



Pour que le Certificat Hypothécaire Obégi - CHO soit mieux connu du public

Marilyne Jallad

Docteur en Économie de l'Université Lyon Lumière, Riad Obégi, également connu comme président du Groupe Obégi et de la Banque BEMO nous parle du CHO, un nouvel instrument bancaire innovant qui permet à des propriétaires immobiliers d'accroître leurs revenus et de contribuer à la croissance économique de leur pays.

Peut-on affirmer que le CHO est un instrument bancaire innovant ?

L'idée est effectivement surprenante mais pas très compliquée. Son application est toutefois complexe. On part du constat que l'essentiel des actifs dans tous les pays sont immobiliers. Nous estimons que la valeur de ces actifs dans les pays émergents représente 10 à 20 fois le PIB, alors qu'elle représente beaucoup moins dans les pays développés. Pourquoi ? Car dans un pays développé, lorsqu'un citoyen veut épargner, de nombreuses options s'offrent à lui. Alors que dans les pays émergents, les options manquent ce qui pousse les citoyens à investir essentiellement dans l'immobilier. Ces biens immobiliers peuvent être utilisés mais en même temps ils représentent un capital, d'où l'intérêt du CHO.

Quel est son objectif ?

Son objectif est de maximiser le rendement de ce capital immobilier. Traditionnellement, les gens qui n'ont pas l'ambition de vendre leur bien immobilier peuvent l'hypothéquer pour emprunter de l'argent ou l'utiliser pour mettre en place un projet. Mais tout le monde n'a pas un projet envisagé. Il leur est alors tout à fait possible de l'hypothéquer pour qu'une tierce partie puisse emprunter. Mais dans ce cas de figure, la confiance n'est pas toujours au rendez-vous. Faisons maintenant un parallèle avec le capital financier. Vous avez une somme d'argent que vous pouvez investir dans un pro-



Riad Obégi aux côtés de l'ambassadeur Rami Adwan et du secrétaire général de la CCFL, Farid Aractingi, en marge de la conférence organisée par la CCFL et parrainée par l'ambassade du Liban en France, le 08 mars à Paris au CESE.

jet personnel ou dans un projet tiers et comme troisième option, la placer à la banque. Cette capacité de pouvoir épargner auprès d'une banque est très pratique, surtout pour un individu qui n'a pas d'entreprise. Donc, paradoxalement, les banques sont plus avantageuses pour les gens qui n'ont pas beaucoup de moyens. Car les gens plus fortunés ont la capacité d'investir leur capital dans leur entreprise. L'idée est donc : pourquoi ne pas essayer d'offrir à des gens qui ont un capital immobilier cette troisième option qui est de pouvoir placer leur capital immobilier à la banque ?

Comment faire concrètement pour utiliser les actifs immobiliers en capital ?

Notre instrument est un certificat qui reflète le fait d'avoir une hypothèque en faveur des créanciers de la banque et non pas en faveur d'un débiteur quelconque. Il fonctionne comme un dépôt de garantie immobilière au-

près d'une banque. Il est équivalent à un dépôt en espèces avec une échéance (inférieure à un an) et une rémunération. Comme celui-ci, le risque se limite au cas de faillite de la banque dépositaire. Nous savons que le travail d'une banque consiste généralement à emprunter auprès de personnes qui ont de l'argent mais pas de projet et de prêter à des gens qui ont un projet et pas d'argent. Avec le CHO, la banque fait exactement la même chose : vous avez un bien immobilier et pas de projet, vous déposez donc cet instrument à la banque, ainsi elle pourra emprunter plus facilement sur le marché interbancaire, et par conséquent prêter plus aisément.

Qu'est-ce qui rend alors cet instrument complexe ?

Quand vous déposez un billet dans votre banque, il n'y a pas de différence entre deux billets de 100 dollars. Cependant, une hypothèque



de 100 mètres carrés n'est pas identique que l'on soit dans telle ou telle région. Cela nécessite alors que le bien immobilier soit évalué et suffisamment standardisé pour qu'il puisse ensuite être comparable. Donc une des conditions nécessaires pour l'existence du CHO est d'avoir une entité indépendante qui sera chargée d'effectuer des évaluations standards, d'informer les différentes parties prenantes et d'enregistrer les hypothèques et les mainlevées. Elle fera des évaluations massives à un coût très faible sur l'ensemble des biens immobiliers d'un pays donné ou d'une région.

Quels sont les conditions nécessaires pour l'existence d'un CHO ?

Il faut d'abord une loi régissant l'instrument et les opérations des différents intervenants. Un projet de loi a été préparé et rédigé au Liban – par les avocats Ghassan Moukheiber, Nasri Diab et Alexandre Sakr - et déposé au Parlement libanais le 1er octobre 2018. Il fait actuellement l'objet d'une étude auprès des principaux blocs parlementaires libanais en collaboration avec la Banque du Liban. Cette proposition de loi a été signée par dix députés. Par ailleurs, un autre projet de loi a été déposé au Sénat Paraguayen le 13 août dernier, après avoir été signé par les deux parties politiques majeures du pays (au pouvoir et l'opposition). Parallèlement, quelques démarches ont été accomplies dans d'autres pays en développement, principalement en Amérique du Sud et en Afrique de l'Ouest. Nous pensons fortement que l'introduction de cet instrument aura des implications positives majeures sur les économies émergentes. Mais une loi ne suffit pas.

Pourquoi ?

Il faut aussi mettre en place une série de mesures complémentaires : des moyens de régulation et de supervision par la banque centrale, la

sélection de banques éligibles suivant des critères rigoureux, la détermination et l'ajustement des paramètres de calcul, des standards d'évaluation, l'extension des systèmes de garantie des dépôts pour couvrir également les CHO et prévenir les bulles financières. Il s'agit aussi de mettre en place une ou plusieurs entités indépendantes chargées d'effectuer les standards d'évaluation, d'informer les différentes parties prenantes et d'enregistrer les hypothèques. La Banque centrale devrait être en charge de la supervision des acteurs et des standards.

Le CHO présente de nombreux avantages pour chacune des parties concernées. Quels sont-ils ?

- Les propriétaires immobiliers pourront obtenir une rémunération additionnelle et également disposer d'une information plus accessible et plus complète sur leurs biens. (Sur un site web qui sera mis en place).
- Les banques pourront avoir accès à une quasi-liquidité, ce qui optimisera la gestion de leur liquidité. De plus, le CHO leur donnera accès à une nouvelle clientèle et la possibilité de leur offrir des produits et des services supplémentaires.
- L'État et ses démembrements pourront avoir une vue plus fidèle de leur patrimoine immobilier et de celui des propriétaires, ainsi que des revenus accrus.
- La remobilisation d'un capital considérable dans l'économie nationale générera un surplus de croissance estimé à plus ou moins 7% par an.

Le CHO comporte néanmoins des risques, quels sont-ils ?

Le seul risque c'est la faillite d'une banque. Nous constatons toutefois qu'au Liban, sur les cinquante dernières années, aucun déposant n'a perdu de l'argent dans sa banque. Mais personne ne sait ce que l'avenir nous réserve.

Quels individus en profiteront le plus au Liban ?

Ce que l'on constate, c'est que le taux de bancarisation au Liban ne dépasse pas les 47%, alors qu'en France, par exemple, il atteint presque les 100%. Cela permettra donc aux individus non bancarisés de devenir clients d'une banque et de s'intégrer socialement. Cela fera aussi une différence pour les gens extrêmement riches en biens fonciers mais ayant très peu de revenus, notamment les congrégations religieuses. Cela leur permettra de générer un peu de revenus et de mieux gérer leur patrimoine foncier. D'où l'importance que les biens immobiliers, une fois cadastrés, soient mieux connus et répertoriés.

Cet outil permettra-t-il aussi de mieux gérer le patrimoine de l'État libanais ?

Effectivement, l'État libanais a aussi beaucoup de biens immobiliers. Or personne ne fait d'évaluations régulières ou de planification car les informations manquent. Le rôle de l'agence qui fera toutes ces évaluations sera alors de fournir presque gratuitement une information d'une très grande valeur, ce qui peut avoir un effet considérable sur l'économie d'un pays. Nous estimons donc, qu'en moins de dix ans, cet instrument doublera le PIB d'un pays.

Une fois le CHO mis en place, que se passera-t-il ?

Même si la loi est adoptée demain, la mise en place du CHO prendra du temps, trois à quatre ans. Il est souhaitable que la loi passe d'abord au Liban, l'inverse serait dommage parce que cet outil finira par exister partout dans le monde. Le CHO sera dans l'air du temps. Une fois cet instrument mis en place, dans n'importe quel pays, le besoin en experts sera plus que jamais nécessaire, d'où l'intérêt que ces spécialistes soient issus du Liban.