

"

"

:

.

()

.

.

.

.

.

.

.

()
%
%
%

Fiche de groupe de travail C4

ATELIER: *Economie Immobilière et Politique Foncière.*

GRUPE DE TRAVAIL No 4

Financement de l'Immobilier

PROBLEMATIQUE ET INTERVENTION – INTRODUCTION (20 minutes)

L'essor libanais dans le contexte de l'économie ouverte par l'afflux du capital des expatriés et des non-residents, a historiquement contribué à la hausse de la valeur de l'immobilier. Ceci a été accompagné par une croissance de la part de ce secteur dans l'actif des banques, cette croissance s'étant consolidée durant la période de reconstruction des années 90. Quels sont les avantages, les problèmes et les solutions éventuelles liées à ce phénomène?

THEMES A ABORDER

- 1- (20 minutes) L'activité immobilière: sa nature et son poids relatif
 - L'activité rentière de l'immobilier et crédits bancaires alloués à la spéculation immobilière.
 - Les avances à la construction, valeur et part du bilan consolidé des banques: peut on parler d'un "crowding out" en faveur de l'immobilier?
- 2- (20 minutes) Les aspects prudentiels liés à un actif bancaire biaisé envers l'immobilier.
 - La bonne couverture des banques libanaises par un ratio: garantie/prêt élevé
 - La chute de la valeur immobilière durant une crise
 - La liquidité de l'actif immobilier durant une crise.
 - Le mismatch entre la nécessité des dépôts et des crédits à l'habitation
 - Les leçons de la crise asiatique
- 3- (20 minutes) Les motivations données par la BDL et le gouvernement en faveur des prêts dits "sectoriels"
 - Exemption des réserves obligatoires, bonification des taux d'intérêt.
 - Quels scénarios faut-il envisager face à une vague de dollarisation qui saperait une grande partie des dépôts en LL, ou face à un désengagement budgétaire de la subvention des taux d'intérêt?
- 4- (20 minutes) Demande potentielle future
 - L'expérience de la Caisse Nationale de l'Habitat comparée à celle de la Banque de l'Habitat.
 - Estimation de la demande future: différents scénarios.
 - Effets des différentes projections sur le bilan consolidé des banques
- 5- (20 minutes) Mesures potentielles pour une gestion plus prudente.
 - La titrisation et le "factoring", la dette extérieure des différentes agences spécialisées, fonds de pension etc, afin de diversifier les sources et les maturités
 - Quelles sont les expériences internationales?

(zoning)