

Le CHO, un instrument financier pour les pays émergents.

Par Dr. Riad Obegi (PDG Banque BEMO) - Membre du RDCL

Toute personne cherchant à améliorer sa situation devrait, en premier lieu, faire une évaluation stratégique de ses atouts et de ses handicaps afin de mettre en valeur les premiers et minimiser les seconds. Si l'exercice était fait pour le Liban, on identifierait un certain nombre d'actifs. Les plus importants seraient, sans doute, l'inestimable patrimoine social, culturel, naturel et historique ; la richesse en eau, les réserves probables en hydrocarbures et puis ... l'immobilier. Il est toujours difficile d'évaluer que vaut l'ensemble de l'immobilier au Liban. Les statistiques manquent. Néanmoins, une étude en 2006 avait calculé que cela se montait à 320 milliards de dollars. Au demeurant, on peut faire l'hypothèse que cela représente dans la plupart des pays du monde une somme comprise entre 15 et 20 fois le PIB avec une tendance dans les pays moins développés à être dans le haut de la fourchette. Incidemment, cela se comprend aisément ; les pays développés ont une bien meilleure productivité et les placements possibles n'y sont pas aussi limités que dans les pays en développement.

La somme colossale que représente l'immobilier indique clairement une opportunité. Mais comment en accroître le rendement?

Si l'on descend au niveau individuel, on dispose avec un immeuble des options suivantes : l'utiliser, le donner en location ou l'hypothéquer en vue d'emprunter. Ce choix est cependant contraint par le fait que peu de propriétaires ont un projet justifiant les coûts d'emprunt. Il s'agit là d'une situation équivalente à celle qui avait mené à la création des banques. En effet, à l'origine, il existait des personnes disposant d'argent mais n'ayant pas de projets et des personnes ayant des projets mais pas d'argent. Le banquier est de fait un intermédiaire entre les premiers et les seconds. C'est là sa principale fonction.

Peut-on alors, à l'instar de l'argent, utiliser

le secteur bancaire pour mettre en œuvre l'immobilier, dynamiser l'économie et augmenter la richesse de tous?

Un instrument existe, le CHO. Il a fait l'objet d'une thèse, a été décrit dans l'ouvrage : « Risque et crédit, le Certificat hypothécaire une solution pour les pays émergents » et son brevet est en cours d'enregistrement. L'idée est la suivante : Un propriétaire immobilier apporte à la banque de son choix une garantie réelle assise sur son bien immobilier (le CHO). Elle paye à ce propriétaire une rémunération de l'ordre de 1% et peut utiliser cette garantie pour emprunter elle-même. Le risque pris par le propriétaire est que la banque fasse faillite durant la période de dépôt. Ce risque est identique à celui auquel font face les déposants dans une banque. Il peut être atténué par une surveillance rigoureuse de la Banque du Liban laquelle a montré son efficacité durant les vingt dernières années en protégeant le secteur (mais plus spécialement les clients de celui-ci) des crises locales, régionales ou internationales.

Le système est fondé sur une agence dont le rôle est d'attribuer à tous les biens immobiliers une valeur standard et, de constituer et conserver les registres sur lesquels sont portées toutes les transactions afférentes aux CHO.

Le processus permet à la banque d'avoir une quasi-liquidité, au propriétaire d'avoir un revenu additionnel et à l'économie de disposer d'un financement plus abondant. La simulation faite dans la thèse aboutissait ainsi à une croissance additionnelle pour le PIB de près de 9% par an.

Mais, comme pour la téléphonie mobile, ce simple descriptif cerne insuffisamment tous les effets d'entraînement qui seraient générés par l'introduction de l'instrument. Citons pour mémoire :

- Bancarisation accrue. Les propriétaires pourront désormais déposer un titre qui



les qualifiera pour obtenir de nouveaux services de la banque.

- Amélioration pour les biens immobiliers. Tous les biens seront estimés et une valeur standard déterminée pour chacun. Une forte incitation existera pour régulariser les biens immobiliers, les mettre aux normes et en faciliter la gestion.

- Garanties moins coûteuses. Le nantissement du CHO ne coûtera rien, à l'inverse des garanties hypothécaires actuelles.

En conclusion, l'introduction du CHO pourrait donner un coup d'accélérateur à une économie émergente comme celle du Liban. Il pourrait aussi être mis à contribution pour des régions délaissées dans une politique d'aménagement du territoire.

Une telle réforme ne serait pas neutre et une implémentation imprudente pourrait entraîner des conséquences indésirables. Elle nécessiterait donc des mesures de supervision et d'accompagnement appropriées.

Il est impossible de prévoir où serait la première application du concept, au Liban ou à l'étranger, si elle le serait sous cette forme ou une autre, mais il est très vraisemblable qu'en tout état de cause, l'immobilier jouera, à travers les banques, un rôle beaucoup plus important dans les économies émergentes durant les prochaines années.