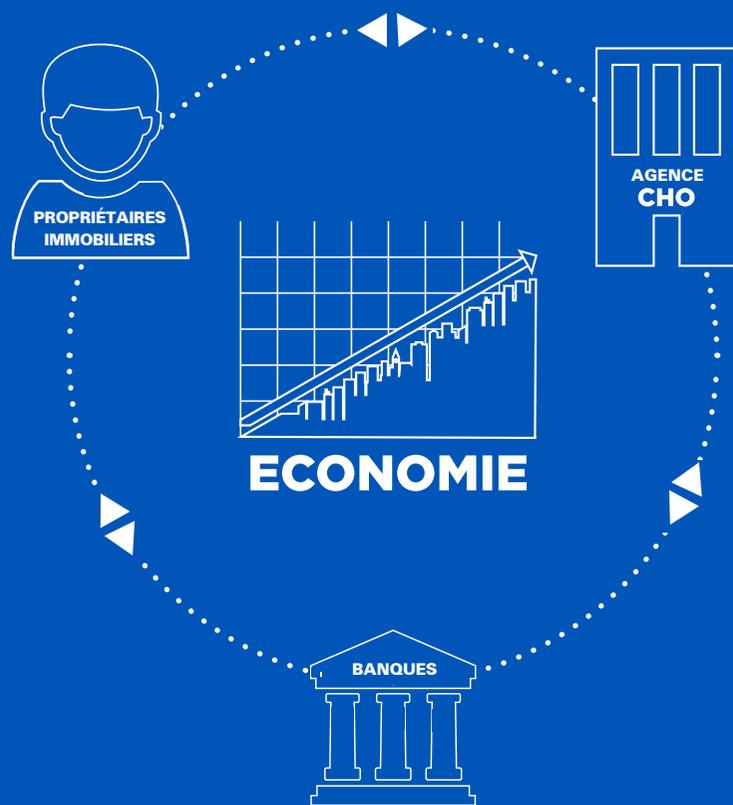




L'IMMOBILIER POUR LA CROISSANCE

# UN INSTRUMENT DE DÉVELOPPEMENT



Le CHO - Certificat Hypothécaire Obegi - est un instrument bancaire, qui permet à des propriétaires immobiliers d'accroître leurs revenus et de contribuer à la croissance économique de leur pays.

Le système repose sur:

- Un nouvel instrument bancaire: le CHO
- Une base de données intégrée: l'Agence
- Une richesse considérable: le patrimoine immobilier national

Le CHO est:

- Une garantie réelle, déposée auprès d'une banque, qui garantit les créanciers de celle-ci, et ce tout au long de la période du dépôt
- Comptabilisé en hors-bilan avec une échéance de court terme
- Rémunéré par une commission en fonction des conditions du marché, de la politique de la banque et de l'échéance du CHO



Le CHO n'est pas un crédit hypothécaire. En effet, le déposant ne contracte pas un emprunt. Par contre, il offre sa garantie pour permettre à la banque d'emprunter plus aisément.

## L'AGENCE

- Au coeur du système, l'Agence est en relation directe avec les banques, les propriétaires immobiliers et les administrations publiques responsables du foncier
- Elle est soumise au contrôle des autorités de tutelle
- Ses missions consistent à:
  - Évaluer l'ensemble des biens éligibles en « Evaluation Standard »
  - Effectuer les enregistrements et les mainlevées d'hypothèques
  - Informer toutes les parties prenantes de leurs transactions

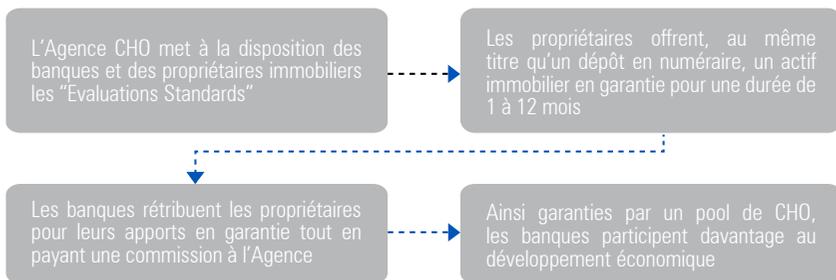


## LE PATRIMOINE IMMOBILIER

- Représente plusieurs fois le PIB
- Sont éligibles les actifs immobiliers enregistrés et admis, par les autorités de tutelle dans le cadre du CHO.



## FONCTIONNEMENT DU CHO: SCHÉMA SIMPLIFIÉ



## LES AVANTAGES

### Pour l'économie

- Une accélération de la croissance économique
- Une stimulation du crédit bancaire
- Une amélioration de l'accès au financement
- Une régularisation accrue du secteur immobilier

### Pour l'Etat

- Une augmentation des recettes fiscales
- Des revenus additionnels générés par le patrimoine immobilier public
- Une amélioration de sa capacité d'emprunt



### Pour les propriétaires immobiliers

- Une meilleure connaissance de leur patrimoine immobilier
- Une augmentation progressive de la valeur de ce patrimoine
- Un revenu supplémentaire
- Davantage de produits et services bancaires y compris un accès plus aisé au crédit



### Pour le secteur bancaire

- Une quasi-liquidité
- Une forte réduction du coût des crédits hypothécaires
- L'accès à la base de données de l'Agence: une source d'informations commerciales
- L'élargissement de la base clientèle et de la gamme de produits et services



## LES RISQUES

- Les banques participant au projet deviennent des banques systémiques au niveau national
- Un emballement du crédit avec des retombées inflationnistes
- Un retard éventuel des réformes structurelles

## LES MOYENS DE RÉGULATION ET DE SUPERVISION

- Sélection des banques éligibles suivant des critères rigoureux
- Détermination et ajustement des paramètres de calcul des «Evaluations Standards»
- Extension des systèmes de garantie des dépôts pour couvrir également les CHO
- Prévention des bulles immobilières





# QUESTIONS FRÉQUEMMENT POSÉES

## L'INSTRUMENT

### Quelle est la différence entre un prêt hypothécaire et un CHO?

Avec un prêt hypothécaire, l'emprunteur engage son actif immobilier en contrepartie d'un prêt de la banque. Avec le CHO, le déposant n'emprunte pas: la garantie déposée auprès de la banque fournit à cette dernière la possibilité d'emprunter et le déposant perçoit une commission pour son dépôt.

### Pourquoi le CHO n'existait-il pas auparavant?

La prise de conscience de la valeur du patrimoine immobilier et de l'importance des droits de propriété est relativement récente.

### L'instrument est-il protégé?

Une demande de brevet a été présentée à l'USPTO; les droits de marque sont protégés et les droits d'auteur de la thèse à l'origine de l'instrument sont enregistrés.

## Comment sont évalués les actifs immobiliers pour l'estimation de la valeur du CHO?

- Tous les actifs immobiliers éligibles sont évalués de façon homogène selon une méthode prédéterminée
- Des paramètres de risque sont utilisés pour déterminer une «Valeur Standard» qui constituera le montant maximum du CHO
- L'Agence revoit et met à jour les 'Valeurs Standards' au moins une fois par an.

## Le CHO peut-il être vendu à une autre banque?

Le CHO est, par définition, une garantie et ne peut être ni vendu ni transféré à une tierce partie. Il peut uniquement être engagé pour permettre à la banque d'emprunter des fonds supplémentaires sur le marché interbancaire.

## L'AGENCE

### Pourquoi l'Agence est-elle une société privée?

L'expérience montre que les activités qui ne sont pas publiques par nature sont gérées plus efficacement par le secteur privé. Néanmoins, les Autorités de tutelle doivent établir des directives claires pour l'Agence; en outre, celle-ci devrait être sous leur supervision.

## Quelles sont les sources de revenus de l'Agence?

L'Agence recevra des commissions des banques adhérentes au programme.

## Que se passe-t-il si un actif immobilier est litigieux quand un CHO est déposé?

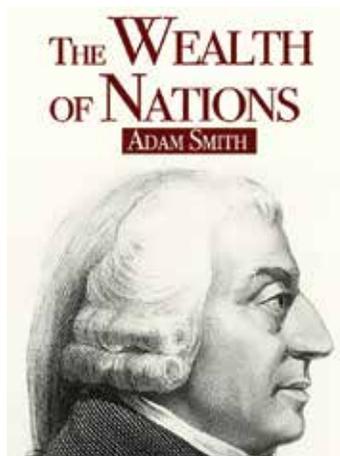
Eu égard à l'enregistrement du CHO au Registre Foncier, le droit inhérent du créancier de la banque prévaut sur toute revendication de propriété ultérieure.

## Que se passe-t-il si le propriétaire d'un actif immobilier est en faillite?

Vu que le CHO est enregistré, l'hypothèque de premier rang sous-jacente donne aux créanciers de la banque une priorité sur les créanciers chirographaires et sur les hypothèques de rang inférieur.

## Quel est le risque supporté par le propriétaire de l'actif immobilier si son dépôt CHO est en dessous du seuil de garantie des dépôts?

Aucun puisque son dépôt CHO est assuré.



## L'ÉCONOMIE

### Quel est l'effet des CHO sur l'inflation?

Théoriquement, il devrait être minime puisque les CHO ne sont pas du numéraire ou toute autre forme de liquidité. D'ailleurs, ils seront comptabilisés en hors-bilan. Cependant, le développement du crédit, la croissance du PIB, et l'amélioration du secteur immobilier pourraient conduire à une hausse des prix.

### Quel est l'effet des CHO sur l'immobilier?

Les CHO fourniront des revenus supplémentaires aux propriétaires immobiliers, et amélioreront la transparence des prix immobiliers. Les CHO seront susceptibles d'augmenter la valeur de l'immobilier tout en réduisant les distorsions entre les actifs immobiliers liquides et non-liquides. Par la suite, le nombre de transactions immobilières devrait augmenter.

### Les banques ont-elles besoin de liquidités?

Qu'elles aient ou non besoin de liquidités, les banques bénéficieraient de nombreux avantages. En outre, avec la croissance, les besoins de liquidité augmenteraient.

### Comment l'instrument devrait-il être taxé?

L'instrument ne devrait pas être soumis à une quelconque taxation. S'il l'était, elle ne devrait pas excéder celle des revenus de l'épargne.

### Que se passe-t-il si une banque fait faillite?

Les déposants de CHO seront invités à déposer auprès de la banque en faillite un dépôt en numéraire équivalent au montant de leur CHO. Dans ce cas, ils pourront retirer leur CHO. Dans le cas contraire, l'immobilier sous-jacent pourrait être vendu et le produit, jusqu'à concurrence de leur CHO, serait déposé auprès de la banque, le solde leur étant restitué.



### Quel est l'effet des CHO sur le crédit?

- L'amélioration de la trésorerie des banques est susceptible de stimuler les prêts
- L'amélioration de la qualité et l'accélération du processus de prise d'hypothèque faciliteront le crédit
- En fonction de la politique suivie par la Banque Centrale, plus de crédits seront offerts ou alors des taux d'intérêt moins élevés seront appliqués

### Quel est l'effet des CHO sur la liquidité de la banque dépositaire?

Les CHO ne sont pas des liquidités mais ils en faciliteront l'obtention. Ils consolideront donc la position de la banque.

### Est-il possible de donner en nantissement un CHO?

Le propriétaire d'un actif immobilier peut détenir un CHO et le nantir au profit de la banque.

### Comment le CHO est-il enregistré dans la comptabilité de la banque?

Le CHO est comptabilisé en hors-bilan.

## SECTEUR BANCAIRE

### Y a-t-il un risque systémique?

En cas de faillite d'une banque, la vente d'un grand nombre d'actifs immobiliers pourrait entraîner l'effondrement de ce marché, provoquant ainsi une crise systémique.

### Comment réduire les risques de l'introduction du CHO?

- Un suivi régulier devra être assuré par les autorités de tutelle
- La mise en œuvre du programme devra être graduelle
- Seules les banques de premier order devraient être autorisées, dans un premier temps, à participer dans le programme

### Quels sont les avantages pour une banque d'adhérer au programme?

- Sa situation de trésorerie en sera consolidée
- Une meilleure position compétitive en matière de clients, de produits et services sera atteinte.



# MISSION, VISION ET VALEURS



## MISSION

Améliorer le niveau de vie dans les pays émergents en capitalisant sur leur patrimoine immobilier.

## VISION

Bancariser au cours d'une période de 10 ans, 10% de l'immobilier des pays participant au programme.

## VALEURS

- Citoyenneté responsable
- Intégrité
- Transparence
- Professionnalisme

# CHARTER D'ÉTHIQUE DU CHO



## La charte se propose de traduire en dix préceptes les valeurs du Projet CHO

1. L'Agence CHO s'assurera de la mise en œuvre des meilleures pratiques en matière environnementale et sociale. Dans ce cadre, dans les pays où elle opère, elle allouera 5% des bénéfices nets réalisés à des donations en faveur de projets sociaux, notamment dans l'éducation.
2. Dans ses choix, l'Agence CHO privilégiera l'intérêt national et régional des pays où elle opère.
3. L'Agence CHO et ses employés demeureront irréprochables en matière d'intégrité et de respect des règles déontologiques.
4. L'Agence CHO intégrera dans ses évaluations les meilleures méthodes d'appréciation du risque.
5. L'Agence CHO mettra en œuvre toutes ses capacités pour offrir le meilleur service à ses clients.
6. L'Agence CHO et ses partenaires s'engageront à être totalement transparents concernant les risques et les coûts inhérents aux CHO.
7. L'Agence CHO mettra à la disposition des autorités nationales les méthodes et les procédures utilisées.
8. L'Agence CHO gèrera de façon confidentielle toutes les informations communiquées par des tiers dans le cadre de l'exécution de sa mission. Elle ne divulguera que les données requises par son mandat.
9. L'Agence CHO s'engagera à être un modèle d'éthique professionnelle et à respecter les lois et les coutumes des pays où elle opère.
10. L'Agence CHO et ses employés s'efforceront à remplir leur mission avec professionnalisme et respect des engagements pris.

# CONSEIL CONSULTATIF

M. Salim Chahine  
M. Xavier Michon  
M. Riad B. Obegi



## SALIM CHAHINE

M. Salim Chahine a obtenu son Doctorat en Finance de l'Université Aix-Marseille III. En 2008, il a reçu le Prix de la Fondation Abdul Hameed Shoman pour le meilleur Jeune Chercheur Arabe en Economie, Banque et Sciences Financières et de Gestion. M. Chahine a occupé le poste de Doyen Intérimaire de la Olayan School of Business d'avril 2013 à décembre 2015 et de Directeur du Programme MBA de 2007 à 2013 à l'Université Américaine de Beyrouth. M. Chahine est actuellement Professeur en Finance à l'Université Américaine de Beyrouth, ainsi que titulaire de la chaire Abdul Aziz Al Sagar en Finance.



## XAVIER MICHON

M. Xavier Michon est né en 1949. En Juin 1972, il a obtenu son diplôme de l'Institut d'Études Politiques de Paris. De Janvier 2004 à Juillet 2005, il a occupé le poste de Directeur Général Adjoint à la Banque OBC. Depuis 2006, M. Michon est en charge de diverses missions de conseil auprès de différentes institutions financières.



## RIAD B. OBEGI

M. Riad Bechara Obegi est né en 1958. Il est titulaire d'un Doctorat en Sciences économiques de l'Université Lyon Lumière et du diplôme de l'Institut d'Études Politiques de Paris. Il est actuellement Président du Conseil d'Administration de la Banque Bemo SAL.



# EN SAVOIR PLUS



La thèse à l'origine du CHO est accessible sur :  
[http://theses.univ-lyon2.fr/documents/lyon2/2008/obegi\\_r/info](http://theses.univ-lyon2.fr/documents/lyon2/2008/obegi_r/info)  
L'ouvrage qui en est tiré peut être acquis sur [fnac.fr](http://fnac.fr) et [amazon.fr](http://amazon.fr)

