les incertitudes entourant le financement du projet ont nourri des soupçons de corruption, déclenchant des manifestations dans un pays fortement touché par ce phénomène.

#### EVOLUTION



Les manifestations contre le projet sont devenues des manifestations anti-système contre le gouvernement albanais.

#### POSITION CENTRALE

Les manifestants demandent l'annulation du projet touristique ainsi que la restitution de propriétés volées sous le régime communiste. Étant donné les zones d'ombre sur la position du gouvernement et le fait que le Premier ministre se montre inflexible sur le projet, sa démission fait désormais partie des revendications des manifestants.



Les manifestations consécutives en Albanie suite à l'annonce du projet d'hôtellerie de luxe de la famille Trump.

## 1. Introduction

Ce projet hôtelier de luxe a été dévoilé en 2024 et serait constitué d'un complexe situé au delta du fleuve Vjosë ainsi que d'un « resort » haut de gamme sur l'île de Sazan. Au-delà du caractère exceptionnel de la biodiversité de ces lieux protégés, le financement de ce projet soulève de lourdes suspicions quant à sa légalité. Des manifestants ont protesté à Zvernec après la diffusion de vidéos montrant l'arrivée de bulldozers sur la plage ainsi que la mise en place de barbelés empêchant de la rejoindre. Des vidéos montrant les manifestants malmenés par les gardes de sécurité privée présents sur les lieux ont été largement relayées sur les réseaux sociaux.

Des zones d'ombre financières et juridiques ont également été excavées, générant des suspicions de corruption. Des manifestations se sont ensuivies pendant quatorze jours consécutifs dans plusieurs villes pour demander l'annulation de ce projet (1).

## 2. ANALYSE DE LA SITUATION

Pourquoi le projet de Sazan suscite-t-il une contestation croissante en Albanie ?

Fin 2024, le gouvernement albanais a accordé à Atlantic Incubation Partners LLC, liée au fonds Affinity de Jared Kushner, le statut d'investisseur stratégique, lui offrant des procédures accélérées et un soutien ministériel. La révélation de la visite d'Ivanka Trump en 2026 et de son dîner avec le Premier ministre Edi Rama a ensuite attisé les contestations. Le directeur exécutif de la Protection and Preservation of Natural Environment in Albania (PPNEA) a dénoncé un manque de transparence, soulignant l'absence de consultation publique et la non-publication des documents relatifs aux permis. La zone de construction de ce projet, en plus d'être protégée, est une ancienne base communiste créée sur des propriétés volées lors de la mise en place du régime en 1945. Saisies par le régime communiste puis occupées sans base légale après 1990, ces terres font aujourd'hui l'objet de revendications de nombreuses familles.

La volonté du gouvernement de faire de l'Albanie une destination touristique majeure a favorisé l'essor des hôtels de luxe sur le littoral. Dès le début des manifestations, Edi Rama a réaffirmé son opposition à toute annulation du projet (1). Cependant, les zones d'ombre entourant son financement se sont multipliées : le gouvernement évoque désormais un projet de 4 milliards d'euros, tandis qu'une entreprise présentée par Affinity Partners comme gestionnaire du projet, « Sazan Real Estate Development LLC », ne semble avoir aucune existence légale avérée. Ces éléments ont renforcé les soupçons de corruption et alimenté les mobilisations à Tirana, où les manifestants réclament à la fois l'abandon du projet et la démission du Premier ministre.

### INFO CLÉ

« La révolution des flamants roses » : nom donné par les militants anti-corruption et environnementaux aux manifestations consécutives menées en Albanie contre le projet. Les flamants roses sont les animaux emblématiques de la lagune de Nartë (2).



Les manifestations consécutives en Albanie suite à l'annonce du projet d'hôtellerie de luxe de la famille Trump.

## 3. EVOLUTION DE LA SITUATION

Pourquoi la crise prend-elle une nouvelle dimension ?

Le 1er juin, Edi Rama a affirmé devant le Parlement que les négociations se poursuivaient et qu'aucune proposition finale n'avait encore été approuvée. Malgré cela, les mobilisations se poursuivent et prennent une dimension de plus en plus anti-système, révélant la crise politique sous-jacente en Albanie. Les manifestants réclament l'abrogation de la loi sur les investissements stratégiques, l'annulation des modifications des zones protégées, la reconnaissance des droits des anciens propriétaires et la démission du gouvernement (3). Le projet pourrait également compliquer l'adhésion de l'Albanie à l'UE en raison de ses impacts sur des espaces protégés. Edi Rama a par ailleurs attribué les révélations sur le projet à des cyberattaques iraniennes visant à déstabiliser le pays (4).

Le parquet spécial anti-corruption (SPAK) a ouvert une enquête qui porterait sur les changements de statut de la zone protégée de Vjosë-Nartë ainsi que sur la manière dont le cadre légal a été modifié pour permettre la signature de contrats sans appels d'offres. L'enquête devrait également couvrir l'origine des fonds utilisés pour acheter les titres de propriété des terrains concernés par le projet, qui fait également débat dans les manifestations. Si le SPAK conclut à des actes de corruption, les intéressés - dont Edi Rama - pourraient être poursuivis en justice. Le SPAK avait déjà fait face à des affaires similaires, notamment avec Sali Berisha, ancien Premier ministre de 2005 à 2009 qui avait été accusé de corruption passive pour la privatisation de terrains publics à Tirana. Il avait été assigné à résidence dans ce cadre (5).

### REPÈRES CHRONOLOGIQUES

<b>30 mai 2026</b>	Première manifestation à Zvernec après l'arrivée de bulldozers
<b>31 mai 2026</b>	Publication d'une interview où le projet est annoncé
<b>Auj.</b>	Manifestations en cours

### TENDANCE STRUCTURELLE

La montée de la contestation contre la corruption et la gouvernance d'Edi Rama.

### RÉFÉRENCES

- 1 The Guardian « Protests in Albania grow over Jared Kushner-backed luxury resort »
- 2 Le Monde « En Albanie, la « révolution des flamants roses » contre la famille Trump et le premier ministre Edi Rama »
- 3 Euronews « Albanie : des milliers de manifestants réclament la démission du Premier ministre Edi Rama »
- 4 Euronews « Albania's PM doubles down on claims of Iranian cyberterrorism as protests continue »
- 5 Europe 1 « Albanie : l'ancien Président Sali Berisha placé en résidence surveillée »

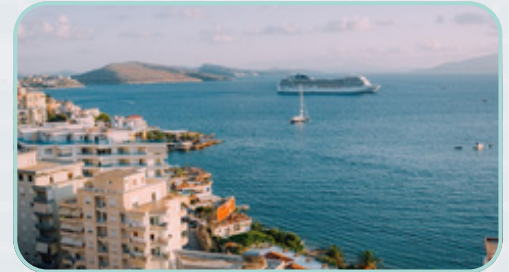


## Consecutive demonstrations in Albania following the announcement of Trump's family luxury real-estate project.

### Mirville Ambre

*Geoeconomy laboratory*

Assistant to the Direction  
coordination.cedire@fdnu.fr



In an interview published on YouTube on May 31, Ivanka Trump announced a major real estate project in Albania alongside her husband, Jared Kushner. Representing €1.4 billion in investment, the project has sparked controversy across the country and triggered several consecutive days of demonstrations.

*How is the American hotel project fueling tensions over corruption in Albania?*

## Executive summary

### CONTEXT



Trump's family hotel project on Sazan and Nartë protected sites has sparked major demonstrations in Albania.

### STAKE



Uncertainties surrounding the project's financing have fueled corruption allegations, triggering demonstrations in a country where corruption remains a major concern.

### EVOLUTION



Protests against the project have evolved into broader anti-establishment demonstrations targeting the Albanian government.

### CENTRAL POSITION

Demonstrators are calling for the cancellation of the tourism project and the restitution of properties confiscated under the communist regime. Given the lack of transparency surrounding the project and the Prime Minister's refusal to reconsider it, his resignation has become one of the protesters' key demands.



Subject : Lorem ipsum dolor sit amet, consectetur adipiscing elit, sed do eiusmod tempor incididunt

## 1. Introduction

Revealed in 2024, this real-estate project would be composed of a complex on the delta of Vosjë river as well as a top-end resort on Sazan island. Apart from the exceptional biodiversity of these protected sites, the project financing generates heavy suspicions regarding its legality. Demonstrators contested in Zvernex after the spreading of a video showing bulldozers penetrating the beach and the setup of barbed wires to prevent the access to the beach. Videos of demonstrators being mistreated by security guards widespread on social media.

Financial and juridical grey areas were excavated too, generating corruption suspicions. Demonstrations were organized the following fourteen days in various cities, requiring the project cancellation (1).

## 2. SITUATION ANALYSIS

Why is the Sazan project generating increasing controversy in Albania?

At the end of 2024, the Albanian government granted Atlantic Incubation Partners LLC, a company linked to Jared Kushner's Affinity fund, the status of strategic investor, allowing it to benefit from expedited administrative procedures and ministerial support. The disclosure of Ivanka Trump's 2026 visit and her dinner with Prime Minister Edi Rama further fueled public opposition. The Executive Director of the Protection and Preservation of Natural Environment in Albania (PPNEA) denounced a lack of transparency, highlighting the absence of public consultation and the and the failure to disclose permit-related documents. Beyond its protected status, the project site is a former communist military base established on properties confiscated when the regime came to power in 1945. Seized by the communist authorities and subsequently occupied without legal basis after 1990, these lands are now claimed by numerous families.

The government's ambition to turn Albania into a major tourist destination has encouraged the expansion of luxury resorts along the country's coastline. From the outset of the protests, Edi Rama reaffirmed his opposition to any cancellation of the project (1). However, growing uncertainties surrounding its financing have intensified criticism. The government now refers to the development as a €4 billion project, while a company presented by Affinity Partners as the project's manager, "Sazan Real Estate Development LLC," appears to have no verifiable legal existence. These developments have strengthened suspicions of corruption and fueled demonstrations in Tirana, where protesters are demanding both the cancellation of the project and the resignation of the Prime Minister.

### KEY INFORMATION

"The Flamingo Revolution" is the name given by anti-corruption and environmental activists to the wave of protests against the project. Flamingos are the emblematic species of the Nartë Lagoon (2).



Subject : Lorem ipsum dolor sit amet, consectetur adipiscing elit, sed do eiusmod tempor incididunt

## 3. EVOLUTION OF THE SITUATION

Why is the crisis entering a new phase?

On June 1, Edi Rama told Parliament that negotiations were still ongoing and that no final proposal had yet been approved. Nevertheless, demonstrations have continued and are increasingly taking on an anti-establishment dimension, revealing the deeper political crisis affecting Albania. Protesters are calling for the repeal of the Strategic Investments Law, the reversal of amendments affecting protected areas, the recognition of former owners' property rights, and the resignation of the government (3). The project could also complicate Albania's accession process to the European Union due to its potential impact on protected natural areas. Edi Rama has also claimed that revelations concerning the project are part of Iranian cyberattacks aimed at destabilizing the country (4).

The Special Anti-Corruption Structure (SPAK) has launched an investigation into the change of status of the Vjosë-Nartë protected area and the legal modifications that allegedly enabled contracts to be awarded without competitive tenders. The investigation is also expected to examine the origin of the funds used to acquire ownership titles for the lands concerned by the project, another issue raised by protesters. Should SPAK conclude that acts of corruption occurred, those involved, including Edi Rama, could face legal proceedings. SPAK has previously handled similar cases, notably that of former Prime Minister Sali Berisha (2005–2009), who was accused of passive corruption in connection with the privatization of public land in Tirana and was placed under house arrest as part of the investigation (5).

### TIMELINE

- May 30 2026** First demonstration in Zvernec after bulldozers arrival
- May 31 2026** Publication of an interview announcing the project
- Today** On going demonstrations

### STRUCTURAL TREND

Growing public opposition to corruption and to Edi Rama's governance.

### REFERENCES

- 1 The Guardian « Protests in Albania grow over Jared Kushner-backed luxury resort »
- 2 Le Monde « En Albanie, la « révolution des flamants roses » contre la famille Trump et le premier ministre Edi Rama »
- 3 Euronews « Albanie : des milliers de manifestants réclament la démission du Premier ministre Edi Rama »
- 4 Euronews « Albania's PM doubles down on claims of Iranian cyberterrorism as protests continue »
- 5 Europe 1 « Albanie : l'ancien Président Sali Berisha placé en résidence surveillée »

