L'Orient - le Jour

Lundi 04 février 2019

Philippe HAGE BOUTROS

Prêts subventionnés : le secteur immobilier reste sur sa faim

Outre le déblocage du processus de formation du nouveau gouvernement, paralysé depuis les législatives de mai, l'actualité de la semaine dernière a été marquée par la publication, mercredi, des modalités du nouveau plan de relance annuel de l'économie mis en place par la Banque du Liban (BDL) et dont les grandes lignes avaient été approuvées quelques jours plus tôt par l'Association des banques (ABL). Très attendu, le texte a toutefois reçu un accueil mitigé, notamment de la part des représentants du secteur immobilier, qui le jugent insuffisant pour sortir de la crise provoquée par la suspension des mécanismes de subvention des prêts au logement entre octobre 2017 et mars 2018. « C'est une bonne nouvelle qui va décevoir beaucoup de monde », résume Guillaume Boudisseau, consultant au sein du cabinet de conseil immobilier Ramco. Même son de cloche du côté de Walid Moussa, président du syndicat des agents et consultants immobiliers (REAL), qui considère qu'il s'agit davantage d'un « complément à l'enveloppe de 2018 » que d'un nouveau plan.

Effet entonnoir

À travers la circulaire (n° 515), la BDL prévoit, entre autres, de débloquer des subventions pour financer 790 milliards de livres libanaises (525 millions de dollars environ) de prêts au logement, plafonnés à 450 millions de livres (300 000 dollars) pour les résidents et 600 millions pour les expatriés (450 000 dollars).Le mécanisme est le même que celui mis en place au début de l'année (circulaire n° 485) : plutôt que de prêter les montants aux banques à 1 %, en les obligeant à utiliser ces fonds pour octroyer des crédits à un taux de 6 % maximum, comme ce que prévoyait l'un des dispositifs mis en place pour soutenir la demande interne ces dernières années, la BDL s'engage à payer après coup, tous les trois mois, la différence entre le taux d'intérêt fixé par la circulaire et ceux du marché. Le texte inclut de ce fait un tableau contenant les formules pour calculer les taux d'intérêt pour chaque catégorie de prêt qui peut bénéficier du dispositif, avec à chaque fois des seuils minimums à respecter. Ce taux ne peut par exemple être inférieur à 5,5 % pour l'Établissement public de l'habitat (EPH, organisme qui aide les ménages modestes à accéder à la propriété en aménageant le coût du crédit). Premier bémol, l'enveloppe de nouveaux prêts n'atteint en réalité que 200 millions de dollars, le texte précisant que les 325 millions restants se rapportent aux crédits déjà accordés par les banques en 2018 dans le cadre de la circulaire n° 487. Adopté le 15 mars pour aménager la suspension, annoncée comme temporaire, de ces mécanismes de subvention des intérêts des prêts, ce texte a autorisé les banques à couvrir toutes les demandes validées avant cette date et a engagé la BDL à leur rembourser dès 2019 les montants avancés. L'ABL avait alors mis presque deux mois à approuver la mesure. Sans surprise, les acteurs du secteur immobilier jugent le montant alloué aux nouveaux prêts au logement insuffisant pour relancer le secteur immobilier dont l'activité a affiché un net recul en 2018. « On peut miser sur un maximum de 1 500 dossiers pris en charge avec une enveloppe aussi réduite, en imaginant que toutes les demandes de prêt soient plafonnées à moins de 135 000 dollars », regrette Walid Moussa. Guillaume Boudisseau anticipe, lui, un « effet entonnoir » en rappelant que les taux d'intérêt élevés, « autour de 9 %, frustrent beaucoup d'acheteurs ».Deuxième handicap : le plan est facultatif. « Seuls les établissements qui ont un intérêt direct à le faire y participeront, d'autant plus que la BDL les oblige, pour pouvoir bénéficier des subventions, à lui vendre un montant en dollars qu'ils détiennent à la Banque centrale équivalent à celui en livres qu'ils comptent employer et qui sera placé sur un compte spécial », croit savoir Walid Moussa. Le fait que la circulaire précise que les prêts accordés dans le cadre du plan ne seront pas comptabilisés dans le calcul du ratio prêts/dépôts de la banque, qui ne doit pas dépasser 25 %, selon une circulaire de 2001, ne devrait pas suffire selon lui à encourager les banques qui hésitent. « Il n'est pas certain que beaucoup de banques vont vouloir abandonner leurs dollars, alors que la pression sur cette devise est déjà forte », analyse un banquier sous couvert d'anonymat.

Pas de quota par établissement

Enfin, le nouveau plan de relance ne fixe aucun quota de prêts par établissement éligible. « EPH, organisme gérant les plans préférentiels réservés à certaines catégories de fonctionnaires (armées, Forces de sécurité intérieure, etc.), et banques sont logés à la même enseigne. Le premier arrivé sera le premier servi », constate le chef du département des recherches à la Byblos Bank, Nassib Ghobril. Pour Joseph Sassine, le PDG de la Banque de l'habitat, spécialisée dans l'octroi de crédits immobiliers et dont le capital est détenu à 20 % par l'État, « la nouvelle circulaire est obscure et donne surtout l'impression que la BDL est en train de tourner la page des mécanismes de subvention », des dispositifs qui sont très coûteux pour le pays à long terme. Il souligne également que l'établissement qu'il dirige et qui n'a pas de dollars déposés à la BDL semble exclu de facto du plan. « Nous avons déjà contacté la BDL pour obtenir des éclaircissements », assure-t-il. Il rappelle enfin que les 66 millions de dollars votés en 2018 par le Parlement pour financer un nombre limité de dossier à l'EPH n'ont toujours pas été utilisés, faute de décret pour certains, ou en raison du refus des banques de les employer pour d'autres. En dépit de ces réserves, certains banquiers, à l'image de Nassib Ghobril, appellent à voir le verre à moitié plein en rappelant que le plan débloque des subventions pour financer les secteurs productifs : 5 milliards de livres (3,3 millions de dollars) de prêts Kafalat, l'institution qui garantit depuis 1999 des centaines de prêts contractés par des entrepreneurs libanais ; 45 milliards de livres (30 millions de dollars) pour des prêts dans le secteur de l'éducation ; et 25 milliards de livres (16,6 millions de dollars) de microcrédits. Le texte fixe enfin les modalités de subvention pour 500 millions de dollars de prêts accordés notamment dans le cadre des programmes de la Banque européenne d'investissement et l'Agence française de développement. Si le mécanisme de subvention est le même que pour les prêts au logement (remboursement a posteriori chaque trimestre), il n'est toutefois pas clair si la disposition de la circulaire qui oblige les banques à vendre des dollars à la BDL pour pouvoir accorder des prêts subventionnés s'applique à l'ensemble des enveloppes concernées.